



Definitieve aanduiding

Watergevoelig openruimtegebied 'Park Mechelen-aan-de-Maas'

in Maasmechelen

Bijlage II: toelichtingsfiche



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
OMGEVING

Inhoudsopgave

1.	Doelstelling en beleidscontext	3
1.1.	Doelstelling	3
1.2.	Beleidscontext	3
1.2.1.	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	3
1.2.2.	Decreet Integraal Waterbeleid	3
1.2.3.	Blue deal	4
1.2.4.	Klimaatadaptatieplan	4
1.2.5.	Landbouw	4
1.3.	Voortraject.....	4
2.	Beschrijving van gebied en het watersysteem	6
2.1.	Feitelijke toestand	6
2.2.	Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid	7
2.3.	Stroomgebiedbeheerplan Maasbekken	9
2.4.	Signaalgebied – startbeslissing Vlaamse Regering	9
2.5.	Juridische toestand.....	10
2.6.	Gemeentelijke structuurplannen	13
2.7.	Overige plannen van ruimtelijke ordening.....	13
3.	Onderzoek sectorale wetgeving.....	13
3.1.	Milieueffectrapportage	13
3.2.	Ruimtelijke veiligheidsrapportage.....	14
3.3.	VEN-toets.....	14
3.4.	Onroerendergoed-toets	14
4.	Rechtsgevolgen	14
4.1.	Stedenbouwkundige voorschriften	15
4.2.	Verkavelingen en principiële akkoorden	15
4.3.	Ruimtebalans	15
5.	Conclusie	16

1. Doelstelling en beleidscontext

1.1. Doelstelling

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

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

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

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

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

1.2. Beleidscontext

1.2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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

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

1.2.2. Decreet Integraal Waterbeleid

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

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

De stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027 werden vastgesteld door de Vlaamse Regering op 1 juli 2022. Hierin is onder meer de actie 6_A_0022 opgenomen om gevolg te geven aan de startbeslissingen van de Vlaamse Regering inzake signaalgebieden door herbestemming van de noodzakelijke deelgebieden via de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden of via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.2.3. Blue deal

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

1.2.4. Klimaatadaptatieplan

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

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

1.2.5. Landbouw

In de aanhef van het hoofdstuk landbouw uit het Vlaams regeerakkoord wordt 'toegang tot landbouwgrond' aangestipt als één van de grote uitdagingen voor de sector. Percelen die definitief worden aangeduid als watergevoelig openruimtegebied krijgen landbouw als een van de nevenschikte functies, naast andere openruimte functies, terwijl landbouw er nu zonevreemd gelegen is.

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

1.3. Voortraject

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

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

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

Voor 66 prioritaire gebieden werden binnen de CIW fiches opgemaakt die zowel de wateraspecten als de ruimtelijke aspecten van deze signaalgebieden onderzochten, zowel vanuit juridisch als beleidsmatig oogpunt.

Telkens werd ook een suggestie voor ontwikkelingsperspectief meegegeven vanuit het wateraspect met eventueel voorstel voor herbestemming. Meestal werd binnen het signaalgebied nog een opdeling gemaakt in deelgebieden, met afzonderlijke ontwikkelingsopties. Elk van deze fiches werd door het betrokken bekkenbestuur goedgekeurd, om tot een gedragen suggestie te komen. In 2013 volgde nog een tweede reeks van 17 signaalgebiedsfiches.

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

Vervolgens werd door de CIW en op basis van de meest recente gegevens over bestemming, bebouwing en overstromingsgevoeligheid een derde en laatste selectie gemaakt van nog 152 te onderzoeken signaalgebieden. Ook in deze laatste reeks werd in nauw overleg met de gemeentebesturen en de waterloopbeheerders gezocht naar een integrale toekomstvisie, waarbij zowel de waterproblematiek als ruimtelijke aspecten in rekening werden genomen voor het bepalen van het ontwikkelingsperspectief (watertoets, bijkomende voorwaarden of nieuwe functionele invulling). Op 31 maart 2017 keurde de Vlaamse Regering deze laatste reeks startbeslissingen goed (VR 2017 3103 DOC. 0313).

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

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

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

Er worden twee categorieën van vervolgtrajecten onderscheiden:

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

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

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

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

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

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

Bij de aanduiding van WORG zal de Vlaamse Regering zich niet beperken tot de 124 door de CIW voorbereide gebieden. Na de gevoerde actualisatie werden in totaal 139 watergevoelige openruimtegebieden voorlopig vastgesteld door de Vlaamse Regering.

Met deze beslissing geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan de vooropgestelde aanduiding van WORG voor het gebied 'Park Mechelen-aan-de-Maas' in Maasmechelen (SG_R3_MAA_01).

2. Beschrijving van gebied en het watersysteem

2.1. Feitelijke toestand

Het gebied met een oppervlakte van 2,3 ha is vrijwel volledig onbebouwd en bestaat hoofdzakelijk uit akkerland. Een aantal percelen in het noorden van het gebied is bebost of ligt braak.

Bij hoogwater van de Maas heeft het gebied te maken met kwel die aan de oppervlakte komt. Omdat de Zuid-Willemsvaart op deze locatie in ophoging ligt wordt hierdoor de afwatering bemoeilijkt.

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

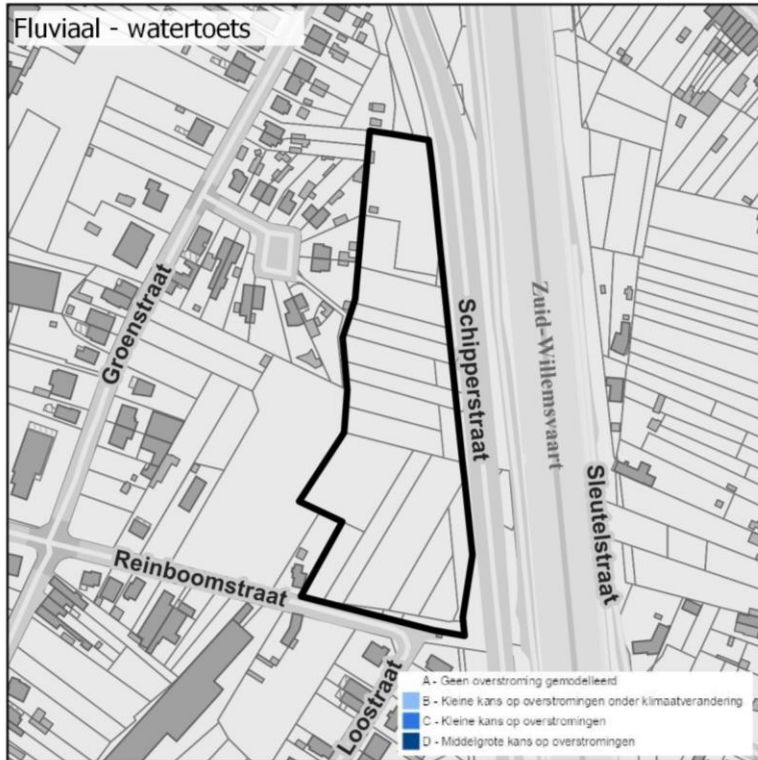


2.2. Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid

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

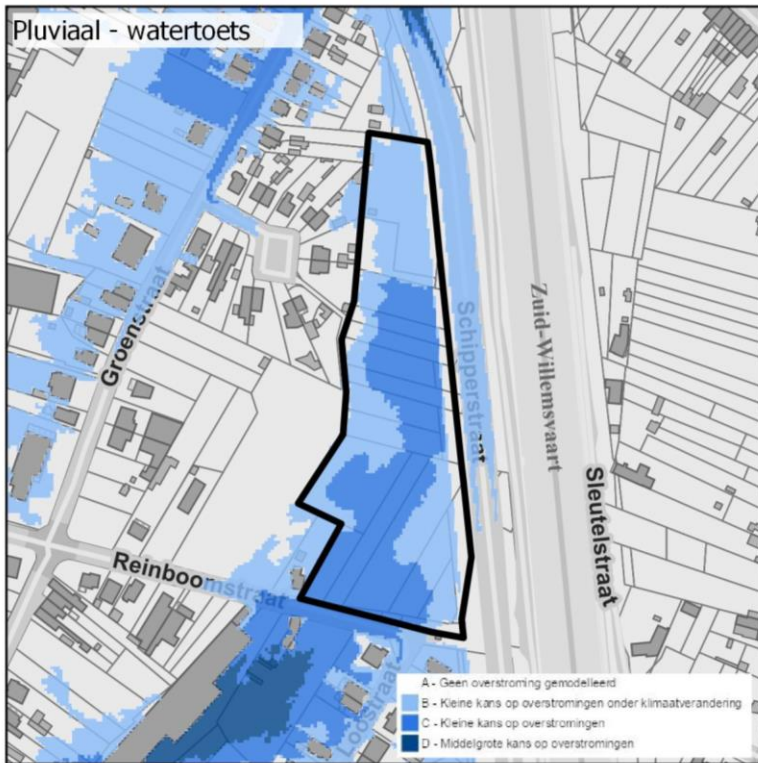
Het fluviale model toont dat er geen kans is op overstromingen vanuit waterlopen.

Figuur 2. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden fluviaal



Het pluviale model toont dat er in delen van het gebied vandaag (bij het huidige klimaat) al een kleine kans op overstromingen bestaat. In andere delen van het gebied is er een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Vrijwel het volledige gebied is volgens het pluviale model overstromingsgevoelig.

Figuur 3. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

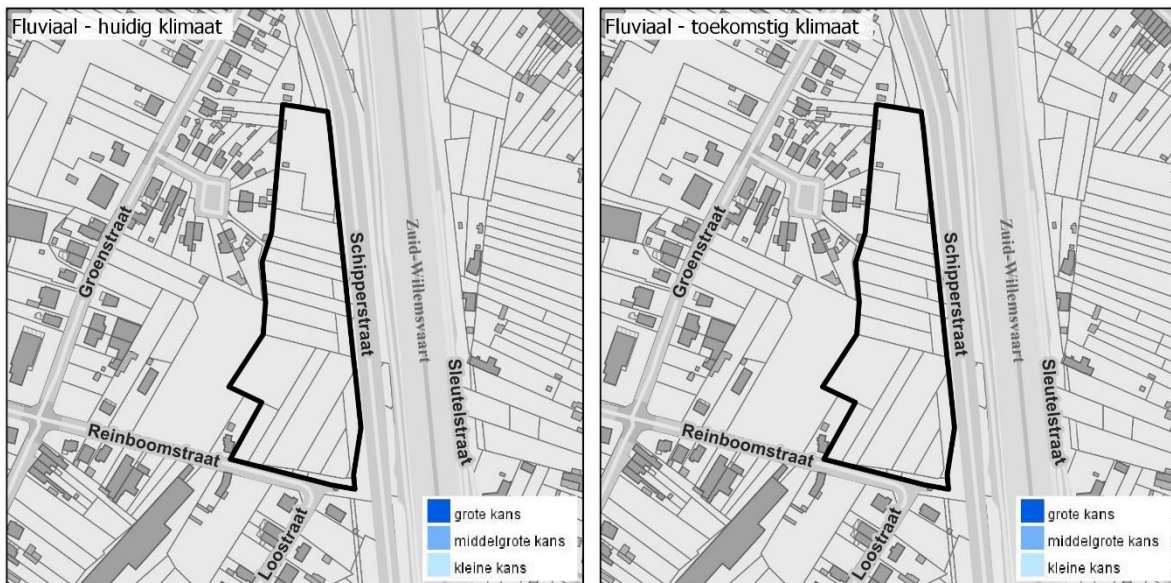


2.2.1.2. Overstromingsrichtlijn - overstromingsgevaarkaarten

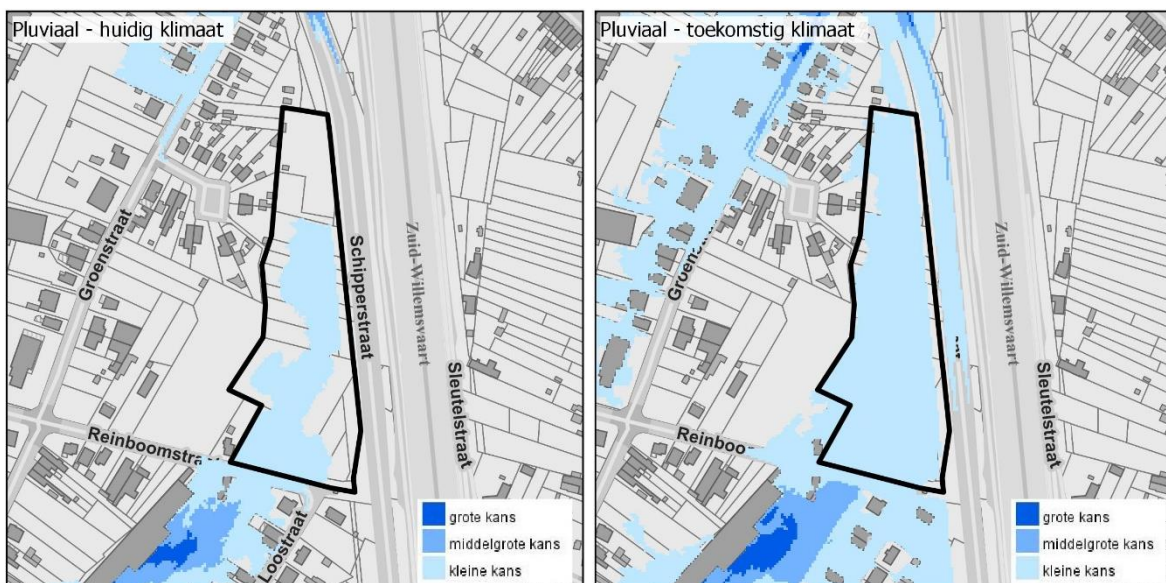
Volgens artikel 6 van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) en artikel 1.7.3.1 § 3 van het Waterwetboek (VR 2018 1506 DOC.0638) moet de Vlaamse Regering zorgen voor alle significante bronnen van overstromingen en voor drie kansscenario's (kleine kans, middelgrote kans en grote kans op overstromingen,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

Deze overstromingsgevaarkaarten zijn de bron voor de watertoetskaarten en geven een meer gedetailleerd beeld van de overstromingskansen in diverse scenario's. Het algemene beeld is daarom gelijkaardig aan de kaarten hierboven, maar toont onder meer ook de grote kans op overstromingen. Het pluviale model is beschikbaar voor gans Vlaanderen, ook het klimaatmodel. De fluviale modellen zijn per waterloop opgesteld en soms niet beschikbaar bij kleinere waterlopen, ook is het klimaatscenario niet in alle fluviale modellen beschikbaar en geeft dan een blanco kaart.

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



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



2.3. Stroomgebiedbeheerplan Maasbekken

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

In het gebied zijn geen specifieke acties aanwezig uit de Stroomgebiedbeheerplannen 2022-2027. Wel geeft deze beslissing mee uitvoering aan de generieke actie 6_A_0022 om gevolg te geven aan de startbeslissingen van de Vlaamse Regering inzake signaalgebieden door herbestemming van de noodzakelijke deelgebieden via de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden of via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

2.4. Signaalgebied – startbeslissing Vlaamse Regering

Het signaalgebied ‘Park Mechelen-aan-de-Maas’ behoort tot het Maasbekken.

Het signaalgebied is gelegen langs de Zuid-Willemsvaart. Deze bevaarbare waterloop wordt beheerd door de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio Oost.

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

“De cluster bestaat uit verschillende versnipperde onbebouwde delen binnen voornamelijk woongebied en woonuitbreidingsgebied gelegen binnen recent overstroomd gebied. De kleine snippers zijn minder relevant maar de cluster bevat tevens een volledig niet aangesneden woonuitbreidingsgebied waarvan ongeveer 8 ha in ROG gelegen is. Het gebied heeft bij hoogwater van de Maas te maken met kwel die aan de oppervlakte komt. Het GRS (2009) voorziet bovendien in de bindende bepalingen: ‘opmaak RUP voor de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied ‘Heirstraat-Trappenstraat-Neerveldestraat-Dijkstraat’ tot openbaar park’. De gemeente wenst hier nog steeds een (gedeeltelijke) herbestemming en zou in dit kader mogelijkheden uitzoeken voor aanvraag bij de Vlaamse Bouwmeester.”

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. Het groot WUG werd initieel meegenomen omdat er geoordeeld werd dat het niet wenselijk is om dit gebied te ontwikkelen aangezien het in overstromingsgebied ligt.

De Vlaamse Regering nam op 31 maart 2017 een startbeslissing over het signaalgebied Park Mechelen-aan-de-Maas en opteerde voor een bouwvrije opgave voor het gebied. De conclusie van de gebiedsfiche voor het signaalgebied Park Mechelen-aan-de-Maas luidde:

“Het gebied is effectief overstromingsgevoelig. Het gebied maakt deel uit van het mijnverzakkingsgebied en staat via de grindlaag in contact met het mijnverzakkingsgebied Eisden. Het grote WUG langs de Zuid-Willemsvaart zal worden herbestemd tot agrarisch gebied. De kmo-zone ten noorden van de Reinboomstraat wordt herbestemd en krijgt een zachte functie. De kmo-zone ten zuiden van de Reinboomstraat wordt herbestemd en krijgt functie wonen in overeenstemming met het GRS. In dit gebied zullen voorwaarden voor adaptief bouwen worden opgelegd (o.a. bouwen boven kritisch bouwpeil, geen kelders). Voor het woongebied/WUG aan de Trappenstraat/Guido Gezellelaan/Loograaf wordt voor adaptief bouwen gekozen. Bij ontwikkeling zullen de voorwaarden voor overstromingsvrij bouwen worden opgesomd.”

In voorliggende aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt van dit signaalgebied enkel de KMO-zone en het woongebied ten noorden van de Reinboomstraat meegenomen.

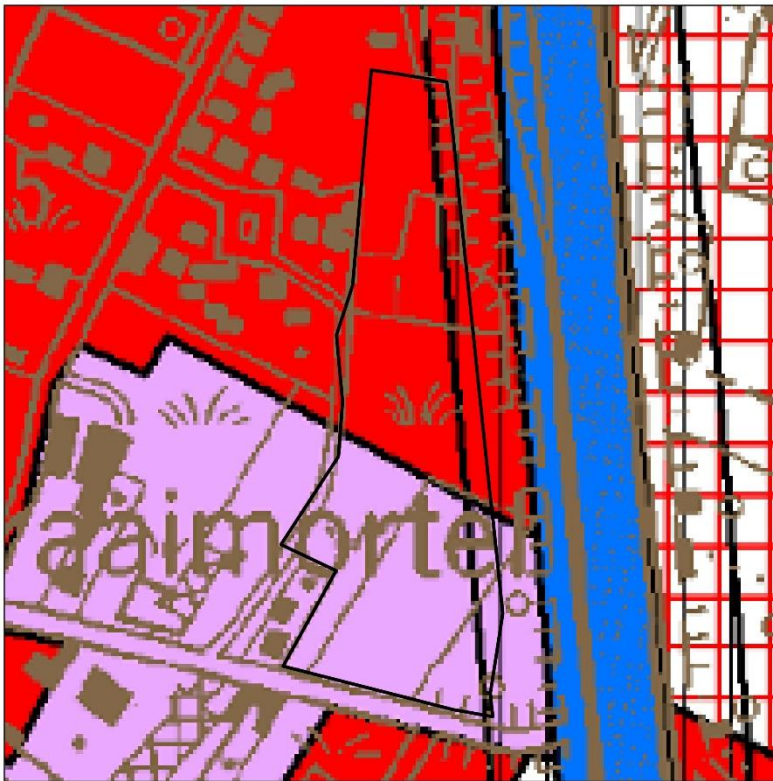
Link naar fiche signaalgebied:

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/fiches/sq_r3_maa_01_maasmechelen

2.5. Juridische toestand

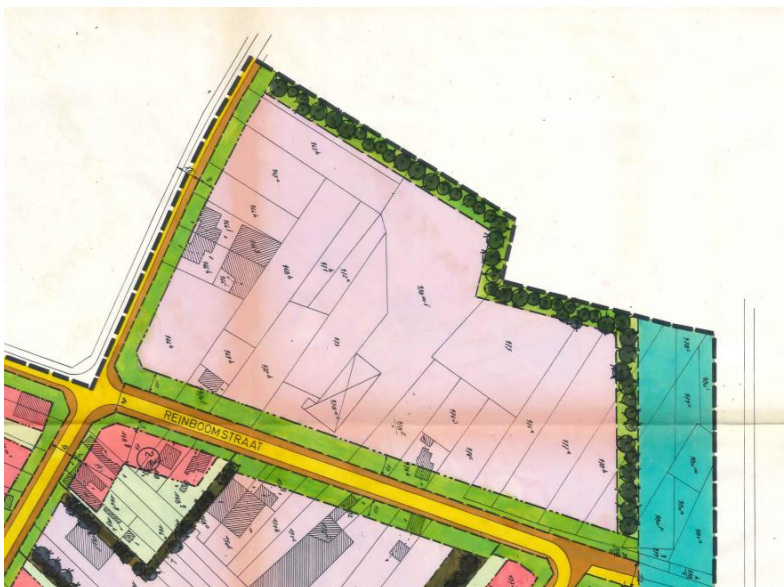
Het gebied is volgens het gewestplan Limburg Maasland (1980) gelegen in de bestemmingszones ‘woongebied’ en ‘ambachtelijke bedrijven en kmo’s’.

Figuur 6. Gewestplan



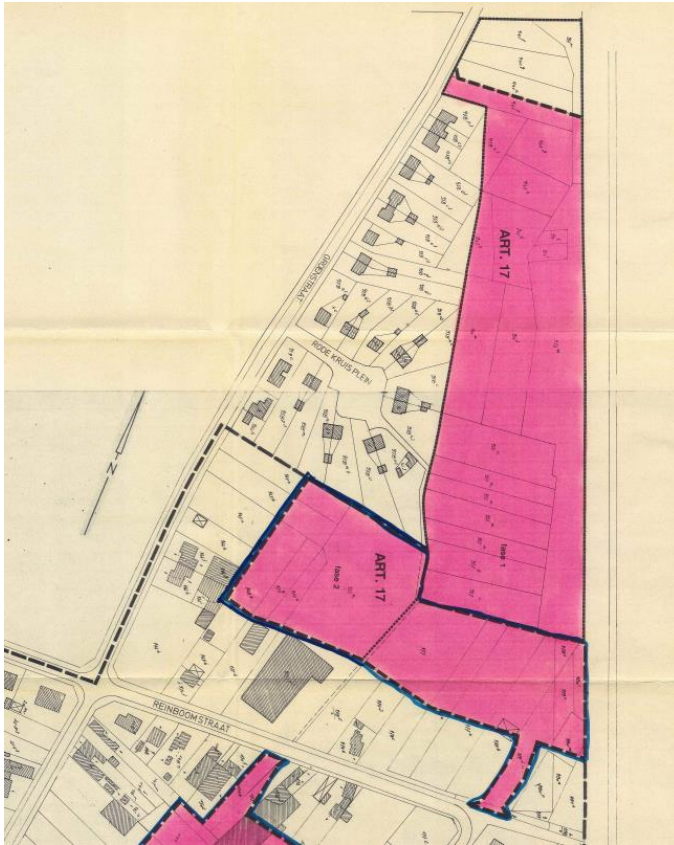
Het zuidelijke deel, gelegen in KMO-gebied volgens het gewestplan, is opgenomen in het gemeentelijk BPA "Het Loo Vucht" (1979) als 'zone voor ambachtelijke industrie'.

Figuur 7. Uitsnede BPA, zuidelijk deel



Het noordelijk deel, 'woongebied' volgens het gewestplan, werd via het BPA "Het Loo Vucht" (1996) aangeduid als 'zone voor sociale woningbouw'. In voormeld BPA werd ook een deel van het zuidelijk KMO-gebied voorzien voor sociale woningbouw, doch dit gedeelte (blauw omrand op onderstaande figuur) werd van goedkeuring onthouden.

Figuur 8. Uitsnede BPA, noordelijk deel



Het BPA werd in 2002 (opnieuw) deels gewijzigd, waarbij een zone voor wegenis werd aangeduid. Deze weg is intussen gerealiseerd.

Figuur 9. Plan wegenis



Het gebied ligt volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) KSG Maasmechelen binnen de contouren van het kleinstedelijk gebied (MB 7 februari 2013).

2.6. Gemeentelijke structuurplannen

GRS Maasmechelen

Het bedrijventerrein 'Draaimortel' is gelegen aan weerszijden van de Reinboomstraat. Het gebied, dat bestemd is als een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, wordt in het GRS aangeduid als een (op lange termijn) te herbestemmen bedrijventerrein naar stedelijke invulling.

Volgens het richtinggevend deel van het GRS kan het bedrijventerrein Het Loo (Draaimortel) deels herbestemd worden i.f.v. een 'Veiligheidszone' (politie, brandweer, ...) en deels voor bijkomend woonaanbod. Omdat het gebied gelegen is in overstromingsgevoelige zone moeten er volgens het structuurplan gepaste randvoorwaarden en maatregelen opgelegd worden. Bij verdere ontwikkeling van terreinen dienen volgens de visie van het structuurplan acties ondernomen worden i.f.v. de waterhuishouding.

Conceptnota Beleidsplan Ruimte Maasmechelen

Maasmechelen is gestart aan de opmaak van een beleidsplan ruimte. In de conceptnota is het volgende opgenomen over dit gebied:

"Langs de Zuid-Willemsvaart zijn enkele signaalgebieden aangeduid die aansluiten op het bebouwd weefsel van Maasmechelen. De signaalgebieden hebben een harde ruimtelijke bestemming (in Maasmechelen: woonuitbreidingsgebied en KMO-zone), maar zijn nog niet ontwikkeld en hebben door hun bodemfysische eigenschappen een groot waterbergend vermogen. Ze worden daarom vanuit de Vlaamse overheid gevrijwaard om als natuurlijke spons te fungeren tegen wateroverlast. Alle signaalgebieden in Maasmechelen hebben het vervolgtraject 'bouwvrije opgave' toegewezen gekregen. Delen van het signaalgebied zullen dus bouwvrij moeten blijven en bijgevolg een andere bestemming krijgen. De aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied (WORG) t.h.v. het Park Mechelen-aan-de-Maas (SG_R3_MAA_01) zal deels als WORG worden aangeduid en deels worden herbestemd door een RUP dat nog op te maken is. Dit gebied werd in 2019 opgenomen in het RUP Landgoed, dat een stedelijk landbouwpark voorzag waar de verbinding tussen voedsel, landschap en natuur centraal staat. Dit RUP werd voorlopig stilgelegd en zal na een heroriëntering een doorstart krijgen."

2.7. Overige plannen van ruimtelijke ordening

De provincie Limburg stelde op 21 februari 2024 het Beleidsplan Ruimte Limburg (Ruimtepact 2040) definitief vast. In het Ruimtepact 2040 worden een aantal 'mogelijk te herbestemmen bedrijventerreinen' geselecteerd. De provincie wenst voor deze gebieden tegen 2040 de gebiedsgerichte onderzoeken en/of de planningsprocessen op te starten in functie van een open ruimte bestemming. De KMO-zone Draaimortel is één van de geselecteerde gebieden. De toelichting voor deze selectie luidt als volgt: *'Terrein tussen de Rijksweg (N78) en de omleidingsweg/Zuid-Willemsvaart. De verstedelijking rond de N78 (Rijksweg) is een ruimtelijk kenmerk van de landschapseenheid 'Maasvallei'. Het terrein is ingenomen door (verlaten) bedrijven en woningen en de rest is braakliggend. In het GRS is het bedrijventerrein opgenomen als te herbestemmen op lange termijn naar stedelijke invulling, maar wordt nu opgenomen als herbestemming i.f.v. signaalgebied.*

Het WORG 'Park Mechelen-aan-de-Maas' is opgenomen als 'Mogelijk te herbestemmen bedrijventerrein KMO Draaimortel'.

3. Onderzoek sectorale wetgeving

3.1. Milieueffectrapportage

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

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

Op basis van de richtlijnen werd het ontwerp-plan-MER opgemaakt door deskundigen onder leiding van een erkend MER-coördinator. Na een verwerking van de opmerkingen, werd het (ontwerp) plan-MER onderworpen aan een openbaar onderzoek, samen met de voorlopige aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden.

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

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

3.2. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

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

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

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR het plangebied niet binnen de consultatiezone van Seveso-inrichtingen ligt;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;

besliste de dienst VR op 27 juli 2023 dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

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

3.3. VEN-toets

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

3.4. Onroerenderfgoed-toets

In het gebied ligt geen vastgesteld bouwkundig erfgoed. Het maakt geen deel uit van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is geen beschermd erfgoed in of grenzend aan het gebied.

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt als positief beschouwd gezien deze gebieden hierdoor vrijgesteld worden van grootschalige wijziging van het landgebruik en ingrepen in de bodem. Ook indirecte effecten op de omliggende gebieden worden hierdoor voorkomen.

4. Rechtsgevolgen

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

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

4.1. Stedenbouwkundige voorschriften

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

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

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

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

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

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

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

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

5° handelingen voor natuurbehoud en landschapszorg.

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

4.2. Verkavelingen en principiële akkoorden

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

Er zijn binnen de contour van het gebied geen niet-vervallen verkavelingen of PRIAK volgens de gegevens in het vergunningenregister.

4.3. Ruimtebalans

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

Bestemmingscategorie	
Ambachtelijke bedrijven en kmo's	1,1 ha
Woongebieden	1,2 ha

5. Conclusie

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

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaarten – pluviaal) tonen voor vrijwel het ganse gebied een kleine overstromingskans. Vrijwaring van het gebied voor verder bebouwing is aangewezen en ondersteunt de uitvoering van acties uit het stroomgebiedbeheerplan 2022-2027 ter realisatie van bijkomende waterberging.

Er bestaat een conflict tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem. Om die reden wordt het gebied 'Park Mechelen-aan-de-Maas' in Maasmechelen definitief aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.