

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

ZEVENBORREBEEK (SG_R3_DIJ_09)

BEERSEL

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 “Zevenborrebeek” 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): Beersel

Provincie(s): Vlaams-Brabant

Ligging: Het signaalgebied is gelegen langsheen de Zevenborrebeek net afwaarts de samenvloeiing met de Rilroheidebeek. Het ligt tussen de Kerkstraat, de Zevenborrebeek en de Zevenbronnenstraat in.

Bekken: Dijle- en Zennebekken

Betrokken waterlopen: Zevenborrebeek (cat II)

Oppervlakte: 0,3 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:

Woongebied. Er is een verkavelingsvergunning (2001, wijziging 2006) van toepassing waarvan 1 lot reeds ontwikkeld is. De verkavelingsvergunning voorziet 3 woningen langs de Zevenbronnenstraat, een tuinzone en een 5m-zone langs de waterloop.

Globale beschrijving:

Het meest oostelijke perceel op de hoek Zevenbronnenstraat-Kerkstraat is intussen bebouwd. De rest van het gebied bestaat uit ruigte.



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 5/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Dijle- en Zennebekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het woongebied is bij ontwikkeling kwetsbaar gelet op de overstromingsgevoeligheid. Het betreft een eerder klein gebied, maar het is wel belangrijk voor het watersysteem. Het afwaartse traject tot aan de Molenbeek is grotendeels ontwikkeld en kent momenteel een belangrijke overstromingsproblematiek. Het ontwikkelen van het signaalgebied kan de problemen lokaal en afwaarts vergroten. Ook de Vlaamse Landmaatschappij was vragende partij om dit signaalgebied op te nemen in de selectie.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken.

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 overstromingsgevaarkarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkarten 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).

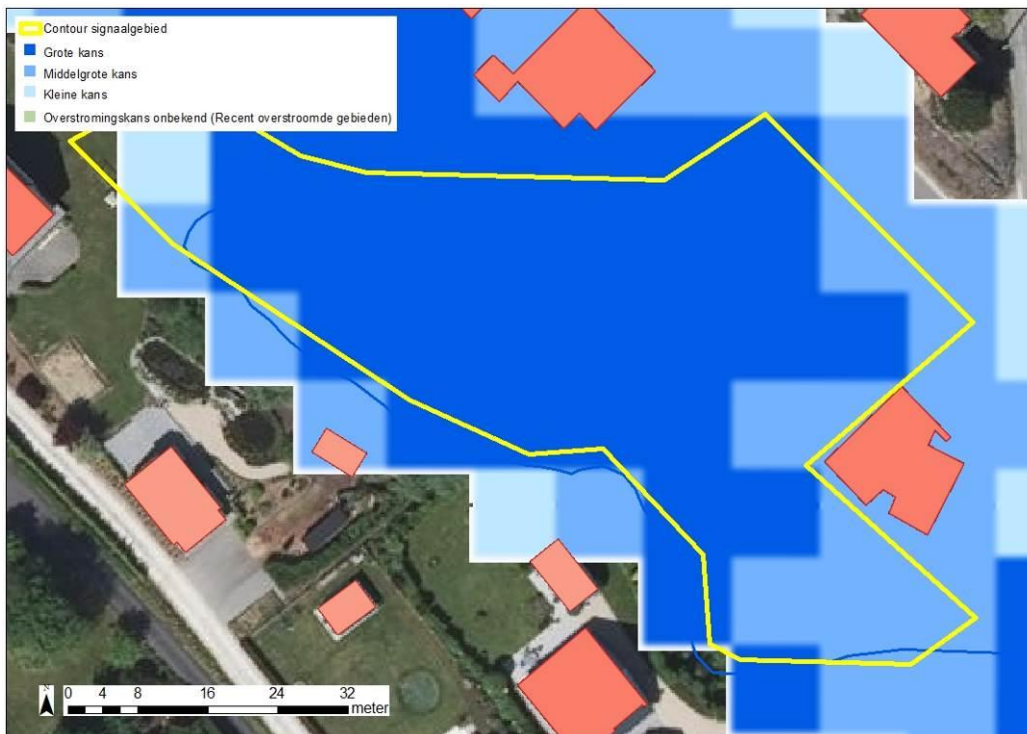
Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld 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 overstromingsgevaarkarten 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 volledige signaalgebied kent een grote tot middelgrote overstromingskans.

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

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



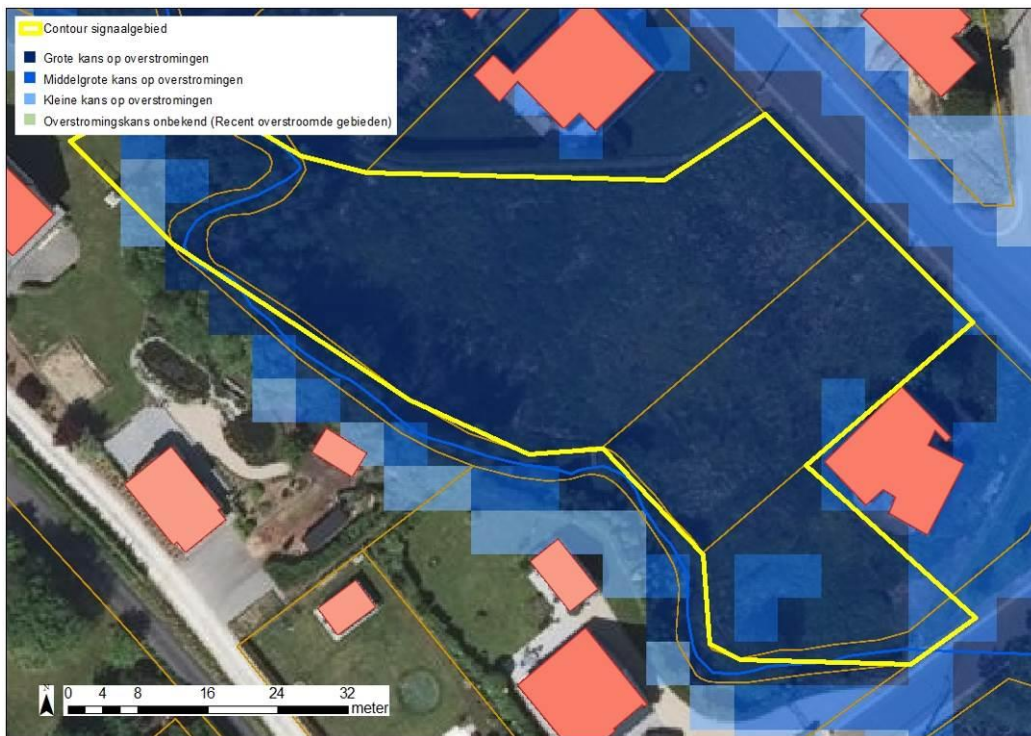
Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

3.1.2 KLIMAATTOETS

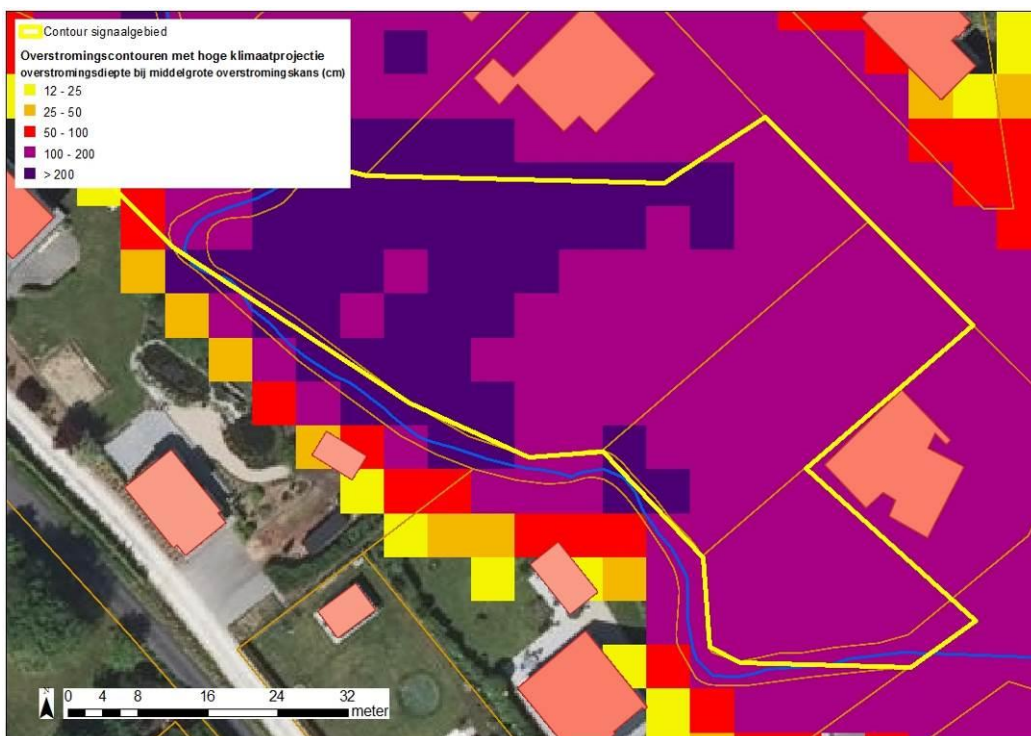
De Overstromingsrichtlijn vraagt om bij het voorkomen of beperken van mogelijk negatieve gevolgen van overstromingen rekening te houden met o.a. de invloed van klimaatverandering. Onderstaande kaarten met klimaatprojectie werden opgemaakt in kader van de orbp-studie van VMM-AOW^[3] en geven niet alleen 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.

Bij een gemiddelde klimaatprojectie kent het gehele signaalgebied een grote kans op overstromingen met overstromingsdieptes die in het noorden van het signaalgebied boven de 2 m kunnen liggen.

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



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

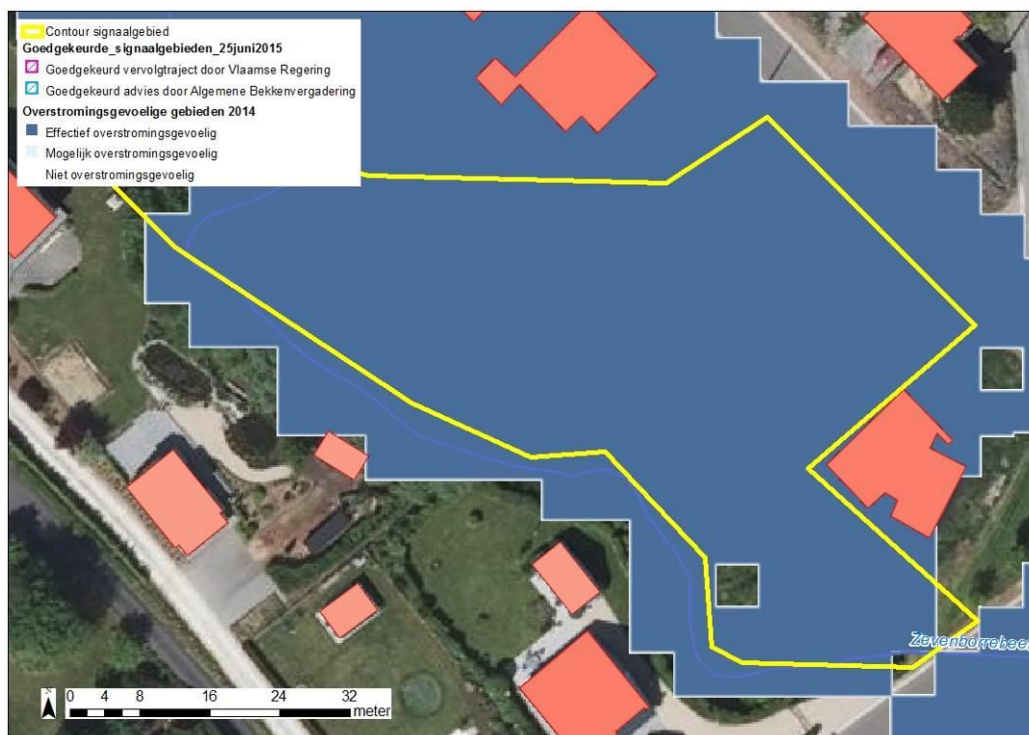


Figuur: De overstromingsdieptes van de middelmatige overstromingscontour met extreme klimaatsverandering worden hier weergegeven (geel= lage overstromingsdiepte tot paars= hoge overstromingsdiepte).

3.2 Bespreking watersysteem

Het volledige signaalgebied kent een grote tot middelgrote overstromingskans. Vooral afwaarts de samenvloeiing met de Rilroheidebeek is er in de vallei van de Zevenborrebeek vaak wateroverlast.

De overstromingen worden niet alleen veroorzaakt vanuit de beek, maar ook vanuit het afspoelend water dat vanaf de hogere delen in de omgeving dat zijn weg zoekt langsheen de huizen, tuinen en wegen naar de lager gelegen beekvallei. Het afwaartse gedeelte van de Zevenborrebeekvallei is in het verleden voor een groot deel ontwikkeld, waardoor er zeer weinig vrije ruimte is om de problematiek op te lossen. Opwaarts is er wel nog open ruimte en kunnen anti-erosiemaatregelen een bijdrage leveren om water zoveel mogelijk op te houden.



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

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

Het perceel is volgens het gewestplan –Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB dd. 7 maart 1977, gelegen in het woongebied.

Op 5 september 2001 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het verkavelen van de grond in 3 bouwkvellen (referte gemeente V6/01 – referte stedenbouw 14V330). De verkaveling werd gewijzigd dd. 26 april 2006.

Op kavel 3 werd reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd dd; 5 juli 2006 (referte B197/06). Deze woning werd niet volledig afgewerkt en is momenteel onbewoond. De woning werd uitgesloten uit het ontworpen signaalgebied.

4.3 Lopende initiatieven:

De Vlaamse Landmaatschappij heeft in het kader van het Landinrichtingsplan "Land van Teirlinck" het landinrichtingsproject "Molenbeekvallei" lopen in Beersel.

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.

28/05/2015:

De verkavelingsvergunning van 2001 is nog geldig. De twee percelen in het signaalgebied naast het bebouwde perceel zijn recent ook verkocht. Momenteel is er enkel een bouwvrije zone van 5 meter van de beek opgelegd. De mogelijkheden binnen het signaalgebied zijn vrij beperkt, maar gezien de ernst van de overstromingsproblematiek is het belangrijk om het achterwaartse gebied vrij te houden van bebouwing en ophoging. Het is onduidelijk of de eigenaars van de percelen op de hoogte zijn van de overstromingsproblematiek.

Op 28/10/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Zevenborrebeek zijn volgende beleidsopties van toepassing:

B: maatregelen met behoud van bestemming

Voor dit signaalgebied wordt optie B voorgesteld met als extra voorwaarden:

- De bouwvrije strook langsheen de Zevenborrebeek wordt vergroot van 5m naar minstens 10m, gemeten vanaf de top van de oever.
- Omdat het over een relatief klein gebied gaat, en er geen meerwaarde is voor de gemeente om een RUP op te maken, wordt geopteerd voor optie B. De bestemming woongebied blijft behouden, maar extra maatregelen dienen genomen te worden naar het watersysteem toe.

Indien de percelen in de toekomst worden bebouwd of herverkaveld dienen zij aan een aantal eisen te voldoen. Afhankelijk van de bouwwijze in de mate dat ruimte voor water wordt ingenomen zijn deze eisen anders.

1. Bij ophoging: de bouwkavels moeten, omdat ruimte voor water wordt ingenomen, groot genoeg zijn om de bebouwing en de strikt noodzakelijke ophogingen voor toegang tot de woning te kunnen compenseren en de verplichte infiltratievoorziening (hemelwaterverordening) te kunnen plaatsen in de tuin. De verplichte infiltratievoorziening moet bovengronds en boven het grondwaterniveau worden aangelegd. Ook zijn ondergrondse constructies niet mogelijk (bv kelder) behalve de verplichte hemelwaterput. De compensatie voor ingenomen ruimte voor water, dient te gebeuren door een oppervlakkige afgraving boven grondwater die minimaal het ingenomen volume én de ingenomen oppervlakte bedraagt.

2. Wanneer geen ruimte voor water wordt ingenomen, bijvoorbeeld door paalwoning-constructies of overstroombare (kruip)kelders en geen enkele ophoging dient de tuin enkel de nodige verplichte infiltratievoorziening te hebben.

Voor 1. en 2. geldt dat de tuinen, indien gelegen in het overstromingsgevoelig gebied, overstroombaar moeten gehouden worden. Dit betekent dat bijvoorbeeld geen afsluitingen kunnen worden aangebracht die het perceel afsluiten van water van elders.

Het dossier bouwvergunning dient voldoende onderbouwd te zijn. Dit betekent dat het dossier kan aantonen dat de bouw kan gerealiseerd worden volgens de hierboven gestelde eisen.

Bij een herverkavelingsdossier dient dit voldoende onderbouwd te zijn. Dit betekent dat het dossier kan aantonen dat dit kan gerealiseerd worden rekening houdend met de hierboven gestelde eisen. In het herverkavelingsdossier wordt de bebouwbare oppervlakte per nieuw perceel vastgelegd, alsook waar op het perceel de woning komt.”

Instrument:

Opleggen van voorwaarden bij stedenbouwkundige aanvragen en/of herverkaveling.

Initiatiefnemer:

gemeente Beersel

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het signaalgebied heeft vaak te kampen met ernstige wateroverlast. Voor het gebied werd in 2001 een verkavelingsvergunning verleend. Het gaat om 2 resterende bebouwbare kavels. Omdat het over een relatief klein gebied gaat dat volledig omgeven is door bebouwing, kan de bestemming van het gebied compatibel zijn met het waterbergend vermogen mits het nemen van extra maatregelen. Er mag geen extra ruimte voor water verloren gaan. De bevoegde instanties nemen de volgende voorwaarden mee bij de toepassing van de watertoets:

1. De bouwvrije strook langsheen de Zevenborrebeek wordt vergroot van 5m naar minstens 10m, gemeten vanaf de top van de oever.
2. Bij ophoging : de bouwkavels moeten, omdat ruimte voor water wordt ingenomen, groot genoeg zijn om de bebouwing en de strikt noodzakelijke ophogingen voor toegang tot de woning te kunnen compenseren en de verplichte infiltratievoorziening (hemelwaterverordening) te kunnen plaatsen in de tuin. De verplichte infiltratievoorziening moet bovengronds en boven het grondwaterniveau worden aangelegd. Ook zijn ondergrondse constructies niet mogelijk (bv. kelder) behalve de verplichte hemelwaterput. De compensatie voor ingenomen ruimte voor water, dient te gebeuren door een oppervlakkige afgraving boven het grondwater die minimaal het ingenomen volume én de ingenomen oppervlakte bedraagt.
3. Wanneer geen ruimte voor water wordt ingenomen, bijvoorbeeld door paalwoning-constructies of overstroombare (kruip)kelders en geen enkele ophoging, dient de tuin enkel de nodige verplichte infiltratievoorziening te hebben.

Voor 2. en 3. geldt dat de tuinen, indien gelegen in het overstromingsgevoelig gebied, overstroombaar moeten gehouden worden. Dit betekent dat bijvoorbeeld geen afsluitingen kunnen worden aangebracht die het perceel afsluiten van water van elders.

Het dossier bouwvergunning dient voldoende onderbouwd te zijn. Dit betekent dat het dossier kan aantonen dat de bouw kan gerealiseerd worden volgens de hierboven gestelde eisen.

Bij een herverkavelingsdossier dient dit voldoende onderbouwd te zijn. Dit betekent dat het dossier kan aantonen dat dit kan gerealiseerd worden rekening houdend met de hierboven gestelde eisen. In het herverkavelingsdossier wordt de bebouwbare oppervlakte per nieuw perceel vastgelegd, alsook waar op het perceel de woning komt.

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.