

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

HOOG LATEM (SG_R3_LEIE_01)

SINT-MARTENS-LATEM

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 “Hooglatem” 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): Sint-Martens-Latem

Provincie(s): Oost-Vlaanderen

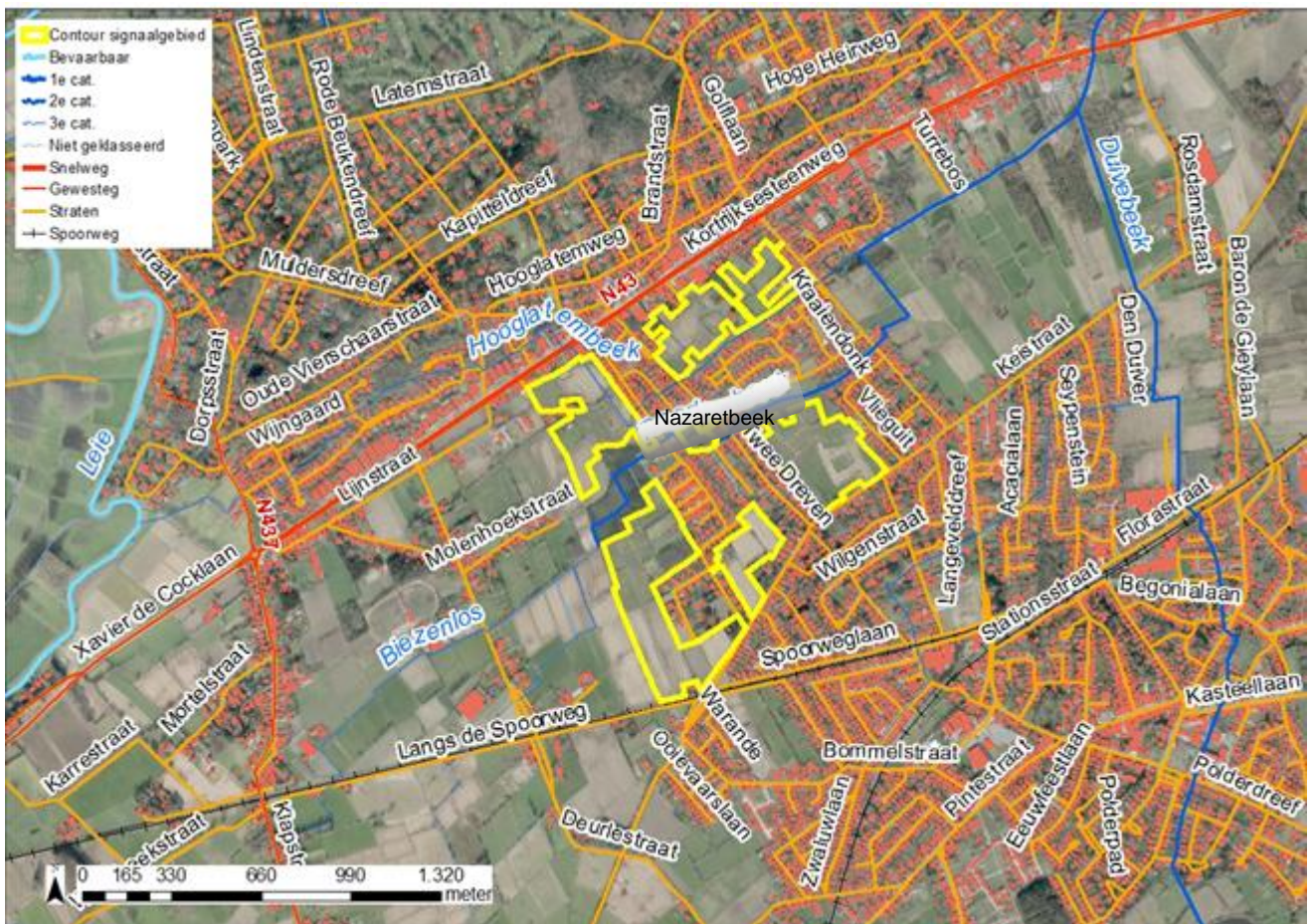
Ligging: Wijk Hooglatem te Sint-Martens-Latem

Bekken: Leiebekken

Betrokken waterlopen: Leie BV51 (VHAG code: 4201 - beheerder: Waterwegen & Zeekanaal NV), Nazarethbeek O714 (VHAG code: 4519 – beheerder: Provincie Oost-Vlaanderen), Hooglatembeek O715 (VHAG code: 4604 – beheerder: gemeente Sint-Martens-Latem)

Oppervlakte: 52,0 ha

Het signaalgebied “Hooglatem” bevindt zich ter hoogte van de gelijknamige wijk Hooglatem te Sint-Martens-Latem. Het gebied situeert zich tussen de Kortrijksesteenweg (N43) in het noorden en de Keistraat ten zuiden van het gebied; ten oosten sluit het aan op het Parkbos en ten westen op een landbouwgebied. Doorheen het gebied stromen twee waterlopen, namelijk de Hooglatembeek en Rosdambeek-Nazarethbeek. Net afwaarts het signaalgebied mondt de Hooglatembeek uit in de Rosdambeek. Ongeveer vier kilometer stroomafwaarts mondt de Rosdambeek uit in de Leie.



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:

De planologische gewestplanbestemming van het signaalgebied is woonuitbreidingsgebied. Dit zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

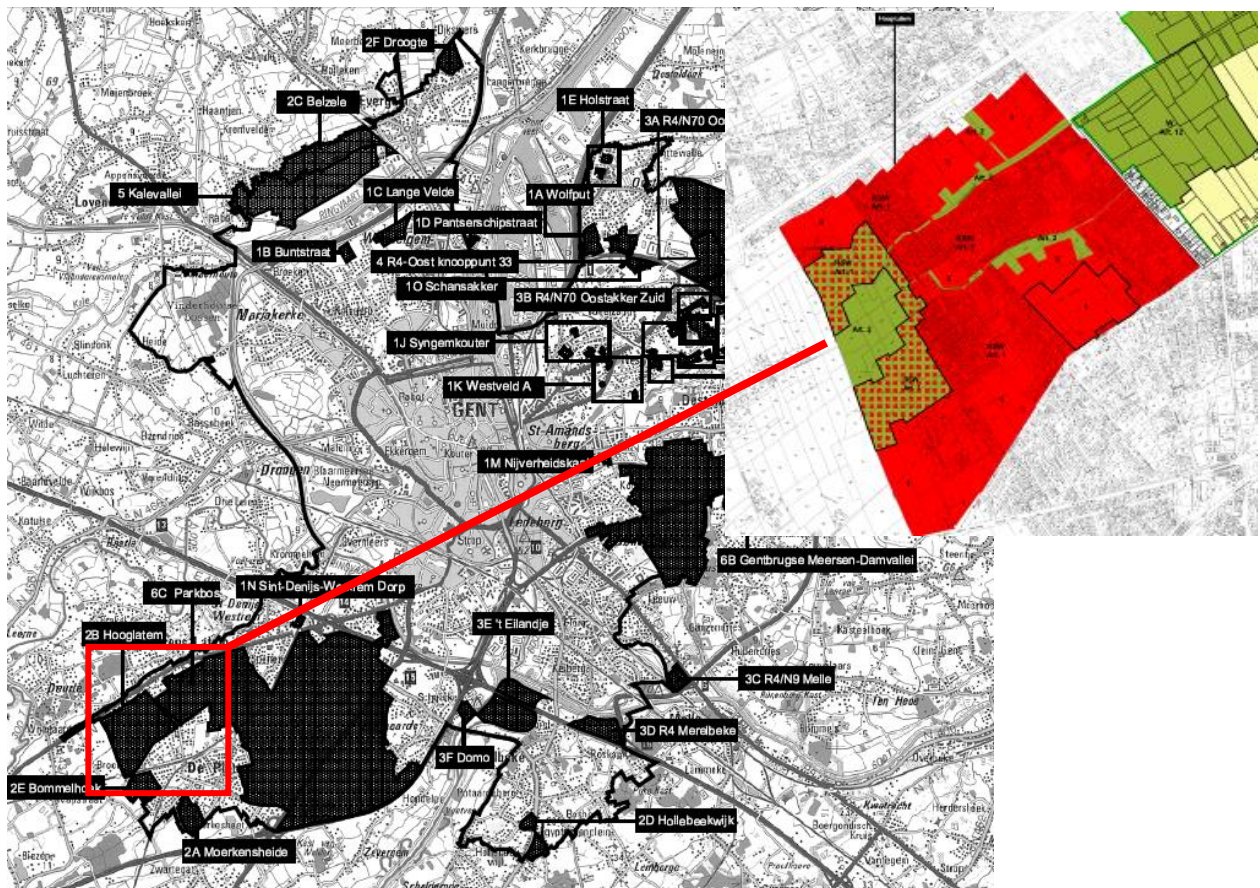
RUP/BPA: Naam: **Gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, deelproject Hooglatem**

Datum goedkeuring: 16/12/2005 (B.S. 19/01/2006)

Bestemming:

- rood: randstedelijk woongebied
- groen : gebied voor waterbeheersing
- groen rood: gebied voorbehouden voor waterbeheersing

(zie ook tekst uit het GRUP Gent – deelproject Hooglatem in bijlage 1.)

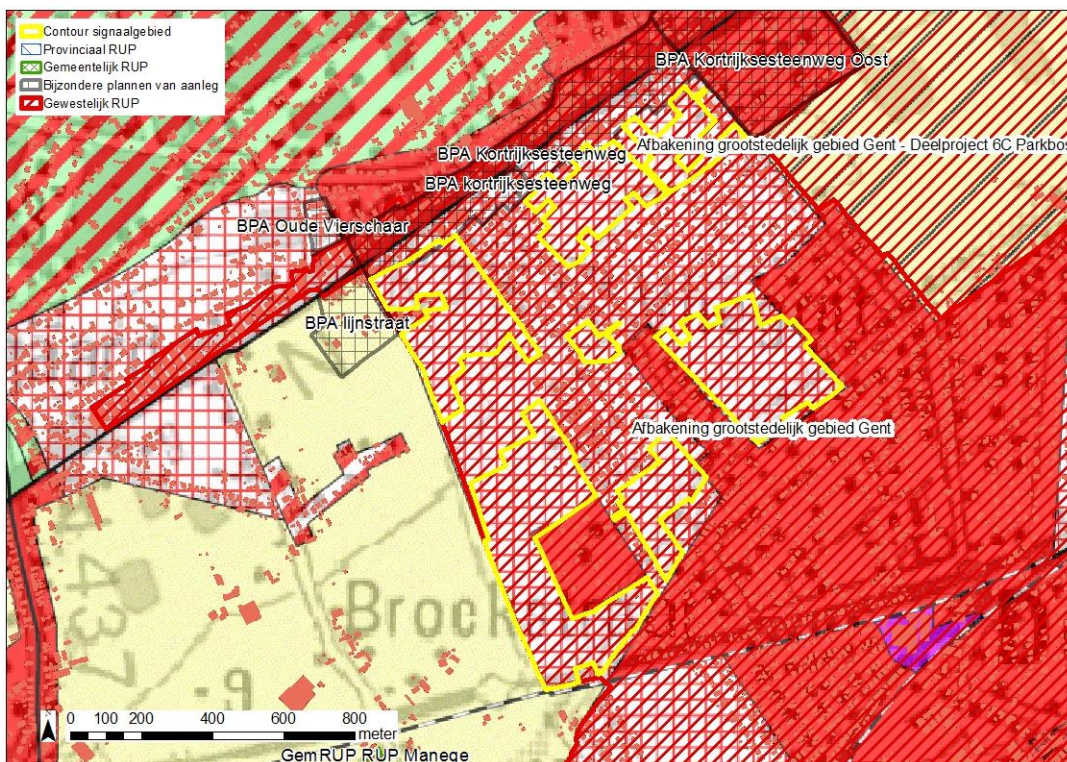


Figuur: Gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent met aangeven deelproject Hooglatem

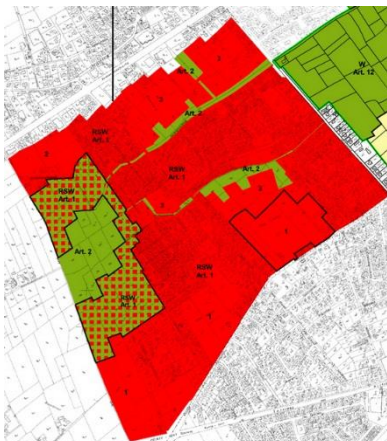
Globale beschrijving:

Huidige staat van ontwikkeling: onbebouwde zone

Bodemgebruik: het meest noordelijk gelegen deelgebied bestaat hoofdzakelijk uit akkerland, de meest vochtige zones zijn begroeid met ruigte zoals de aangrenzende beekbegeleidende 5 meter zone. Het deelgebied in het zuidoosten bestaat eveneens uit akkers en nattere (vloe)weiden. De twee meest zuidwestelijk gelegen deelgebieden zijn vandaag in landbouwgebruik (akkerland). De twee deelgebieden worden gekenmerkt door een netwerk van kleine en grotere afwateringsgrachten. Beide zones worden gescheiden door een gecontroleerd overstromingsgebied (Westerplas). Deze werd in 2006 op initiatief van de N.V. Hooglatem, een vennootschap bestaande uit een aantal immobiëlnmaatschappijen, aangelegd.



Figuur: situering signaalgebied binnen gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB (Contour Gewestelijk RUP niet aangegeven). Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).



Figuur: Gewestelijk RUP – Deelproject Hooglatem

Ontwerp startbeslissing signaalgebied Hooglatem

2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 03/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering van het Leiebekken 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 randstedelijk woongebied gelegen is in een zone met een grote overstromingskans.

De deelgebieden van het signaalgebied worden op basis van het kadaster, op basis van de huidige staat van ontwikkeling, op basis van fysieke duidelijk te onderscheiden grenzen (bv. dijklichamen te zien op ortofoto's) en op basis van het RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent afgebakend.

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).

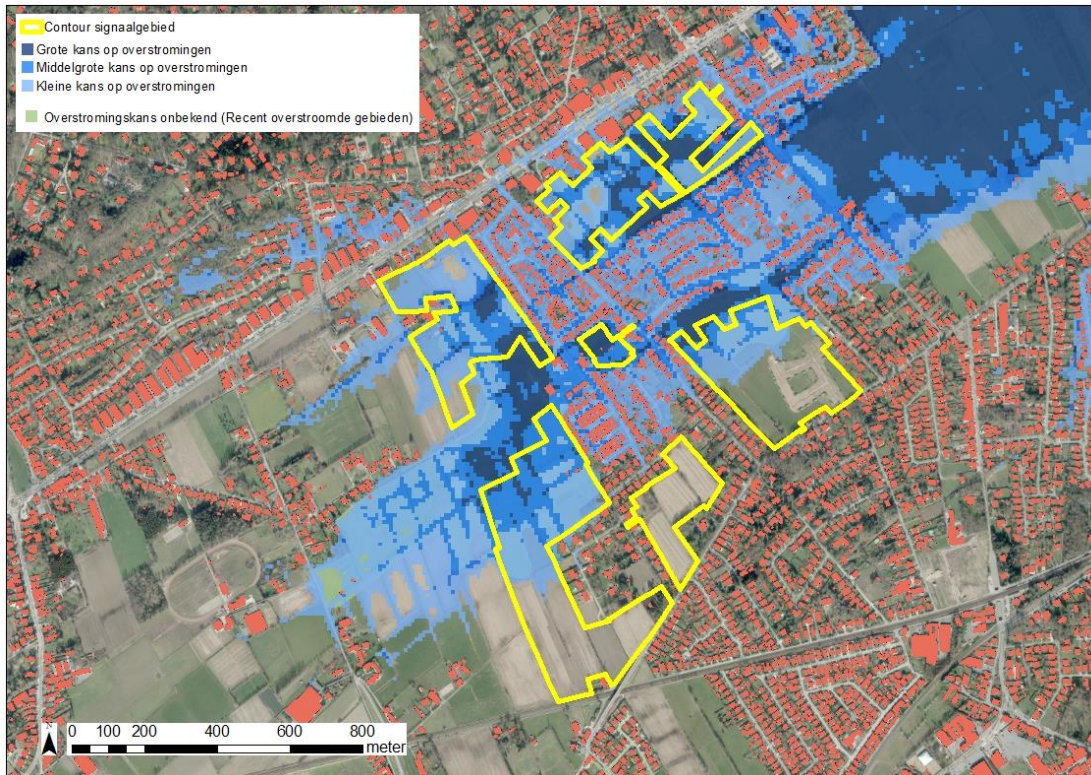
Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld 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 stelsel van de Rosdambeek/Nazarethbeek/Hooglatembeek behoort niet tot de basiskaart hydrografisch netwerk en werd dan ook niet als dusdanig gemodelleerd. De gepresenteerde overstromingscontouren zijn resultaten afkomstig van de modellering van de Leie waarbij met de waterbeheersingsinfrastructuur op en het specifieke afwateringsgedrag van het stelsel van de Rosdambeek/Nazarethbeek/Hooglatembeek geen rekening werd gehouden.

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.

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:

De totale oppervlakte van het hydrografisch bekken van de Leie beslaat 4.026 km², waarvan 1.281 km² in Vlaanderen. Het deelbekken van de Toeristische Leie heeft een oppervlakte van 75,6 km². De stroomrichting in Vlaanderen tot Gent is ZW –NO.

In Deinze (Noorderwal) splitst de Leie zich in enerzijds het Schipdonkkanaal (Afleidingskanaal Leie naar Knokke-Heist) en anderzijds de 'Toeristische Leie' dat nog het oorspronkelijk meanderend verloop grotendeels heeft behouden. De toeristische Leie kronkelt over een afstand van 25,2 km verder tot ze vertakt uitmondt in de Gentse Ringvaart. Aan de "Drie Leien" vertakt de Toeristische Leie in een noordelijke arm "Leiearm Drongen", en een zuidelijke arm (Toeristische Leie; hierlangs loopt het bootverkeer naar de Ringvaart).

Via de Ringvaart wordt het water verder afgeleid naar de Zeeschelde richting Antwerpen, het kanaal Gent-Brugge en het kanaal Gent-Terneuzen.

De zijwaterlopen ontspringen in de hogere dekzandgebieden, en ontwateren deze naar de Leie toe. De belangrijkste hiervan in het signaalgebied is de Rosdambeek, die een samenvloeiing is van de Nazarethbeek, Hooglatembeek en Duivebeek. Ze mondt uit in de Leie ter hoogte van de Assels en watert een groot deel van het pleistocene landschap en het zuidelijk gedeelte van rivierduin en Goedingekouter naar de Leie af.

De Rosdambeekvallei vormt mede het natuurlijk overstromingsgebied van de Leie. Bij hoge waterstanden dringt het water van de Leie via de Rosdambeek-Nazarethbeek Hooglatem binnen. Bovendien wordt het water van de omvangrijke pleistocene dekzanden, de kouters en het duingebied voor een groot deel via Hooglatem naar de Leie afgevoerd

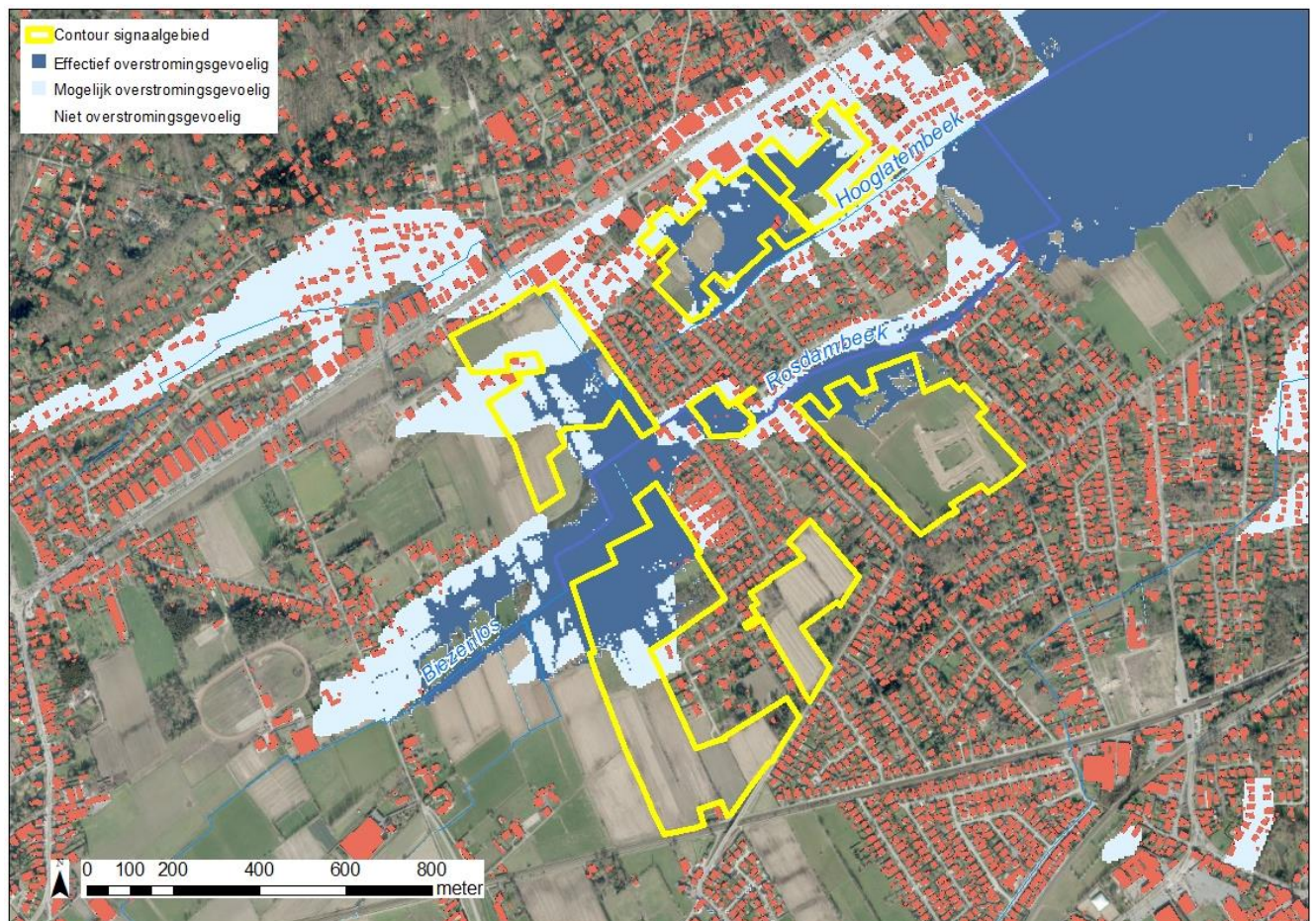
De depressie van Hooglatem ligt lager dan de Leie, en het verval van de benedenloop van de Rosdambeek is klein; het ontvangen water wordt dan ook niet gemakkelijk afgevoerd naar de beek of de rivier. Het gebied heeft dan ook een hoge grondwaterstand die gedurende meer dan 6 maand per jaar tot op het maaiveld staat, en overstroomt gemakkelijk bij hoge neerslag. Bij vroegere verkavelingen zijn afwateringsgrachten systematisch gedempt, wat de wateroverlast in het gebied doet toenemen.

Overstromingsgevoelige gebieden:

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.

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 het gebied 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.

Bij de watertoetskaart voor dit gebied wordt opgemerkt dat deze gebaseerd zijn op de overstromingsgevaarkaart (zie 3.1.1) waarbij voor dit stelsel geen rekening gehouden werd met de waterbeheersingsinfrastructuur op en het specifieke afwateringsgedrag van het stelsel van de Rosdambeek/ Nazarethbeek/Hooglatembeek.

Overstromingsproblematiek

Oorzaak overstromingsproblematiek:

Er zijn 2 redenen waardoor het gebied kan overstromen:

- Het water kan niet worden afgevoerd via de Rosdambeek doordat het waterpeil in de Leie te hoog staat. Bij heel hoge waterpeilen op de Leie is er zelfs opstuwing naar het signaalgebied.
- Een té grote aanvoer van hemelwaterwater vanuit het stroomopwaarts gelegen gebied. Hierdoor kunnen de Hooglatembeek en Rosdambeek buiten hun oevers treden.

Gekende overstromingen en maximale waterstanden::

Op basis van recente overstromingskaarten blijkt dat er in 2011 wateroverlast werd waargenomen. De contouren werden opgenomen in de ROG-kaart.

De studie van het studie bureau HydroScan 'Analyse van de waterhuishouding Hooglatem – Eindevaluatie na optimalisatiewerken' (zie [bijlage 2](#)) vermeldt dat het hoogste gemeten peil dateert van november 2010. Er werden waterpeilen tussen 7,4m en 7,5m TAW gemeten, wat volgens een extrapolatie op basis van de overige maximale waterpeilen zou overeen komen met een terugkeerperiode van 25 jaar.

Het overzichtsrapport van waarnemingen van de gemeente Sint-Martens-Latem dd 03/09/2015, met betrekking tot de hoogste waterpeilen tussen oktober 2010 en augustus 2014, inclusief beeldmateriaal, verslagen en mails, werd opgenomen in [bijlage 3](#).

Interpretatie van beide documenten toont aan dat de gemodelleerde waarden niet overeenstemmen met de waarnemingen. Vanuit dit oogpunt zal een bijkomende modelleringsstudie bijkomende inzichten opleveren.

Evaluatie van de overstromingskaarten en overstromingsfrequentie

De bovenstaande overstromingskaarten met gemodelleerde en overstromingsgevoelig gebieden zijn het product van simulaties van overstromingen vanuit de Leie. Er is in dit model van de Leie nog geen rekening gehouden met de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken van NV Hooglatem (zie verder), de Westerdijk en de Oosterdijk.

Een betrouwbare inschatting van de overstromingen ter hoogte van het signaalgebied Hooglatem kan enkel gebeuren op basis van een verfijnde modelschematisatie waarbij alle waterbeheersingswerken in de modelschematisatie zijn meegenomen.

Mogelijks zijn de ingetekende ROG-contouren, gebruikt voor het opstellen van de watertoetskaart, nog van een overstromingsevent dat plaatsvond voor de waterbeheersingswerken.

Om de wateroverlastproblemen een halt toe te roepen en met het oog om zodoende bijkomende woongebieden te kunnen realiseren, investeerde de NV Hooglatem in waterbeheersingswerken (zie onderstaande figuur). De waterbeheersingswerken begonnen eind 2006 en werden midden 2009 voltooid.

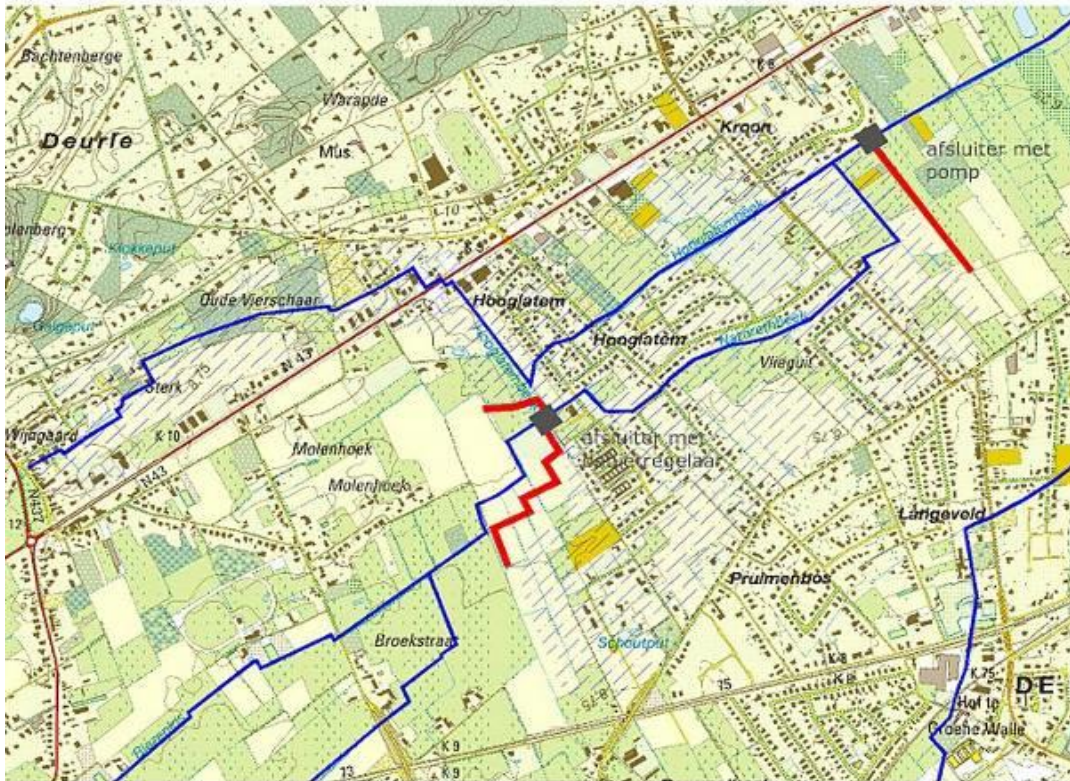


Figuur: Overzicht van de waterbeheersingswerken uitgevoerd door NV Hooglatem ter hoogte van het signaalgebied Hooglatem

Volgende werken zijn uitgevoerd:

1) Aanleg Westerdijk en bufferbekken Westerplas

Opvangen van het hemelwater van het stroomopwaartse gebied (richting Nazareth). In het westen van het projectgebied werd de Westerdijk aangelegd die het water uit de hoger gelegen regio opvangt. Hierbij worden de hoogtelijnen van 7,5 m met elkaar verbonden. Buitendijks wordt een bufferbekken aangelegd. Vijf hectare weiland werd afgegraven tot op het gemiddelde zomerpeil van de beken rondom: de Nazarethbeek, de Hooglatembeek en de Rosdambeek. Het totale bekken beslaat 6.5 hectare en heeft een buffercapaciteit van 36.000 kubieke meter op peil 7,00m TAW om toestromend water uit Nazareth en Deurle op te vangen. De combinatie van slikken, zeer natte graslanden, grachtjes en poelen heeft belangrijke troeven voor natuurontwikkeling. Vanuit de Westerplas wordt er continu vertraagd geloosd in het ingepolderde gebied (maximaal 400l/sec). In principe wordt hier niet manueel ingegrepen.



Figuur: principe waterbeheersing: dijkes (rood) verbinden de hoogtelijn 7,50m TAW; met schotten kunnen de beken afgesloten worden (zwarte vierkantjes). Aan westzijde wordt de Westerplas gevuld en aan oostzijde kan instromend water bij hoge Leiepeilen worden tegengehouden. Met een pompsysteem aan de oostzijde kan water uit de woonwijk worden gepompt naar het stroomafwaarts gebied. De 'polder' (gebied waarbinnen het waterpeil kan gecontroleerd worden) is blauw gearceerd.

2. Tegenhouden van het opstuwende water vanuit de Leie door aanleg Oosterdijk

Ten oosten van de Moeistraat ligt de Oosterdijk. Ook hier werden de hoogtelijnen van 7,5 m verbonden. Bij hoge waterstand zal deze dijk het opstuwende Leiewater tegenhouden. Bij de samenvloeiing van de twee beken werd een pompsysteem geplaatst met een capaciteit van 1000l/sec. De werking is geautomatiseerd en aangesloten op een meldkamer. Het aanslagepeil is 6,40m TAW, het afslagepeil 6,20m TAW.

3. Aanleggen van voldoende buffercapaciteit voor hemelwater: zowel opvangbekken voor hemelwater als amfibieënbiotoop

Het concept voor het bufferbekken is gebaseerd op het sponseffect. Door het uitgraven van lange grachtarmen ontstaat een groter verdampingseffect. De iets lager gelegen amfibieënpoelen blijven langer hun water behouden en zijn daardoor de ideale biotoop voor kikker- en salamanderachtigen. Daarnaast wordt het grote natuurgebied een trekpleister voor vele soorten watervogels.

4. Aanleg winterbedding

Om in het projectgebied voldoende water te kunnen bufferen, zijn winterbeddingen langs de twee bestaande grachten noodzakelijk. De winterbeddingen worden iets boven het normale waterpeil in terrasvorm gegraven. Bij neerslag ontstaan hierdoor brede waterplassen die het regenwater bufferen. De grachten vormen tevens ecologische verbinding tussen de Oosterdijk (Moeistraat - toekomstig stadsbos) en de Westerdijk (Oase - open agrarisch landschap).

5. Vervangen drie duikers Nazarethbeek

Om de doorstroming te verbeteren tussen de westerdijk en de oosterdijk werden op initiatief van de gemeente en met toelagen van de provincie drie duikers vervangen waar de Nazarethbeek de wegenis kruist. Hierdoor kan het peil binnen de polder beter gecontroleerd worden. Gezien ook de Kuisloop ten noorden van de N43 alsook het oppervlaktewater van de N43 deel uitmaken van de polder, is het essentieel om de toevoer naar de oosterdijk zo weinig mogelijk te vertragen.



Figuur: luchtfoto van de kronkelende Rosdambeek, het bufferbekken Westerplas en de Westerdijk net opwaarts van het signaalgebied Hooglatem.

4 Gebiedsvisie

4.1 Visie Integraal Waterbeleid

Ook in de visie van het Bekkenspecifieke deel van het stroomgebiedbeheerplan wordt de waterproblematiek van de regio omschreven:

Overstromingen in de laaggelegen vallei van de Rosdambeek-Duivebeek doen zich voornamelijk voor tijdens hoge waterstanden op de Leie. Verschillende maatregelen worden gepland om deze problematiek aan te pakken. Ook het periodiek maaien van de watervegetatie in de zomer (zomerreitingen) op kritieke locaties langs de Duivebeek en Rosdambeek komt de waterafvoer ten goede

Naast deze maatregelen ter bevordering van de waterafvoer wordt ook ingezet op het creëren van bijkomende buffering de vallei van de Duivebeek en het vertraagd afvoeren van hemelwater uit de opwaartse gebieden.

In het actieprogramma van het bekkenspecifieke deel Leiebekken is volgende relevante actie opgenomen die een invloed kan hebben op de waterhuishouding ter hoogte van het signaalgebied: actie 6_I_048 - Bouwen van een nieuwe stuw op de Rosdambeek en van een pompemaal voor de afwatering van de Rosdambeek.

De werkzaamheden bestaan uit 2 onderdelen:

- de bouw van een afsluitconstructie aan de monding van de Rosdambeek in de Leie, die het teveel aan water moet tegenhouden wanneer het waterpeil in de Leie te hoog staat. Op die manier vloeit het water niet terug naar de Rosdambeek. Deze constructie, een regelbare klep die automatisch dichtgaat, komt op de Rosdambeek tussen de Broekkantstraat en de Leie.
- Tussen de afsluitconstructie en de Broekkantstraat komt er een plaatselijke verlaging van de oever zodat het wateroverschot in de beek – op het moment dat de afsluitconstructie dicht staat – overstort in een buffervijver. Vanuit de buffervijver wordt het water naar de Leie overgepompt. De pomp kan maximaal 1,7m³/s water verpompen. Het geheel is voorzien van afstandsbewaking.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

4.2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Sint-Martens-Latem behoort volgens het RSV tot het buitengebied. In Vlaanderen wordt de ruimtelijke structuur van het buitengebied vandaag bepaald door het samenhangend geheel van rivier- en beekvalleiën, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke landbouwgebieden, de nederzettingsstructuur, het landschap en de infrastructuren.

De Leievallei en de beekvallei van Hooglatem gaan dan ook een belangrijke ruimtelijk structurerende rol spelen. Ook de resterende open ruimte en de open ruimte corridors worden bepalende factoren bij de uitbouw van de nederzettingsstructuur, het landschap en de infrastructuren en het functioneren van de landbouw en de natuur.

4.2.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Op basis van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS-OVI) bevindt het Signaalgebied zich in de Leie-ruimte.

De Leieruimte heeft een bufferfunctie in het spanningsveld tussen de stedelijke netwerken. Het aaneengroeien tot een verstedelijkte band moet worden voorkomen om de relaties tussen het westelijk en het zuidelijk open ruimte gebied te behouden. De ecologische, landschappelijke en toeristische waarde van de Leie moet worden behouden en versterkt. In de Leievallei worden landschaps- en natuurversterkende maatregelen voorzien. De open ruimte corridors tussen Sint- Martens-Latem en respectievelijk Gent en Deinze worden behouden.

Ontwikkelingen op het vlak van wonen worden gebundeld in de bestaande kernen langs de Leie. Woonuitbreidingen moeten rekening houden met de waterbergende functie van de vallei. Op de overgang van de vallei naar de kernen kunnen laagdynamische recreatieve infrastructuren ontwikkeld worden.

In het noordelijk deel van de Leieruimte vormt de N43 als multifunctionele hoofdstraat een aanknopingspunt voor het ontwikkelen van wonen en woonondersteunende voorzieningen.

Regionale bedrijvigheid wordt gebundeld in Deinze. In de andere kernen kunnen bijkomende lokale bedrijventerreinen

4.2.3 ANDERE RELEVANTE PLANNEN VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, deelproject Hooglatem

Datum goedkeuring: 16/12/2005 (B.S. 19/01/2006)

Bestemming:

- randstedelijk woongebied
- gebied voor waterbeheersing
- gebied voorbehouden voor waterbeheersing

Relevante stedenbouwkundige voorschriften:

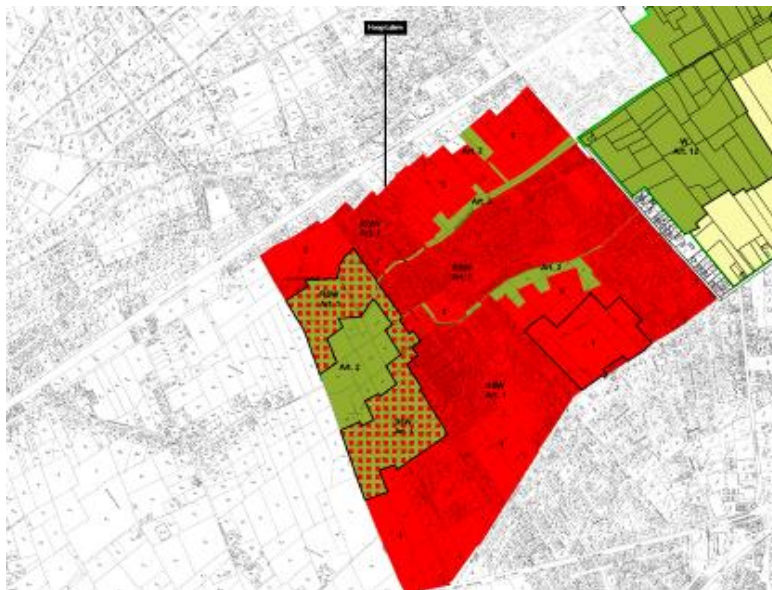
- Randstedelijk woongebied: zie tekst uit het GRUP Gent – deelproject Hooglatem (bijlage 1.)
- Gebied voorbehouden voor waterbeheersing

Het gebied wordt voorbehouden voor waterbeheersing; het is slechts voorwaardelijk aangeduid als een stedelijk woongebied dat in aanmerking komt voor bebouwing. Het gebied blijft voorbehouden voor waterbeheersingswerken tot wanneer blijkt uit een studie van een onafhankelijk deskundige dat deze ruimte niet of slechts deels noodzakelijk is voor het nemen van waterbeheersingsmaatregelen. Slechts wanneer dit is gebleken, kan het gebied voorbehouden voor waterbeheersing in een vierde fase volgend op de hierboven beschreven drie eerdere fases - al dan niet volledig - ontwikkeld worden als randstedelijk woongebied, volgens de hoger beschreven modaliteiten.

- Gebied voor waterbeheersing

Deze gebieden zijn bestemd voor het realiseren van waterbeheersingswerken met het oog op de aanpalende woongebieden en voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natte natuur- en landschapswaarden. Het gebied heeft als hoofdfunctie waterbeheersing. Werken in functie van waterbeheersing moeten maximaal de natuurlijke ontwikkeling ondersteunen.

Landbouw, bosbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn mogelijk voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt.



4.2.4 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN SINT-MARTENS-LATEM

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Sint-Martens-Latem werd door de deputatie goedgekeurd op 13/07/2006.

Volgende voorwaarden worden naar voor geschoven voor het gebied Hooglatem:

- Westelijk gedeelte = lagere densiteit met aandacht voor de overgang naar het open ruimtegebied.
- Andere gebieden kunnen een hogere densiteit meekrijgen.
- De oostelijke grens van de bestaande bebouwing blijft een harde grens met het open gebied.
- Toename van de ontwikkeling moet gepaard gaan met een lokaal commercieel centrum op wijkniveau.

4.3 Lopende initiatieven:

Lopende projecten

Een nieuwe afsluitconstructie op de Rosdambeek aan de monding van de Leie zal de invloed van de hoge Leiepeilen in het stroomgebied beperken (SGBPII BSD Leiebekken actie 6_I_048). Tegelijkertijd wordt de waterafvoer gegarandeerd door het bouwen van een pompgemaal voor de afwatering van de Rosdambeek bij hoogwaterpeilen op de Leie (zie hoger).

In opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen wordt een hydraulische studie voor de Duivebeek/Rosdambeek opgemaakt.

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.

Op 10 maart 2015 vond een overleg plaats met vertegenwoordigers het gemeentebestuur van Sint-Martens-Latem, Ruimte Vlaanderen, provincie Oost-Vlaanderen en het bekkensecretariaat, waarbij de contouren en voorstel tot ontwikkelingsperspectief werden besproken.

De gemeente geeft te kennen dat zij in het verleden zeer zwaar getroffen geweest zijn door wateroverlast. Het voorliggende gebied is een zeer waterzieke zone. De zone werd opgenomen in deelproject Hooglatem, waarbij het groene deelgebied een waterbergende functie uitvoert. Het is bijzonder belangrijk dat alvorens men bouwt in een gevoelig gebied eerst de nodige waterbeheerwerken worden uitgevoerd. De reeds uitgevoerde maatregelen volstaan echter enkel voor de reeds bestaande 600 woningen.

Samengevat heeft de gemeente volgende bemerkingen bij de getroffen maatregelen.

- De capaciteit van het bufferbekken blijkt aan de kleine kant (reeds vele malen is er in het bekken een erg hoog peil bereikt. De modeleringen die werden uitgevoerd in functie van het te bergen volume leverden andere resultaten op).
- Een mobiele pomp moest vervangen worden door 2 vaste pompen.
- De duiker ter hoogte van de uitwatering van het bufferbekken Westerplas moest reeds aanpassingen ondergaan.
- Deze zomer (augustus 2014) was er stroomafwaarts van de Hooglatembeek in de aanpalende gemeente De Pinte wateroverlast.

De provincie Oost-Vlaanderen merkt op dat de ontwikkeling van deze zone reeds een lange voorgeschiedenis kent, waarbij afspraken gemaakt werden met duidelijke voorwaarden inzake waterbeheersingsinfrastructuur indien verdere ontwikkeling gebeurt.

Er wordt afgesproken dat het bekkensecretariaat de waterproblematiek verder onderzoekt en hierna een concept startnota/ toetsingsfiche opstelt die dan verder kan worden besproken met de gemeente en betrokken waterbeheerders.

Op de algemene bekkenvergadering van 12 mei 2015 is beslist dat verder onderzoek nodig is.

Vervolgens is er op 18 juni 2015 overleg doorgegaan tussen het bekkensecretariaat, het studie bureau Hydroscaan N.V. en de N.V. Hooglatem en de provincie. Hierbij werd onder andere de studie van Hydroscaan N.V., in opdracht van de N.V. Hooglatem, besproken. Daaruit blijkt:

- De gebruikte historische maximale waterpeilen dateren van voor de overstromingspiek 2010-2011

- Er moet zeer voorzichtig omgesprongen worden met extrapolaties van waterpeilen bij hogere terugkeerperiodes
- Hoogste gemeten peil dateert van november 2010. Deze storm had een terugkeerperiode van 25 jaar.
- Gemiddeld om de 2 jaar is de Westerplas gevuld tot 7,0m TAW

N.V. Hooglatem had vervolgens nog volgende opmerkingen:

- Er werden meermaals aanpassingen gedaan aan de duikerdiameter ter hoogte van de uitwatering van het bufferbekken Westerplas maar dit is nu in orde
- Er zou nog een problematische verbinding zijn tussen overstort van de Xavier De Cocklaan en Westerplas maar hiervan zijn geen metingen, noch meldingen.
- Er is een overeenkomst waarin staat dat na het uitvoeren van de nodige waterbeheersingswerken er kon overgegaan worden op ontwikkeling van het woongebied.

Op 1 september 2015 is een tweede overleg gehouden met de gemeente Sint-Martens-Latem. Er werd afgesproken om de ontbrekende loggegevens af te laden, verdere info in te winnen en een herevaluatie van het gebied in te plannen op basis van een studie (modellering) van de waterloop (huidige kaarten tonen de overstromingen vanuit de Leie en houden geen rekening met de uitgevoerde maatregelen-dijken).

Het dossier is in het najaar nog besproken op het Gebiedsgericht en Thematisch Overleg van het Leiebekken van 13/10/2015, de Bekkenraad van het Leiebekken van 20/10/2015 en het Bekkenbureau (30/10/2015).

Op de Algemene Bekkenvergadering van het Leiebekken van 10/11/2015 werd beslist om het overleg verder te zetten in 2016, ná de bijkomende studie ter herevaluatie van het gebied.

Omdat de studie van het gebied niet in de eerste helft van 2016 zal uitgevoerd worden, werd op de Algemene Bekkenvergadering van het Leiebekken van 10/05/2016 voorgesteld en goedgekeurd dat:

- het bekkensecretariaat, in afwachting van de verdere studie (modellering van de beek en herevaluatie van het gebied rekening houdende met de genomen maatregelen- bestaande dijken), en in opvolging van de richtlijnen vanuit de CIW, de fiche als volgt opmaakt ter goedkeuring door het gemeentebestuur:
 - Voorgesteld Scenario C (= herbestemming) en B volgens de huidige overstromingsgevaarkaarten (T10 resp. T100)
 - Als uit herevaluatie van het gebied op basis van de bijkomende studie blijkt dat het gebied toch ontwikkelbaar is, kan hiervoor een verder stappenplan uitgewerkt worden ter bepaling van de scenario's en initiatiefnemers.
- het bekkensecretariaat, de alsdus opgemaakte startbeslissingsfiche, ná goedkeuring door schepencollege van de betrokken gemeente over te maken aan de leden van de algemene bekkensvergadering ter definitieve goedkeuring. Nadien zal de goedgekeurde fiche overgemaakt worden aan de CIW.

Op 21/06/2016 werd de fiche, opgemaakt zoals goedgekeurd in de algemene bekkensvergadering van het Leiebekken van 10/05/2016, door het bekkensecretariaat ter definitieve goedkeuring overgemaakt aan de leden van de algemene bekkensvergadering van het Leiebekken.

Op 27/06/2016 heeft de **gemeenteraad van Sint-Martens-Latem zijn goedkeuring** gehecht aan de ontwerp-startbeslissing (Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Sint-Martens-Latem dd. 27/06/2016- zie [bijlage 4](#)).

De fiche werd **goedgekeurd door de overige leden van de Algemene bekkensvergadering van het Leiebekken** mits toevoeging van **volgende opmerkingen**:

Vanuit het Departement Landbouw en Visserij:

“Indien na verdere studie blijkt dat verdere ontwikkeling toch mogelijk blijkt, dient de ruimte die momenteel door het watersysteem gebruikt wordt als waterberging op de één of andere manier gecompenseerd worden. Indien deze compensatie zou gebeuren op gronden in landbouwgebruik (vb. landbouw mogelijk voor zover de hoofdfunctie waterbeheersing niet in het gedrang komt), dan pleiten we vanuit het Departement Landbouw en Visserij voor een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik voor deze compensatie en zo weinig mogelijk negatieve gevolgen voor de landbouw”.

Vanuit de gemeente De Pinte:

“De gemeente De Pinte vraagt om rekening te houden met de reeds eerder uitgedrukte bezorgdheid over de repercussie van dit gebied op het woongebied De Pinte-Reevijver waar de straten steeds onder water komen bij hevige ‘uitzonderlijke’ regenval. Bij de laatste gesprekken die de gemeente De Pinte voerde met de water-/rioolbeheerders bleek eens te meer dat de buffering en het overpompen van het gebied Hooglatem-Westdijk een invloed heeft op een goede afwatering van de Duivebeek (de Pinte) in de Rosdambeek (Sint-Martens-Latem). Vandaar de vraag om dit ook mee te nemen als aandachtspunt in de verdere studies vermeld onder Hoofdstuk 6 en 7, waarbij ook gemeenschappelijk overleg moet gebeuren met beide gemeenten Sint-Martens-Latem en De Pinte”.

Op 14/07/2016 heeft de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen de ontwerp-startbeslissing de ontwerpstartbeslissingsfiche **gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:**

- De **afbakening** van het signaalgebied wordt **aangepast rekening houdend met de zones waar zich effectief een overstromingsproblematiek kan voordoen en ook de gebieden uit te sluiten die reeds ontwikkeld zijn** of waarvoor vergunningen ter ontwikkeling verleend werden.
- Er geen herbestemming doorgevoerd wordt **vooraleer de hydrologische studie meer realistische overstromingscontouren** binnen het signaalgebied heeft bepaald.

(Uittreksel uit de notulen van de Deputatie Provincie Oost-Vlaanderen dd. 14/07/2016- zie [bijlage 5](#)).

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Hooglatem – Sint-Martens-Latem zijn volgende beleidsopties van toepassing:

Ontwikkelingsperspectief

De suggesties naar ontwikkelingsperspectief hebben enkel betrekking op de nog niet bebouwde en nog niet vergunde percelen in het aandachtsgebied. Bestaande bebouwing wordt beschouwd als beslist beleid. De watertoets die voor de vergunningen werd uitgevoerd, wordt met deze toetsing niet in vraag gesteld.

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

In uitvoering van de visie van de Omzendbrief worden de percelen waar overstromingen met een frequentie T10 voorkomen best herbestemd (= optie C) naar een open ruimte invulling die compatibel is met het watersysteem.

B: maatregelen met behoud van bestemming

Als er toch harde bestemmingen zouden gerealiseerd worden (in de percelen met overstromingsfrequentie T100), is een combinatie van maatregelen nodig om de infrastructuur te beschermen tegen overstromingen (optie B). Deze maatregelen moeten rekening houden met de bestaande omliggende woningen die nu al te kampen hebben met wateroverlast.

Bij de verdere ontwikkeling van het gebied moet de ruimte die momenteel door het watersysteem gebruikt wordt gecompenseerd worden.

Rekening houdende met het feit dat er een herevaluatie van het gebied zal gebeuren, ná modellering van de beekvallei, wordt de mogelijkheid behouden om het gebied alsnog te ontwikkelen volgens de geldende bestemmingsvoorschriften. Dit op voorwaarde dat de gedetailleerde studie gemotiveerd kan aantonen dat ontwikkeling/bebouwing van het gebied onder bepaalde voorwaarden mogelijk is zonder een negatieve impact op het watersysteem ter hoogte van en in de opwaartse en afwaartse gebieden van het signaalgebied.

Instrument: RUP

Initiatiefnemer

Geen consensus over initiatiefnemer.

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Voor dit signaalgebied werd in 2002 een gewestelijk RUP opgemaakt (afbakening grootstedelijk gebied Gent) waarbij grote delen van dit voormalig woonuitbreidingsgebied werden herbestemd in functie van ruimte voor water. Een aantal delen kregen de bestemming woongebied. Het RUP bevat geen verdere concrete uitspraken naar inrichting van dit woongebied. Een beperkt gedeelte kent een hoge overstromingskans (T10).

Gebieden met een frequent overstromingsgedrag (gelegen binnen T10-overstromingscontour) moeten een zachte bestemming krijgen.

De overige gebieden kunnen ontwikkeld worden mits rekening gehouden wordt met het watersysteem ter plaatse en in de afwaarts gelegen gebieden. Dit is ook in overeenstemming met de beslissingen van de deputatie van 14/7/2016.

De gebieden met een frequent overstromingsgedrag kunnen nog verder evolueren op basis van nieuwe hydrologische studies.

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 ontwerpstartbeslissing door te vertalen bij de toepassing van de watertoets.

8 Bijlage

8.1 Tekst uit het GRUP

Artikel 1: Randstedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van de niet bebouwde delen van het randstedelijk woongebied gebeurt verplicht in meerdere fases, waarbij in elke fase een ruimtelijk samenhangend gedeelte van het gebied gerealiseerd wordt. Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd en dienen de effecten van de maatregelen geëvalueerd te worden. Er kan slechts een volgende fase vergund worden nadat minimum 2/3 van de niet-bebouwde delen uit de vorige fase bebouwd is. Tevens dient voor aanvang wordt genomen met elke volgende fase een evaluatie te gebeuren van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken, met inbegrip van de werken ten westen en oosten van het woongebied, en van de impact van de ontwikkelingen op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.

Fase 1: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een eerste fase de ontwikkeling van de onbebouwde gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met "1", zijnde de gebieden die aansluiten bij de Keistraat, vergund worden. Deze fase dient verplicht in drie fases te worden gerealiseerd, waarbij de voorwaarde geldt dat de niet-bebouwde delen uit de voorgaande fase voor 2/3 bebouwd zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van een volgend gebied kan worden afgeleverd.

Fase 2: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een tweede fase de ontwikkeling van het onbebouwde gebied, op het verordenend grafisch plan aangeduid met "2", zijnde het noordelijk gesitueerde gebied ten westen van de Permekelaan, vergund worden.

Fase 3: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden en

- ten vroegste 10 jaar na de inwerkingtreding van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- voor zover voorzien is een snelle openbaar vervoersverbinding tussen Hooglatem en het station Gent- Sint-Pieters en het centrum van Gent en in een openbaar vervoersverbinding tussen de Kortrijksesteenweg N43 en het station van De Pinte;
- de gebieden in deze fase kunnen slechts ontwikkeld worden nadat dit uit een studie van een onafhankelijk deskundige met betrekking tot de waterproblematiek blijkt.

Dit kan er toe leiden dat bepaalde delen van fase 3 worden voorbehouden voor waterbeheersing.

kan in een derde fase de ontwikkeling van de gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met “3”, zijnde de resterende gebieden gelegen tussen de Hooglatembeek en de Kortrijksesteenweg N43, vergund worden.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving. Er kunnen maximaal 450 bijkomende wooneenheden worden gerealiseerd.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Vooraleer een volgende fase wordt uitgevoerd, moet een evaluatie plaats vinden van de effectiviteit van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken in het volledige randstedelijk woongebied Hooglatem, met inbegrip van de werken ten westen en ten oosten van het woongebied. Daarnaast dient een inschatting te gebeuren van de noodzakelijke waterbeheersing in functie van de te realiseren woningen binnen de eigen aanvraag. De vergunningverlenende overheid legt de evaluatie en de uit te voeren waterbeheersingswerken voor advies voor aan de terzake bevoegde instanties. De evaluatie en inschatting van noodzakelijke waterbeheersing geldt ook voor de eerst te realiseren fase of een deel ervan. Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

Gebied voorbehouden voor waterbeheersing

Het gebied wordt voorbehouden voor waterbeheersing; het is slechts voorwaardelijk aangeduid als een stedelijk woongebied dat in aanmerking komt voor bebouwing. Het gebied blijft voorbehouden voor waterbeheersingswerken tot wanneer blijkt uit een studie van een onafhankelijk deskundige dat deze ruimte niet of slechts deels noodzakelijk is voor het nemen van waterbeheersingsmaatregelen. Slechts wanneer dit is gebleken, kan het gebied voorbehouden voor waterbeheersing in een vierde fase volgend op de hierboven beschreven drie eerdere fases - al dan niet volledig - ontwikkeld worden als randstedelijk woongebied, volgens de hoger beschreven modaliteiten.

Artikel 2: Gebied voor waterbeheersing

Deze gebieden zijn bestemd voor het realiseren van waterbeheersingswerken met het oog op de aanpalende woongebieden en voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natte natuur- en landschapswaarden. Het gebied heeft als hoofdfunctie waterbeheersing. Werken in functie van waterbeheersing moeten maximaal de natuurlijke ontwikkeling ondersteunen.

Landbouw, bosbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn mogelijk voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt.

Binnen de gebieden voor waterbeheersing zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor waterbeheersing voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, weg - afsluitingen);
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen en wateroverlast, met inbegrip van waterbeheersingswerken en infrastructuur in functie van het randstedelijk woongebied, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
- het vellen van hoogstammige bomen;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen is enkel toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
- onderhoudswerken aan bestaande waterlopen.

