

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

HAL/BERKENBOS (SG_R3_DEM_19)

HEUSDEN-ZOLDER

STATUS/VERSIE: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017

LEESWIJZER

Op 31/03/2017 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 “Hal/Berkenbos” 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 31/03/2017 zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

1 Situering

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Heusden-Zolder

Provincie(s): Limburg

Ligging: Woongebied geprangd tussen de Halstraat-Rozenstraat-De Lobbert ('Lobberthof').

Bekken: Demerbekken

Betrokken waterlopen: De Halbeek (3de cat) stroomt ten noorden en westen van het signaalgebied (op een afstand van minimaal 130m verwijderd van het signaalgebied).

Oppervlakte: 1,87ha



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:

De bestemming is volgens het gewestplan woongebied.

Globale beschrijving:

Het signaalgebied is momenteel een eerder drassige ruigte / bebost gebied. De aanzet tot verkaveling van het gebied is zichtbaar (wegenis).



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 3/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering van het Demerbekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Oorspronkelijk was het gebied niet geselecteerd door het bekkensecretariaat omdat het eerder bestond uit verspreide snippers in bebouwd woongebied met ieder eerder beperkte oppervlaktes. Hiervoor lijkt de watertoets meer geschikt. De gemeente Heusden-Zolder wees op de ernst van de problematiek en vroeg om het gebied toch te selecteren als signaalgebied (input 2014): *"Het gebied De Lobbert/Grauwzustersstraat is ten tijde van de mijnexploitatie 3 tot 4 m verzakt waardoor dit gebied niet enkel onder water zou staan indien NV Mijnen hier niet permanent zou pompen maar bovendien het grondwater onder spanning wordt gehouden door een leemlaag. Het doorgraven en/of doorboren van deze laag heeft tot gevolg dat er respectievelijk permanente bronnen en/of bronnetjes ontstaan. In de Grauwzustersstraat werd 25 jaar geleden een riolering aangelegd en tot vorig jaar stond het fietspad altijd onder water. Ondertussen werd hier een drainage gelegd en deze werd aangesloten op de riolering omwille van veiligheidsredenen (ijsgladheid in de winter). In Lobberthof werden in 2005 de nodige uitrustingswerken uitgevoerd voor de aanleg van een nieuwe verkaveling. Tot op vandaag staat deze volledig blank en is dus niet bouwrijp.*

Het onbebouwd gebied tussen de Halstraat-Rozenstraat-De Lobbert (Lobberthof) is gelegen in woongebied volgens het gewestplan (zo'n 1,9ha). Vooral in deze zone is er een conflict tussen de gewestplanbestemming die onmiddellijke ontwikkeling toelaat en de huidige waterproblematiek."

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.

Voor de Halbeek werden geen overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgemaakt. Het noordelijke deel bevindt zich in Recent Overstroomd Gebied.

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 overstroomde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

3.1.2 KLIMAATTOETS

De Overstromingsrichtlijn vraagt om bij het voorkomen of beperken van mogelijk negatieve gevolgen van overstromingen rekening te houden met o.a. de invloed van klimaatverandering. Onderstaande kaarten met klimaatprojectie werden opgemaakt in kader van de orbp-studie van VMM-AOW^[3] en geven niet alleen de overstromingskans (bij gemiddelde klimaatprojectie) maar ook de overstromingsdiepte (bij hoge klimaatprojectie). Vanuit het no regret principe lijkt het aangewezen om adaptief bouwen of waterbestendig bouwen af te stemmen op toekomstige overstromingshoogtes met hoge klimaatprojectie.

Niet beschikbaar voor dit signaalgebied.

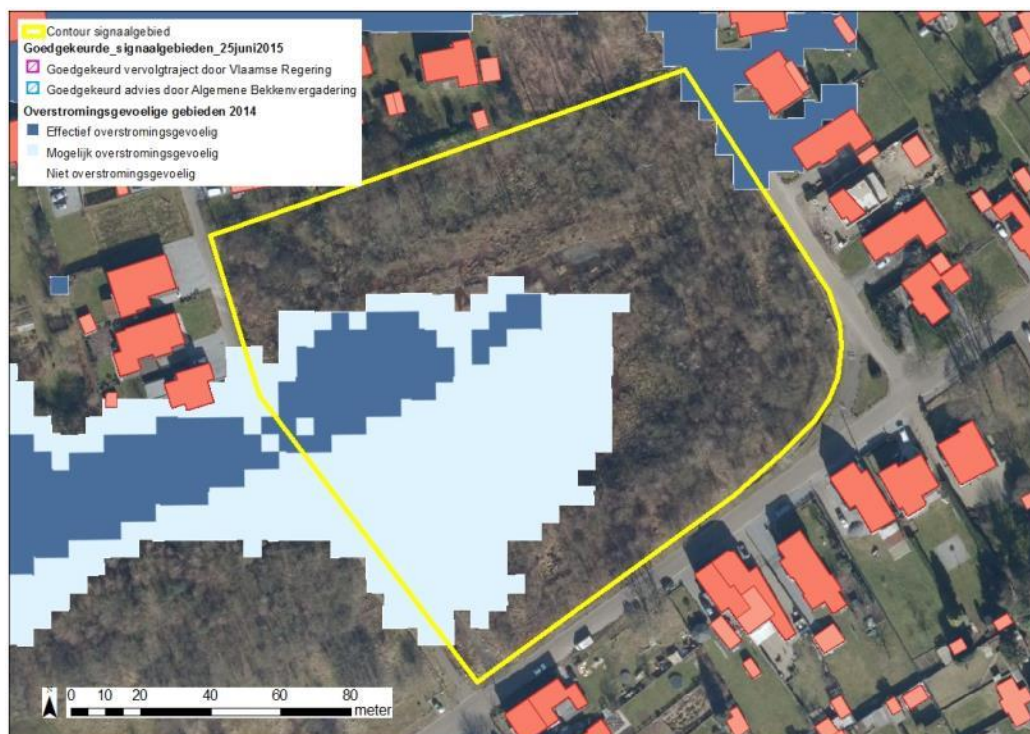
3.2 Bespreking watersysteem

Het signaalgebied ligt in het stroomgebied van de Halbeek (3de cat). Deze stroomt ten noorden en westen van het signaalgebied (op een afstand van minimaal 130m verwijderd van het signaalgebied).

Het signaalgebied is deels effectief en mogelijk overstromingsgevoelig.

De waterproblemen zijn hoofdzakelijk te wijten aan een grondwaterproblematiek (mijnverzakkingsgebied). Enkel doordat permanent gepompt wordt, staat het gebied niet onder water. Bovendien blijkt er op geringe diepte een soort ondoordringbare laag te zitten maar eenmaal 'doorprikt' ontstaan kleine '(grond)waterbronnen' met continu natte terreinen tot gevolg. Bij grondwerken een tijdje geleden is deze laag op diverse plaatsen doorgraven/doorboord.

^[3] "Onderbouwing van het overstromingsrisicobeheerplan voor de onbevaarbare waterlopen, VMM, 2013"



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

De waterproblemen zijn hoofdzakelijk te wijten aan een grondwaterproblematiek: mijnverzakkingsgebied met bijkomend een "doorprikte" ondoorlatende laag. Omwille hiervan is het perceel moeilijk te ontwikkelen en zeker niet bouwrijp. Om de 'gaten' waar die ondoordringbare laag doorbroken werd te dichten, wordt naar een afdoende oplossing gezocht. Er is nood aan een duidelijke studie over het grondwater en de stabiliteit. Op basis van deze studieresultaten kan in de verkaveling hiermee rekening gehouden worden en een aangepaste bouwwijze opgelegd worden.

Er worden in het ontwerp stroomgebiedbeheerplan Schelde geen specifieke acties gepland in of in de buurt van het signaalgebied.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) wordt het signaalgebied weergegeven als in ontwikkeling.

De verkavelingsvergunning voor het gebied is intussen vervallen.

4.3 Lopende initiatieven

Er zijn momenteel geen lopende initiatieven gekend voor het gebied.

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.

Er vond een overleg plaats op 17/07/2015 in Heusden-Zolder.

Aanwezigen: Els Jennen (Heusden-Zolder), Steven Beyen (provincie Limburg dienst waterlopen), Rosita Vanbergen (Ruimte Vlaanderen APL), Nick Van Hemel (Ruimte Vlaanderen AGP), Jan Vanvelk (Bekkensecretariaat Demer).

Op het overleg werden alle signaalgebieden in Heusden-Zolder besproken. Zowel de mogelijke afbakening als de mogelijke ontwikkelingsperspectieven werden in overleg opgesteld. Na de vergadering werden nog per mail een aantal zaken verduidelijkt (o.a. opmaak hoogtemodel).

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

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

- Niet van toepassing

B: maatregelen met behoud van bestemming

- Een nieuwe verkavelingsvergunning voor het gebied kan maar nadat er een grondige studie is gebeurd van het grondwater en de stabiliteit. Als op basis van deze studieresultaten blijkt dat het gebied toch kan ontwikkeld worden dan worden o.b.v. de studie voorwaarden opgelegd in de verkaveling. Als uit de studie blijkt dat een woonontwikkeling onmogelijk is, dient te worden gezocht naar een nieuwe functionele invulling voor het gebied. De studie dient in overleg met de waterloopbeheerder te gebeuren.

A: watertoets

- Niet van toepassing

Instrument:

De gemeente voert een vergunningenbeleid waarbij enkel een verkavelingsvergunning met een grondwaterstudie voor goedkeuring in aanmerking komt. De studie beschrijft hierbij de nodige voorwaarden inzake aangepaste bouwen. Als uit de studie blijkt dat een woonontwikkeling onmogelijk is, dient te worden gezocht naar een nieuwe functionele invulling voor het gebied.

Initiatiefnemer:

De verkavelaar geeft opdracht voor de studie. Deze wordt mee opgevolgd door de bevoegde waterbeheerder en de gemeente.

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het signaalgebied is een momenteel niet ontwikkelbaar woongebied omwille van een grondwaterproblematiek: mijnverzakkingsgebied met bijkomend een "doorpriekte" ondoorlatende laag. Er is nood aan een duidelijke studie over het grondwater en de stabiliteit.

De gemeente voert een vergunningenbeleid waarbij enkel een verkavelingsvergunning met een grondwaterstudie in aanmerking komt voor goedkeuring. Op basis van de studieresultaten kan in de verkaveling hiermee rekening gehouden worden en een aangepaste bouwwijze opgelegd worden (ontwikkelingsperspectief B). Als uit de studie blijkt dat een woonontwikkeling onmogelijk is, dient te worden gezocht naar een nieuwe functionele invulling voor het gebied.

Beslissing Vlaamse Regering d.d. 31/03/2017

De Vlaamse Regering hecht haar goedkeuring aan het bovenstaand ontwikkelingsperspectief en gelast de bevoegde instanties om het ontwikkelingsperspectief te respecteren en de voorwaarden uit de ontwerp-startbeslissing door te vertalen bij de toepassing van de watertoets.