

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

KLEINE MOLENBEEK – HOF TER BOLLEN

PUURS

STATUS/VERSIE: Goedgekeurd door Vlaamse Regering dd 14/1/2014

LEESWIJZER

Op 24 januari 2014 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.

Onderhavige fiche beschrijft voor het signaalgebied in kwestie 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 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied.

Hoofdstuk 2 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 3 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/2013/1, 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 4 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 24 januari 2014 opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

BIJLAGEN

- [Fiche signaalgebied zoals goedgekeurd op het bekkenbestuur van het Benedenscheldebekken dd. 07/11/2011](#)

1 Situering¹

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Puurs

Provincie(s): Antwerpen

Bekken: Benedenscheldebekken

Betrokken waterlopen: Kleine Molenbeek (Cat. 2)

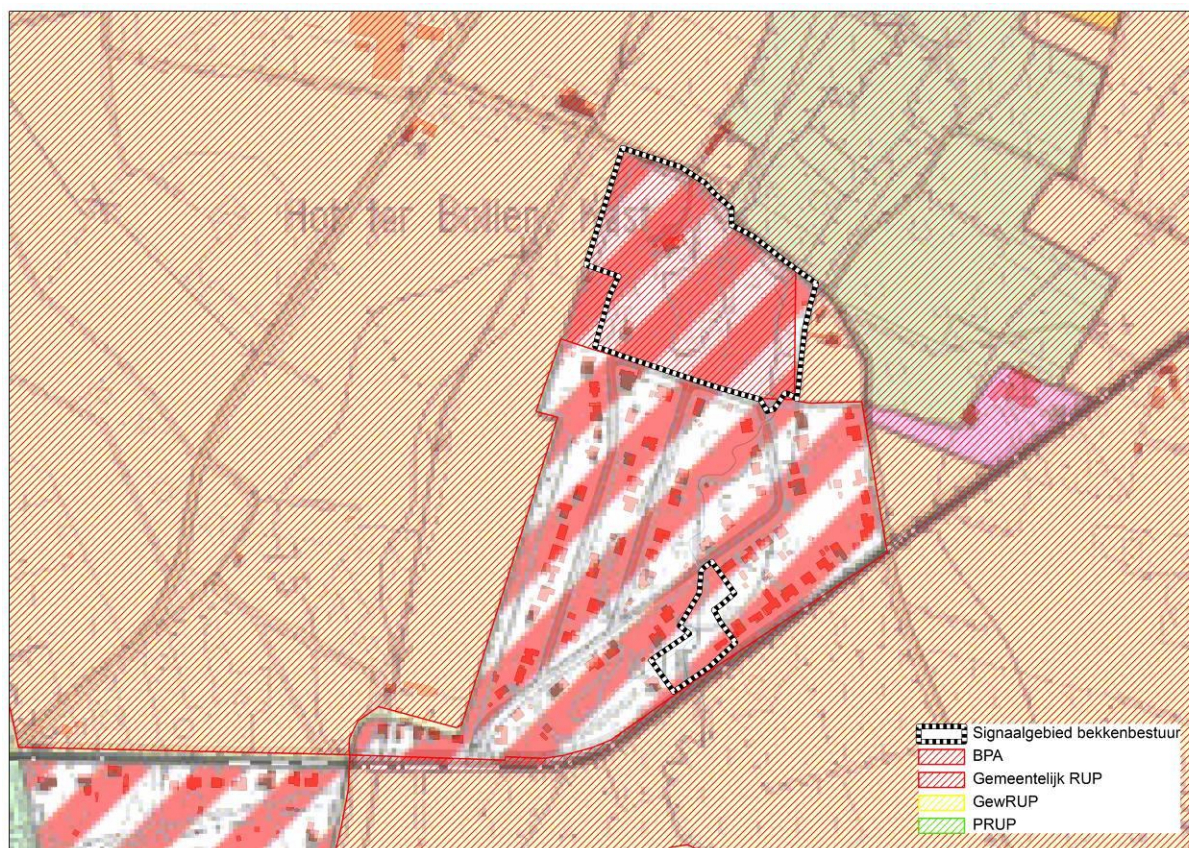
Huidige planologische bestemming: Het signaalgebied heeft als hoofdbestemming: woongebied met landelijk karakter en is onderdeel van een veel groter woongebied met landelijk karakter waarvan het zuidelijk deel grotendeels bebouwd is.

Lopende initiatieven/beleidsintenties:

De eigenaar van het Hof ter Bollen wenst een deel van het gebied te verkavelen. De gemeente voegde in haar advies een verkavelingsvoorstel voor de meest noordwestelijke zone hiervan toe

Globale beschrijving:

Het signaalgebied is gelegen in Puurs en ligt tegen het stratencomplex Hof ter Bollen. De Kleine Molenbeek (2^e cat.) loopt door het gebied. Het aandachtgebied bestaat uit twee deelgebieden, een noordelijk met een oppervlakte van 5 ha (gebied A) en een kleiner zuidelijk deel met een oppervlakte van 0,6 ha (gebied B). Net zoals de tussengelegen wijk Hof ter Bollen overstromden ook beide deelgebieden in het verleden frequent.



¹ Een uitgebreide situering is terug te vinden in de fiche zoals goedgekeurd door het bekkenbestuur. Belangrijke vervolgstappen die sinds het finaliseren van de fiche door het bekkenbestuur genomen zijn, worden in voorliggend document weergegeven.

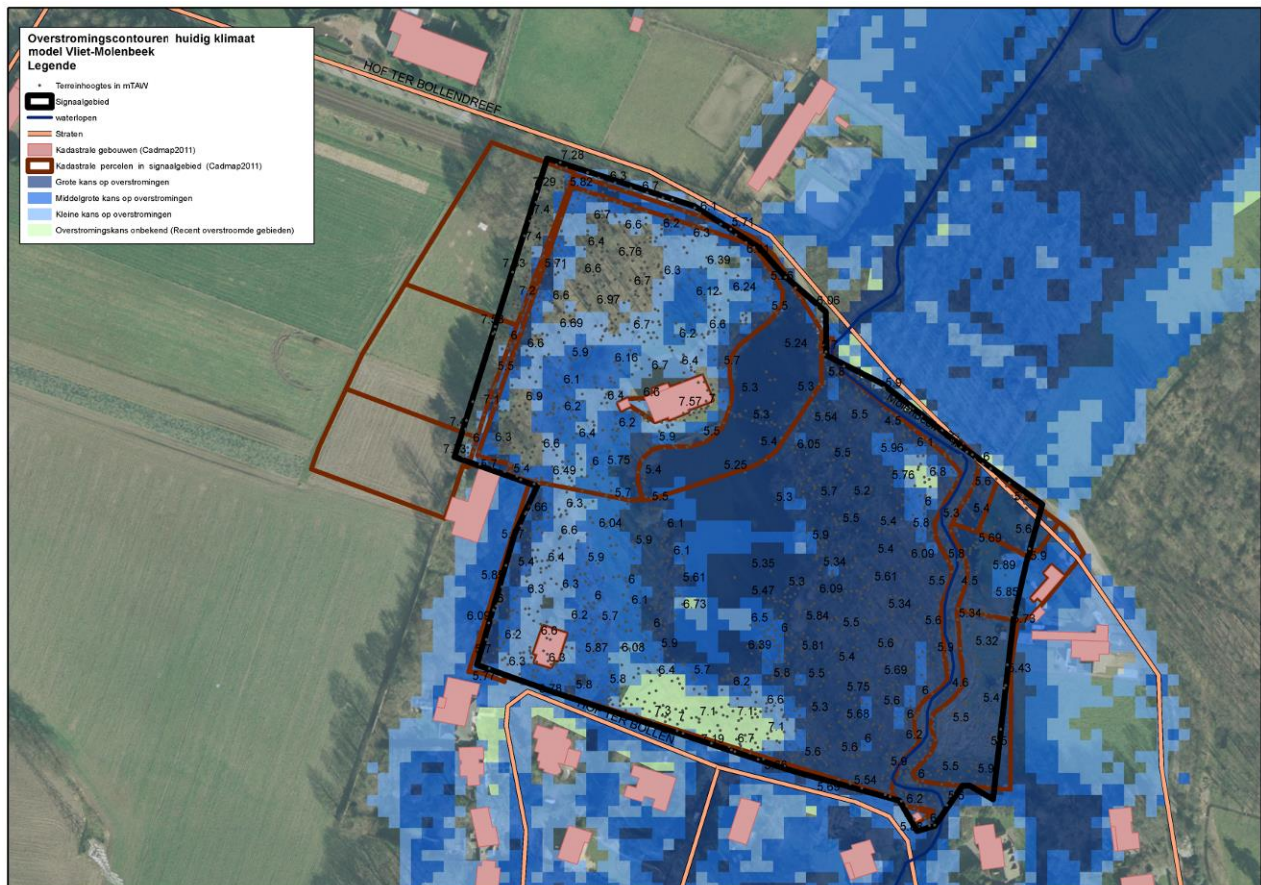
Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's, weergegeven van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen WAGIV, GRB Raadpleegdienst via wms, versie 1.3.0.(juli 2013-CIW WG VRW).

1.2 Overstromingsgevaar

1.2.1 OVERSTROMINGSRICHTLIJN²

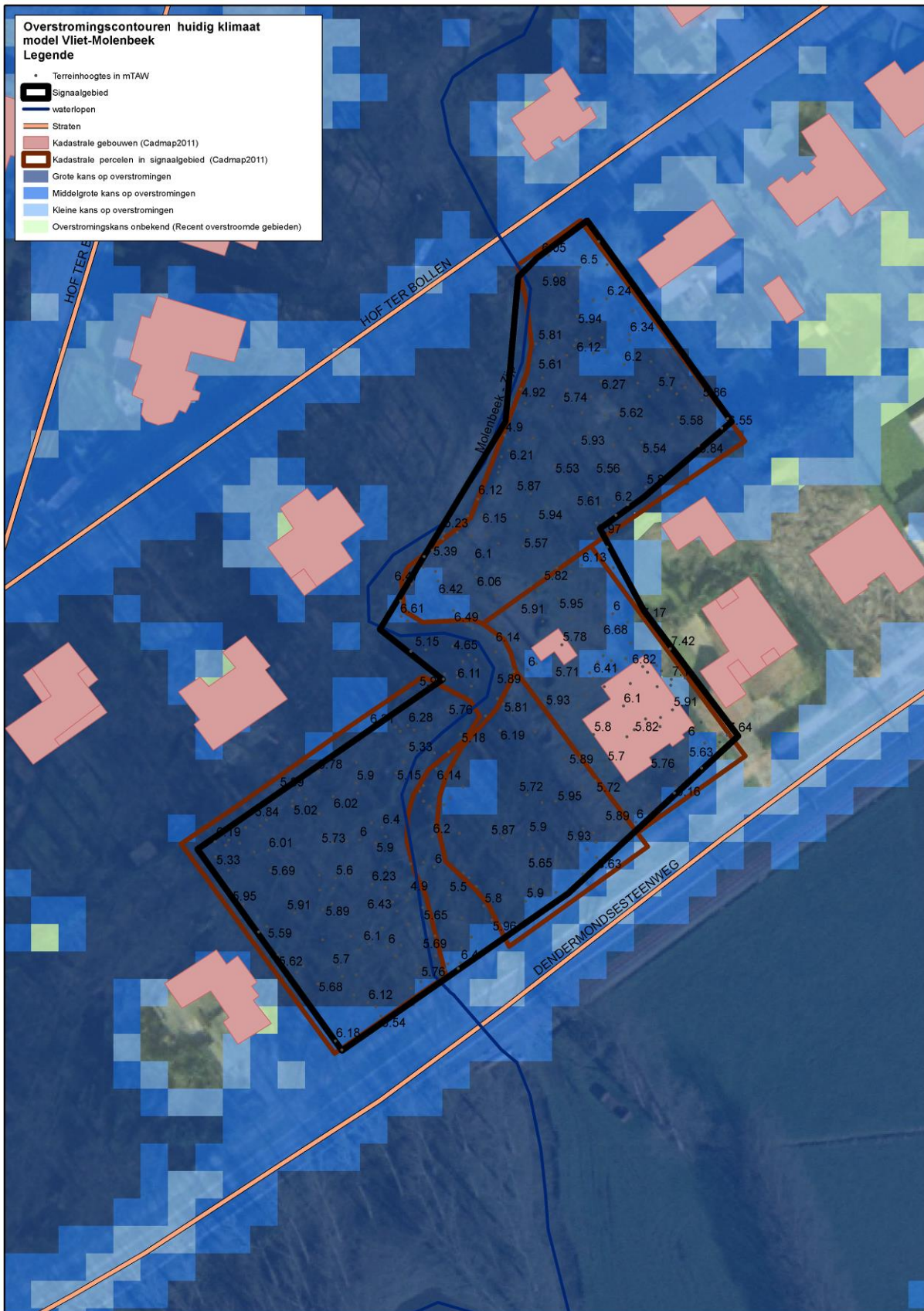
In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) zijn overstromingsgevaarkaarten in opmaak die voor definitieve goedkeuring zullen voorgelegd worden op de CIW van oktober 2013. Onderstaande kaarten betreffen de voorlopige kaarten, goedgekeurd op de CIW-vergadering van december 2012 en geven een inschatting van de overstromingskans onder huidige klimaatomstandigheden. Ze vormen een aanvulling of verfijning op de informatie die bij de opmaak van de fiches door de bekkenbesturen beschikbaar was.

De overstromingskansen klein, middelgroot en groot komen voor de Vlaamse waterlopen in alle bekkens bij benadering overeen met overstromingen met een terugkeerperiode van 10, 100 en 1000 jaar. Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven³. De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.



² 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.

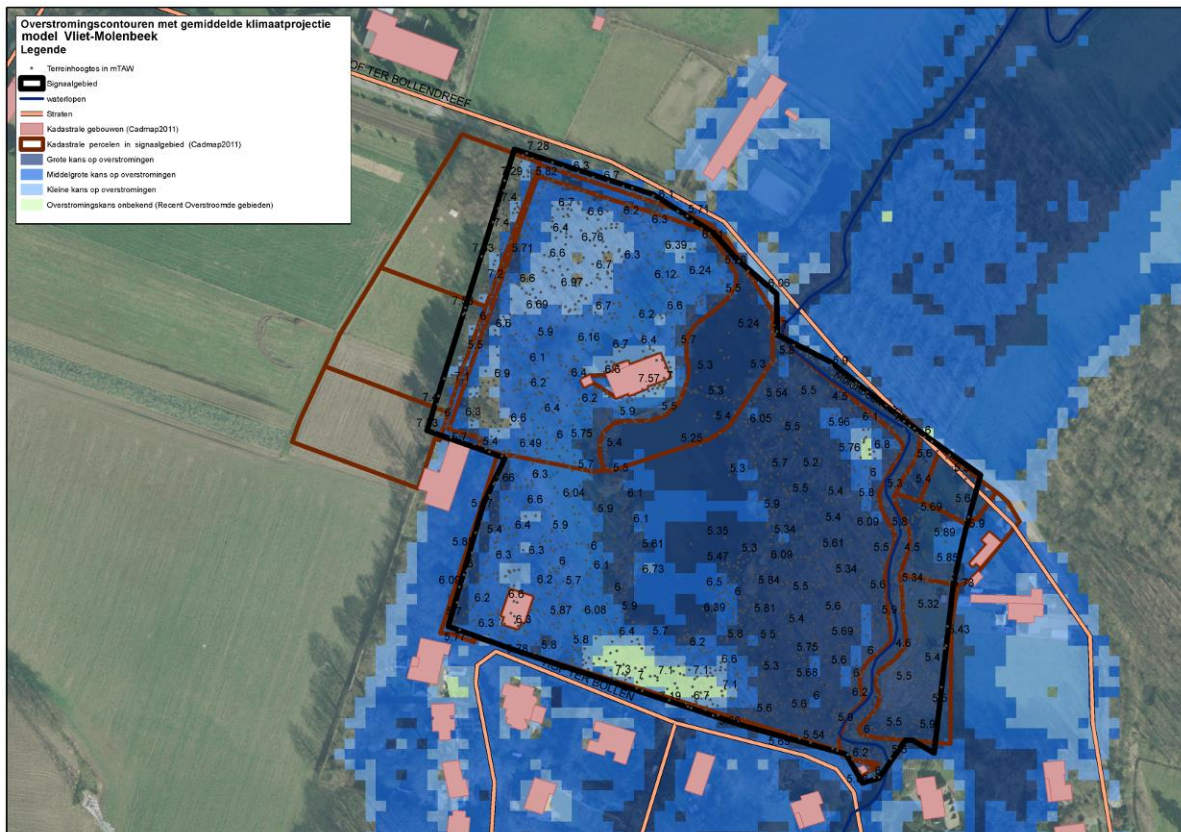
³ gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden



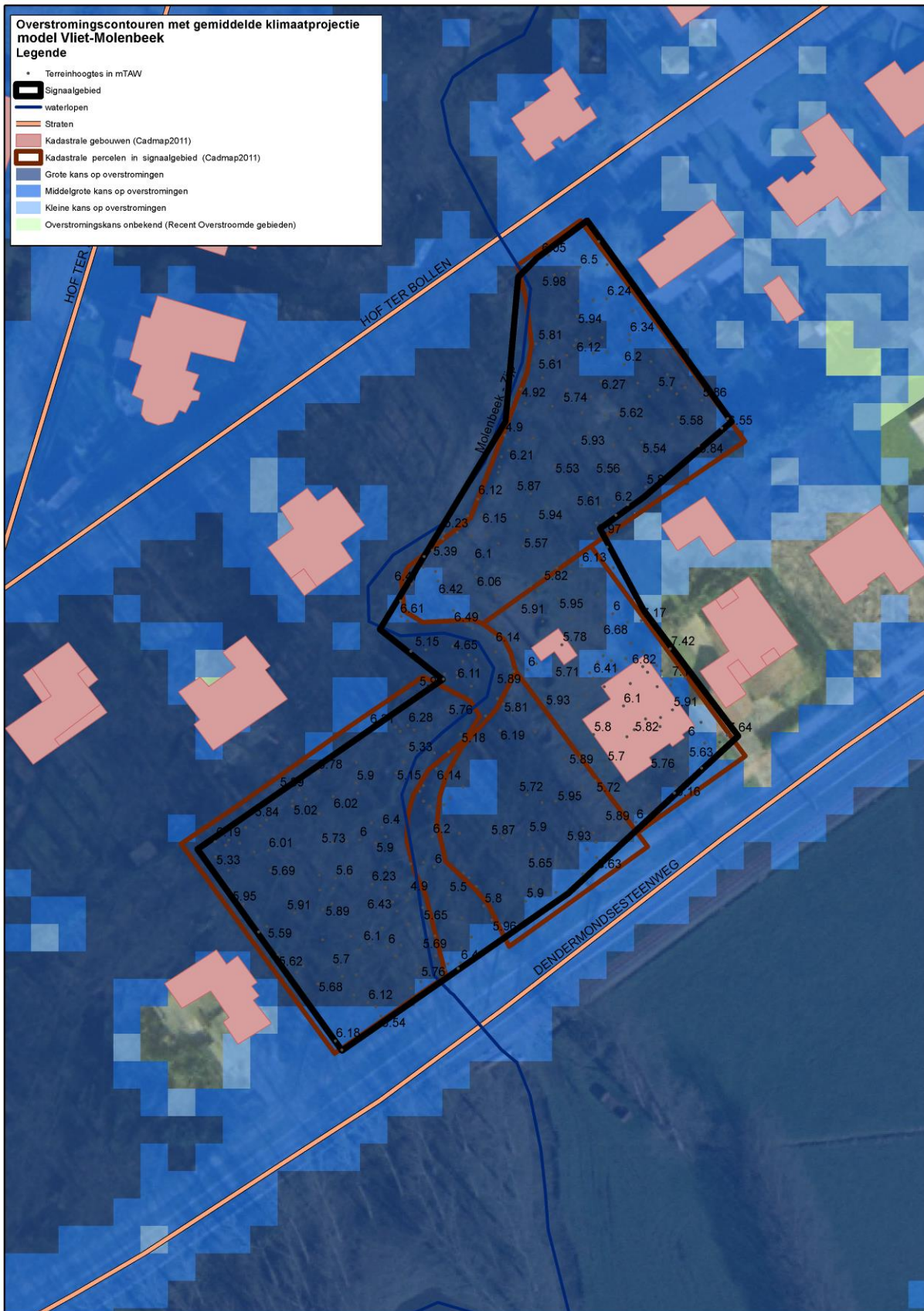
Handleiding kaart: De weergave van de kadastrale gebouwen (Cadmap 2011), kadastrale percelen (Cadmap 2011), straten en waterlopen geven een situering van het signaalgebied. De terreinhoogtes uitgedrukt in mTAW geven een indicatie van het maaiveldniveau. De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

1.2.2 KLIMAAT-TOETS

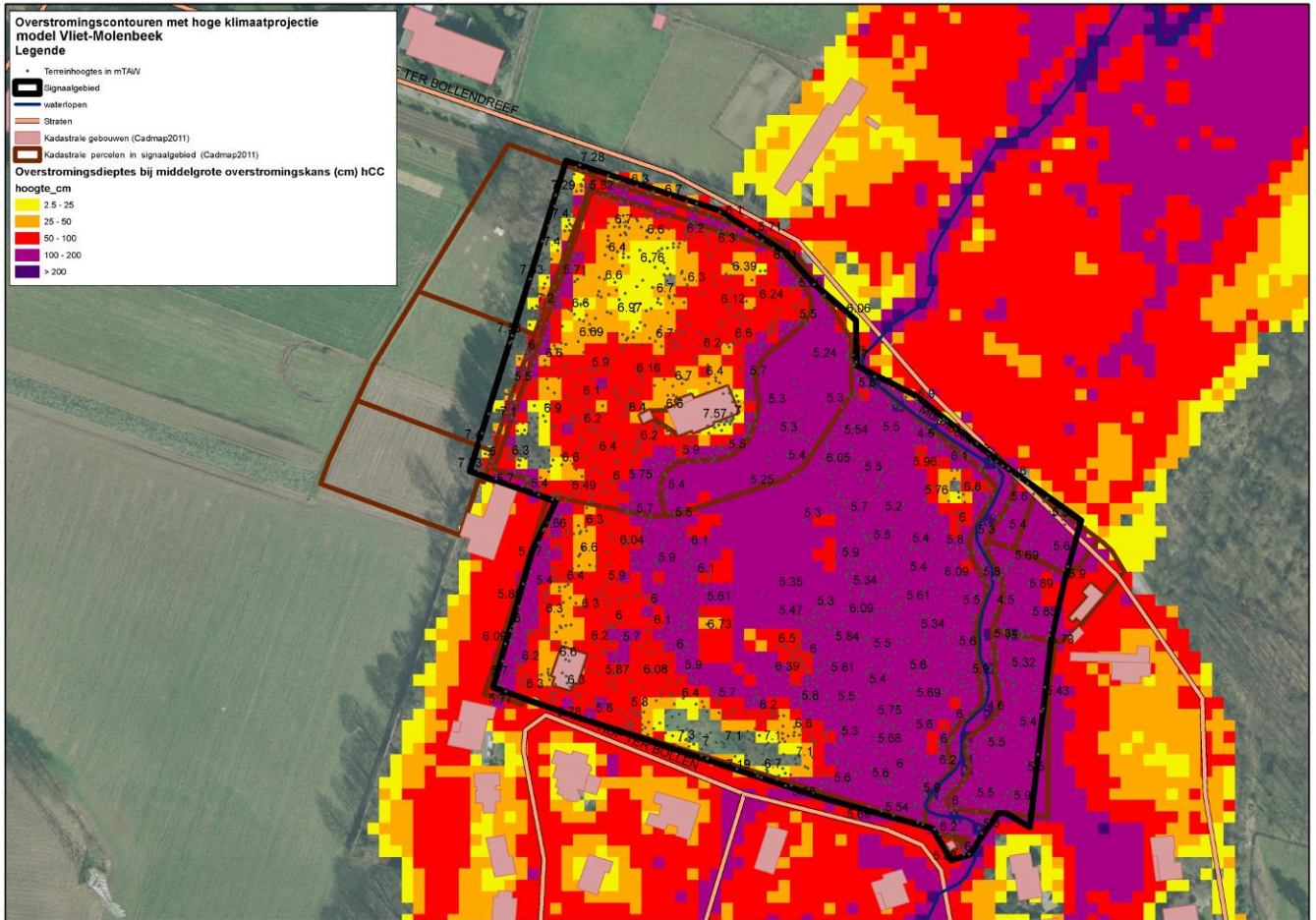
De Overstromingsrichtlijn vraagt om bij het voorkomen of beperken van mogelijk negatieve gevolgen van overstromingen rekening te houden met o.a. de invloed van klimaatverandering. Onderstaande kaarten met klimaatprojectie werden opgemaakt in kader van de orbp-studie van VMM-AOW⁴ en geven niet alleen 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.

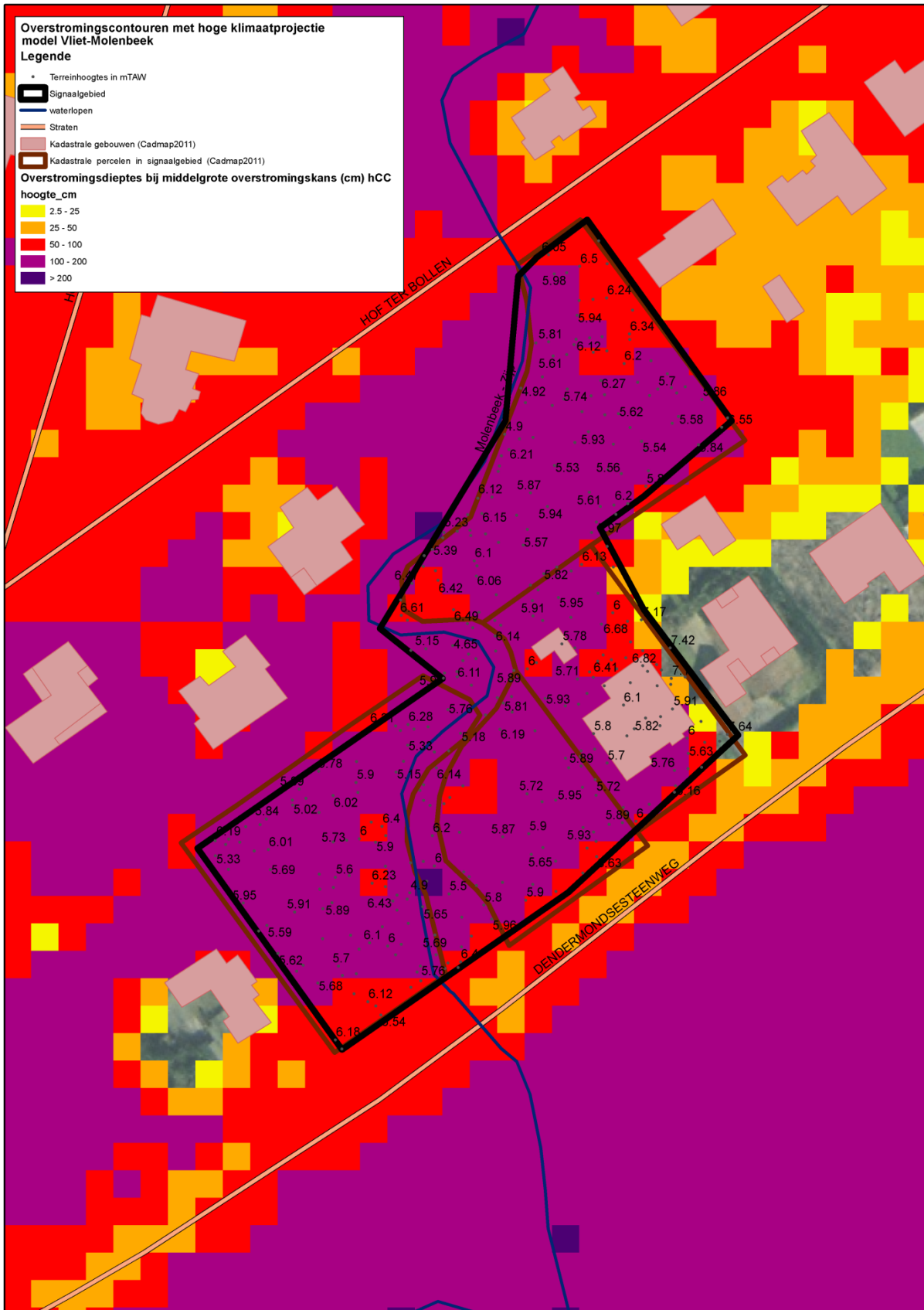


⁴ "Onderbouwing van het overstromingsrisicobeheerplan voor de onbevaarbare waterlopen, VMM, 2013"



Handleiding kaart: De weergave van de kadastrale gebouwen (Cadmap 2011), kadastrale percelen (Cadmap 2011), straten en waterlopen geven een situering van het signaalgebied. De terreinhoogtes uitgedrukt in mTAW geven een indicatie van het maaiveldniveau. De blauwe contouren geven de overstromingskans met klimaatverandering weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstroomde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is





Handleiding kaart: De weergave van de kadastrale gebouwen (Cadmap 2011), kadastrale percelen (Cadmap 2011), straten en waterlopen geven een situering van het signaalgebied. De terreinhoogtes uitgedrukt in mTAW geven een indicatie van het maaiveldniveau. De overstromingsdieptes van de middelmatige overstromingscontour met extreme klimaatsverandering worden hier weergegeven ((geel= lage overstromingsdiepte tot paars= hoge overstromingsdiepte)



2 Overlegvergadering lokale besturen (27/08/2013)

Aanwezig:

Robin De Smedt, Anke Knapen, Bram Van Ballaer – Ruimte Vlaanderen

Bram Vogels, Neel Devroede – VMM

Sofie Herman – CIW secretariaat

Evelien De Vylder – Bekkenssecretariaat Benedenscheldebekken

Tine Van Hoof, Bart Aubroek – Provinciebestuur Antwerpen

Koen Van Den Heuvel, Peter Oosterlinck – Gemeentebestuur Puurs

Inhoudelijk gaat de gemeente akkoord met het ontwikkelingsperspectief uit de startbeslissing maar acht de opmaak van een RUP niet wenselijk en is vragende partij om het ganse gebied via een verkavelingsvergunning gedeeltelijk te ontwikkelen aangezien het één eigenaar betreft die de rest van het gebied als park wenst te bestendigen. De rest van het gebied kan in het verkavelingsvoorstel uitgesloten worden voor bebouwing. Dit is dan een vorm van bewarend beleid waarbij op lange termijn een herbestemming kan meegenomen worden indien het kan meegekoppeld worden aan een ruimer planningsproces (bv intenties tot RUP voor zonevreemde recreatie).

In het zuidelijk deelgebied zijn nog slechts 2 onbebouwde percelen. De polder wenst deze aan te kopen om aan waterberging te doen en deden hiervoor een subsidieaanvraag. Vraag is of dit kosten/baten wel een efficiënte maatregel is.

Een RUP voor twee percelen lijkt overdreven. Erfdienstbaarheid lijkt aangewezen, maar hiervoor met de wetgeving eerst verder worden uitgewerkt. Eén van beide percelen komt omwille van de beperkte afmetingen wellicht niet meer voor bebouwing in aanmerking.

3 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Het signaalgebied omvat verschillende deelzones met een verschillend ontwikkelingsperspectief naargelang de overstromingskans, zoals ook reeds werd aangegeven in de fiche goedgekeurd door het bekkenbestuur:

C: nieuwe functionele invulling voor het zuidelijk deelgebied en een gedeelte van het noordelijk deelgebied

- Groot deel van het gebied kent een hoge overstromingskans
- Ook het omliggende gebied kent een gelijkaardige hoge overstromingskans
- De functie van woongebied is niet verenigbaar met de waterbergende functie van de vallei
- Verdere aansnijding van het woongebied langs de Kleine Molenbeek is niet aanvaardbaar

B: Bijkomende maatregelen

- In functie van eventuele ontwikkeling van het westelijk deel van Hof ter Bollen zijn maatregelen voor behoud van waterbergend vermogen en compensatie bijkomende verharding vereist.

Instrument

RUP



Een planinitiatief laat toe de exacte grens te bepalen tussen de delen waar nieuwe functionele invulling nodig is en de delen waar bijkomende maatregelen in functie van overstromingsvrij bouwen aangewezen zijn. Tijdens het planningsproces kan ook planologische compensatie uitgeklaard worden.

Initiatiefnemer

Gemeente

Het signaalgebied is niet gemeentegrensoverschrijdend, er zijn geen beleidsopportuniteiten of lopende initiatieven van hogere overheden en de herbestemming houdt een afwerking in van een bestaande woonwijk, alsook het vrijwaren van de open ruimte voor verdere verharding met risico op toename van wateroverlast in de rest van de gemeente.

4 Conclusies signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusies signaalgebied

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt op korte termijn via een aangepast verkavelingsvoorstel voor Hof ter Bollen gerealiseerd. Binnen dit overlegproces wordt de grens tussen de ontwikkelbare zones waar overstromingsvrij bouwen mogelijk is en de zones voor open ruimte nog exact vastgelegd. Voor de twee resterende percelen van het zuidelijk deelgebied is het vestigen van een erfgoedbaarheid die bebouwing onmogelijk maakt wenselijk.

In afwachting van de inwerkingtreding van de verkavelingsvergunning en de erfgoedbaarheid moet elke ontwikkeling van het gehele gebied geweerd worden (cfr. omzendbrief).

Op lange termijn kan de nieuwe functionele invulling vastgelegd worden in een gemeentelijk RUP.

Beslissing Vlaamse Regering d.d. 24/01/2014

De Vlaamse Regering beslist de gemeente te mandateren om een RUP op te starten of een ander bewarend initiatief te nemen. In afwachting van een RUP worden de conclusies van de ontwerp-startbeslissingen doorvertaald via een adequaat vergunningenbeleid (vb verkavelingsvergunning met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) of via een ander instrument.