

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

INDUSTRIEGEBIED DENDERLEEuw (SG_R3_DEN_01)

DENDERLEEuw

STATUS/VERSIE: goedgekeurd door CIW op 22/06/2016

LEESWIJZER

Op [nog voor te leggen] nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Deze fiche beschrijft voor het signaalgebied “Industriegebied Denderleeuw” de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van een ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hoofdstuk 1 geeft een algemene situering van het signaalgebied weer en hoofdstuk 2 motiveert de afbakening van het signaalgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied en in hoofdstuk 4 worden de diverse visies op dit gebied besproken.

Hoofdstuk 5 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn. Naargelang de rol van het signaalgebied voor het behoud van waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2015/2, om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen, werd een keuze gemaakt tussen de volgende 3 opties:

1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,..)
indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);
2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)
indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;
3. Optie C - vrijwaren van bebouwing
indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.

Hoofdstuk 7 omvat de conclusies voor het signaalgebied en geeft de richting weer op basis waarvan de omzendbrief “Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden” in dit gebied toegepast moet worden. In dit hoofdstuk is ook de beslissing van de Vlaamse Regering van opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

1 Situering

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Denderleeuw

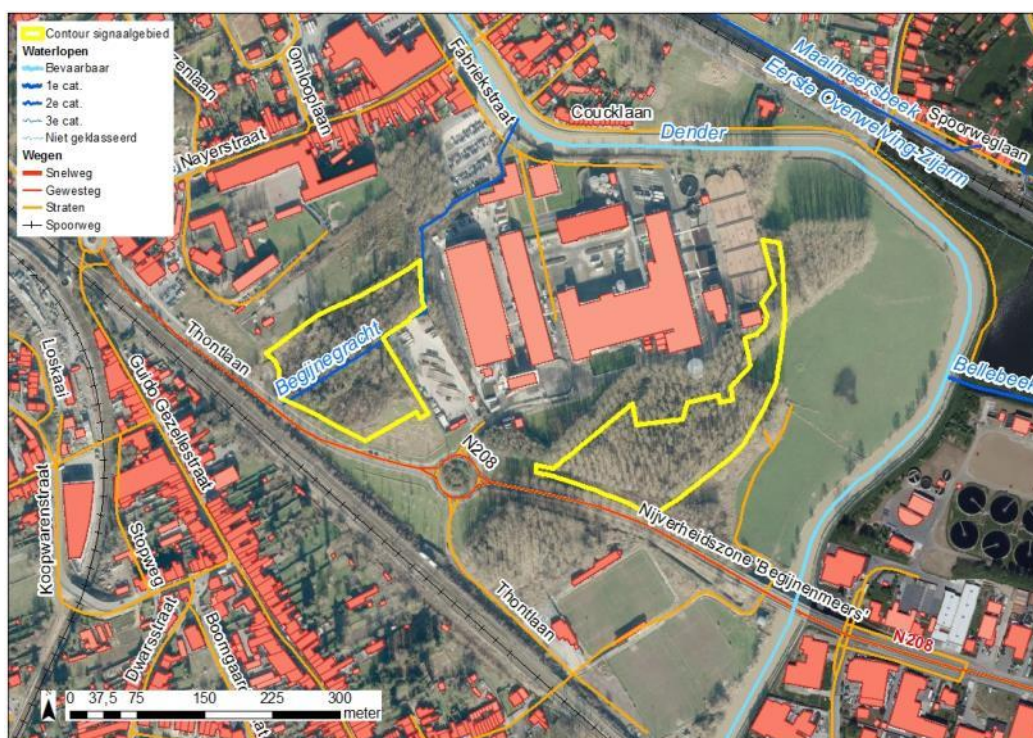
Provincie(s): Oost-Vlaanderen

Ligging: Het signaalgebied bevindt zich ter hoogte van de Rendac-site in het uiterste oosten van Denderleeuw. Het signaalgebied omringt de reeds bebouwde en verharde zone van het industriegebied. Het gebied ligt in de binnenbocht van de Dender, en wordt erdoor begrensd in het oosten en noorden. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de Thontlaan – Nijverheidszone Begijnenmeers. Aan de overkant van de Dender (rechteroever) ligt de RWZI van Liedekerke, en mondt de Bellebeek uit in de Dender

Bekken: Denderbekken

Betrokken waterlopen: BV18 Dender (VHAGcode: 5951 – beheerder: Waterwegen en Zeekanaal NV) en 05.086 Begijnegracht (VHAGcode: 6223 - beheerder: provincie Oost-Vlaanderen)

Oppervlakte: 4.17 ha



Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

Huidige planologische bestemming:

Gewestplanbestemming

Natuurgebied (code 0701), Bosgebied (code 0800) en industriegebied (code 1000).

RUP/BPA

Het signaalgebied is gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan – regionaalstedelijk gebied Aalst (10/07/2003). Het deel van het gewestelijk RUP waarbinnen het signaalgebied gelegen

is, staat gedefinieerd als het “gemengd regionaal bedrijventerrein Denderleeuw Oost”. Met dit plan is een deel van het natuurgebied herbestemd naar GRB. De artikels van toepassing op het signaalgebied zijn artikel 10.1 (Gemengd regionaal bedrijventerrein Denderleeuw Oost) en artikel 10.2 (Het gebied voor personeelsparking in groenaanleg). In de voorschriften zijn een aantal maatregelen m.b.t. integraal waterbeleid opgenomen. De vraag kan gesteld worden of deze voorschriften vandaag de dag (12 jaar en enkele overstromingen later) nog voldoende garanties inhouden. Het plan dateert van voor de watertoets (uitvoeringsbesluit 20 juli 2006) en bevat dan ook geen watertoets als dusdanig.

Globale beschrijving:

Huidige staat van ontwikkeling: Grotendeels onbebouwde zones

Bodemgebruik: Het signaalgebied bestaat uit bos (en ruigte) en wat weiland.

Vergunningstoestand:

Er zijn geen bestaande of aanvragen tot vergunningen in het signaalgebied.

Door beide delen van het signaalgebied loopt wel een collector van Aquafin. Behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, mag binnen de erfdiensbaarheidszone niet overgegaan worden tot:

- Het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden
- het wijzigen van het maaiveldniveau
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m²
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafstuigen
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.

Verder zijn zowel binnen als buiten hoger bepaalde zones alle uitgravingen of ontgravingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiverings-infrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen, eveneens verboden. Tevens ligt er een erfdiensbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan. Ondoorlatende verhardingen zijn toegestaan op de leidingen behalve als het gaat om erg dikke betonplaten. Deze beperking wordt opgelegd omwille van de extrakost van de uitbraak en heraanleg van dergelijke dikke betonlaag bij een mogelijke latere herstelling of heraanleg van de leiding.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 21/10/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Denderbekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het signaalgebied is geselecteerd omdat het in de overstromingsvlakte van de Dender ligt. Dit gebied is bij recente wateroverlastproblemen elke keer grotendeels overstroomd. Daarnaast blijkt uit het GRUP Regionaalstedelijk gebied Aalst dat delen van dit gebied in aanmerking komen voor ontwikkeling (industrie). Om ervoor te zorgen dat deze mogelijke ontwikkeling niet in strijd is met de noden van het watersysteem, is ervoor gekozen om dit als signaalgebied aan te duiden voor verder onderzoek.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. De afbakening gebeurt tijdens het overleg met de gemeente Denderleeuw, de betrokken waterbeheerders Waterwegen & Zeekanaal NV en provincie Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen en het bekkensecretariaat van de Dender op basis van onderstaand kaartmateriaal:

- Kadastrale plannen
- ROG-kaart
- Overstromingsgevaarkaart
- Digitaal Hoogtemodel
- Contouren van het gewestelijk RUP regionaalstedelijk gebied Aalst
- Plannen biovergistinginstallatie

Na het overleg is beslist om een derde zone in het noordwesten van het oorspronkelijk signaalgebied weg te laten. Deze zone is in het gewestelijk RUP namelijk al ingekleurd als enerzijds gebied voor personeelsparking in groenaanleg en anderzijds gebied voor bosbuffer. De gemeente Denderleeuw heeft bovendien aangegeven dat voor de heraanleg van de parking reeds verregaande plannen zijn.

De westelijk zone van het signaalgebied is uitgebreid met het kleine perceeltje (kadasternr. 41011A1209/00C000). Het perceel met containerpark (eigendom van ILVA) is dan weer uit het signaalgebied weggelaten. Het perceel is namelijk reeds ontwikkeld en een eventueel nieuw bedrijfsgebouw is volgens de verordenende stedenbouwkundige voorschriften enkel aan de toegang van het containerpark (dat niet in overstromingsgebied ligt) op zijn plaats.

Voor de oostelijke zone tenslotte is beslist om aan de oostelijke zijde niet de perceelsgrenzen te volgen maar wel de contour van het gewestelijk RUP aangezien alles buiten het GRB ingekleurd staat als groengebied, een zachte bestemming. Aan de westelijke zijde van deze zone zijn twee delen weggelaten. Het meest noordelijke van de twee gebieden is weggelaten omdat het gebied reeds ontwikkeld is (o.a. beluchtingsbekken). Het meest zuidelijke gebied lag binnen het projectgebied voor de biovergistingsinstallatie en is uit het signaalgebied weggelaten aangezien er reeds vergaande ontwikkelingsplannen, die zal moeten voldoen aan de voorwaarden van de watertoets.

Waterwegen en Zeekanaal NV koppelde aan hun goedkeuring van de contour de voorwaarde dat alle mogelijke maatregelen, die in kader van de concrete uitwerking van de maatregelen van het overstromingsrisicobeheerplan (ORBP) nodig zouden kunnen zijn, binnen de contouren van het signaalgebied mogelijk blijven.

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn¹

3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkaarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkaarten geven geen informatie wat betreft de gevolgen, de kwetsbaarheid voor of het risico van de overstromingen.

De ORL stelt dat 3 scenario's in beschouwing dienen te worden genomen voor de overstromingskaarten: kleine kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 1000 jaar of een uitzonderlijke gebeurtenis), middelgrote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 100 jaar) en grote kans op overstromingen(terugkeerperiode van grootteorde 10 jaar).

Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld volgens het principe dat alle waterlopen met een potentieel significant overstromingsrisico en waterlopen die water afvoeren van waterlopen met een overstromingsrisico meegenomen worden. Daarnaast werd ook de volledige kustlijn beschouwd.

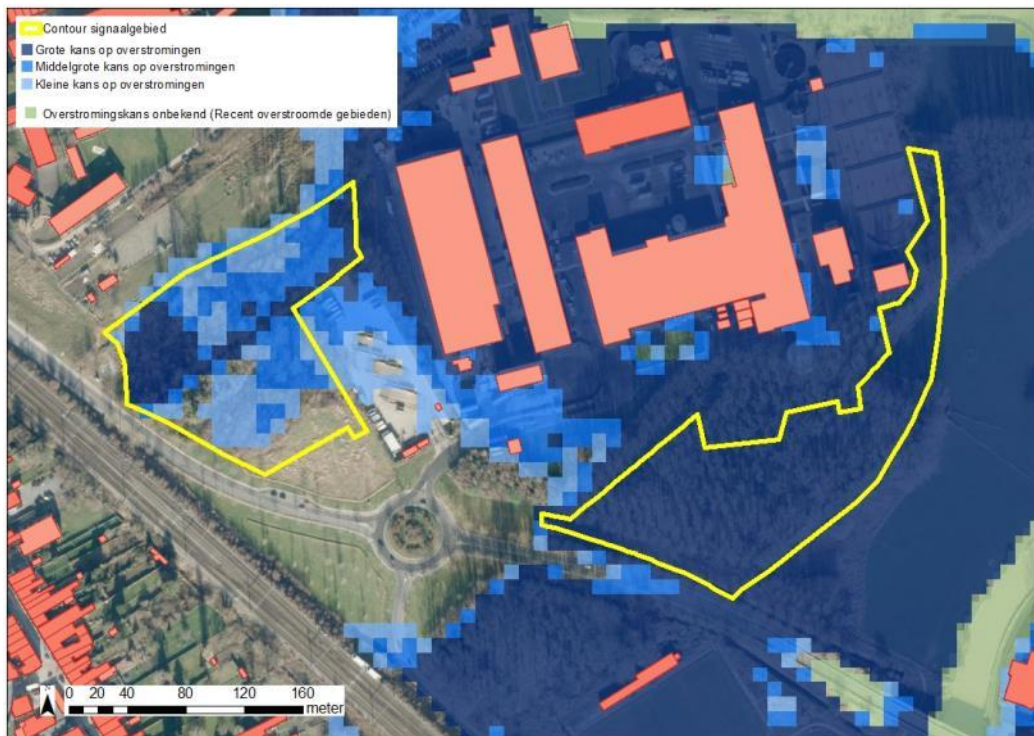
Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

Het oostelijk deel van het signaalgebied ligt volledig binnen T10 overstromingscontour. Het westelijk deel ligt zowel binnen T10, T100 als T1000 overstromingscontour.

Zowel in 1993, 1995, 1999, 2003 en 2011 kwam (een groot deel van) het signaalgebied onder water. Voornamelijk dan het oostelijk deel van het signaalgebied.

¹ Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

² gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden



Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

3.1.2 KLIMAATTOETS

Voor het ORBP van de bevaarbare waterlopen zijn er geen kaarten opgemaakt met lage, gemiddelde of hoge klimaatprojectie wegens een te grote onnauwkeurigheid. De klimaattoets werd wél binnen het ORBP-model ingecalculeerd bij de bepaling van de schade.

3.2 Bespreking watersysteem

Hydrografische beschrijving

Het Deelbekken van de Middendender bestaat uit twee VHA-zones, waarvan zone 423 het meest zuidelijk is gelegen, en alle waterlopen bevat die rechtstreeks of onrechtstreeks in de Dender uitmonden, tussen de monding van de Molenbeek-Wolputbeek en de monding van de Hoezebeek. Belangrijke waterlopen in deze zone zijn onder meer de Wildebeek (waterloop nr. 5.077), de Molenbeek-Vogelzangbeek (waterloop nr. 5.093) en de Molenbeek (waterloop nr. 5078).

Het signaalgebied wordt in het noorden en oosten omringd door de Dender. Dwars door het zuidwestelijke gebied stroomt de Begijnegracht (O5.086, VHAGcode 6223), een waterloop van tweede categorie.

Reliëf

Het signaalgebied ligt in de Dendervallei en vooral het oostelijk gedeelte is zeer laag gelegen. Het laagste punt bevindt zich op ongeveer 8.2m TAW, terwijl het hoogste punt, gelegen in het zuidwestelijke deel van het signaalgebied, op ongeveer 11.5m TAW ligt.

Het digitaal hoogtemodel van het plangebied laat toe een inschatting te maken van het buffervolume bij verschillende overstromingshoogtes.

Een T10 kan volgens het model geschat worden op een waterhoogte van 9.61 mTAW, een T100 op 10.04 mTAW en een T1000 op 10.66 mTAW. Het historisch maximum op deze plaats is niet gekend.

Het volume van de overstromingen in signaalgebied ligt tussen 28000 m³ (T10) en 97000m³ (T1000).

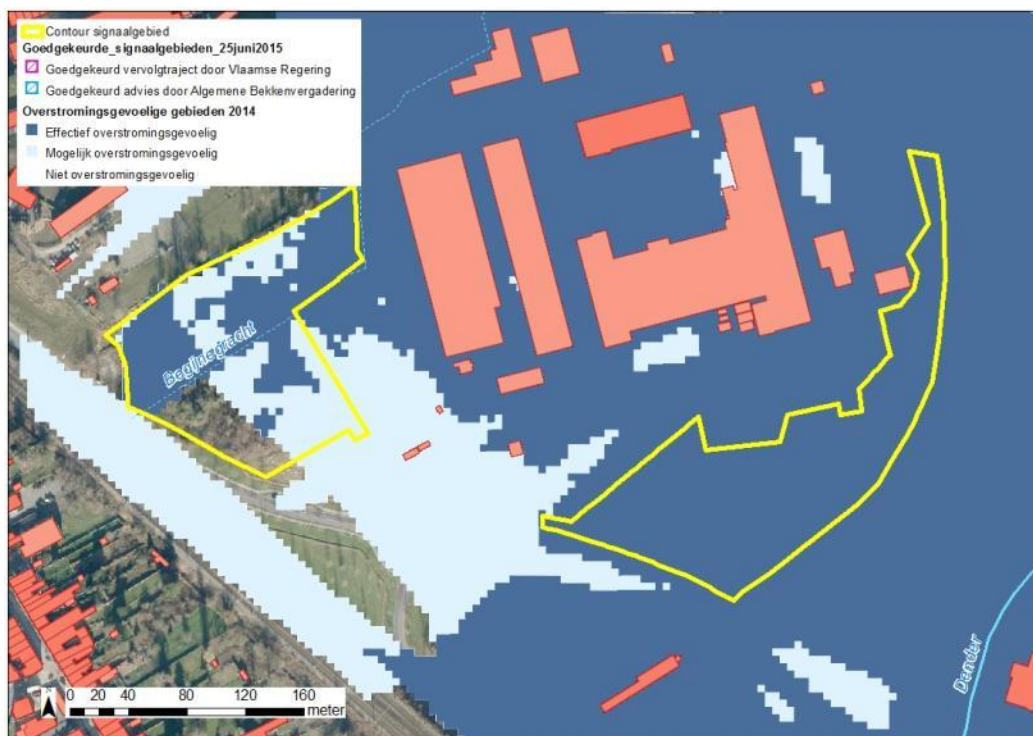
Juridische toets

De watertoetskaarten zijn bij besluit van de Vlaamse Regering juridisch vastgelegd. De kaart wordt gehanteerd als instrument om te beoordelen of een project al dan niet een mogelijk significante invloed heeft op het watersysteem waarvoor een advies van de bevoegde waterbeheerder noodzakelijk is.

- Overstromingsgevoelige gebieden:

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden wordt regelmatig geactualiseerd. Op 1 juli 2014 keurden de bevoegde ministers een aangepaste kaart van de overstromingsgevoelige gebieden goed. De nieuwe kaart is van toepassing vanaf 1 september 2014. De nieuwe kaart is te raadplegen via de geoloketten van het AGIV (www.geopunt.be) en www.waterinfo.be.

Het oostelijk deel van het signaalgebied ligt volledig binnen effectief overstromingsgevoelig gebied. In het westelijk deel ligt het gebied op linkeroever van de Begijngracht grotendeels in effectief overstromingsgevoelig gebied terwijl het gebied op rechteroever voor de helft in effectief en voor de helft in mogelijks overstromingsgevoelig ligt.



Figuur: watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Weergave van reeds goedgekeurde signaalgebieden in de omgeving.

4 Gebiedsvisie

4.1 Visie Integraal Waterbeleid

Geplande acties in de omgeving van het signaalgebied ter preventie van de wateroverlast

De scenario's in het kader van de opmaak van de overstromingsrisicobeheerplannen voor de Dender voorzien geen dijken op linkeroever van de Dender, wel op rechteroever van de Dender. Dit betekent dat op rechteroever ruimte voor water zal weggenomen worden wat, zonder compenserende maatregelen, kan resulteren in uitgebreidere overstromingen op andere plaatsen. Mogelijks is dit dan onder meer op linkeroever ter hoogte van het signaalgebied, maar dit kan niet zo eenduidig voorspeld worden.

Het afschaffen van de stuw ter Teralfene heeft nauwelijks een effect op het waterpeil op de Dender. Klimaatsverandering daarentegen kan in de toekomst hogere waterpeilen op de Dender teweeg brengen, ook ter hoogte van het signaalgebied. Het overstromingsgevaar zal dus naar alle waarschijnlijkheid toenemen in de toekomst.

Klimaatscenario's werden meegenomen bij de opmaak van de eerste generatie ORBP, net als het beslist beleid (stuwprogramma op de Dender, inclusief afschaffing stuw Teralfene).

OWKM/Specifieke modelleringstudies

In juni 2003 werd de studie "De Dender: berekening van scenario's met Mike 11-model" van het Waterbouwkundig Laboratorium afgerond.

Eén van de simulaties, besproken in het rapport, is de impact van een dijk aan de oostzijde van de Oude Dender en een ringdijk rond het bedrijventerrein Denderleeuw-Oost (i.e. Rendac). De conclusie van deze simulatie was dat eventuele bijkomende overstromingsgebieden bovenop de ringdijken geen verhoogde beveiliging oplevert van de beschouwde gebieden (deelgebied bedrijventerrein Denderleeuw-Oost en deelgebied Oude Dender). Het is immers de ringdijk die hoofdzakelijk zorgt voor de waterveiligheid en niet de bijkomende overstromingsgebieden.

Een tweede relevante conclusie is dat voor het deelgebied bedrijventerrein Denderleeuw-Oost het bergingsvolume van het overstromingsgebied niet beduidend gewijzigd wordt gezien het laagst gelegen deel van het overstromingsgebied behouden blijft.

Actualisatie OWKM Dender i.k.v. opmaak Overstromingsrisicobeheerplannen

Een recente studie van het Waterbouwkundig Laboratorium geeft invulling aan de Europese Overstromingsrichtlijn (2007/60/EG) voor onder meer het Denderbekken. De huidige studies zijn regionale studies die de start analyses zijn voor meer gedetailleerde specifieke project studies. De resultaten van de studie laten beleidsmakers toe om onderbouwde keuzes te maken in het overstromingsrisicobeheer van onder meer het Denderbekken.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

A) Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Denderleeuw is goedgekeurd op 27/08/2003.

De visie is gericht op de ontwikkeling van het industriegebied (p. 103):

Uitbouw van een gemengd regionaal bedrijventerrein tussen N208 en Dender door grondige herstructurering.

Door de feitelijkheid van het bestaande bedrijf Rendac en het containerpark heeft dit bedrijventerreinen een accent op afvalverwerking; voor nieuwe bedrijven wordt in de eerste plaats gemikt op herlokalisatie van expansieve bestaande bedrijven uit de regio, bij voorkeur uit de gemeente, die op regionale schaal werken. Herlokalisatie van dergelijke bedrijven uit de afvalverwerkingssector in de gemeente wordt hierbij gestimuleerd. Niettegenstaande de aanwezige maar afnemende geurhinder heeft dit terrein door zijn goede ontsluiting echter ook potenties voor bedrijven uit andere sectoren. Het bedrijventerrein wordt, zeker voor alle goederentransport, ontsloten vanaf het rond punt. Door aan gang zijnde herschikkingen binnen het bedrijf Rendac komen gronden langs de noord- en ooststrand vrij voor gebruik door (een) andere bedrijf(ven). Tezamen met de resterende zones van het bestaande bedrijventerrein en de stroken tussen containerpark en N 208 (tot aan het bospad) en tussen Rendac en N 208 (na heropgroei van een nieuwe, meer natuurlijke bosstrook dicht bij de Dender) worden deze benut voor bijkomende bedrijvigheid. Dit draagt bij tot de realisatie van de taakstelling van het regionaalstedelijk gebied, zoals die in het afbakeningsproces is vooropgezet. Herschikking van de bestemmingen door een ruimtelijk uitvoeringsplan en de nodige grondruilen zijn noodzakelijk. Gelet op de geringe omvang enerzijds, de aanwezigheid van het containerpark (met beperkte uitbreidingsmogelijkheid achterin) en het belang van mogelijke herlokalisaties anderzijds wenst de gemeente actief aan de herstructurering en ontwikkeling van dit regionale terrein te participeren.

Wel wordt in het GRS al aangegeven dat er compensatie voor de inname van overstromingsgebied nodig is (p. 124 en p. 148):

Specifiek voor Denderleeuw is dit ook van belang om de beperkte uitbouw van het regionale en lokale bedrijventerrein in de N208-knoop, waar respectievelijk 6 en 2,5 ha aan het actuele feitelijk overstromingsgebied van de Dender worden onttrokken, tastbaar te compenseren.

Het terrein N208-Dender kan slechts zinvol worden ontwikkeld nadat de lopende waterbeheersingsstudie voor de Dender (AWZ-Afdeling Bovenschelde) heeft uitgewezen dat de (verdere) uitbouw van overstromingsgebieden in de beide dendermeersen, in de Oude Dendermeersen, in delen van Molenbeekmeersen en in de opnieuw natuurlijk te ontwikkelen Denderoever aan Thontlaan de ophoging ten behoeve van dit bedrijventerrein op een veilige manier kunnen opvangen.

B) Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

GRUP regionaalstedelijk gebied Aalst (10/07/2003) (zie hoofdstuk 2 en bijlage achteraan deze fiche).

4.3 Lopende initiatieven:

Er zijn momenteel geen ontwikkelingen gepland binnen de afbakening van het signaalgebied.

5 Historiek overleg lokale besturen

Bij de screening van de relevante signaalgebieden en de opmaak van de ontwerp-startbeslissingen werden naast de lokale besturen ook andere relevante instanties uitgenodigd.

Betrokken lokale besturen 13/03/2015 en 22/06/2015

Tijdens de overlegmomenten zijn de volgende standpunten van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw behandeld: Het standpunt dat een herbestemming van het nog niet ontwikkelde deel van het regionaal bedrijventerrein "Denderleeuw-Oost" niet in overeenstemming is met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De vergadering gaat akkoord met dit standpunt maar vindt dat het tweede deel van het standpunt, namelijk dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein gecompenseerd kan worden door de uitbouw van verschillende overstromingsgebieden, genuanceerd moet worden omwille van volgende argumenten: Er is in het GRS verwijzing naar een waterbeheersingsstudie voor de Dender (AWZ-Afdeling Bovenschelde). Het GRS werd echter in augustus 2003 al goedgekeurd. Dit is kort na oplevering van de waterbeheersingsstudie door het Waterbouwkundig Laboratorium. Bijgevolg konden de resultaten van de studie onmogelijk ingeschoven worden in het participatietraject dat voorafging aan de opmaak van het GRS. Het GRS impliceert dit door aan te geven dat een zinvolle uitbreiding/ophoging van het bedrijventerrein slechts op een veilige manier kan gebeuren indien de studie uitgewezen heeft dat de overstromingsgebieden het verlies en bufferruimte voor water voldoende kunnen opvangen. Bovendien dient compensatie op de eigen terreinen voorzien te worden en kan deze verplichting niet afgeschoven worden op de waterbeheerder. Na een analyse van de respectievelijke studie door W&Z blijkt dat het voorzien van een ringdijk vooral een protectieve maatregel is en tevens de belangrijkste ingreep ter beveiliging van het bedrijf tegen wateroverlast. Daarnaast wordt er in de studie aangegeven dat het voorzien van een ringdijk geen "significant" effect op het overstromingsgebied zal hebben. Belangrijke nuance is dat hiermee het volledige overstromingsgebied van de Dender bedoeld wordt. Het is dan ook logisch dat verlies aan buffer door een 'kleine' lokale ingreep op niveau van de Dendervallei verwaarloosbaar is. Het rapport zegt dus niets over compensatie en al zeker niet over compensatie door de overstromingsgebieden te gaan uitbreiden. W&Z gaat hier, in uitvoering van de watertoets, echter verder in. Vanuit de denkwijze dat vele kleintjes een groot maken legt W&Z namelijk bij inname van extra overstromingsruimte consequent compensatie op. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat in 2003 RUP's en dergelijke meer nog niet gescreend werden in kader van de watertoets. Er bestond nog geen uitvoeringsbesluit en de eerste beleidsmedewerkers werden pas in 2007 aangeworven. Desalniettemin is de ringdijk vergund op basis van bepalingen in RUP's

waardoor nu enkel nog extra voorwaarden kunnen gekoppeld worden aan uitbreidingen van deze ringdijk. De vergadering ging akkoord met het tweede standpunt van het college voor het verder opgesplitsen van de westelijk zone in een gebied waar een herbestemming gekozen wordt (linkeroever Begijnegracht) en een zone met verscherpte randvoorwaarden (resterend gebied zone B) die tot doel hebben om een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid. De vergadering kon zich eveneens akkoord verklaren met een verder opsplitsing van de oostelijk zone in een noordelijke en een zuidelijk deel omwille van de afweging die moet gemaakt worden tussen de belangen van het watersysteem en de belangen van het bedrijf dat een op Vlaams niveau belangrijke functie vervuld. Het noordelijk deel kan een herbestemming krijgen aangezien een groot deel van deze zone percelen betreft die in eigendom zijn van particulieren (o.a. perceel 1234A). Hoewel nog een aanzienlijk deel van sommige percelen binnen het gewestelijk RUP gelegen is, zorgt de beperkte oppervlakte ervan dat het eigenlijk een onbruikbaar perceel is voor een ontwikkeling door Rendac. De gemeente Denderleeuw besliste daarom geen verdere bevraging te organiseren naar de visie van de particuliere eigenaar van het perceel te organiseren. Er zal bij een eventuele herbestemming van zone voor industrie wel moeten gecompenseerd worden. Hiervoor zou bijvoorbeeld gebruik kunnen gemaakt worden van het instrument planologische ruil maar dit zal bij het vervolg van het proces rond dit signaalgebied (na goedkeuring van de startbeslissingsfiche door de Vlaamse Regering) verder in detail bekeken worden. Voor het zuidelijk deel (percelen A1235 en A1227k) daarentegen wordt beter de bestemming behouden om toekomstige uitbreidings- of ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf niet te hypothekeren. Er worden wel strengere compensatie- en buffervoorwaarden opgelegd aan het bedrijf. Deze strengere randvoorwaarden zullen opgenomen worden in het te herzien gewestelijk RUP. Tenslotte werd bevestigd door de vergadering dat Ruimte Vlaanderen in dit verhaal initiatiefnemer dient te zijn voor het gebied, gezien het van kracht zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Nauw overleg met de gemeente Denderleeuw is wel noodzakelijk, gezien zij de eigenaar zijn van een aantal percelen gelegen in het signaalgebied.

GTO 12/10/2015

Naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van vervolgstappen signaalgebieden van het CIW bracht het ambtelijk overleg voor water in het Denderbekken op 12/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Industriegebied Denderleeuw.

Bekkenraad 20/10/2015

Naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van vervolgstappen signaalgebieden van het CIW bracht de bekkenraad, overleg van het middenveld in het Denderbekken, op 20/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Industriegebied Denderleeuw.

Bekkenbureau 26/10/2015

Het politiek overleg voor water in het Denderbekken bracht op 26/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Industriegebied Denderleeuw.

ABV 09/11/2015

De algemene bekkenvergadering van 9 november 2015 keurt de startbeslissingsfiche voor het signaalgebied Industriegebied Denderleeuw goed.

Op 07/10/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

Er werd een minderheidsstandpunt ingenomen vanwege de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

In het voorstel van startbeslissing van het signaalgebied 'Industriegebied Denderleeuw' wijken de te nemen maatregelen voor bebouwing in gebieden die niet herbestemd worden af van het beleidskader

wateradviezen van de provincie Oost-Vlaanderen, in de zin dat de voorstellen voor de signaalgebieden strenger en/of minder genuanceerd zijn.

Het gaat concreet over volgende verschillen:

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60cm boven... → **Reactie:** Provinciaal beleidskader vraagt 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij de opgetreden wateroverlast.
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing. → **Reactie:** Provinciaal beleidskader spreekt over eenmaal te compenseren
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330m³/ha verharde oppervlakte) ... het ledigingsdebiet maximaal 10L/s.ha verharde oppervlakte zijn. → **Reactie:** Het provinciaal beleidskader stelt:
 - dat verhardingen kleiner dan 1000 m² moeten voldoen aan de gewestelijke verordening: dit is dus infiltratie tenzij kan aangetoond worden dat dit niet afdoende is, dan mag gebufferd worden aan 250 m³/ha verharding
 - dat verhardingen groter dan 1000 m² en kleiner dan 5000 m² moeten gebufferd worden aan 250 m³/ha verharding en dat de buffervoorziening moet lozen met een knijpleiding van 110 mm
 - dat verhardingen groter dan 5000 m² moeten gebufferd worden aan 330 m³/ha verharding en dat het hemelwater mag geloosd worden aan 10l/s/ha verharding.
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie). → **Reactie:** Provinciaal beleidskader wateradviezen laat wel ondergrondse constructies toe (het is de verantwoordelijkheid van de bouwheer om te zorgen dat deze waterdicht zijn); ondergrondse mazouttank vormt hier wel een uitzondering op.

Bovenstaande maatregelen uit het voorstel van startbeslissing worden niet gemotiveerd. We adviseren dan ook om ofwel de voorgestelde maatregelen te onderbouwen, ofwel gebruik te maken van de reeds bestaande en onderbouwde maatregelen uit het provinciale beleidskader wateradviezen.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Industriegebied Denderleeuw zijn volgende beleidsopties van toepassing:

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

Voor de westelijke zone van het signaalgebied (omgeving containerpark) wordt voor het deel langs de linkeroever van de Begijnegracht in het belang van het watersysteem gekozen om een bestemmingswijziging uit te voeren voor de bestemming 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein' naar een bestemming die wel compatibel is met het watersysteem.

Voor het noordelijk deel van oostelijke zone wordt, zowel vanuit ruimtelijke visie als vanuit het belang van het watersysteem, gekozen voor een herbestemming naar een zacht bestemming die wel compatibel is met het watersysteem.

Een herbestemming van industriegebied naar een zachte bestemming op deze plaats binnen het regionaal stedelijk gebied Aalst wordt verwacht gecompenseerd te worden op een andere plaats binnen het regionaal stedelijk gebied Aalst. Mogelijks kan deze herschikking van de bestemmingen gebeuren door de nodige grondenruilen uit te voeren.

Deze aanpassingen aan het oorspronkelijke RUP kan los van het wateraspect ook een meerwaarde betekenen voor het omliggende wonen door het gebied in te richten als groenbufferstrook waardoor, nog meer dan in de huidige toestand, een kwalitatieve afbakening gecreëerd wordt rond het bedrijventerrein.

B: maatregelen met behoud van bestemming

Voor het deel van de westelijk zone op rechteroever van de Begijnegracht wordt gekozen voor het behoud van de bestemming, bijvoorbeeld in functie van een verder uitbreiding van het containerpark op voorwaarde dat de hieronder vermelde specifiek randvoorwaarden, opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd moeten worden (bijkomende voorwaarden kunnen opgelegd worden i.k.v. de reguliere watertoets).

Voor de oostelijke zone van het signaalgebied wordt, ondanks de grote overstromingskans maar rekening houdende met de belangrijke functie dat het bedrijf vervuld, voor een deel van het gebied afgezien van een herbestemming. De twee meest zuidelijk gelegen percelen kunnen namelijk hun harde bestemming behouden in functie van toekomstige ontwikkelingen en uitbreidingen van het bedrijf. Bij deze ontwikkelingen zullen de randvoorwaarden, opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd moeten worden.

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60 cm boven het hoogst waargenomen peil van de Dender
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing.
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330 m³/ha verharde oppervlakte) en indien een overloop van deze buffervoorzieningen richting een waterloop wordt voorzien, mag het ledigingsdebiet maximaal 10 L/s/ha verharde oppervlakte zijn.
- Voorwaarde 4: alle bijkomende of vervangende verhardingen dienen op maaiveldniveau voorzien te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan.
- Voorwaarde 5: terreinophogingen zijn niet toegelaten, behalve ter hoogte van de nieuwe constructies en de eventuele aansluiting ervan op maaiveldniveau voor toegangen. Deze toegangen dienen echter eveneens gecompenseerd te worden conform voorwaarde 2.
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie).

A: watertoets

Niet van toepassing

Instrument:

In dit specifieke geval zal er een herziening moeten gebeuren van het bestaande gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst'. Voor de zones waarvoor de bestemming behouden wordt, worden in het gewestelijk RUP stedenbouwkundige voorschriften opgenomen die minstens even streng zijn als de hierboven vermelde specifieke randvoorwaarden, opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets. Voor de zones waarvoor een bestemmingswijziging zal uitgevoerd worden, kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van instrument "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" uit het landinrichtingsdecreet.

Initiatiefnemer:

Vlaamse Overheid

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het oostelijk deel van het signaalgebied ligt volledig binnen de T10 overstromingscontour. Het westelijk deel ligt zowel binnen T10, T100 als T1000 overstromingscontour. Voor de westelijke zone van het signaalgebied (omgeving containerpark) wordt voor het deel langs de linkeroever van de Begijnegracht in het belang van het watersysteem gekozen om een bestemmingswijziging uit te voeren voor de bestemming 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein' naar een bestemming die wel compatibel is met het watersysteem. Voor het deel van de westelijk zone op rechteroever van de Begijnegracht wordt gekozen voor het behoud van de bestemming, bijvoorbeeld in functie van een verdere uitbreiding van het containerpark op voorwaarde dat de hieronder vermelde specifiek randvoorwaarden, opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd worden (bijkomende voorwaarden kunnen opgelegd worden i.k.v. de reguliere watertoets).

Voor het noordelijk deel van de oostelijke zone wordt, zowel vanuit de ruimtelijke visie als vanuit het belang van het watersysteem, gekozen voor een herbestemming naar een zachte bestemming die wel compatibel is met het watersysteem.

De invulling van de resterende deelgebieden kan in functie blijven van de bestemming "Gemengd Regionaal Bedrijventerrein" mits volgende specifieke randvoorwaarden, in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd worden. Deze voorwaarden wijken af van het provinciale beleidskader voor wateradviezen:

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60 cm boven het hoogst waargenomen peil van de Dender;
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing;
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330 m³/ha verharde oppervlakte) en indien een overloop van deze buffervoorzieningen richting een waterloop wordt voorzien, mag het ledigingsdebiet maximaal 10 l/(s.ha) verharde oppervlakte zijn;
- Voorwaarde 4: alle bijkomende of vervangende verhardingen dienen op maaiveldniveau voorzien te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan;
- Voorwaarde 5: terreinophogingen zijn niet toegelaten, behalve ter hoogte van de nieuwe constructies en de eventuele aansluiting ervan op maaiveldniveau voor toegangen. Deze toegangen dienen echter eveneens gecompenseerd te worden conform voorwaarde 2;
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie).

Beslissing Vlaamse Regering d.d. [nog te bepalen]

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

LEBBEKE CENTRUM (SG_R3_DEN_02)

LEBBEKE

STATUS/VERSIE: goedgekeurd door CIW op 22/06/2016

LEESWIJZER

Op [nog voor te leggen] nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Deze fiche beschrijft voor het signaalgebied “Lebbeke centrum” de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van een ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hoofdstuk 1 geeft een algemene situering van het signaalgebied weer en hoofdstuk 2 motiveert de afbakening van het signaalgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied en in hoofdstuk 4 worden de diverse visies op dit gebied besproken.

Hoofdstuk 5 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn. Naargelang de rol van het signaalgebied voor het behoud van waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2015/2, om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen, werd een keuze gemaakt tussen de volgende 3 opties:

1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,..)
indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);
2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)
indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;
3. Optie C - vrijwaren van bebouwing
indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.

Hoofdstuk 7 omvat de conclusies voor het signaalgebied en geeft de richting weer op basis waarvan de omzendbrief “Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden” in dit gebied toegepast moet worden. In dit hoofdstuk is ook de beslissing van de Vlaamse Regering van opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

1 Situering

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Lebbeke

Provincie(s): Oost-Vlaanderen

Ligging: Het signaalgebied bevindt zich tussen een zijtak van de Langestraat, de Langestraat zelf en de Vondelbeek.

Bekken: Denderbekken

Betrokken waterlopen: O5001 Vondelbeek (VHAGcode: 6337 – beheerder: Provincie Oost-Vlaanderen)

Oppervlakte: 0.37 ha



Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

Huidige planologische bestemming:

Gewestplanbestemming

Gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (code 1100).

RUP/BPA

Er is geen BPA noch een RUP van toepassing.

Globale beschrijving:

Huidige staat van ontwikkeling: Onbebouwde zone

Bodemgebruik: Het signaalgebied is een klein bosgebied rond de Vondelbeek.

Vergunningstoestand:

Er zijn geen vergunningen aangevraagd of afgeleverd die betrekking hebben op het signaalgebied.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 21/10/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Denderbekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het signaalgebied is geselecteerd omdat het gebied gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied. Tegelijkertijd heeft het gebied een planologisch harde bestelling, 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 het gevoerde overleg besproken. De afbakening gebeurt tijdens het overleg met de gemeente Lebbeke, de betrokken waterbeheerder provincie Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen en het bekkensecretariaat van de Dender op basis van onderstaand kaartmateriaal:

- Kadastrale plannen
- ROG-kaart
- Overstromingsgevaarkaart
- Digitaal Hoogtemodel

Na het tweede overleg is beslist om het gebied ten noorden van de Langestraat dat oorspronkelijk deel uitmaakte van het signaalgebied, te schrappen uit het signaalgebied. Er is namelijk al een verkavelingsvergunning toegekend dat betrekking heeft op het gebied. Bovendien biedt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de uitbreiding van de dossiersamenstelling voor stedenbouwkundige- en verkavelingsaanvragen met betrekking tot

percelen gelegen in overstromingsgevoelig gebied voldoende garanties om toekomstige ontwikkelingen in het gebied voldoende af te stemmen op de noden van het watersysteem. Het opstarten van een afzonderlijke procedure voor het signaalgebied is niet meer efficiënt en zal eerder vertragend werken. Voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen is het beoordelingskader van de omzendbrief LNE/2013/1 hier richtinggevend.

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn¹

3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkarten geven geen informatie wat betreft de gevolgen, de kwetsbaarheid voor of het risico van de overstromingen.

De ORL stelt dat 3 scenario's in beschouwing dienen te worden genomen voor de overstromingskaarten: kleine kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 1000 jaar of een uitzonderlijke gebeurtenis), middelgrote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 100 jaar) en grote kans op overstromingen(terugkeerperiode van grootteorde 10 jaar).

Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld volgens het principe dat alle waterlopen met een potentieel significant overstromingsrisico en waterlopen die water afvoeren van waterlopen met een overstromingsrisico meegenomen worden. Daarnaast werd ook de volledige kustlijn beschouwd.

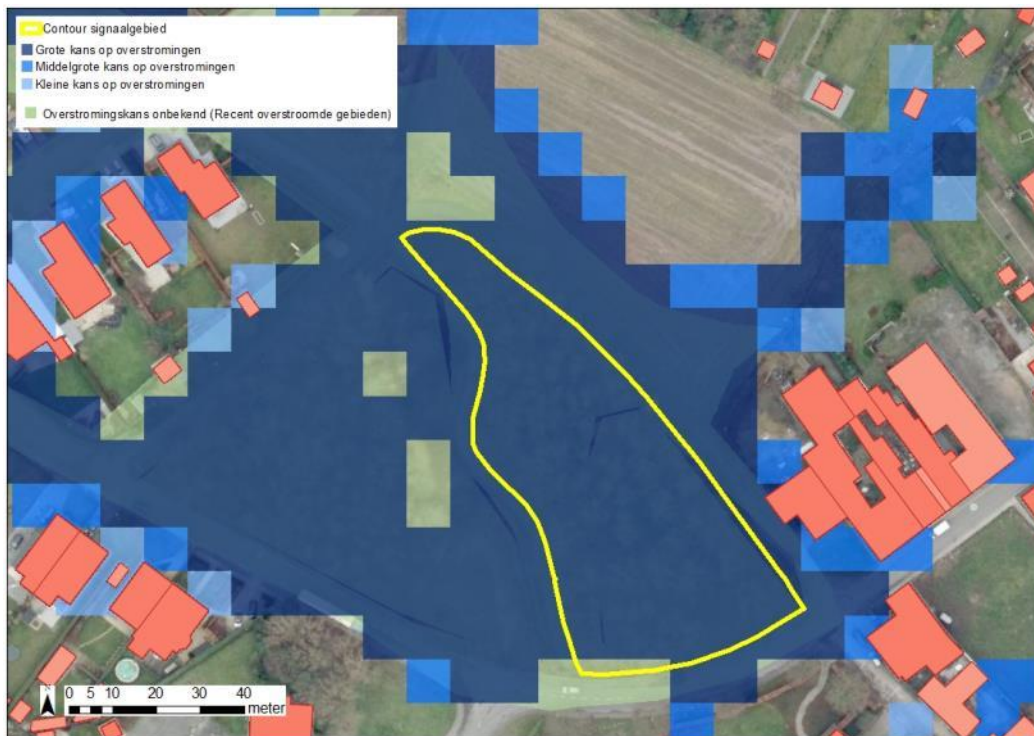
Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

Het signaalgebied heeft een hoge overstromingskans. Het hele gebied ligt binnen de T10-contouren.

In 2010 kwam het grootste gedeelte van dit signaalgebied onder water te staan.

¹ Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

² gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden



Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

3.1.2 KLIMAATTOETS

Voor het stroomgebied van de Vondelbeek zijn er binnen het ORBP van de onbevaarbare waterlopen geen kaarten opgemaakt met lage, gemiddelde of hoge klimaatprojectie.

3.2 Bespreking watersysteem

Hydrografische beschrijving

Dit deelbekken omvat het meest stroomafwaartse gedeelte van de Dender, vanaf het mondingsgebied van de Hoezebeek/Klokputbeek in de Dender tot deze van de Vondelbeek in de Schelde. In deze VHA-zone bevindt er zich een sterk vertakt stelsel van waterlopen die allemaal afwateren naar één belangrijke waterloop, de Vondelbeek. Andere belangrijke waterlopen in deze VHA-zone zijn de Steenbeek en de Oude Dender. Er zijn ondertussen verschillende gecontroleerde overstromingsgebieden aangelegd op de Vondelbeek.

Het signaalgebied wordt in het zuidwesten begrensd door de Vondelbeek (2e cat).

Reliëf

Het signaalgebied situeert zich in de vallei van de Vondelbeek. De absolute hoogtes in het gebied gaan van 6,93 mTAW tot 8,35 mTAW. Het deel langs de Vondelbeek en rond de Langestraat liggen duidelijk lager dan de rest van het gebied, wat ook weerspiegeld wordt in de watertoetskaart van de overstromingsgevoelige gebieden en in de ROG-kaart.

Het digitaal hoogtemodel van het plangebied laat toe een inschatting te maken van oppervlakte en volume bij verschillende overstromingshoogtes.

Voor het gebied in Lebbeke toont het model overstromingen vanaf een T2 op rechteroever (7.95 mTAW) en vanaf een T5 worden de ROG-contouren bijna volledig gevuld (8.13 mTAW). Een T10 kan volgens het model geschat worden op een waterhoogte van 8.23 mTAW, een T100 op 8.35 mTAW.

Het volume van de overstromingen in signaalgebied ligt tussen 1500 m³ (T2) en 5000m³ (T100).

Juridische toets

De watertoetskaarten zijn bij besluit van de Vlaamse Regering juridisch vastgelegd. De kaart wordt gehanteerd als instrument om te beoordelen of een project al dan niet een mogelijk significante invloed heeft op het watersysteem waarvoor een advies van de bevoegde waterbeheerder noodzakelijk is.

- Overstromingsgevoelige gebieden:

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden wordt regelmatig geactualiseerd. Op 1 juli 2014 keurden de bevoegde ministers een aangepaste kaart van de overstromingsgevoelige gebieden goed. De nieuwe kaart is van toepassing vanaf 1 september 2014. De nieuwe kaart is te raadplegen via de geoloketten van het AGIV (www.geopunt.be) en www.waterinfo.be.

Op onderstaande kaart is te zien dat het signaalgebied volledig binnen effectief overstromingsgevoelig gebied ligt.



Figuur: watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Weergave van reeds goedgekeurde signaalgebieden in de omgeving.

4 Gebiedsvisie

4.1 Visie Integraal Waterbeleid

Bekkenspecifiek deel van het stroomgebiedbeheerplan

Opwaartse geplande acties ter preventie van de wateroverlast:

Opwaarts van het signaalgebied zijn er momenteel geen acties gepland om wateroverlast ter hoogte van het signaalgebied te voorkomen. Het online GOG “zone 1 afw” op de Vondelbeek te Lebbeke functioneert reeds sinds 2001.

OWKM/Specifieke modelleringstudies

In de jaren '90 werden, naar aanleiding van zware wateroverlast in het stroomafwaartse deel van de Vondelbeek, door de toenmalige afdeling Water van AMINAL een aantal gecontroleerde overstromingsgebieden (GOG) langsheen de Vondelbeek en de zijwaterlopen aangelegd (zie Figuur 15). De capaciteit van deze GOG's werd berekend om stormen met een terugkeerperiode van 25 tot 50 jaar (T25 – T50) te bufferen. Het signaalgebied ligt net afwaarts het GOG zone 1 op de Vondelbeek (Anjerstraat) en het GOG zone 2 op de Vondelbeek (Klein Antwerpenstraat).

In 2003 werd de opdracht gegeven aan het studiebureau Grontmij om het vroegere hydraulische model te actualiseren en resterende knelpunten mee op te nemen in een oppervlaktewaterkwantiteitsmodel (OWKM). De resultaten van andere studies werden ook meegenomen, onder meer de studie "Globale probleemanalyse m.b.t. wateroverlast in Opwijk – Verklarende nota" van SWBO d.d. december 2004. In deze studie werden 2 bijkomende GOG's voorgesteld op de Nijverzeelbeek (zie Figuur 15). Kenmerken van deze GOG's:

In het eindscenario in het OWKM (waarbij een storm met terugkeerperiode 100 jaar werd doorgerekend) werden volgende maatregelen naar voorgeschoven:

- Aanleg wachtbekkens B1 en B2 en aanpassen van duikers opwaarts deze bekken
- Het wegnemen van de niet-gemachtigde duiker afwaarts de Opwijksestraat
- Aanpassen van duiker onder de Opwijksestraat.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

A) Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

Het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan (GRS) van Lebbeke wordt momenteel herzien. Op 19 december werd een ontwerp voorlopige vaststelling van de herziening van het GRS uitgegeven. Dit bevat relevante informatie voor het signaalgebied.

In het richtinggevend gedeelte (p. 162-164):

De KMO-zone aan de Langestraat (3,0 ha) wordt hoofdzakelijk ingenomen door het bedrijf Prakto nv. dat op termijn haar activiteiten zal stopzetten. De KMO-zone is gelegen midden in het centrum van Lebbeke, aan de beekvallei van de Vondelbeek.

TOETSINGSKADER RECONVERSIE PRS:

De site moet gelegen zijn in een geselecteerde kern van het buitengebied.

De site is gelegen in het hoofddorp Lebbeke. In die zin is de site gelegen binnen een geselecteerde kern in het buitengebied.

De site kan omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit, ...) niet meer voor de oorspronkelijke functie aangewend worden

Het deel aansluitend bij de Vondelbeek dient gevrijwaard te blijven van ontwikkeling in functie van de natuurlijke structuur. Ook hier is de gebouwenstructuur zo specifiek dat het nodig is – om te voldoen aan de eisen voor nieuwe KMO's – een nieuwe gebouwenstructuur te voorzien. In functie van een kwalitatief straatbeeld is het in die zin aangewezen om de Langestraat verder af te werken met rijwoningen. De Langestraat heeft namelijk een uitgesproken woonkarakter. De achterliggende percelen kunnen in principe wel behouden worden voor KMO, hetzij dan heel kleinschalige KMO's, die volledig verenigbaar zijn met de woonomgeving en geen overdreven mobiliteit genereren. Deze woonfunctie zal ongeveer een 0,5 ha beslaan.

Ruimtelijke en functionele afweging verschillende mogelijke functies ter herbestemming.

Per mogelijke herbestemming worden hierna enkele randvoorwaarden opgelegd:

- Recreatie: Uit de behoeftenstudie voor recreatie eerder opgenomen in dit GRS wordt er aangehaald dat er behoefte is aan een sportschuur, een fuifzaal en ruimte voor carnavalwagens. Deze voorzieningen worden best in de onmiddellijke omgeving van het huidige sportcomplex van Lebbeke voorzien. Bij de gewenste recreatieve structuur worden

verschillende zones in de omgeving ten opzichte van elkaar afgewogen. De site Langestraat (Prakto) is te ver afgelegen van het sportcomplex om in aanmerking te komen voor de uitbreiding van de sport- en recreatievoorzieningen.

- **Gemeenschapsvoorzieningen:** Uit de behoeftenstudie voor gemeenschapsvoorzieningen bleek er een behoefte te zijn voor opslag voor de technische dienst, parking en bijkomende kantoorruimte bij het administratief centrum. Ruimtelijk gezien en voor een goede werking, sluiten dergelijke zaken beter aan bij de reeds bestaande gemeenschapsvoorzieningen. In die zin komt de site Langestraat-Prakto niet in aanmerking.
- **Groenvoorzieningen:** De site Langestraat - Prakto is gelegen midden in het hoofddorp Lebbeke, deels in de vallei van de Vondelbeek. Het is dan ook nodig om het deel aansluitend bij de beekvallei te herbestemmen naar groengebied. De bestaande villa in het groen kan behouden blijven, zonder dat hier bijkomende woningen worden voorzien.
- **Kleinhandel:** Een omzetting van KMO naar kleinhandel is niet aangewezen, gezien nieuwe kleinhandelszones van groter dan 1.000 m² moeten gesitueerd worden in de stedelijke gebieden. Kleinhandel in nevenbestemming is er enkel wenselijk op schaal van de woonomgeving: een lokale bakker, slager, kapper, dienst, enz. moeten mogelijk zijn. Het is dus niet de bedoeling om er warenhuizen te voorzien op niveau van heel het hoofddorp Lebbeke.
- **Wonen:** Het is aangewezen om het deel langs de Langestraat in functie van een kwalitatieve afwerking van het straatbeeld om te zetten naar woongebied. De herbestemming van de verlaten site naar wonen betekent een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde voor de kern. Leegstaande gebouwen geven een verkommerde indruk. Als ze al worden ingenomen, zijn het nogal vaak zonevreemde of illegale activiteiten, wat de goede ruimtelijke ordening niet ten goede komt. De gemeente wil hierop anticiperen en een kwalitatieve reconversie mogelijk maken, nog voor dergelijke praktijken ontstaan. De herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan is in overeenstemming met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid). Om in overeenstemming te blijven met de kwantitatieve optie voor de gemeente, wordt er een 'verschuiving' van het woongebied voorgesteld. Op die manier blijft de ruimtebalans in evenwicht. Ook dient men bij de invulling van het gebied rekening te houden met de demografische opbouw van de gemeente. In functie van een logische afwerking van het straatbeeld, kunnen hier rijwoningen of meergezinswoningen worden voorzien volgens hetzelfde gabariet als de bebouwing in de omgeving. Dergelijke typologie sluit aan bij de trend van gezinsverdunding en dus de nood aan kleinere wooneenheden.

CONCLUSIE: Een gemengde herbestemming van de KMO-zone Langestraat, deels naar groen, deels naar wonen en deels het behoud van KMO is hier de beste optie.

In het richtinggevend gedeelte (p. 174):

Op de KMO-zone Langestraat is enkel nog de bedrijfssite Prakto nv in gebruik. Het bedrijf heeft echter aangegeven de activiteiten op ongekende termijn te willen stopzetten. In het voorgaande GRS heeft de gemeente al aangegeven een deel van de KMO-zone te willen herbestemmen als bosgebied (ten noorden van de Langestraat) en de percelen langs de straat als woongebied te willen ontwikkelen (zie ook gewenste nederzettingsstructuur voor motivatie). Na ontwikkeling zou nog 1,7 à 1,8 ha aan KMO-zone als reëel aanbod overblijven. Ook hier is nog een herinrichting van de site noodzakelijk.

In het richtinggevend gedeelte (p. 178):

De KMO-zone Langestraat wil de gemeente na stopzetting van Prakto NV herafbakenen, rekening houdende met de ligging langs de Vondelbeek en rekening houdende met een gepaste afwerking langs de Langestraat zelf. Het achterliggende gebied kan herontwikkeld worden voor kleinschalige KMO-bedrijfjes, verenigbaar met de woonomgeving en de natuurlijke omgeving.

In het richtinggevend gedeelte wordt op p. 206-207 de gewenste ruimtelijke structuur toegelicht:

Voor de KMO-zone Langestraat wordt een gemengde herbestemming van deels groen, deels wonen en deels behoud als KMO naar voren geschoven.

In het bindend gedeelte (p. 212):

Opmaak van een RUP voor de (gedeeltelijke) herbestemming van de KMO-zone Langestraat.

B) Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

Er zijn geen andere relevante plannen

4.3 Lopende initiatieven

De gemeente Lebbeke is eigenaar van de percelen in het signaalgebied. Er zijn momenteel geen ontwikkelingsplannen in het signaalgebied. Het gebied staat wel beschreven in een herziene versie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (ontwerp voorlopige vaststelling 19 december 2013). In dit plan wordt gesteld dat de huidige KMO-zone Langestraat (3.0 ha) grotendeels leeg staat, maar in het voorliggende GRS herontwikkeld wordt.

Op dit moment wordt deze zone grotendeels ingenomen door het bedrijf Prakto nv., die aangegeven heeft haar activiteiten op (lange) termijn te willen stopzetten.

In het document wordt onderzocht of reconversie van het PRS mogelijk is. Een eerste conclusie van het gebied "KMO zone Langestraat" (waartoe het zuidelijke gebied behoort) stelt dat "de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit,...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden". Het deel aansluitend bij de Vondelbeek dient gevrijwaard te blijven van ontwikkeling in functie van de natuurlijke structuur."

Daarnaast stelt men in het document ook dat "De herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde voor de kern betekent."

Als conclusie voor dit gebied wordt in het document het volgende opgenomen:

"Een gemengde herbestemming van de KMO-zone Langestraat, deels naar groen, deels naar wonen en deels het behoud van KMO is hier de beste optie."

5 Historiek overleg lokale besturen

Bij de screening van de relevante signaalgebieden en de opmaak van de ontwerp-startbeslissingen werden naast de lokale besturen ook andere relevante instanties uitgenodigd.

Betrokken lokale besturen 24/02/2015 en 21/10/2015:

Tijdens het overleg is beslist het noordelijk deel te schrappen uit het signaalgebied.

Het zuidelijk deel van signaalgebied kent een grote overstromingskans en moet volgens het beoordelingskader uit de omzendbrief LNE/2015/2 vanuit oogpunt van het watersysteem gevrijwaard worden van verdere ontwikkelingen. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is een herbestemming de meest logische keuze aangezien de gemeente een RUP voorbereid om herbestemmingen uit te voeren voor een aantal reconversieprojecten van bedrijventerreinen die reeds lange tijd leegstaan of die dreigen binnenkort leeg komen te staan. Daartoe behoort ook de KMO-zone ter hoogte van de Langestraat, waarvan het zuidelijk deel van het signaalgebied uitmaakt. Het deel KMO-zone gelegen in signaalgebieden zal daarbij een zachte bestemming krijgen, waarschijnlijk zone voor bos. Dit RUP kan perfect gebruikt worden (en lijkt ook het meest geschikte) om die herbestemming in het zuidelijk gebied uit te voeren. Belangrijk hierbij te vermelden is dat er geen extra RUP specifiek voor het signaalgebied opgemaakt moet worden. Mogelijke financiële tegemoetkomingen zijn de subsidies vanuit het Rubiconfonds (60% van eventuele planschade) en de cofinanciering vanwege de provincie Oost-Vlaanderen.

Op basis van bovenstaande overweging wordt op het overleg beslist het zuidelijk gebied van het signaalgebied te behouden en als ontwikkelingsperspectief optie C te nemen, waarbij een herbestemming van het signaalgebied dient te gebeuren via een RUP.

ABV 09/11/2015

De algemene bekkenvergadering van 9 november 2015 keurt de startbeslissingsfiche voor het signaalgebied Centrum Lebbeke goed.

Op 29/10/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Lebbeke centrum zijn volgende beleidsopties van toepassing:

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

Het zuidelijk deel van het oorspronkelijk signaalgebied krijgt in het belang van het watersysteem en rekening houdende met de ruimtelijke visie best een zachte bestemming. In de startbeslissing wordt geen timing opgenomen voor de uitvoering van de herbestemming. Voor dit signaalgebied is de gemeente gemandateerd om een RUP op te starten of een andere bewarend initiatief te nemen.

B: maatregelen met behoud van bestemming

Niet van toepassing

A: watertoets

Niet van toepassing

Instrument:

Het RUP dat voorbereid wordt door de gemeente om herbestemmingen uit te voeren voor een aantal reconversieprojecten van bedrijventerreinen kan perfect gebruikt worden (en lijkt ook het meest geschikte) om de herbestemming in het zuidelijk gebied uit te voeren.

Initiatiefnemer:

Gemeente Lebbeke

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

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.

Beslissing Vlaamse Regering d.d. [nog te bepalen]

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

GERAARDSBERGEN ROOD-KRUISSTRAAT (SG_R3_DEN_03)

GERAARDSBERGEN

STATUS/VERSIE: goedgekeurd door CIW op 22/06/2016

LEESWIJZER

Op [nog voor te leggen] nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Deze fiche beschrijft voor het signaalgebied “Geraardsbergen Rood-kruisstraat” de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van een ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hoofdstuk 1 geeft een algemene situering van het signaalgebied weer en hoofdstuk 2 motiveert de afbakening van het signaalgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied en in hoofdstuk 4 worden de diverse visies op dit gebied besproken.

Hoofdstuk 5 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn. Naargelang de rol van het signaalgebied voor het behoud van waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2015/2, om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen, werd een keuze gemaakt tussen de volgende 3 opties:

1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,..)
indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);
2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)
indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;
3. Optie C - vrijwaren van bebouwing
indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.

Hoofdstuk 7 omvat de conclusies voor het signaalgebied en geeft de richting weer op basis waarvan de omzendbrief “Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden” in dit gebied toegepast moet worden. In dit hoofdstuk is ook de beslissing van de Vlaamse Regering van opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

1 Situering

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Geraardsbergen

Provincie(s): Oost-Vlaanderen

Ligging: Het signaalgebied is gelegen op linkeroever van de Dender, net ten zuiden van de stadskern van Geraardsbergen. In het oosten wordt het begrensd door de N496 (Guilleminlaan), ten zuiden door de Dender, ten westen door de spoorweg en ten noorden door bebouwing van de stadskern. Waterloop nr. 5.203 stroomt dwars door het gebied van zuidwest naar noordoost. In het zuiden loopt de Korte Lakebeek.

Bekken: Denderbekken

Betrokken waterlopen: O5195 Dender (VHAGcode: 5951 – beheerder: Waterwegen en Zeekanaal NV), O5205 Korte Lakebeek (VHAGcode: 6003 – beheerder: provincie Oost-Vlaanderen) en O5203 (VHAGcode 5203 – beheerder: provincie Oost-Vlaanderen)

Oppervlakte: 6.54 ha



Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

Huidige planologische bestemming:

Gewestplanbestemming

Woongebied (code 0100), Woonuitbreidingsgebied (code 0105), gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (code 0200) en gebied voor bufferzones (code 0600).

RUP/BPA

Het signaalgebied is gelegen binnen het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

Het BPA met als titel "Rood Kruisstraat" dateert reeds van 11 juni 1979 en voorziet enerzijds in de mogelijkheid tot het bouwen van hoogbouw in het woonuitbreidingsgebied, weliswaar met het behoud van een zone voor groen, en anderzijds in halfopen bebouwing in het woongebied.

Globale beschrijving:

Huidige staat van ontwikkeling: het signaalgebied is onbebouwd

Bodemgebruik: Het oostelijke deel bestaat uit een klein meersengebied met bos en struikgewas. Het westelijke deel is een parkomgeving.

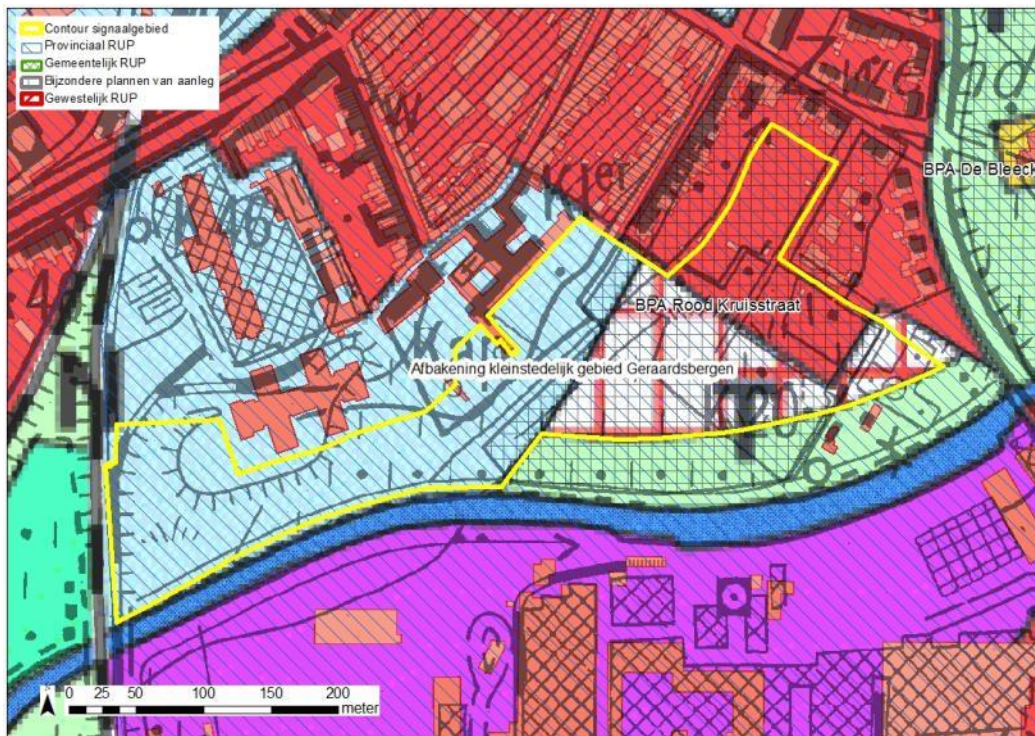
Vergunningstoestand:

Er zijn geen vergunde gebouwen gelegen in het signaalgebied. Noch zijn er vergunningsaanvragen bekend voor het signaalgebied.

Wel loopt een collector van Aquafin door het signaalgebied. Behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, mag binnen de erfdienstbaarheidszone niet overgegaan worden tot:

- Het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden
- het wijzigen van het maaiveldniveau
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m²
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafuigen
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.

Verder zijn zowel binnen als buiten hoger bepaalde zones alle uitgravingen of ontgravingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiverings-infrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen, eveneens verboden. Tevens ligt er een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan. Ondoorlatende verhardingen zijn toegestaan op de leidingen behalve als het gaat om erg dikke betonplaten. Deze beperking wordt opgelegd omwille van de extrakost van de uitbraak en heraanleg van dergelijke dikke betonlaag bij een mogelijke latere herstelling of heraanleg van de leiding.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 21/10/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Denderbekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het signaalgebied is geselecteerd omdat het gaat om een nog braakliggend terrein in de overstromingsvlakte van de Dender. Tegelijkertijd is er een BPA van toepassing op dit gebied, wat het mogelijk maakt om hier te bouwen. Gebouwen in dit gebied zullen vaak onder druk komen te staan door overstromingen vanuit de Dender. Om ervoor te zorgen dat indien men kiest voor een verdere ontwikkeling van dit gebied toch voldoende rekening te houden met het watersysteem, is ervoor gekozen om dit als signaalgebied aan te duiden.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. De afbakening gebeurt tijdens het overleg met de stad Geraardsbergen, de betrokken waterbeheerders Waterwegen & Zeekanaal NV en provincie Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen en het bekkensecretariaat van de Dender op basis van onderstaand kaartmateriaal:

- Kadastrale plannen
- ROG-kaart
- Overstromingsgevaarkaart
- Digitaal Hoogtemodel
- Gewestplan

Na het eerste overleg is beslist om de bufferzone langs de Dender en de twee percelen in de Meersstraat niet op te nemen in het signaalgebied. Verder wordt de contour aan de hoek van de Polderstraat logischer afgebakend. Tenslotte wordt de contour ter hoogte van het woonzorgcentrum De Populier aangepast waarbij het woonzorgcentrum volledig buiten het signaalgebied ligt.

Een tweede overleg wees uit dat er reeds vergaande plannen zijn voor de ontwikkeling van een tweede woonzorgcentrum naast het recente woonzorgcentrum De Populier. Op basis van het masterplan is duidelijk dat de gebouwen zullen gebouwd worden net buiten de T100-overstromingscontour. De tuinen van het complex liggen wel binnen deze contour maar zijn dan weer niet vergunningsplichtig. De contour van het signaalgebied wordt aangepast zodanig dat de gebouwen van het toekomstig woonzorgcentrum (inclusief ondergrondse bouwlagen) buiten signaalgebied gelegen zijn. Verder zijn de twee percelen aan de Guilleminlaan weggelaten omdat beide percelen veel hoger liggen aan de straatzijde en daar dus niet overstromingsgevoelig zijn. Deze percelen worden trouwens al niet meegenomen in het RUP planologische ruil.

Waterwegen en Zeekanaal NV koppelde aan hun goedkeuring van de contour de voorwaarde dat alle mogelijke maatregelen, die in kader van de concrete uitwerking van de maatregelen van het overstromingsrisicobeheerplan (ORBP) nodig zouden kunnen zijn, binnen de contouren van het signaalgebied mogelijk blijven.

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn¹

3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkarten geven geen informatie wat betreft de gevolgen, de kwetsbaarheid voor of het risico van de overstromingen.

De ORL stelt dat 3 scenario's in beschouwing dienen te worden genomen voor de overstromingskaarten: kleine kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 1000 jaar of een uitzonderlijke gebeurtenis), middelgrote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 100 jaar) en grote kans op overstromingen(terugkeerperiode van grootteorde 10 jaar).

Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld volgens het principe dat alle waterlopen met een potentieel significant overstromingsrisico en waterlopen die water afvoeren van waterlopen met een overstromingsrisico meegenomen worden. Daarnaast werd ook de volledige kustlijn beschouwd.

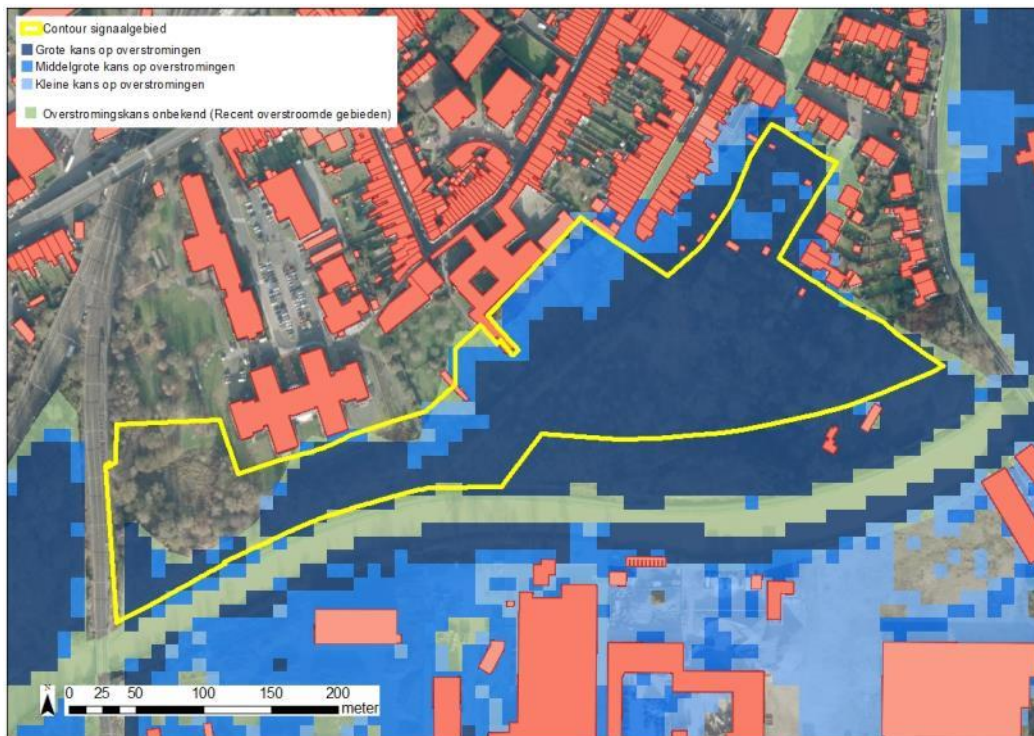
Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

Het signaalgebied heeft een hoge overstromingskans. Meer dan de helft van het signaalgebied ligt binnen de T10-contouren. De rest van het gebied overstroomt bij een T100 (en T1000).

Zowel in 2005 als in 2011 kwam het grootste gedeelte van dit signaalgebied onder water te staan.

¹ Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

² gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden



Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

3.1.2 KLIMAATTOETS

Voor het ORBP van de bevaarbare waterlopen zijn er geen kaarten opgemaakt met lage, gemiddelde of hoge klimaatprojectie wegens een te grote onnauwkeurigheid. De klimaattoets werd wél binnen het ORBP-model ingecalculeerd bij de bepaling van de schade.

3.2 Bespreking watersysteem

Hydrografische beschrijving

Het deelbekken van de Gaverse Meersen omvat alle waterlopen die afwateren naar de Dender vanaf de grens met Wallonië tot aan de monding van de Molenbeek/Pachtbosbeek in Zandbergen .

Het signaalgebied situeert zich in de VHA-zone 410. Deze zone omvat de vallei van de Dender vanaf de grens met Wallonië tot de monding van de Molenbeek/Pachtbosbeek (excl.) te Zandbergen. De Dendervallei wordt er aan haar rechteroever begrensd door een steil oplopende topografie. De afwatering gebeurt er door de Steenborrebeek (waterloop nr. 5.185) en de Molenbeek (waterloop nr. 5.150). Aan de linkeroever van de Dender bevindt zich een stelsel van waterlopen waarvan de hoofdafwatering gevormd wordt door de Molenbeek/Kalsterbeek/Binchebeek (waterloop nr. 5.195) met een vertakking naar de Molenbeek-Terkleppebeek (waterloop nr.5.197).

Doorheen het signaalgebied lopen twee kleine beken, waterloop nr. 5.203 en de Korte Lakebeek (waterloop nr. 5.205). Deze laatste loopt parallel met de Dender zelf, en bepaalt mee de zuidelijke grens van het signaalgebied.

Reliëf

Het signaalgebied ligt in de Dendervallei zelf, en wordt begrensd door de spoorweg in het westen, de dijk op linkeroever van de Dender en de brug van de N496 als voornaamste fysieke barrières.

Het digitaal hoogtemodel van het plangebied laat toe een inschatting te maken van het buffervolume bij verschillende overstromingshoogtes.

Een T10 kan volgens het model geschat worden op een waterhoogte van 18.19 mTAW, een T100 op 18.56 mTAW en een T1000 op 18.87 mTAW. Het historisch maximum ligt op 19.23 mTAW

Het volume van de overstromingen in signaalgebied ligt tussen 66000 m³ (T10) en 110000m³ (T1000). Bij het historisch maximum was het signaalgebied gevuld met 135000 m³ water.

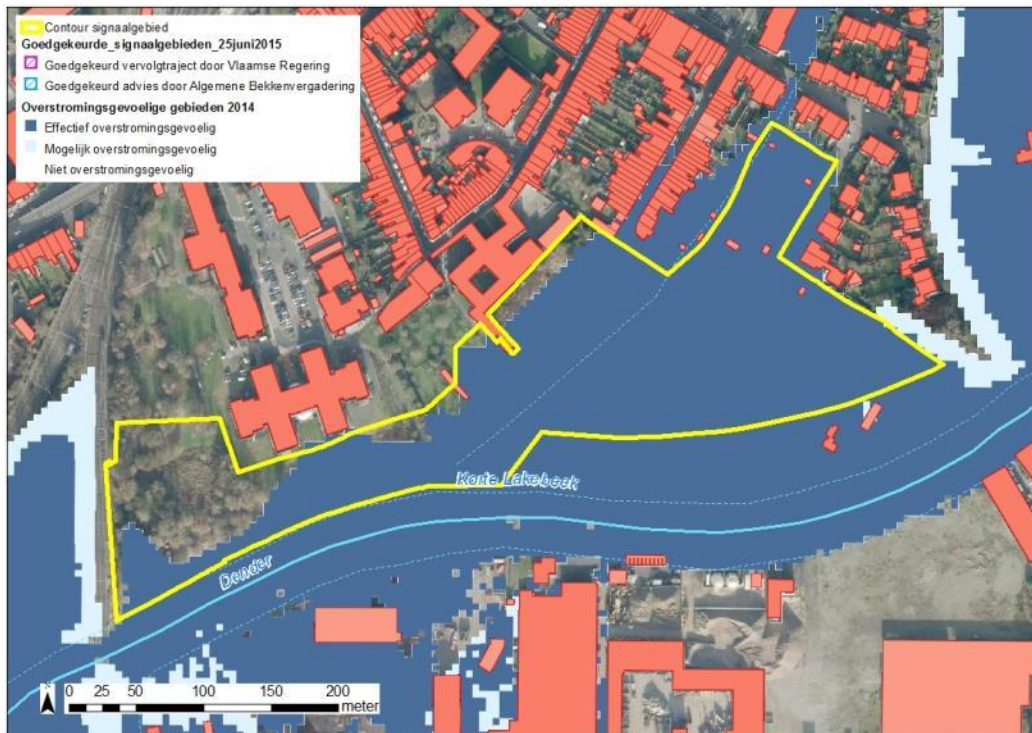
Juridische toets

De watertoetskaarten zijn bij besluit van de Vlaamse Regering juridisch vastgelegd. De kaart wordt gehanteerd als instrument om te beoordelen of een project al dan niet een mogelijk significante invloed heeft op het watersysteem waarvoor een advies van de bevoegde waterbeheerder noodzakelijk is.

- Overstromingsgevoelige gebieden:

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden wordt regelmatig geactualiseerd. Op 1 juli 2014 keurden de bevoegde ministers een aangepaste kaart van de overstromingsgevoelige gebieden goed. De nieuwe kaart is van toepassing vanaf 1 september 2014. De nieuwe kaart is te raadplegen via de geoloketten van het AGIV (www.geopunt.be) en www.waterinfo.be.

Het grootste deel van het gebied ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied. Enkel het uiterste westen, dat tevens de hoogstgelegen zone is in het signaalgebied, ligt niet in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.



Figuur: watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Weergave van reeds goedgekeurde signaalgebieden in de omgeving.

4 Gebiedsvisie

4.1 Visie Integraal Waterbeleid

Geplande acties in de omgeving van het signaalgebied ter preventie van de wateroverlast

De aanleg van het nieuwe stuwcomplex, meer stroomafwaarts op de Dender, zal weinig invloed hebben op de waterpeilen ter hoogte van het signaalgebied.

In het kader van de opmaak van het ORBP voor de Dender worden, conform de eerste generatie van deze plannen, in verstedelijkt gebied door Waterwegen & Zeekanaal NV voornamelijk keermuren voorzien. Bedijking op de linkeroever ter hoogte van het signaalgebied zou betekenen dat het signaalgebied gevrijwaard zou blijven van overstromingen. Het is echter nog onduidelijk of deze maatregelen zullen genomen worden en op welke termijn. Hiervoor dient eerst een maatschappelijk debat opgestart worden. Het huidige ORBP voorziet geen keermuur aan de kant van het woonzorgcentrum. Momenteel is W&Z bezig met de opmaak van een tweede generatie ORBP voor de Dender, waarin verdere finetuning van de modellen en de kosten en baten zal gebeuren.

OWKM/Specifieke modelleringstudies

Een recente studie van het Waterbouwkundig Laboratorium geeft invulling aan de Europese Overstromingsrichtlijn (2007/60/EG) voor onder meer het Denderbekken. De huidige studies zijn regionale studies die de startanalyses zijn voor meer gedetailleerde specifieke projectstudies. De resultaten van de studie laten beleidsmakers toe om onderbouwde keuzes te maken in het overstromingsrisicobeheer van onder meer het Denderbekken.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

A) Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) werd goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 1 maart 2012. Bij de gewenste structuur worden voor het signaalgebied volgende opties naar voor geschoven:

- Afwerken kernen en woonlinten
- Inbreidingsproject
- Gemeenschapsvoorzieningen verder versterken
- Beleid voor valleigebieden

Op p. 32 wordt voor het WUG Roodkruisstraat gewezen op de waterproblematiek.

Op p. 84 staat over het WUG: "Het enige woonuitbreidingsgebied waarover de stad Geraardsbergen beschikt ligt in een overstromingsgebied van de Dender en is aldus niet geschikt voor woningbouw."

Bij de maatregelen met betrekking tot wonen (p.97) staat verder "Concreet uitwerken van de watertoets (extra voorwaarden waar technische oplossing mogelijk is, bouwstopstrategie voor huidige bouwgronden waar dit niet mogelijk is en uitdoofstrategie voor niet te vrijwaren woningen)." Om dit te realiseren wordt de opmaak van een gemeentelijke RUP gesuggereerd door de provincie of het stadsbestuur.

B) Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Geraardsbergen (provincie)

Op 7 december 2012 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' door de minister goedgekeurd. Voor het signaalgebied is geen herbestemming voorzien in dit PRUP.

Voor een deel van het signaalgebied is er een verfijning van het gewestplan via het BPA Rood Kruisstraat. Dit BPA dateert van 11 juni 1979 en voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van hoogbouw in het gebied met daarnaast ook de bestemming groen en zone voor tuinen.

4.3 Lopende initiatieven:

Er zijn reeds vergaande plannen zijn voor de ontwikkeling van een tweede woonzorgcentrum naast het recente woonzorgcentrum De Populier. Op basis van het masterplan is duidelijk dat de gebouwen zullen gebouwd worden net buiten het signaalgebied. De tuinen van het complex liggen wel binnen deze contour maar zijn dan weer niet vergunningsplichtig. De contour van het signaalgebied werd aangepast zodanig dat de gebouwen van het toekomstig woonzorgcentrum (inclusief ondergrondse bouwlagen) buiten signaalgebied gelegen zijn.

Verder is gebleken dat het bestaande woonzorgcentrum De Populier geen uitbreidingsplannen meer heeft in de toekomst. De groene ruimte gelegen ten westen en ten zuiden van het woonzorgcentrum zou eventueel wel ingezet worden als speelbos/-ruimte. De inrichting van groene ruimte als speelbos/-ruimte is echter niet vergunningsplichtig en kan dus uitgevoerd worden zonder dat de herbestemming al is doorgevoerd.

5 Historiek overleg lokale besturen

Bij de screening van de relevante signaalgebieden en de opmaak van de ontwerp-startbeslissingen werden naast de lokale besturen ook andere relevante instanties uitgenodigd.

Betrokken lokale besturen 19/02/2015, 26/03/2015 en 22/06/2015

Er is tijdens de overlegmomenten rekening gehouden met volgend standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen: de vergadering is akkoord met voorwaarde om in het deel met bestemming woonzone in het belang van het watersysteem geen verdere bebouwing toe te staan en analoog aan de twee andere deelzones binnen dit signaalgebied te kiezen voor een herbestemming naar een zacht bestemming die compatibel is met het watersysteem.

Een andere voorwaarde, namelijk concrete garanties bieden over de inpasbaarheid van deze percelen in het project 'Planologische ruil' konden niet opgenomen worden in de startbeslissingsfiche. De stad Geraardsbergen zal als initiatiefnemer bij de opmaak van het RUP gekoppeld aan het project 'planologische ruil' zelf de beslissing kunnen nemen om deze percelen al dan niet mee op te nemen.

De startbeslissingsfiche bevat wel zeker de suggestie om de herbestemmingen uit te voeren via het RUP gekoppeld aan het project 'planologische ruil'.

Belangrijk om weten hierbij is dat indien de herbestemming gebeurt via grondenruil, planschade als instrument wordt uitgeschakeld en er geen beroep meer kan gedaan worden op de subsidies van het Rubiconfonds.

GTO 12/10/2015

Naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van vervolgstappen signaalgebieden van het CIW bracht het ambtelijk overleg voor water in het Denderbekken op 12/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Roodkruisstraat.

Bekkenraad 20/10/2015

Naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van vervolgstappen signaalgebieden van het CIW bracht de bekkenraad, overleg van het middenveld in het Denderbekken, op 20/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Rood-kruisstraat.

Bekkenbureau 26/10/2015

Het politiek overleg voor water in het Denderbekken bracht op 26/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Rood-kruisstraat.

ABV 09/11/2015

De algemene bekkenvergadering van 9 november 2015 keurt de startbeslissingsfiche voor het signaalgebied Rood-Kruisstraat te Geraardsbergen goed.

Op 26/10/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Geraardsbergen Rood-kruisstraat zijn volgende beleidsopties van toepassing:

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

Voor wat betreft het westelijk deel van het signaalgebied is een omvorming van de bestemming zone voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen naar groene bufferruimte een logische verderzetting van de ruimtelijke visie uit het GRS Geraardsbergen (zone met gewenste structuur stedelijk gebied “beleid voor valleigebieden”). Ook vanuit het oogpunt van het watersysteem is een herbestemming het meest aangewezen.

Voor het woonuitbreidingsgebied (verfijnd in het BPA Rood-Kruisstraat naar zone voor hoogbouw en groenzone) wordt zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als vanuit het oogpunt van het watersysteem een bestemmingswijziging aangeraden via een RUP naar een andere bestemming die wel compatibel is met het watersysteem en de ruimtelijke visie van het GRS Geraardsbergen.

De zone met als gewestplanbestemming “woongebied” en verfijnde bestemming “halfopen woningbouw” uit het BPA Rood-Kruisstraat, krijgt vooral vanuit het oogpunt van het watersysteem best een zachte bestemming.

B: maatregelen met behoud van bestemming

Niet van toepassing

A: watertoets

Niet van toepassing

Instrument:

Een nieuwe functionele invulling na bestemmingswijziging wordt uitgevoerd door middel van een gemeentelijk RUP, kaderend in het project “planologische ruil” met toepassing van de flankerende maatregel “herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil” uit het landinrichtingsdecreet.

Initiatiefnemer:

Stad Geraardsbergen

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het signaalgebied heeft bijna volledig een grote overstromingskans. Een nieuwe functionele invulling van het gebied zal worden vastgelegd.

Beslissing Vlaamse Regering d.d. [nog te bepalen]

Ontwerp startbeslissing signaalgebied ST.-JOZEFSINSTITUUT (SG_R3_DEN_04) GERAARDSBERGEN

STATUS/VERSIE: goedgekeurd door CIW op 22/06/2016

LEESWIJZER

Op [nog voor te leggen] nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Deze fiche beschrijft voor het signaalgebied “St.-Jozefsinstituut” de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van een ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hoofdstuk 1 geeft een algemene situering van het signaalgebied weer en hoofdstuk 2 motiveert de afbakening van het signaalgebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied en in hoofdstuk 4 worden de diverse visies op dit gebied besproken.

Hoofdstuk 5 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn. Naargelang de rol van het signaalgebied voor het behoud van waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2015/2, om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen, werd een keuze gemaakt tussen de volgende 3 opties:

1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,..)
indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);
2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)
indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;
3. Optie C - vrijwaren van bebouwing
indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.

Hoofdstuk 7 omvat de conclusies voor het signaalgebied en geeft de richting weer op basis waarvan de omzendbrief “Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden” in dit gebied toegepast moet worden. In dit hoofdstuk is ook de beslissing van de Vlaamse Regering van opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

1 Situering

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Geraardsbergen

Provincie(s): Oost-Vlaanderen

Ligging: Het signaalgebied omvat de schoolterreinen van het Sint-Jozefsinstituut gelegen op linkeroever van de Dender en rechteroever van de Molenbeek, net opwaarts van de monding van de Molenbeek in de Dender.

Bekken: Denderbekken

Betrokken waterlopen: O5195 Molenbeek/Terkleppebeek (VHAGcode: 6034 – beheerder: Provincie Oost-Vlaanderen) en BV18 Dender (VHAGcode: 5951 – beheerder: Waterwegen en Zeekanaal NV)

Oppervlakte: 4.26 ha



Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

Huidige planologische bestemming:

Gewestplanbestemming

Gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (code 1100) en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (code 0200)

RUP/BPA

Het gebied is gelegen binnen het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

Verder zijn geen BPA's noch een ander RUP van toepassing.

Globale beschrijving:

Huidige staat van ontwikkeling: onbebouwde zone

Bodemgebruik: (on)verharde (sport)terreinen van het Sint-Jozefsinstituut

Vergunningstoestand:

Er zijn geen bestaande of aanvragen voor vergunning in het signaalgebied. Twee collectoren doorkruisen het signaalgebied. Behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, mag binnen de erfdienstbaarheidszone niet overgegaan worden tot:

- Het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden
- het wijzigen van het maaiveldniveau
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m²
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafuigen
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.

Verder zijn zowel binnen als buiten hoger bepaalde zones alle uitgravingen of ontgravingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiverings-infrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen, eveneens verboden. Tevens ligt er een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan. Ondoorlatende verhardingen zijn toegestaan op de leidingen behalve als het gaat om erg dikke betonplaten. Deze beperking wordt opgelegd omwille van de extrakost van de uitbraak en heraanleg van dergelijke dikke betonlaag bij een mogelijke latere herstelling of heraanleg van de leiding.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 21/10/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Denderbekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het signaalgebied is geselecteerd omdat het gebied effectief overstromingsgevoelig is en waarbij tegelijkertijd de kans bestaat dat er ontwikkelingen plaatsvinden. Selectie van dit gebied zal ervoor zorgen dat toekomstige ontwikkelingen duurzaam zullen zijn in relatie tot het watersysteem.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. De afbakening gebeurt tijdens het overleg met de stad Geraardsbergen, Waterwegen & Zeekanaal NV, provincie Oost-Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen en het bekkensecretariaat van de Dender op basis van onderstaand kaartmateriaal:

- Kadastrale plannen
- ROG-kaart
- Overstromingskans-kaart
- Digitaal Hoogtemodel
- Gewestplan

Na het eerste overleg is beslist om het zuidelijke deel van het oorspronkelijk signaalgebied, namelijk de parking (Vooruitzichtstraat) van het station van Geraardsbergen op de rechteroever van de Molenbeek, niet op te nemen in het signaalgebied. Er zijn namelijk al plannen voor herinrichting van het gebied. Overleg is (in uitvoering van de watertoets) de aangewezen weg binnen dit proces om het ontwikkelingsperspectief af te stemmen op de noden van het watersysteem. Het opstarten van een afzonderlijke procedure voor het signaalgebied is niet meer efficiënt en zal eerder vertragend werken. Voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen is het beoordelingskader van de omzendbrief LNE/2013/1 hier richtinggevend.

Voor het noordelijk deel van het signaalgebied zijn de leden van het overleg akkoord met de huidige ligging van de contour. Op een kleine wijziging na, namelijk het weglaten van een perceel (41018A0179/02A000) dat geen invloed heeft op de waterbeheersing in het signaalgebied, ter hoogte van de straat Karmelietengracht, moeten er dus geen aanpassingen gebeuren in het noordelijke deel.

Bij het tweede overleg koppelde Waterwegen en Zeekanaal NV aan hun goedkeuring van de contour de voorwaarde dat alle mogelijke maatregelen, die in kader van de concrete uitwerking van de maatregelen van het ORBP nodig zouden kunnen zijn, binnen de contouren van het signaalgebied mogelijk blijven.

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn¹

3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkaarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkaarten geven geen informatie wat betreft de gevolgen, de kwetsbaarheid voor of het risico van de overstromingen.

De ORL stelt dat 3 scenario's in beschouwing dienen te worden genomen voor de overstromingskaarten: kleine kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 1000 jaar of een uitzonderlijke gebeurtenis), middelgrote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 100 jaar) en grote kans op overstromingen(terugkeerperiode van grootteorde 10 jaar).

Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld volgens het principe dat alle waterlopen met een potentieel significant overstromingsrisico en waterlopen die water afvoeren van waterlopen met een overstromingsrisico meegenomen worden. Daarnaast werd ook de volledige kustlijn beschouwd.

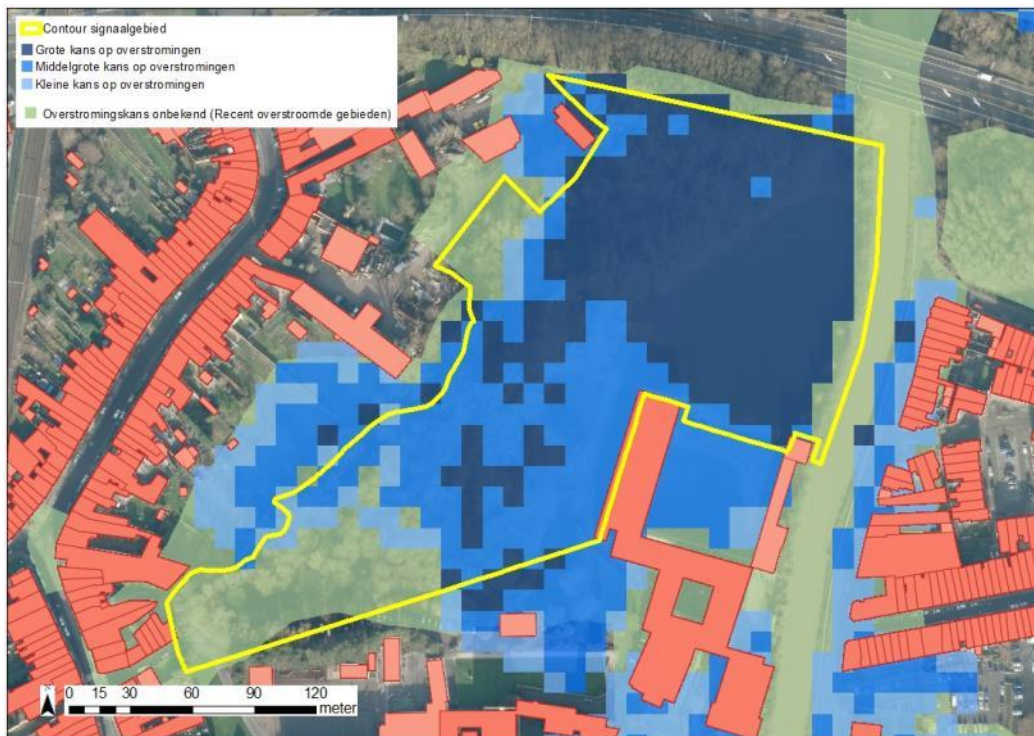
Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

Het noordoosten van het signaalgebied ligt binnen T10 overstromingscontour. Het centrale deel ligt grotendeels binnen T100 overstromingscontour. De rest van het signaalgebied ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Zowel in 1999, 2003 en 2010 kwam (een groot deel van) het signaalgebied onder water.

¹ Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

² gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden



Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

3.1.2 KLIMAATTOETS

Voor het ORBP van de bevaarbare waterlopen zijn er geen kaarten opgemaakt met lage, gemiddelde of hoge klimaatprojectie wegens een te grote onnauwkeurigheid. De klimaattoets werd wél binnen het ORBP-model ingecalculeerd bij de bepaling van de schade.

3.2 Bespreking watersysteem

Hydrografische beschrijving

Het deelbekken van de Gaverse Meersen omvat alle waterlopen die afwateren naar de Dender vanaf de grens met Wallonië tot aan de monding van de Molenbeek/Pachtbosbeek in Zandbergen .

Het signaalgebied situeert zich in de VHA-zone 410. Deze zone omvat de vallei van de Dender vanaf de grens met Wallonië tot de monding van de Molenbeek/Pachtbosbeek (excl.) te Zandbergen. De Dendervallei wordt er aan haar rechteroever begrensd door een steil oplopende topografie. De afwatering gebeurt er door de Steenborrebeek (waterloop nr. 5.185) en de Molenbeek (waterloop nr. 5.150). Aan de linkeroever van de Dender bevindt zich een stelsel van waterlopen waarvan de hoofdafwatering gevormd wordt door de Molenbeek/Kalsterbeek/Binchebeek (waterloop nr. 5.195) met een vertakking naar de Molenbeek-Terkleppebeek (waterloop nr.5.197). Het signaalgebied ligt in de oksel tussen de Molenbeek en de Dender ter hoogte van de monding van de Molenbeek in de Dender.

Reliëf

Het digitaal hoogtemodel toont duidelijk dat het signaalgebied zich in een laaggelegen gebied bevindt gevormd door zowel een deel de Dendervallei als de vallei van de Molenbeek. Deze laaggelegen zone wordt afwaarts duidelijk begrensd door de Zonnebloemstraat en door de Gentsestraat aan de opwaartse rand.

Juridische toets

De watertoetskaarten zijn bij besluit van de Vlaamse Regering juridisch vastgelegd. De kaart wordt gehanteerd als instrument om te beoordelen of een project al dan niet een mogelijk significante invloed heeft op het watersysteem waarvoor een advies van de bevoegde waterbeheerder noodzakelijk is.

- Overstromingsgevoelige gebieden

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden wordt regelmatig geactualiseerd. Op 1 juli 2014 keurden de bevoegde ministers een aangepaste kaart van de overstromingsgevoelige gebieden goed. De nieuwe kaart is van toepassing vanaf 1 september 2014. De nieuwe kaart is te raadplegen via de geoloketten van het AGIV (www.geopunt.be) en www.waterinfo.be.

Het signaalgebied ligt nagenoeg volledig binnen effectief overstromingsgevoelig gebied, behalve een kleine zone in het uiterste zuidwesten van het noordelijke gebied rond het Sint-Jozefsinstituut. Het signaalgebied ligt in de overstromingsvlakte van de Dender zelf.



Figuur: watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Weergave van reeds goedgekeurde signaalgebieden in de omgeving.

4 Gebiedsvisie

4.1 Visie Integraal Waterbeleid

Bekkenspecifieke deel van het stroomgebiedbeheerplan

Opwaartse geplande acties ter preventie van de wateroverlast:

- Acties Provincie Oost-Vlaanderen: wachtbekkens Terkleppebeek

De provincie plant een nieuw wachtbekken op de Terkleppebeek. Deze zijn echter te ver stroomopwaarts om nog invloed te hebben op dit gedeelte van de Molenbeek-Terkleppebeek.

- Wachtbekken thv Marktweg.

Op het optimalisatieprogramma 2013-2017 was een project, de optimalisatie van de Marktweg te Geraardsbergen opgenomen in de te prioriteren projectenkorf. Dit project is een randgeval, gezien het project in eerste instantie gaat om het oplossen van een wateroverlastprobleem. Bij die optimalisatie was er opgenomen om een wachtbekken aan te leggen ter hoogte van de Marktweg. Om deze redenen is het de jaren daarop niet meer op het OP opgenomen, omdat er tot op heden ook geen categorie in het lokaal pact is voor dergelijke projecten. Dit project staat dan ook on hold.

- Stuwprogramma Dender

De aanleg van het nieuwe stuwcomplex, meer stroomopwaarts op de Dender, zal weinig invloed hebben op de waterpeilen ter hoogte van het signaalgebied.

In het kader van de opmaak van de overstromingsrisicobeheerplannen voor de Dender zullen in verstedelijkt gebied door Waterwegen & Zeekanaal NV meestal keermuren aangelegd worden. Bedijking op de linkeroever ter hoogte van het signaalgebied zou betekenen dat het signaalgebied gevrijwaard zou blijven van overstromingen. Het is echter nog onduidelijk of deze maatregelen zullen genomen worden en op welke termijn. In één van de scenario's in de eerste generatie overstromingsrisicobeheerplannen voor de Dender wordt ter hoogte van het signaalgebied Sint-Jozefsinstituut een keermuur voorzien op linkeroever van de Dender die begint net naast de huidige gebouwen van het Sint-Jozefsinstituut en vanaf het meest noordelijke punt van de gebouwen loodrecht op de denderoever verder loopt, tussen de sportterreinen en de speelplaats van de school, tot op de hoek van een tweede vleugel van het school.

Momenteel is W&Z bezig met de opmaak van een tweede generatie ORBP voor de Dender, waarin verdere finetuning van de modellen en de kosten en baten zal gebeuren.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

A) Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) werd goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 1 maart 2012. Bij de gewenste structuur worden voor het signaalgebied volgende opties naar voor geschoven:

- Afwerken kernen en woonlinten
- Beleid voor 'paarse vlekjes'
- Gemeenschapsvoorzieningen verder versterken
- Aandacht voor stationsomgeving als projectzone

Voor de stationsomgeving wordt een masterplan opgemaakt. Een integraal architecturaal-stedenbouwkundig project wordt vooropgesteld. Dit omvat een herwaardering van het station, een verdichting met kantoren, diensten en winkels en het voorzien van een parkeeraccommodatie die enerzijds een functie heeft als park- en ride-parking en anderzijds functioneert als randparking voor centrumbezoekers. De bestaande morfologie van de bebouwing in de omgeving moet gerespecteerd worden en dient qua bouwhoogte en typologie als beeldbepalend te worden beschouwd. Wel dient nagegaan te worden op welke manier de stedelijk rand hier kwalitatief kan worden afgewerkt.

Een prioritaire actie in het bindend deel van het GRS is het onderzoek en eventueel herbestemmen (via een RUP) van alle kleine ambachtelijke zones op het gewestplan – veelal gelegen binnen de woonkern. Deze paarse vlekjes kunnen eventueel binnen het Sectoraal RUP zonevreemde bedrijvigheid herbestemd worden.

B) Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Geraardsbergen (provincie)

Op 7 december 2012 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Geraardsbergen' door de minister goedgekeurd. Voor het signaalgebied is geen herbestemming voorzien in dit PRUP.

4.3 Lopende initiatieven:

Er zijn momenteel geen ontwikkelingen in het signaalgebied. Het Sint-Jozefsinstituut echter zal in de toekomst mogelijks wel uitbreiden.

5 Historiek overleg lokale besturen

Bij de screening van de relevante signaalgebieden en de opmaak van de ontwerp-startbeslissingen werden naast de lokale besturen ook andere relevante instanties uitgenodigd.

Betrokken lokale besturen 19/02/2015, 26/03/2015 en 22/06/2015

Er is tijdens de overlegmomenten rekening gehouden met volgend standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen: de vergadering kon de voorwaarde, namelijk concrete garanties bieden over de inpasbaarheid van deze percelen in het project 'Planologische ruil', niet opnemen in de startbeslissingsfiche. De stad Geraardsbergen zal als initiatiefnemer bij de opmaak van het RUP gekoppeld aan het project 'planologische ruil' zelf de beslissing kunnen nemen om deze percelen al dan niet mee op te nemen.

De startbeslissingsfiche bevat wel zeker de suggestie om de herbestemmingen uit te voeren via het RUP gekoppeld aan het project 'planologische ruil'.

Belangrijk om weten hierbij is dat indien de herbestemming gebeurt via grondenruil, planschade als instrument wordt uitgeschakeld en er geen beroep meer kan gedaan worden op de subsidies van het Rubiconfonds.

GTO 12/10/2015

Naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van vervolgstappen signaalgebieden van het CIW bracht het ambtelijk overleg voor water in het Denderbekken op 12/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Sint-Jozefsinstituut.

Bekkenraad 20/10/2015

Naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van vervolgstappen signaalgebieden van het CIW bracht de bekkenraad, overleg van het middenveld in het Denderbekken, op 20/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Sint-Jozefsinstituut.

Bekkenbureau 26/10/2015

Het politiek overleg voor water in het Denderbekken bracht op 26/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Sint-Jozefsinstituut.

ABV 09/11/2015

De algemene bekkenvergadering van 9 november 2015 keurt de startbeslissingsfiche voor het signaalgebied Sint-Jozefsinstituut te Geraardsbergen goed.

Op 26/10/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

Er werd een minderheidsstandpunt ingenomen vanwege de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

In het voorstel van startbeslissing van het signaalgebied 'Sint-Jozefsinstituut' wijken de te nemen maatregelen voor bebouwing in gebieden die niet herbestemd worden af van het beleidskader wateradviezen van de provincie Oost-Vlaanderen, in de zin dat de voorstellen voor de signaalgebieden strenger en/of minder genuanceerd zijn.

Het gaat concreet over volgende verschillen:

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60cm boven... → **Reactie:** Provinciaal beleidskader vraagt 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij de opgetreden wateroverlast.
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing. → **Reactie:** Provinciaal beleidskader spreekt over eenmaal te compenseren
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330m³/ha verharde oppervlakte) ... het ledigingsdebiet maximaal 10L/s/ha verharde oppervlakte zijn. → **Reactie:** Het provinciaal beleidskader stelt:
 - dat verhardingen kleiner dan 1000 m² moeten voldoen aan de gewestelijke verordening: dit is dus infiltratie tenzij kan aangetoond worden dat dit niet afdoende is, dan mag gebufferd worden aan 250 m³/ha verharding
 - dat verhardingen groter dan 1000 m² en kleiner dan 5000 m² moeten gebufferd worden aan 250 m³/ha verharding en dat de buffervoorziening moet lozen met een knijpleiding van 110 mm
 - dat verhardingen groter dan 5000 m² moeten gebufferd worden aan 330 m³/ha verharding en dat het hemelwater mag geloosd worden aan 10l/s/ha verharding.
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie). → **Reactie:** Provinciaal beleidskader wateradviezen laat wel ondergrondse constructies toe (het is de verantwoordelijkheid van de bouwheer om te zorgen dat deze waterdicht zijn); ondergrondse mazouttank vormt hier wel een uitzondering op.

Bovenstaande maatregelen uit het voorstel van startbeslissing worden niet gemotiveerd. We adviseren dan ook om ofwel de voorgestelde maatregelen te onderbouwen, ofwel gebruik te maken van de reeds bestaande en onderbouwde maatregelen uit het provinciale beleidskader wateradviezen.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied St.-Jozefsinstituut zijn volgende beleidsopties van toepassing:

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

Voor wat betreft het noordoostelijk deelgebied (bestemming zone voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en gelegen binnen de T10 overstromingscontour) is een omvorming van de bestemming 'zone voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen' naar een zachte bestemming een logische gevolg van de waterproblematiek en de ruimtelijke visie voor het gebied.

B: maatregelen met behoud van bestemming

Voor de rest van het signaalgebied met bestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut maakt de ruimtelijke visie naar toekomstige bebouwing samen met de beperkte kans op overstromen dat een herbestemming niet noodzakelijk is, op voorwaarde dat de hieronder vermelde specifieke randvoorwaarden opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid,

strikt nageleefd worden (bijkomende voorwaarden kunnen opgelegd worden i.k.v. de reguliere watertoets):

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60 cm boven het hoogst waargenomen peil van de Dender
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing.
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330 m³/ha verharde oppervlakte) en indien een overloop van deze buffervoorzieningen richting een waterloop wordt voorzien, mag het ledigingsdebiet maximaal 10 L/s/ha verharde oppervlakte zijn.
- Voorwaarde 4: alle bijkomende of vervangende verhardingen dienen op maaiveldniveau voorzien te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan.
- Voorwaarde 5: terreinophogingen zijn niet toegelaten, behalve ter hoogte van de nieuwe constructies en de eventuele aansluiting ervan op maaiveldniveau voor toegangen. Deze toegangen dienen echter eveneens gecompenseerd te worden conform voorwaarde 2.
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie).

De invulling van het resterende deelgebied kan in functie blijven van de bestemming “zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's” eveneens op voorwaarde dat de hierboven vermelde specifieke randvoorwaarden opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd worden.

Een uitdoofbeleid voor het gebied kadert dan weer in de beoogde ruimtelijke visie voor deze kleine ambachtelijke zones naar een herbesteding. Gezien de huidige nijverheid van het bedrijf gelegen binnen deze zone is dit echter moeilijk uit te voeren.

A: watertoets

Niet van toepassing

Instrument:

Voor het noordoostelijk deelgebied waarvoor een nieuwe functionele invulling verkozen wordt, kan een bestemmingswijziging uitgevoerd worden door middel van een gemeentelijk RUP. Voor de andere deelgebieden waarvan de bestemming behouden wordt, moeten de specifieke randvoorwaarden (zie hierboven), opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets, strikt nageleefd worden. Het is noodzakelijk dat de specifieke voorwaarden ook ingepast worden in het gemeentelijk RUP van het noordoostelijk deelgebied onder de vorm van stedenbouwkundige voorschriften.

Het RUP kan ook ruimer zijn dan alleen maar het meest noordoostelijk gelegen deelgebied van het signaalgebied en hierbij de specifieke voorwaarden, opgelegd aan de overige twee deelgebieden, regelen.

Het plangebied van het RUP van het noordoostelijk deelgebied (en eventueel ook van de overige twee deelgebieden) kan ook ruimer zijn dan alleen maar het signaalgebied en kan alle andere percelen bevatten die mee deel uit zullen maken van het project “planologische ruil”.

Initiatiefnemer:

Stad Geraardsbergen

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het noordoosten van het signaalgebied ligt binnen T10 overstromingscontour. Het centrale deel ligt grotendeels binnen T100 overstromingscontour. Voor wat betreft het noordoostelijk deelgebied (bestemming zone voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en gelegen binnen de T10 overstromingscontour) wordt een omvorming van de bestemming 'zone voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen' naar een zachte bestemming vooropgesteld. Voor de rest van het signaalgebied met bestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut maakt de ruimtelijk visie naar toekomstige bebouwing samen met de beperkte kans op overstromen dat een herbestemming niet noodzakelijk is, op voorwaarde dat de hieronder vermelde specifieke randvoorwaarden opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd worden. Deze voorwaarden wijken af van het provinciale beleidskader:

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60 cm boven het hoogst waargenomen peil van de Dender.
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing;
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330 m³/ha verharde oppervlakte) en indien een overloop van deze buffervoorzieningen richting een waterloop wordt voorzien, mag het ledigingsdebiet maximaal 10 l/s.ha verharde oppervlakte zijn;
- Voorwaarde 4: alle bijkomende of vervangende verhardingen dienen op maaiveldniveau voorzien te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan;
- Voorwaarde 5: terreinophogingen zijn niet toegelaten, behalve ter hoogte van de nieuwe constructies en de eventuele aansluiting ervan op maaiveldniveau voor toegangen. Deze toegangen dienen echter eveneens gecompenseerd te worden conform voorwaarde 2;
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie).

Beslissing Vlaamse Regering d.d. [nog te bepalen]