

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

GERAARDSBERGEN ROOD-KRUISSTRAAT (SG_R3_DEN_03)

GERAARDSBERGEN

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 “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 31/03/2017 zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

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.

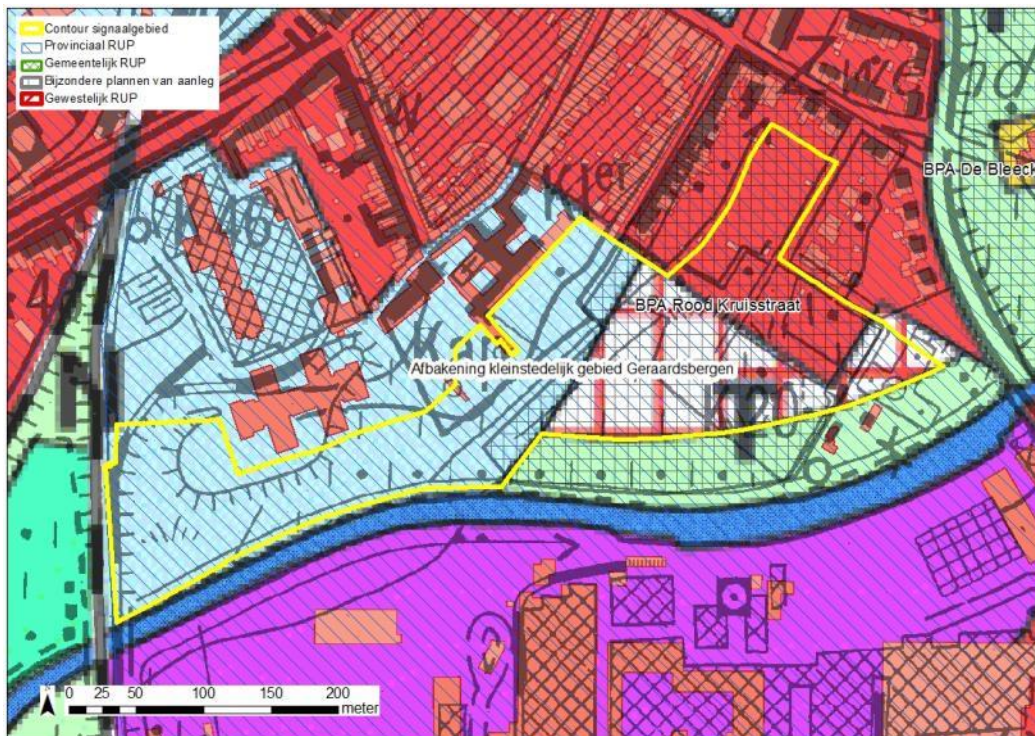
Vergunningstoestand:

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.

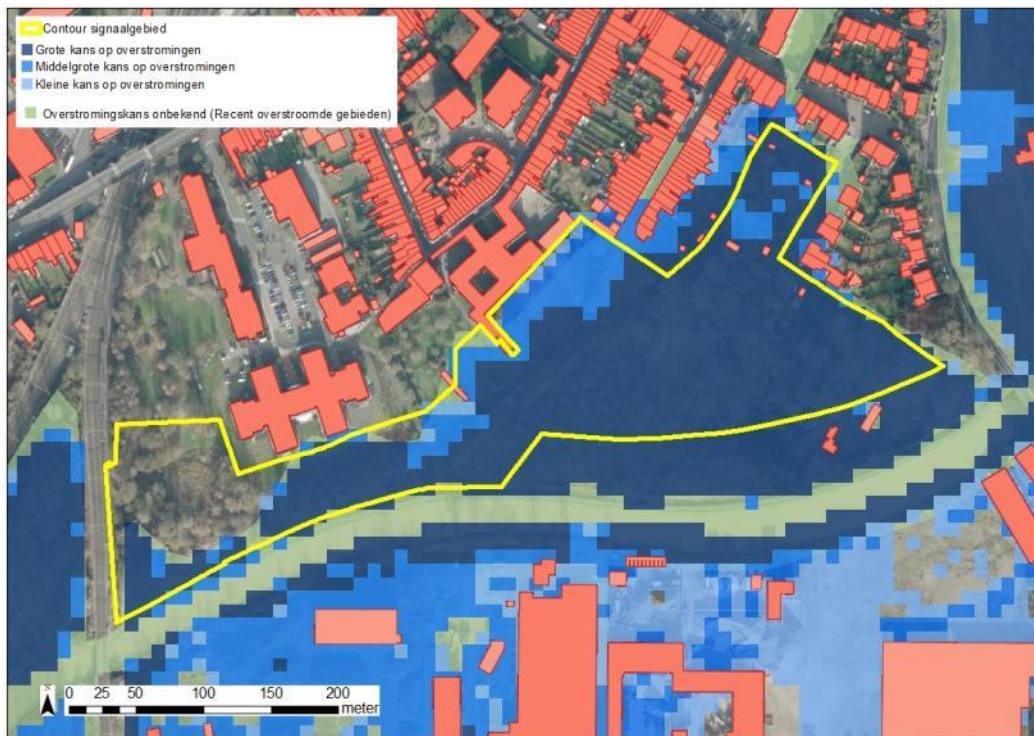
Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

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 hoofafwatering 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. Dit kan kaderen in het pilootproject "grondenruil" dat binnen de stad lopende is.

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.