

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

GOUWELOZEKREEK (SG_R3_IJZ_05)

OOSTENDE

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 “Gouwelozeekreek” 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): Oostende

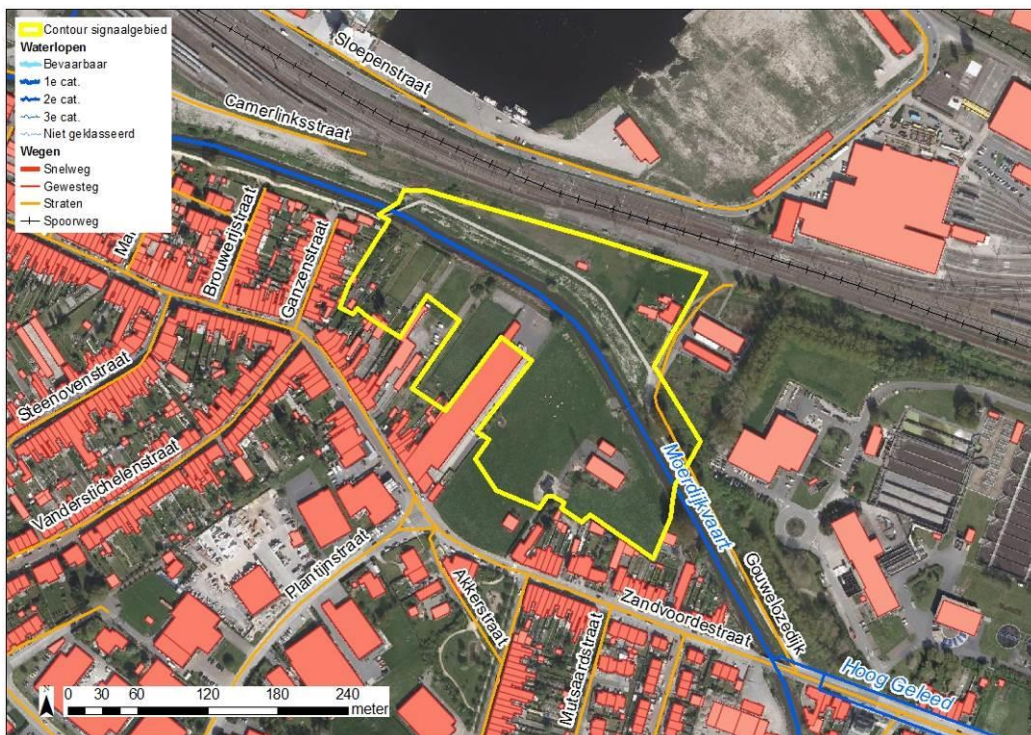
Provincie(s): West-Vlaanderen

Ligging: Gelegen op de linker- en rechteroever van de Gouwelozeekreek ten noorden van de Zandvoordestraat in Konterdam (Oostende).

Bekken: IJzerbekken

Betrokken waterlopen: Gouwelozeekreek WO.1. (VHAGcode: 14884 - beheerder: Vlaamse Milieumaatschappij)

Oppervlakte: 5,19 ha



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:

Op linkeroever van de Gouwelozeekreek (zuidelijk deel) is er een combinatie van woongebied (code 0100) en gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (code 1100). Op rechteroever van de Gouwelozeekreek is de bestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (code 0200).

Globale beschrijving:

Huidige staat van ontwikkeling

Deels onbebouwde zone, deels bebouwde zone

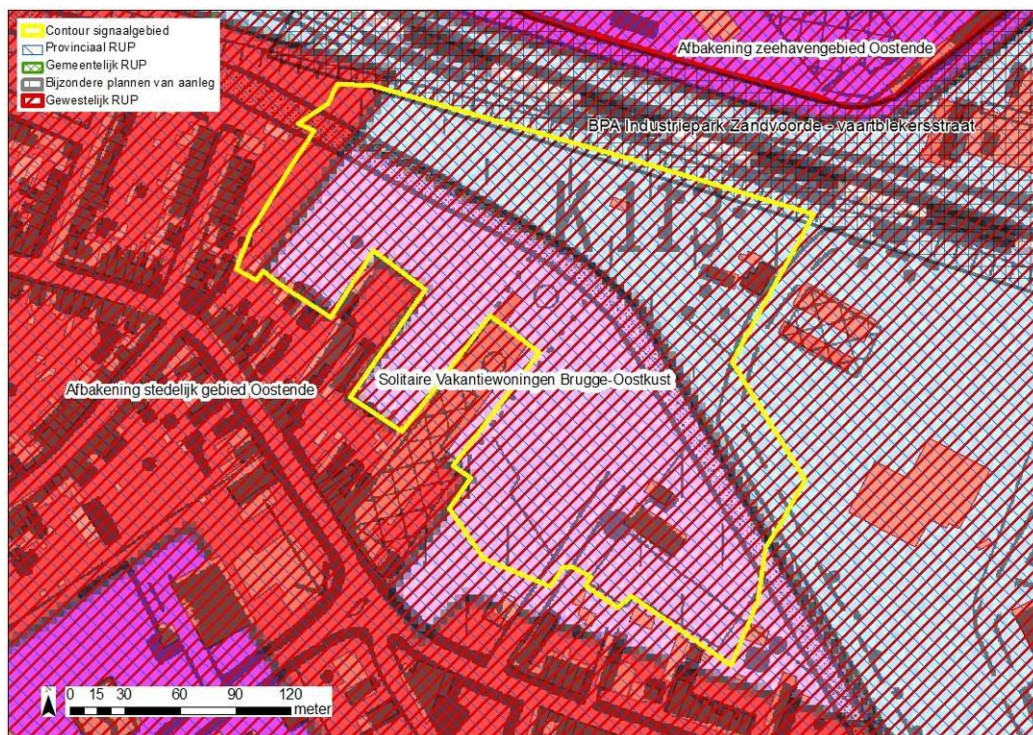
Bodemgebruik

Landbouw – weiland, bedrijventerreinen en tuinen van woningen

Vergunningstoestand

Het grootste deel van de percelen in het signaalgebied zijn eigendom van private eigenaars. De overige percelen zijn eigendom van de NMBS, TMVW, IMEWO, Electrabel/Elia Asset of de stad Oostende. Een strook op linkeroever langs de Gouwelozeekreek is eigendom van de Middenkustpolder. Er zijn momenteel (dd. 12/03/'15) geen officiële vragen tot ontwikkeling (vergunning).

De vergunningstoestand van de bedrijfsgebouwen op het langgerekte en opgehoogde perceel, gelegen tussen de Zandvoordestraat en de Gouwelozeekreek, wordt weergegeven in onderstaande figuur.



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 IJzerbekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het signaalgebied is geselecteerd omdat nog verder te ontwikkelen woongebied, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, langs de Gouwelozeekreek, in effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen zijn.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. De afbakening gebeurde op basis van de perceelsgrenzen van het kadaster en de huidige staat van ontwikkeling.

Het deel signaalgebied ten zuiden van de autostrade bevindt zich in het groen lint van Oostende en kan behouden worden als ruimte voor water. Dit deel wordt verder niet weerhouden als signaalgebied aangezien het ontwikkelingsperspectief geen negatieve impact impliceert.

Het noordelijke deel van het signaalgebied is volgens stad Oostende en Middenkustpolder het meest kritieke punt in Oostende betreffende overstromingen. Op deze locatie, ten noorden van de

Zandvoordestraat, is een ontsluiting voor Konterdam mogelijk. Tot dusver zijn er echter nog geen ruimtelijke initiatieven.

Na overleg met de stad Oostende op 12/03/2015 is beslist om het perceel met langgerekt gebouw te behouden of te schrappen uit de contour van het signaalgebied afhankelijk van de vergunde situatie. De gebouwen blijken na onderzoek van de vergunde toestand volledig vergund. Bestaande bebouwing wordt beschouwd als beslist beleid. De watertoets die voor de vergunningen werd uitgevoerd wordt met deze toetsing niet in vraag gesteld. De grens van het signaalgebied komt bijgevolg tegen het gebouw te liggen. De grens van het signaalgebied tegen de Zandvoordestraat is eerst aangepast op basis van de omtreklijnen van de zone met bestemming KMO-zone maar wordt op vraag van het bekkenbureau IJzerbekken op een afstand van 50 meter tot de Zandvoordestraat gelegd, dit om de vrees van Stad Oostende voor eventuele planschadeclaims weg te nemen. De tuinen achter de woningen blijven behouden binnen de contouren van het signaalgebied (gezien deze de bestemming KMO-zone hebben).

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.

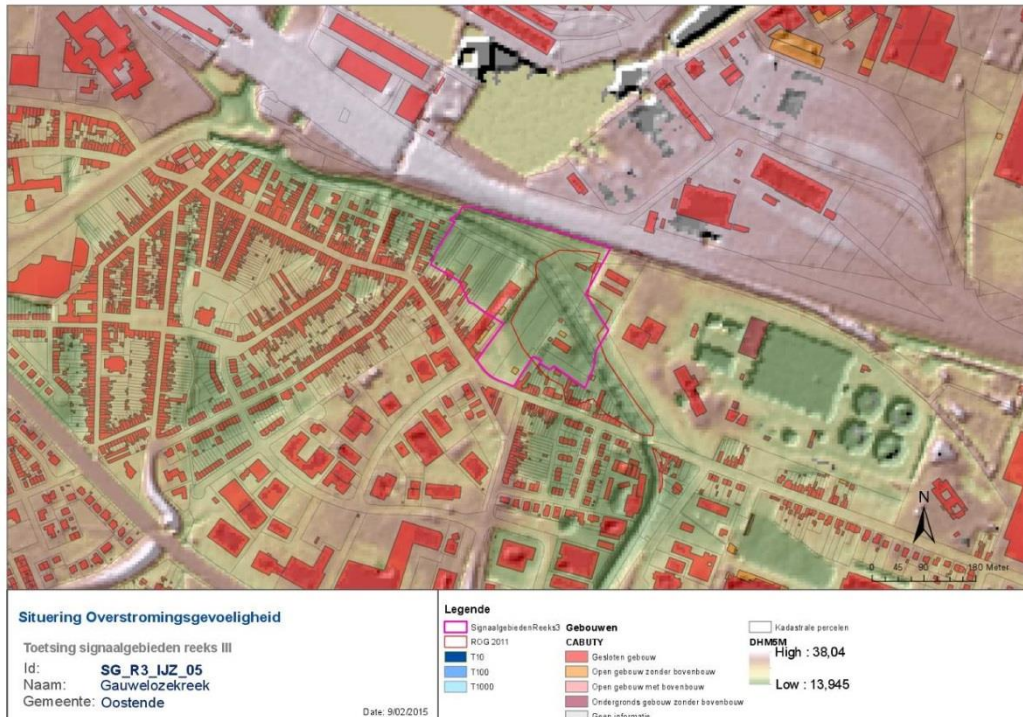
Voor het signaalgebied zijn geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar. Wel zijn er voor de helft van het gebied contouren aanwezig van de Recent Overstroomde Gebieden, zones die in het recent verleden (2005, 2007, 2008 en 2011) effectief zijn overstroomd. In het stroomgebied van de Gouwelozeekreek staat vooral de meest opwaarts helft van het signaalgebied ingekleurd als recent overstroomd gebied. De totale oppervlakte van het overstroomde gebied met betrekking tot het signaalgebied lag meestal rond 2 à 2.5 ha.

OWKM/Specifieke modelleringstudies:

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

In 2009 is de modelleringstudie van het Oostendse krekengebied afgerond. In de eerste generatie bekkenbeheerplannen stond dit bekend als actie nr. 35 – Modellering waterlopen die afwateren naar de haven van oostende. Hierbij is een oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering gebeurd van 16.8 km 1ste categorie waterlopen. De nodige waterkwantiteitsmodelllen zijn aangemaakt voor de verschillende stroomgebieden en (deel)bekkens en aan de hand daarvan werden risicokaarten en schadekaarten geproduceerd.



Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De rode contour geeft de recente overstroomde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

3.1.2 KLIMAATTOETS

De Gouwelozeekreek is in 2009 gemodelleerd in kader van de modelleringstudie Oostendse Krekengebied maar het maakte geen deel uit van de ORBP-studie. Voor het signaalgebied zijn dus geen kaarten met lage, gemiddelde of hoge klimaatprojectie.

3.2 Bespreking watersysteem

Hydrografische beschrijving

Het globale stroomgebied bestaat uit het Oostends krekengebied en omvat een deel van het stroomgebied van het Provinciegeleed. Het Camerlinckxgeleed watert gravitair af naar zee en kan in hoogwatersituatie overgepompt worden naar zee. De Moerdijkvaart watert gravitair af via het kanaal Plassendale- Nieuwpoort en is zo onttrokken aan het stroomgebied van de Gouwelozeekreek.

De Gouwelozeekreek watert gravitair af richting Oostende en is gelegen ten zuiden van het Kanaal Plassendale-Nieuwpoort.

Reliëf

Het digitaal hoogtemodel toont dat het signaalgebied binnen de historische polders van Oostende gelegen is. De historische polder van Oostende vertonen weinig reliëfverschil en liggen op ongeveer 4 m hoogte. Het aanwezige microreliëf wordt bepaald door geulgronden die stroken vormen van enkele tot meer dan 100 m breedte. Deze depressies zijn echter relatief tot het volledige gebied van de historische polders van Oostende beperkt in oppervlakte.

Het digitaal hoogtemodel van het plangebied laat toe een inschatting te maken van oppervlakte en volume bij verschillende overstromingshoogtes.

Bij een overstromingshoogte van 3,17 mTAW komt ongeveer 80% van het signaalgebied onder water te staan. Bij een uitzonderlijke hoogte tot 3,37 mTAW zou de overstromde oppervlakte stijgen met nog eens 4 000 m² wat net geen 90% is van het totale signaalgebied. Bij ontwikkeling van het gebied zou voor een storm met een kans van 1 op 100 jaar ongeveer 39 000 m³ water minder kunnen geborgen worden. Bij een extreme storm is dit 49 000 m³.

In de modelleringsstudie uit 2009 staat dat historisch gezien de storm van februari 1953 de grootste is die ooit is voorgekomen. Hiervan zijn echter geen gegevens beschikbaar. De hoogste waterstanden in de voorbije 6 jaar werden in het Caemerlinckxgewelf aan de monding in de voorhaven van Oostende goteerd tijdens de jaarwisseling '02-'03 (2.79 mTAW) en in november '05 (2.33 mTAW).

In december 2002 is het peil in de Gouwelozeekreek gestegen tot 2.93 mTAW (waargenomen waterstand door de polders). Er moet echter rekening mee gehouden worden dat de bouw van twee bijkomende pompen in de nabije toekomst gepland is, waardoor de pompcapaciteit naar zee zal toenemen van 2,8 m³/s naar 9 m³/s. Dit zal uiteraard een grote impact hebben op de maximaal te verwachten waterstanden aan de Gouwelozeekreek.

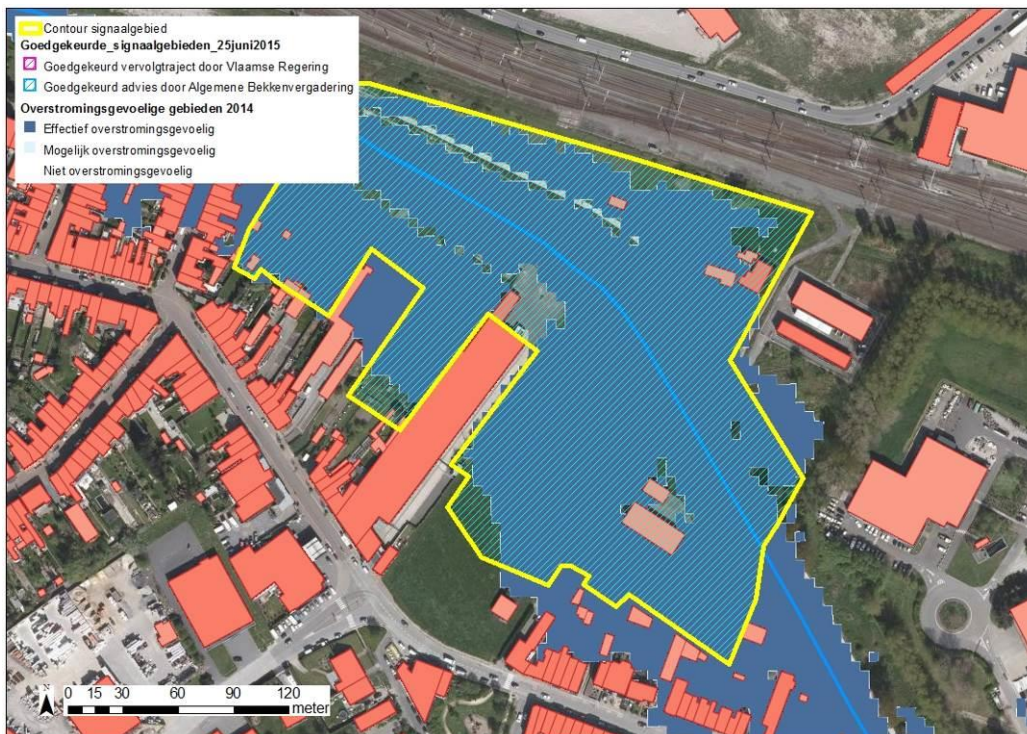
Juridische toets

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 mogelijke 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.

Een deel van de nog niet ontwikkelde KMO-zone en gebied voor gemeenschapvoorzieningen en openbaar nut ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied. Bij de uitvoering van de watertoets is het advies van de waterbeheerder nodig voor het begroten van het schadelijk effect op het watersysteem. Gezien de effectief overstromingsgevoeligheid moeten op zijn minst compenserende maatregelen opgelegd worden bij de ontwikkeling van dit 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

BEKKENBEHEERPLAN

De visie van het bekkenbeheerplan streeft een optimaal behoud na van de waterconserveringsgebieden en de actuele en potentiële waterbergingsgebieden. Ze streeft naar een vrijwaring van bebouwing/verharding in de waterconserveringsgebieden en de actuele en potentiële waterbergingsgebieden.

In de bekkenbeheerplannen is de actie nr. 16 en 41 van toepassing op de Gouwelozeekreek ter hoogte van het signaalgebied.

Actie 16 uit het bekkenbeheerplan heeft tot doel een automatisch reinigend rooster te plaatsen aan de monding van het Camerlinckxgeleed. Deze actie heeft als doel de afvoercapaciteit van de kustvlakte naar zee te verhogen.

Actie 41 uit het bekkenbeheerplan heeft tot doel de bedijking langs de Gouwelozeekreek te herstellen/aan te passen om wateroverlast in de wijk Konterdam te Oostende te vermijden.

BEKKENSPECIFIEKE DEEL VAN HET STROOMGEBIEDBEHEERPLAN

Naar aanleiding van de opmaak van tweede generatie stroomgebiedsbeheerplannen is er een evaluatie gebeurd van alle acties van de huidige bekkenbeheerplannen. Onderstaand worden specifiek voor het signaalgebied de (beslissing over de) relevante acties opgelijst. De informatie komt uit de bijlage bij het verslag van het bekkenbestuur IJzerbekken van 22 mei 2013. Het betreffende document ("20130522 BB IJzer_Evaluatie acties BBP DEFaangepast.doc") is getiteld "Evaluatie acties BBP IJzer ifv 2de generatie SGBP".

- Acties waarvan de uitvoering is voorzien in de huidige planperiode van de eerste generatie bekkenbeheerplannen:

A 16 Automatisatie reinigend rooster Camerlinckxgeleed VMM

Hoewel de actie nog niet is uitgevoerd, voorziet de initiatiefnemer dit tegen 01/01/2016. Bijgevolg wordt deze actie in principe niet meer opgenomen in de tweede generatie stroomgebiedsbeheerplannen. Door nieuwe inzichten (o.m. door studies) is de actie uitgebreid en voorziet ze naast de oorspronkelijk doelstelling nu ook een uitbreiding van de pompcapaciteit en het voorzien van een vispassage. In de nabije toekomst zou de bouw van twee bijkomende pompen gepland zijn, waardoor de pompcapaciteit naar zee zal toenemen van 2,8 m³/s naar 9 m³/s. Dit zal uiteraard een grote impact hebben op de maximaal te verwachten waterstanden aan de Gouwelozeekreek.

Meer uitleg is te vinden in de actiefiche van de tweede generatie stroomgebiedsbeheerplannen actie nr. 6_I_043 (Camerlinckxcomplex te Oostende: plaatsen van noodpompen incl. hoogspanning). De locatie van deze actie en de achterliggende fiche kunnen geraadpleegd worden via <http://www.volvanwater.be/geoloket/geoloket-stroomgebiedbeheerplannen>.

- Acties opgenomen in 2de generatie SGBP mits nieuwe invulling of herdefiniëring:

A 41 Bedijkingswerken Gouwelozeekreek VMM actie wordt overgenomen mits nieuwe invulling

Deze actie is in de nieuwe stroomgebiedbeheerplannen opgenomen onder actie 6_F_277 (Realisatie extra buffer Gouwelozeekreek). Anders dan in de huidige bekkenbeheerplannen wordt de uitvoering van deze actie afhankelijk van de risicoanalyse volgens de ORBP-methodiek waaruit zal moeten blijken of bescherming in de toekomst nog noodzakelijk zal zijn of niet. Hierin zal bijvoorbeeld de uitvoering van actie 6_I_043 een belangrijke rol spelen aangezien het plaatsen van noodpompen een belangrijk effect zal hebben op de waterpeilen op de Gouwelozeekreek.

Meer uitleg is te vinden in de actiefiche van de tweede generatie stroomgebiedsbeheerplannen actie nr. 6_F_277. De locatie van deze actie en de achterliggende fiche kunnen geraadpleegd worden via <http://www.volvanwater.be/geoloket/geoloket-stroomgebiedbeheerplannen>.

- Uit bovenstaande figuur vallen nog twee extra acties te traceren die mogelijks een impact kunnen hebben op het waterpeil ter hoogte van het signaalgebied. De twee acties hebben dezelfde titel maar zijn inhoudelijk verschillend. Beide acties staan voor een analyse van hydromorfologische ontwikkelingsmogelijkheden en uitvoeren van meest gepaste structuurherstelmaatregelen voor de Gouwelozeekreek (actie 8A_E_143) respectievelijk Provinciegeleed (actie 8A_E_119). Langs het Provinciegeleed traject 1ste categorie zal dit bereikt worden door het aanleggen van oeverstroken, plas-drasbermen en natuurvriendelijke oevers. In de omgeving van de Gouwelozeekreek zal de ecologische waterloopkwaliteit en de natuurwaarden hersteld worden.

De Middenkustpolder is eigenaar van het smalle kadastrale perceel op de linkeroever in dit gebied die de mogelijkheid biedt om een flauwe oever (winterbed) in aan te leggen om extra buffer te realiseren.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

A) Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

GRS - INFORMATIEF DEEL

Het informatief deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Oostende vermeldt dat de waterhuishouding in de polders vooral bepaald is vanuit het oogpunt van landbouwvoering, waarbij er zich slechts in het gebied rond de Gouwelozeekreek en minder relevant de Zwaanhoekpolder nog overstromingen voordoen. Verder beschrijft het plan dat de bedrijventerreinen ten zuiden van Oostende bereikbaar zijn via het op- en afrittencomplex te Zandvoorde en de Zandvoordestraat of via de Kennedyrotonde en eveneens de Zandvoordestraat. Er wordt vermeld dat de heraanleg van de Zandvoordestraat en een parallelle bediening langs de Gouwelozeekreek de wijk Konterdam in de toekomst zou moeten ontlasten van zwaar verkeer. Dit is een alternatief voor de heraanleg van de Zandvoordestraat om doorgaand en zwaar verkeer af te remmen (wijkstructuurplan Konterdam, 2002).

GRS - RICHTINGGEVEND DEEL

De nabijheid en gedeeltelijke verwevenheid van het lokale bedrijventerrein Konterdam met het wonen wordt vermeld in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met de vraag naar aandacht voor alternatieve ontsluitingsmogelijkheden voor zwaar verkeer ter ontlasting van het omliggend wonen. Een alternatieve ontsluiting ten noorden van de Gouwelozeekreek zou niet alleen een ontlasting betekenen voor de woonkern Konterdam maar zou tegelijkertijd bijdragen aan de nood tot het optimaliseren van de ontsluiting van het industriegebied Oostende zone III voor het havengebied.

Voorts dient er ingezet te worden op een uitbouw van het toeristisch-recreatieve fiets- en voetgangersnetwerk met een verbinding tussen stad en polder via essentiële schakels zoals onder meer de groene 62 en de Gouwelozeekreek. Deze twee tracés zorgen bijkomend voor het versterken/uitbouwen van verbindingen/relaties binnen de (stedelijke) groenstructuur, het creëren van een grotere toegankelijkheid van het (stedelijk) groen in relatie tot wonen en een verdere uitbouw van natuurlijke routes en cultuurhistorische tracés tussen open ruimte en (binnen)stad.

GRS - BINDEND DEEL

De focus in het bindend deel van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Oostende, relevant voor de omgeving van het signaalgebied, ligt op de specifieke ontsluitingsmogelijkheden voor het havengebied met het uitbouwen van een alternatieve ontsluiting voor de Konterdam ten noorden van de Gouwelozeekreek. Hierbij is het belangrijk te vermelden dat in het GRS Oostende de nog aan te leggen omleidingweg omheen de Konterdamwijk is weerhouden als industriële verzamelweg. Een tweede focus belangrijk voor het signaalgebied is het versterken en uitbouwen van verbindingen/relaties binnen (stedelijke) groenstructuur. De ontwikkeling van groene strips tussen de stedelijke open ruimte en parken waarbij de Gouwelozeekreek als één van de structurele dragers hiervoor wordt beschouwd.

B) Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

Er is geen BPA of RUP van toepassing op het gebied.

4.3 Lopende initiatieven:

Het grootste deel van de percelen in het signaalgebied zijn eigendom van private eigenaars. De overige percelen zijn eigendom van de NMBS, TMVW, IMEWO, Electrabel/Elia Asset of de stad Oostende. Een strook op linkeroever langs de Gouwelozeekreek is eigendom van de Middenkustpolder. Er zijn momenteel (dd. 12/03/15) geen officiële vragen tot ontwikkeling (vergunning).

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: 12/03/2015

Het overleg met de stad Oostende maakte duidelijk dat de stad momenteel geen onmiddellijke ontwikkelingsplannen heeft voor het gebied. Enkel het doortrekken van de groene 62 fietsverbinding achter de gebouwen van VMM, het waterzuiveringsstation en langs de Gouwelozeekreek heeft betrekking op het signaalgebied.

In de zone met bestemming “gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s” zijn momenteel geen ontwikkelingen gepland en is er geen BPA of RUP van toepassing. Er kwamen nog geen officiële vragen tot ontwikkeling. Voor de stad Oostende is het niet meer wenselijk dat deze zone wordt ingericht als “gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO’s”. De zone kan niet volwaardig worden ingericht waardoor een andere ontwikkeling kan overwogen worden, bijvoorbeeld via een gemeentelijk

RUP. De stad Oostende wijst erop een perceel aangekocht te hebben langs de Zandvoordestraat recht tegenover het "Valentientje" met de gedachte om dit perceel bouwvrij te houden en later te gebruiken voor de aanleg van de verbindingsweg. Toch blijkt dit niet de meest optimale keuze voor de aanleg van de weg aangezien de verbinding dan in de binnenbocht van de Gouwelozeekreek zou komen te liggen. Het lijkt logischer om de industriële verbinding langs de rechteroever van de Gouwelozeekreek aan te leggen. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Oostende wordt ook aangestuurd voor een ontsluiting van het industriegebied Oostende zone III ten noorden van de Gouwelozeekreek. De stad Oostende zal dit nog verder nagaan. Het langgerekte gebouw in het signaalgebied is vergund maar het perceel en gebouw staan momenteel te koop (verkoop in handen van de curator). De stad overweegt om eventueel zelf de gebouwen en het perceel op te kopen en in te zetten om grond te ruilen. Langs de Zandvoordestraat ziet de stad wel nog de kans om te bouwen, dit is niet in conflict met overstromingen.

Voor het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's overweegt de stad Oostende op basis van bovenstaande elementen herbestemming in functie van het watersysteem via een RUP (=optie C).

Voor het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en algemeen nut (meest noordelijk deel van het signaalgebied en gelegen op rechteroever van de Gouwelozeekreek) kan de aanleg van de groene 62 (een fietspad) als ontwikkeling verwacht worden en eventueel op lange termijn de aanleg van de ontsluitingsweg. Beide ontwikkelingen dienen aangepast te worden aan het watersysteem, namelijk niet ophogen of verharderen, geen gebouwen, aangepast bouwen.

De stad verkiest voor dit deelgebied binnen het signaalgebied dus optie B, bijkomende maatregelen met behoud van bestemming.

GTO: 23/04/15

Naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van vervolgstappen signaalgebieden van het CIW bracht het ambtelijk overleg op 23/04/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Gouwelozeekreek.

BBu 05/05/15

De stad Oostende verduidelijkte zijn bezwaar op het bekkenbureau van 05/05/2015.

Er werd hierbij gesteld dat het de Vlaamse overheid toekomt en niet stad Oostende om de nodige initiatieven te nemen indien Vlaanderen de toekomstige waterproblemen wenst op te lossen. Hierop repliceerde Ruimte Vlaanderen dat de oefening inzake signaalgebieden wel geïnitieerd is door de Vlaamse overheid, met het oog op het vermijden van toekomstige problemen, maar dat in voorliggend geval de realisatie van de beoogde bestemmingswijziging (optie C) via een RUP dient te gebeuren door het lokale niveau. De omzetting van een KMO-zone naar een watercompatibele invulling die meerwaarde biedt aan de woonwijk, is geen taak van de hogere overheid. Oostende kan hierbij nagaan wat de optimale ontwikkeling van het gebied is (bv. park, zachte recreatie,..)

Een ander argument was de afname van aanbod aan KMO-zone. Hierop repliceerde Ruimte Vlaanderen dat de waterproblematiek sowieso de onbebouwbaarheid van de KMO-zone impliceert, en dat het toekomt aan Oostende om alternatieve inplantingen voor KMO's te zoeken. De schrapping van de KMO-zone lijkt ook omwille van de huidige mobiliteitsproblematiek in de wijk Konterdam geen onlogische zet.

Oostende wenst zelf ook geen initiatief te nemen uit vrees voor planschade. Ruimte Vlaanderen schat in dat er voor dit gebied geen planschade te vrezen is. Aan de Zandvoordestraat is nog ontwikkeling mogelijk, daar komen geen overstromingen voor. Planschade is enkel van toepassing binnen 50 m van een uitgeruste weg. Het bekkenbureau IJzerbekken besliste, op basis van het argument van de stad Oostende met betrekking tot planschade, om de contour van het signaalgebied langs de Zandvoordestraat, op 50 meter afstand van de straat te leggen voor de percelen die aan de Zandvoordestraat grenzen. Op die manier wordt de kans op planschade beperkt en kunnen de percelen langs de straat nog bebouwd worden. De afbakening van de oorspronkelijke contour gebeurde op basis van de perceelsgrenzen, de gewestplanbestemming en de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Daarom zijn binnen het signaalgebied ook zones mee opgenomen die niet onder water komen volgens de kaart van de effectieve overstromingsgevoelige gebieden. Het verschuiven van de contour tot 50 m van de Zandvoordestraat veroorzaakt geen negatieve gevolgen voor het

watersysteem aangezien binnen deze zone van 50 m van de straat geen recente wateroverlast is voorgekomen (zie ROG-kaart).

Het bekkenbureau vraagt aan de stad Oostende om rekening houdende met de gevoerde bespreking en met de nieuwe contour, die het risico op planschade beperkt, opnieuw de overweging te maken over het gewenste planningsinitiatief en initiatiefnemer. Op het ABV van 13 mei 2015 wordt hierop verder ingegaan.

ABV 13/05/15

Op 27/04/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen de ontwerp-startbeslissing negatief geadviseerd om reden dat de Stad geen gemeentelijk planningsinitiatief zal nemen voor het signaalgebied Gouwelozeekreek.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Gouwelozeekreek zijn volgende beleidsopties van toepassing:

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

- Voor het zuidelijke deel van het signaalgebied (linkeroever Gouwelozeekreek) kan via een RUP een bestemmingswijziging uitgevoerd worden voor het gebied van ambachtelijke bedrijven en KMO's naar een andere bestemming die wel compatibel is met het watersysteem. Een RUP kan los van het wateraspect ook een meerwaarde betekenen voor het omliggende wonen door het gebied in te richten als groenzone of parkzone waardoor een kwalitatieve overgang/verbinding/relatie gecreëerd wordt tussen de stad (woonkern van Konterdam) en de polders via de schakel "Gouwelozeekreek". Het RUP kan ook ruimer zijn dan alleen maar het signaalgebied en hierbij de bebouwing langsheen de 50 meter diepe strook langsheen de Zandvoordestraat regelen.

B: maatregelen met behoud van bestemming

- De invulling van het noordelijke deel van het signaalgebied (rechteroever van de Gouwelozeekreek) kan in functie blijven van de bestemming "gebied voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen", maar houdt rekening met mogelijke overstromingen:
- Geen bebouwing
- Geen ophogingen
- Een ontsluitingsweg moet voldoen aan de voorwaarden van de watertoets

A: watertoets

- Niet van toepassing

Instrument:

De randvoorwaarden in het noordelijk deel van het signaalgebied (rechteroever van de Gouwelozeekreek) kunnen opgelegd worden via een stedenbouwkundige verordening of andere beleidsinitiatieven. Voor de zone op linkeroever van de Gouwelozeekreek waarvoor optie C (nieuwe functionele invulling) verkozen wordt kan een bestemmingswijziging uitgevoerd worden door middel van een gemeentelijke RUP.

Initiatiefnemer:

Geen

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Een groot deel van het signaalgebied is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en is recent overstroomd.

Voor het zuidelijke deel van het signaalgebied (linkeroever Gouwelozeekreek) kan een bestemmingswijziging uitgevoerd worden voor het gebied van ambachtelijke bedrijven en KMO's naar een andere bestemming die wel compatibel is met het watersysteem.

De invulling van het noordelijke deel van het signaalgebied (rechteroever van de Gouwelozeekreek) kan in functie blijven van de bestemming "gebied voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen", maar houdt rekening met mogelijke overstromingen:

- Geen bebouwing;
- Geen ophogingen;
- Een ontsluitingsweg moet voldoen aan de voorwaarden van de watertoets.

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.