

Ontwerp startbeslissing signaalgebied ST.-JOZEFSINSTITUUT (SG_R3_DEN_04) 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 “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 31/03/2017 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.

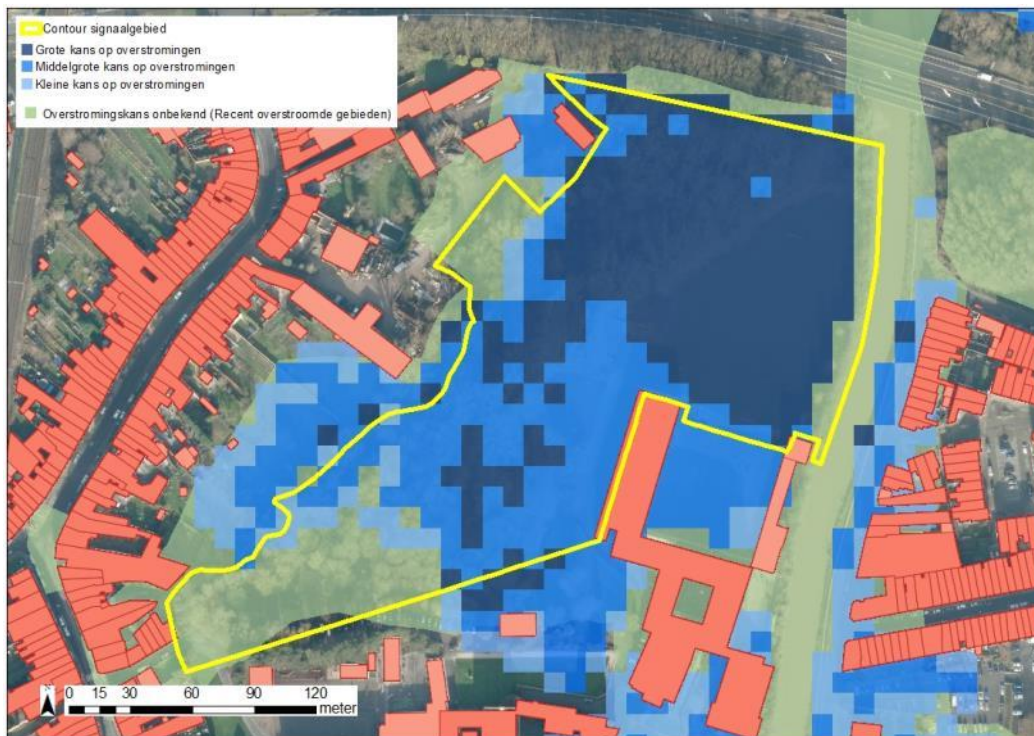
Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

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).

Dit kan kaderen binnen 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.