

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

ASSENEDE, KASTEEL TER LEIEN (SG_R3_GKA_06)

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 “Assenede, Kasteel ter Leien” 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 31/03/2017 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): Assenede

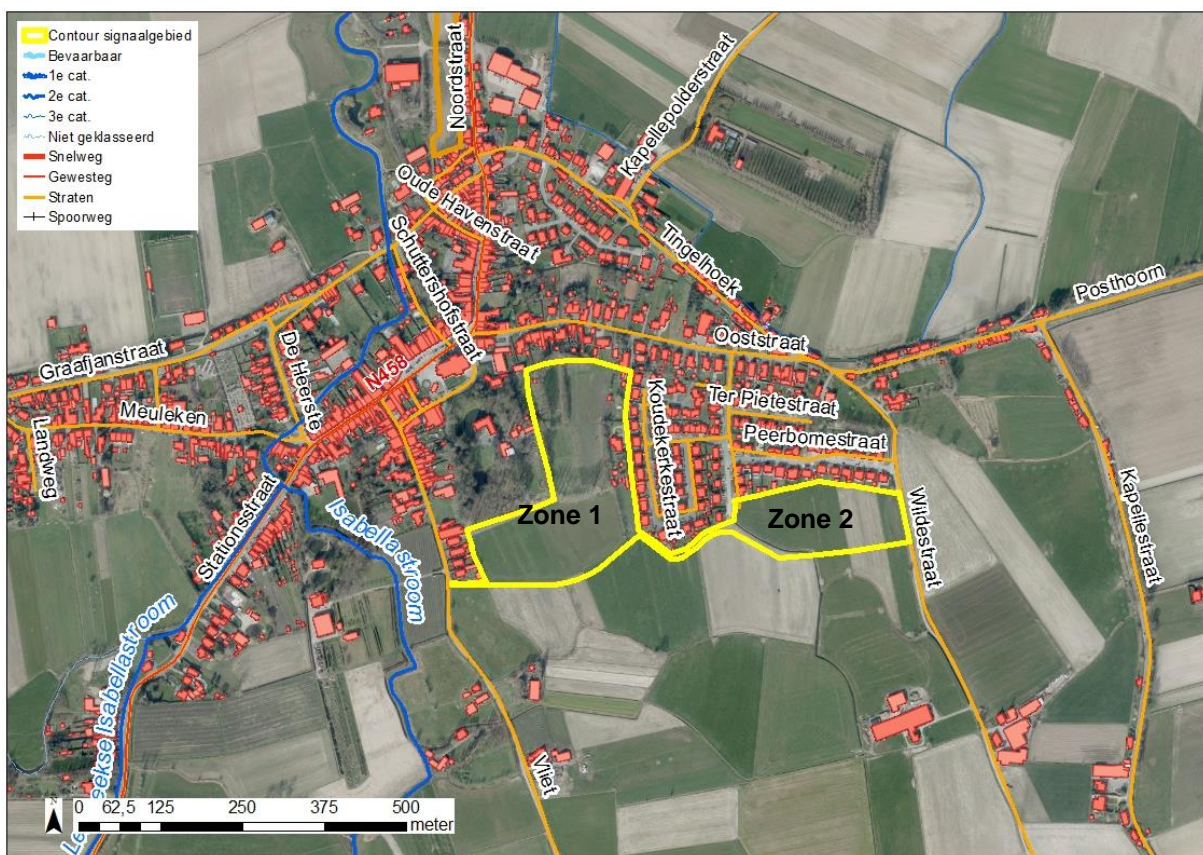
Provincie(s): Oost-Vlaanderen

Ligging: Nabij centrum van Boekhoute.

Bekken: bekken van de Gentse Kanalen

Betrokken waterlopen: Lembeekse Isabellastroom - Isabellastroom - Basseveldsebeek - Isabellabeek - Leembeek – Isabellawatergang (VHAG 2848, cat. 2, beheerder Isabellapolder).

Oppervlakte: 8 ha woonuitbreidingsgebied



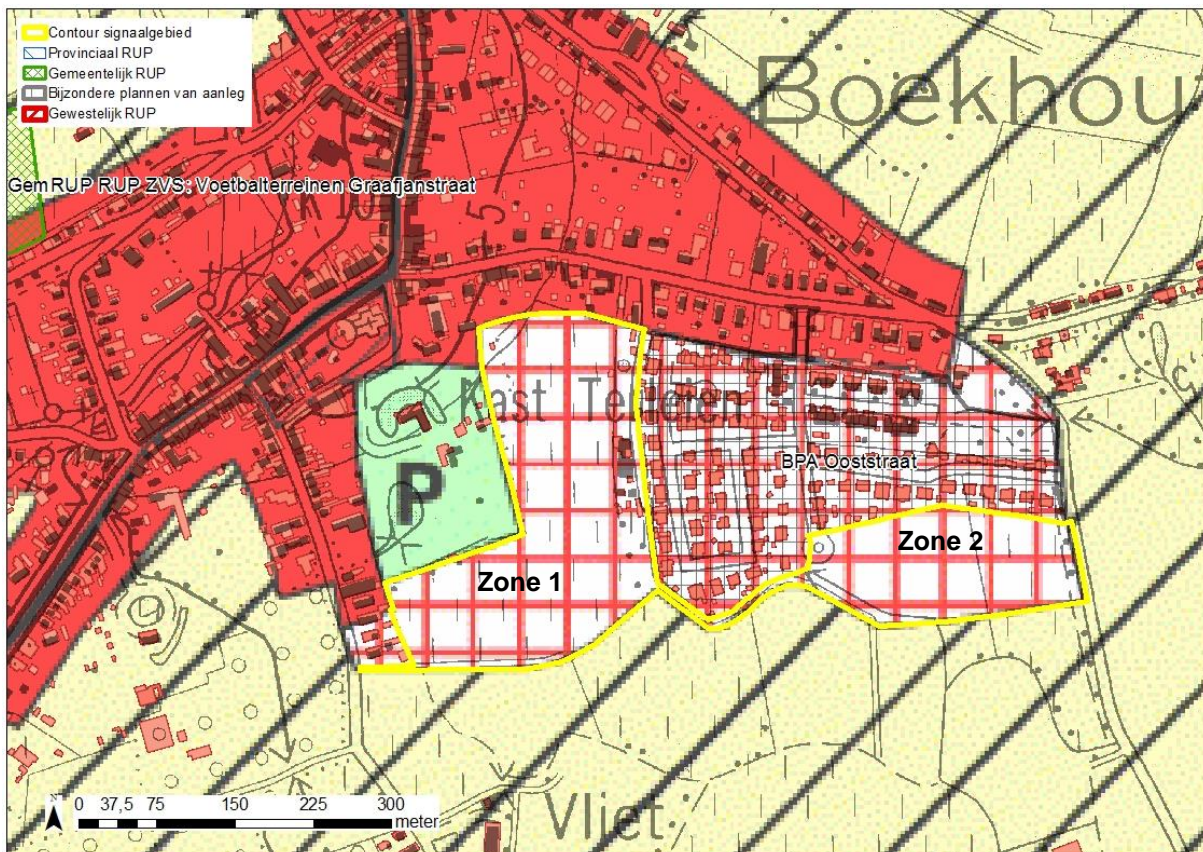
Figuur 1: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-11-24).

Huidige planologische bestemming:

Het signaalgebied ligt volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied (8 ha).

Globale beschrijving:

Het signaalgebied is momenteel in gebruik als akkerland en weiland. Het signaalgebied kan opgedeeld worden in 2 grote zones. Een eerste zone (ca. 5,5 ha) situeert zich ten zuiden en ten oosten van Kasteel Ter Leien in Boekhoute dorp. Oostwaarts hiervan gelegen, ten zuiden van de Peerbomestraat en ten westen van de Wildestraat, is een tweede grote zone (ca. 2 ha).



Figuur 2: 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 2015-11-24).

2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 05/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering van de Gentse Kanalen geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden reeks 3. Een aanzienlijke oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied betreft effectief overstromingsgevoelig gebied.

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.

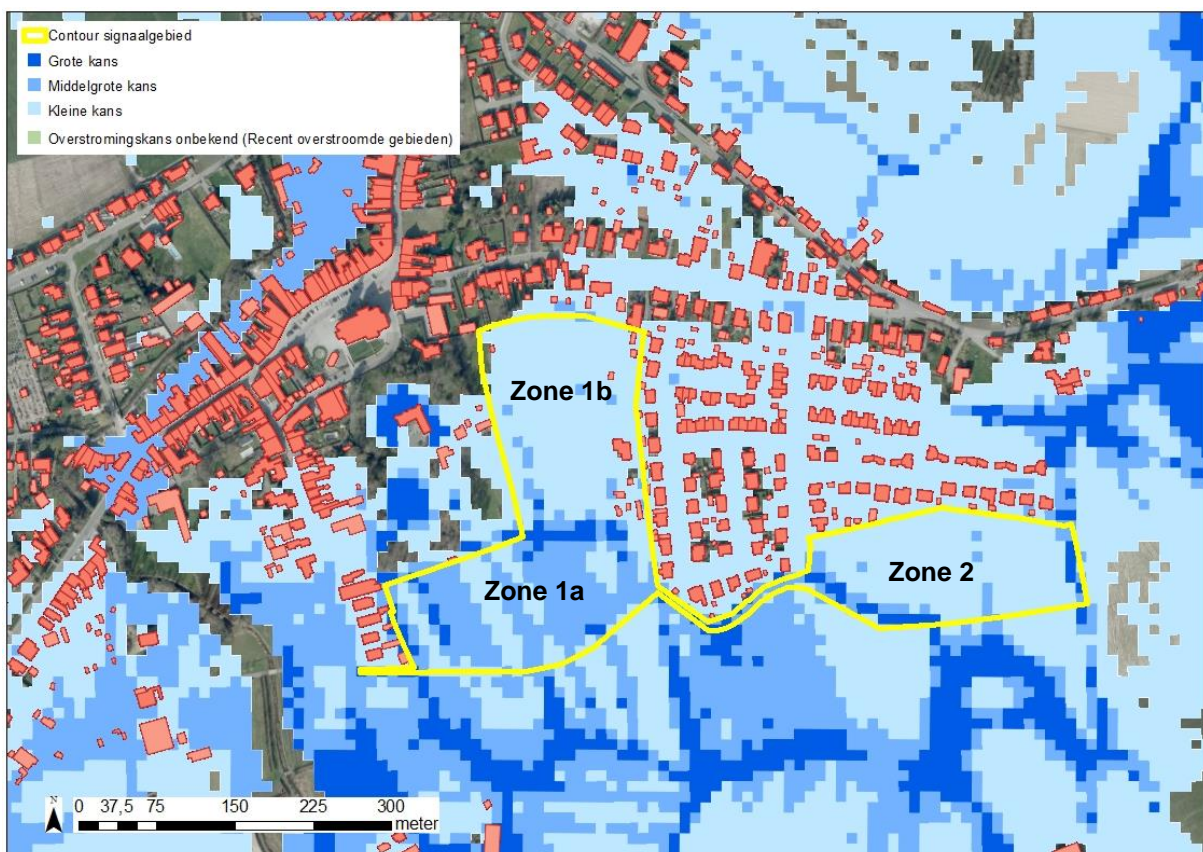
¹ Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

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 grootste deel van zone 1a kent een overstromingsfrequentie van grootteorde eens om de 100 jaar, de laagste zones eens om de 10 jaar. Het grootste deel van zone 1b kent samen met zone 2 een overstromingsfrequentie van eens om de 1000 jaar.



Figuur 3: 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

² gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden

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.

Voor dit gebied is geen klimaattoets beschikbaar.

3.2 Bespreking watersysteem

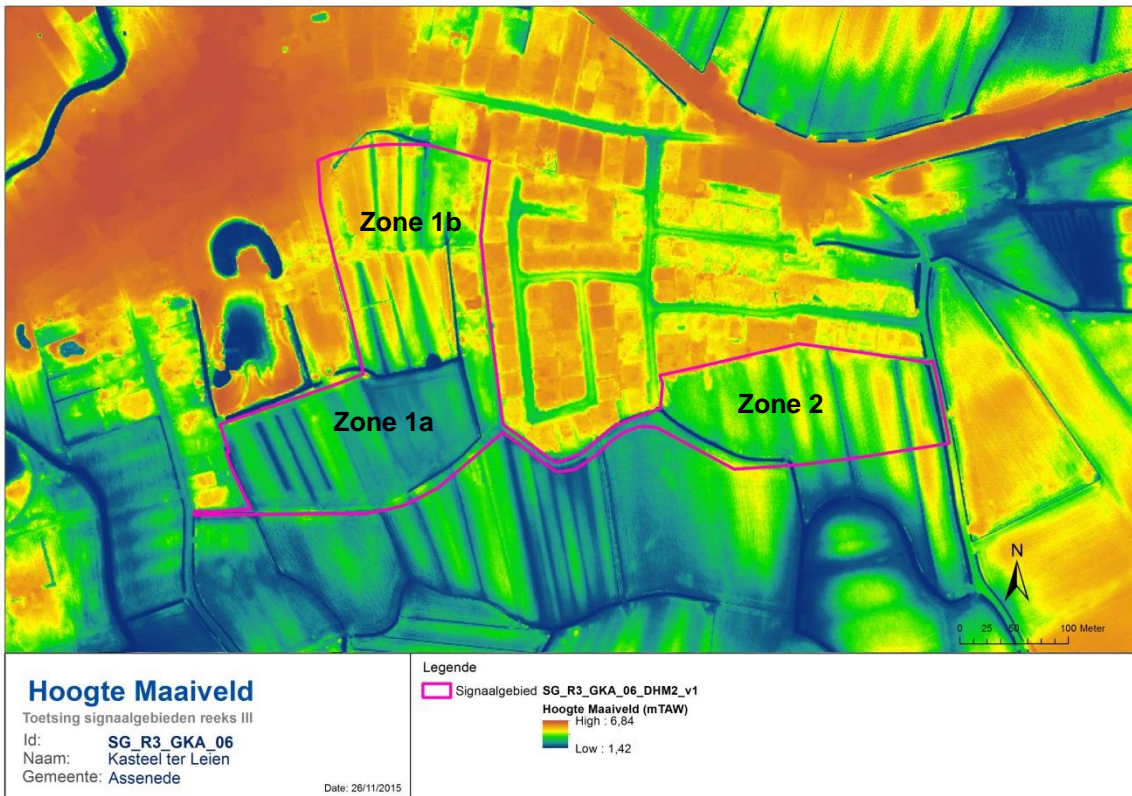
Het signaalgebied is gelegen in poldergebied, dijken en kreekrestanten zijn typerend voor deze regio. Het gebied is gelegen ten zuiden van De Gravejansdijk-Boekhoutedorp-Posthoordijk. Het gebied watert af via de Isabellaastroom die ter hoogte van het centrum van Boekhoute sifonneert onder de Gravejansdijk (Graafjanstraat). Op zijn beurt watert de Isabellaastroom uit in de Zwartesluisbeek en het Leopoldkanaal die kunstmatig ontwaterd wordt via het Isabellagemaal richting Braakman en de Westerschelde in Nederland.

Zone 1 (aanpalend Kasteel Ter Leien) kan opgedeeld worden in 2 delen op basis van de hoogteligging en watergevoeligheid. Zone 1a, ten zuiden van Kasteel Ter Leien, is het laagst gelegen tussen de 3 en 3,25 mTAW. Zone 1b bevindt zich samen met zone 2 tussen de 3,25 en 3,50 m TAW. In het zuidelijke deel van zone 2 is een gracht aanwezig die zich op hetzelfde niveau bevindt als de laagste zones van zone 1a.

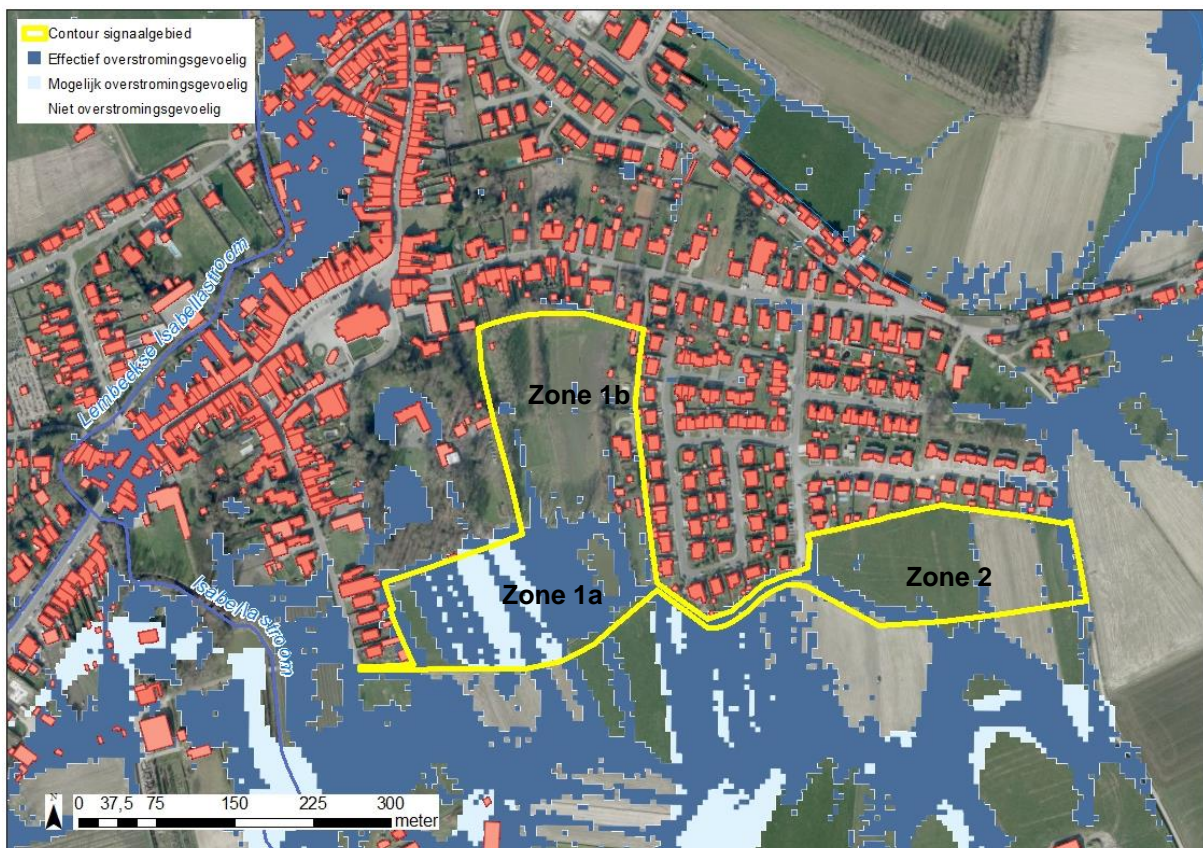
Het signaalgebied is niet aangeduid als Recent Overstroomd Gebied (ROG). Net stroomopwaarts in het centrum van Boekhoute ter hoogte van de Ooststraat, Waterdijkstraat, Oostmolenstraat zouden er wel enkele woonwijken zijn die gevoelig zijn voor overstromingen, deze zones zijn niet aangeduid op de kaart van recent overstroomde gebieden.

Op basis van de watertoetskaart van overstromingsgevoelige gebieden kan gesteld worden dat het grootste deel van zone 1a gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied, ook deels mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Zone 1b is niet aangeduid als effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied alsook zone 2 met uitzondering van de zuidelijke rand van zone 2 die aangeduid staat als effectief overstromingsgevoelig.

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



Figuur 4: Situering signaalgebied op het digitaal hoogtemodel (DHM)



Figuur 5: 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 visie van het bekkenbeheerplan streeft een optimaal behoud van de waterbergingsgebieden na. Deze visie werd in het bekkenbeheerplan verder vertaald in de actie A5 'Evaluatie naar effectief bodemgebruik (en mogelijke alternatieven met betrekking tot bestemming) voor een aantal zones gelegen in actueel of in potentieel waterbergingsgebied of waterconserveringsgebied'. Voorliggende fiche kadert in de uitvoering van deze actie.

Er zijn geen specifieke terreinacties uit het bekkenbeheerplan met een rechtstreeks invloed op het aandachtsgebied. Opwaarts worden er verschillende ingrepen gepland die het waterbergend vermogen van de Moerbeekvallei (bovenstroom van de Lembeekse Isabellastroom) vergroten. Deze ingrepen zijn echter weinig relevant voor het betreffend signaalgebied. Ter hoogte van de Tingelhoek zou een zone die nu afwatert richting Lembeekse Isabellastroom, oostwaarts worden afgeleid via een sifon onder de Ooststraat om de problemen van wateroverlast ter hoogte van de Waterdijkstraat en Ooststraat op te lossen.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

Het westelijk deel van het WUG (**zone 1a,b**) sluit aan bij het kasteelpark 'Ter Leyen' en ligt binnen het **beschermd landschap 'Ter Leyen'** (KB 11.01.1977). Hiertoe werd op 09/09/2015 volgend advies ontvangen vanuit het Vlaams Agentschap voor Onroerend Erfgoed:

1. Juridische context

Het landschap 'Omgeving Kasteel Ter Leyen' werd beschermd omwille van de erfgoedwaarden.

Voor het beschermde cultuurhistorische landschap 'Omgeving Kasteel Ter Leyen' zijn de volgende **direct werkende normen** van belang:

a. Bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet:

- Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);
- Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);

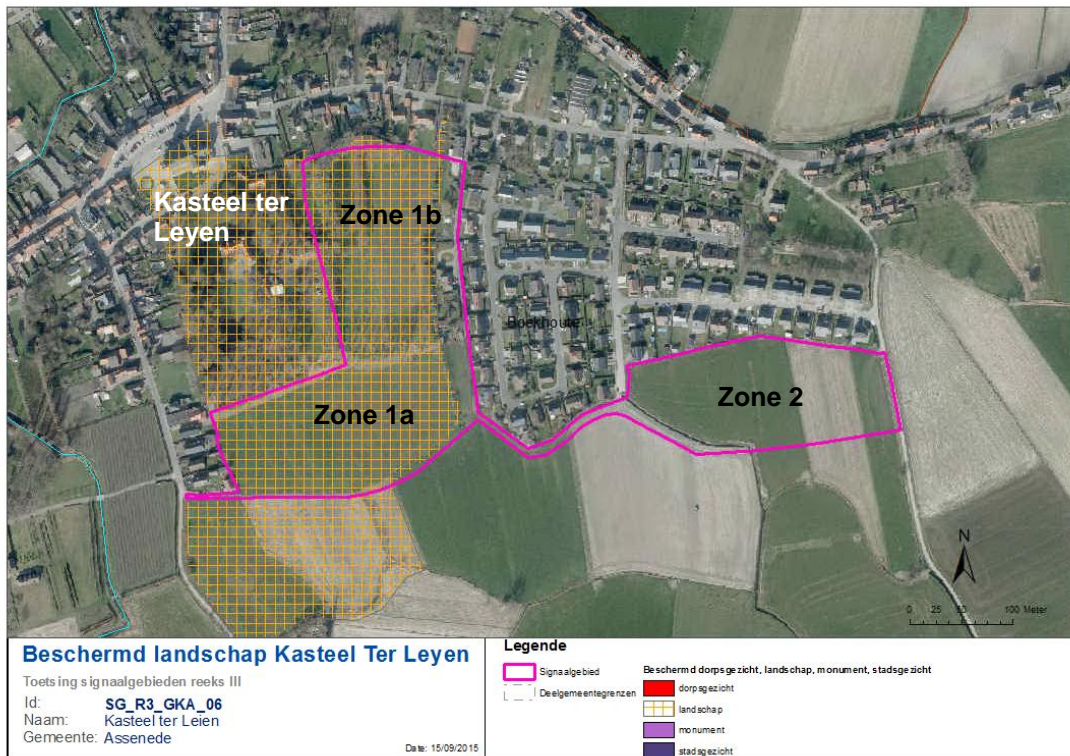
b. Bepalingen uit het beschermingsbesluit:

Art. 3 – wat betreft de rangschikking als landschap, worden voor de behartiging van het nationaal belang, de volgende beperkingen aan de rechten van de eigenaars gesteld: behoudens toelating verleend, overeenkomstig de bepalingen van het art. 6 der wet van 7 augustus 1931, is het verboden:

- 1) nieuwe constructies in te richten;
- 3) de beplantingen te wijzigen; de bestaande bomen meer dan normaal te snoeien en het struikgewas te kappen of uit te roeien;
- 5) lucht- en grondgeleidingen te plaatsen;
- 6) vijvers of grachten te dempen;
- 7) de wegenis te verharderen;
- 8) de natuurlijke configuraties van het terrein te wijzigen door allerlei werken en allerlei mogelijke activiteiten of ingrepen.

2. Beoordeling

De huidige bestemming van bovengenoemde percelen volgens het gewestplan is woonuitbreidingsgebied. Gezien de bovengenoemde direct werkende normen uit het Onroerenderfgoeddecreet en het beschermingsbesluit van 11 januari 1977 zal het uitvoeren van de huidige bestemming het erfgoed schaden en ingaan tegen deze direct werkende normen. Het herwerken van de bestemmingsvoorschriften zodat er geen tegenstrijdigheden zijn met de direct werkende normen vanuit Onroerend Erfgoed en waar het waterbeleid beter van wordt, komt ook de erfgoedwaarden van dit gebied ten goede.



Figuur: Beschermd landschap Kasteel Ter Leyen (oranje gearceerd gebied).

In het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan** wordt het westelijk deel van het woonuitbreidingsgebied aangeduid als te herbestemmen naar open ruimte. Dit wordt bevestigd in de bindende bepalingen: het gebied Ter Leyen Boekhoute, gebied 13b, zal door een RUP herbestemd worden in functie van groen of openruimte structuur.

De resterende nuttige oppervlakte van het signaalgebied (**zone 2**) van 2,2 ha is grotendeels in eigendom van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij. Doel is de realisatie van sociale kavels langsheen de uitgeruste wegen (Waterdijkstraat, Peerbomestraat, Boterzandestraat).

4.3 Lopende initiatieven:

Er zijn geen lopende initiatieven gekend om het signaalgebied te ontwikkelen.

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.

- Overleg najaar 2014 “selectie signaalgebieden reeks 3”:

Het signaalgebied werd voorgedragen voor prioritaire opname in kader van signaalgebieden reeks 3.

- Overleg 06/02/2015 “bespreking watergevoeligheid signaalgebied, scenario en afbakening gebied”:

Een eerste overleg voor de 4 signaalgebieden van gemeente Assenede vond plaats op 06/02/2015. De afwatering van het gebied wordt besproken. De afwatering van het laag gelegen gebied zou

ondertussen (gedeeltelijk) verbeterd zijn, een goed onderhoud van de afwateringsgracht is belangrijk. De omliggende Peereboomstraat blijkt watergevoelig alsook de Tingelhoek.

Er wordt aangegeven dat de omgeving van het kasteel beschermd landschap is. In het GRS wordt aangegeven dat men het westelijk gedeelte zou willen herbestemmen naar een open ruimtelfunctie.

Voor het resterend gedeelte (oostelijke zone 2) geeft de gemeente aan dat zij dit op termijn zou willen ontwikkelen. Uit een recente woonbehoeftestudie blijkt dat er momenteel geen woonbehoefte is.

Er wordt voorgesteld om het gebied dat in het GRS wordt aangegeven al te herbestemmen naar open ruimte een scenario C te hanteren (herbestemming). Voor het resterend gedeelte van het WUG wordt een scenario B voorgesteld, het gebied kan ontwikkeld worden mits bijkomende maatregelen.

- Overleg 09/09/2015 “afbakening gebied en voorstel startbeslissing”:

Het bekkensecretariaat maakte op basis van de bespreking 06/02/2015 een ontwerp startbeslissing op voor het signaalgebied Kasteel ter Leien. Een 2^e overleg vond plaats op 09/09/2015, de ontwerp startbeslissing werd voorafgaande de vergadering bezorgd aan de genodigden. Op de vergadering werd gevraagd om zowel voor zone 1a als zone 1b een scenario C te hanteren. Er wordt aangegeven dat het westelijk deel van het woonuitbreidingsgebied aangeduid staat als te herbestemmen naar open ruimte. Dit wordt bevestigd in de bindende bepalingen.

- Standpunt van college van Burgemeester en Schepenen (03/11/2015):

Het college van burgemeester en schepenen van gemeente Assenede keurde op zitting van 3/11 de ontwerp-startbeslissingsfiche goed.

- Algemene Bekkenvergadering van de Gentse Kanalen (03/11/2015):

Op de Algemene Bekkenvergadering van de Gentse Kanalen van 06/11/2015 werd de ontwerp-startbeslissing goedgekeurd.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Het signaalgebied is niet gelegen in ROG-gebied. Wel zijn er ten noorden van het gebied een aantal woonwijken gelegen die gekend staan als watergevoelig. Een deel van het signaalgebied is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart van de overstromingsgevoelige gebieden 2014. Voor het grootste deel van dit effectief overstromingsgevoelig gebied wordt ingeschat dat het gebied eens in de 100 a 10 jaar overstroomt. Er zijn geen gegevens bekend inzake mogelijke effecten op het gebied door klimatologische omstandigheden.

Vanuit het watersysteem gezien is behoud van het waterbergend vermogen van het signaalgebied aangewezen.

Er zijn geen initiatieven bekend om het signaalgebied te ontwikkelen. Op basis van de hoogteligging en de overstromingsgevoeligheid van het gebied kan het signaalgebied opgedeeld worden in 3 zones (1a, 1b en 2).

Voor zone 2 wordt scenario B voorgesteld: ontwikkeling kan volgens de huidige gewestplanbestemming toegelaten worden vanuit het watersysteem mits verscherpte watertoets en aangepaste bouwvoorschriften.

Vanuit het watersysteem zou voor zone 1b eenzelfde scenario voorgesteld kunnen worden als zone 2. Zone 1a is relatief lager gelegen en gevoelig voor wateroverlast, waardoor voor deze zone vanuit het watersysteem scenario C voorgesteld zou kunnen worden (nieuwe functionele invulling). Vanuit standpunt ruimtelijke ordening kan echter voor zowel zone 1a en zone 1b scenario C voorgesteld worden (nieuwe functionele invulling). Zowel zone 1a als 1b sluit immers aan bij het kasteelpark ‘Ter Leyen’ en ligt binnen het beschermd landschap Ter Leyen’ (KB 11.01.1977). In het

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt het westelijk deel van het woonuitbreidingsgebied aangeduid als te herbestemmen naar open ruimte. Dit wordt bevestigd in de bindende bepalingen: het gebied Ter Leyen Boekhoute, gebied 13b, zal door een RUP herbestemd worden in functie van groen of openruimte structuur.

Voor zowel zone 1a als 1b kan concluderend gesteld worden dat scenario C (nieuwe functionele invulling) voor deze gebieden aangewezen is.

Voor signaalgebied Kasteel Ter Leien zijn volgende beleidsopties van toepassing:

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

Bestemmingswijziging: Woonuitbreidingsgebied zone 1a en 1b omzetten naar invulling die compatibel is met watersysteem en de bepalingen cf. de beschermingsstatus van beschermd landschap.

B: maatregelen met behoud van bestemming

Een verscherpte watertoets wordt voorgesteld voor zone 2 van het signaalgebied.

A: watertoets

n.v.t.

Instrument:

Woonuitbreidingsgebied zone 1a, 1b : RUP

Initiatiefnemer:

Woonuitbreidingsgebied zone 1a, 1b : Gemeente Assenede

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het zuidelijke deel van het gebied Ter Leyen (zone 1a) is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Voor het grootste deel van dit effectief overstromingsgevoelig gebied wordt ingeschat dat het gebied eens in de 100 a 10 jaar overstroomt. Zone 1b en zone 2 kennen een kleine overstromingskans (eens in de 1000 jaar). Gelet op de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de status van beschermd landschap van de volledige zone 1 (zone 1a en 1b) wordt een nieuwe functionele invulling voor het signaalgebied zone 1a en 1b voorzien (scenario C). Voor zone 2 van het signaalgebied wordt een verscherpte watertoets toegepast (scenario B).

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;