

STATUS: Definitief

Datum laatste wijziging:
18/06/2012

Toetsing aandachtsgebied

WOONUITBREIDINGSGBIED DENDERHOUTEM

ID: DEN_06

(betrokken signaalgebieden: DEN_AW_007, DEN_AW_080, DEN_AW_103, DEN_AW_114, DEN_AW_119, DEN_WC_122, DEN_WC_488, DEN_PW_089, DEN_PW_232, DEN_PW_344)

GELEGEN IN: actueel waterbergingsgebied, potentieel waterbergingsgebied, waterconserveringsgebied

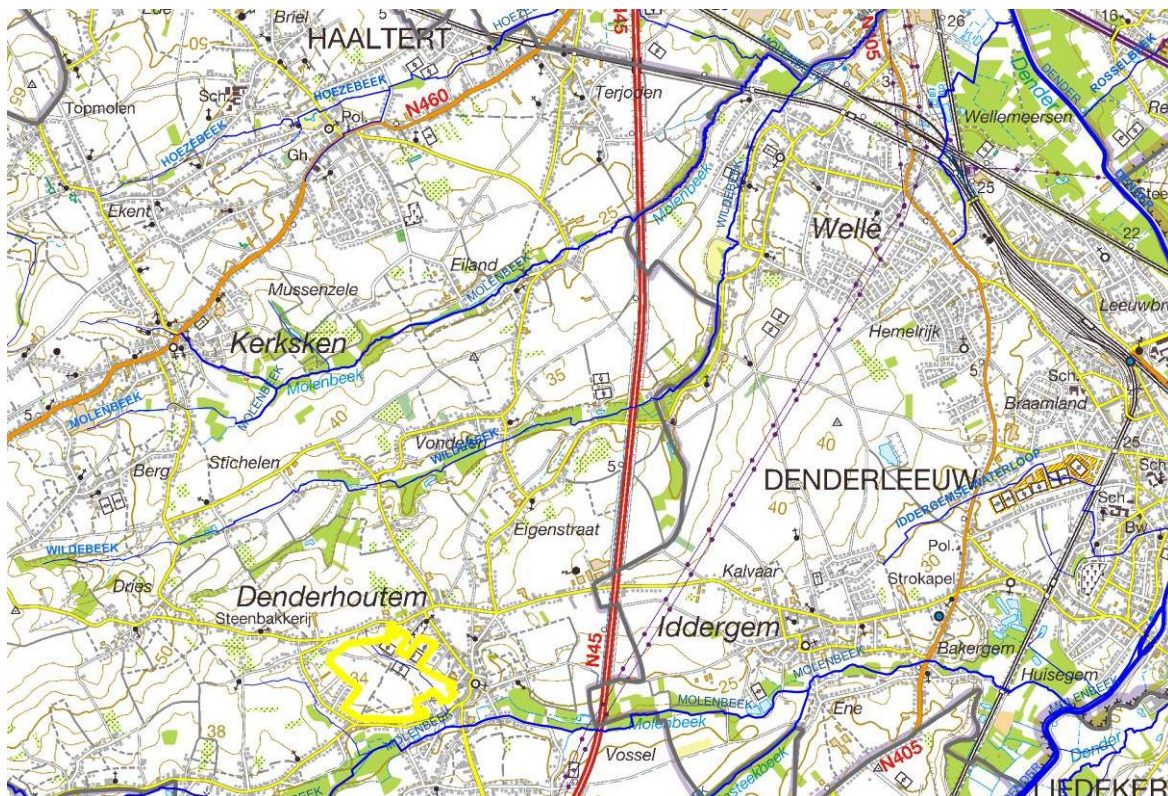
1 Situering

1.1 Algemeen

Gemeente: Haaltert

Provincie: Oost-Vlaanderen

Geografische beschrijving:



Figuur 1: Bovenlokale situering op topografische kaart 1/50.000



Figuur 2: Lokale situering op topografische kaart 1/10.000

1.2 Planologische bestemming

Gewestplanbestemming: Woonuitbreidingsgebied, Industriegebied, Recreatiegebied en Parkgebied



Figuur 3: Situering op het gewestplan + BPA (oranje overdruk)

RUP/BPA: naam: BPA Sectoraal BPA zonevremde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten

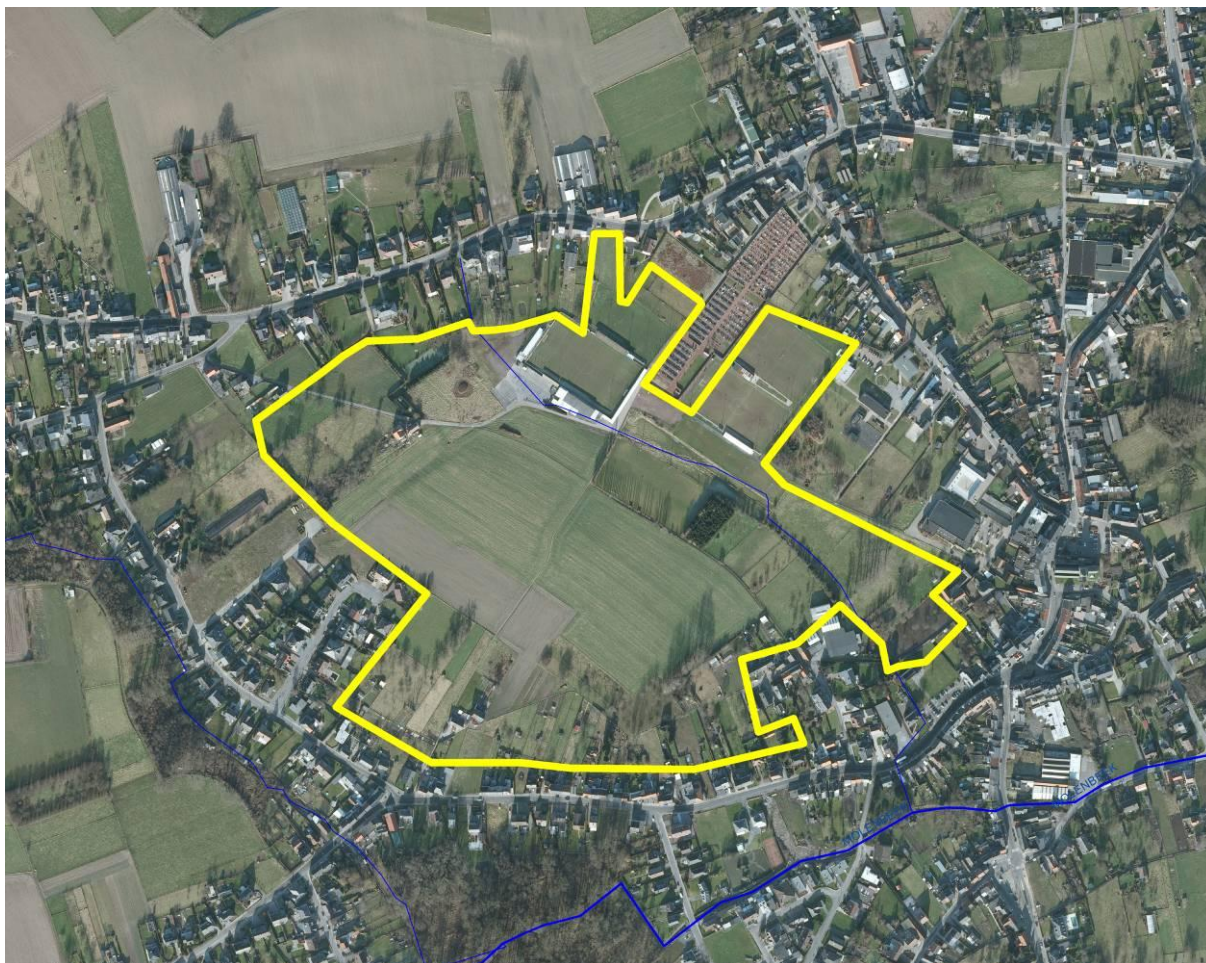
datum goedkeuring: MB 1/9/2004

bestemming: zone voor dagrecreatie

De stedenbouwkundige voorschriften variëren naargelang de deelzones. Er worden geen specifieke voorschriften m.b.t. de waterhuishouding voorzien.

1.3 Bodemgebruik

Huidige staat van ontwikkeling:



Figuur 4: Situering op orthofoto 2009

➡ **verdere analyse / toetsing aan het watersysteem relevant:**

Een deel van het signaalgebied wordt door het BPA herbestemd naar zone voor dagrecreatie. Er zijn evenwel geen specifieke bepalingen i.v.m. de waterhuishouding opgenomen. Bij de verdere invulling van het gebied, is het belangrijk om voldoende rekening te houden met het watersysteem. De rest van het gebied is nog onbebouwd woonuitbreidingsgebied. Ook hiervoor is de verdere toetsing relevant.

Verdere toetsing van het aandachtsgebied is relevant.

1.4 Hydrografie

Bekken: Denderbekken

Deelbekken: Midden-Dender

Betrokken waterlo(o)p(en):

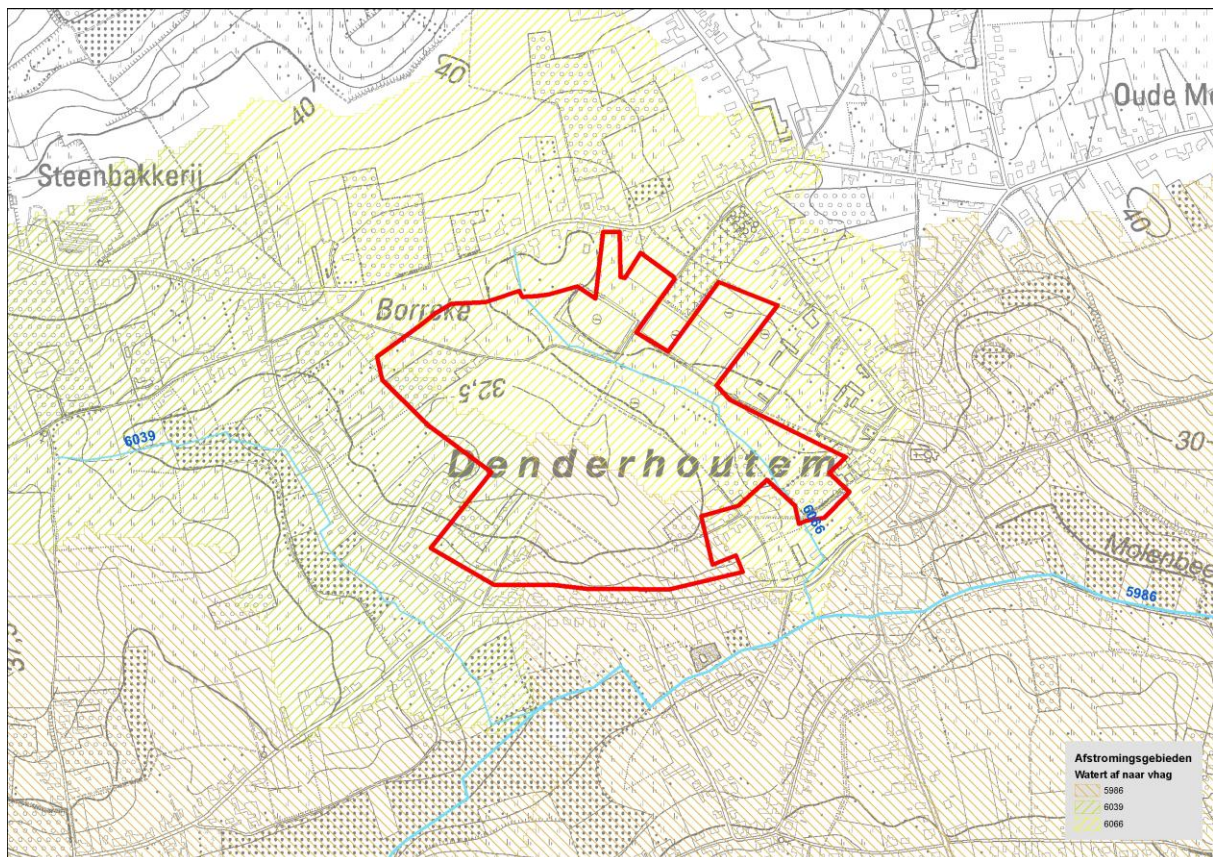
Molenbeek – Vogelenzangbeek (VHAG-code: 5986 – beheerder: Provincie OVL)

Waterloop zonder naam (VHAG-code: 6066 – beheerder: aangelanden)

Hydrografische beschrijving:

De site watert af naar de Molenbeek – Vogelenzangbeek ten zuiden van het aandachtsgebied (VHAG 5986). Het grootste (noordelijk gelegen) deel watert af naar de Molenbeek via de niet gecategoriseerde waterloop 6066. Een kleiner zuidelijk deel watert rechtstreeks af naar de Molenbeek, en een klein zuidwestelijk deel watert via de niet gecategoriseerde waterloop 6039 af naar de Molenbeek.

De gemeente Denderleeuw is sterk vragende partij om opwaarts de Enemolen een wachtbekken aan te leggen op de Molenbeek-Vogelenzangbeek. De provincie Oost-Vlaanderen heeft hier ooit een verkennend onderzoek uitgevoerd om een overstromingsgebied aan te leggen stroomopwaarts de Spechtlaan. Dit is als actie P12 'Aanleg van een bufferbekken langs de Molenbeek (O5093) ten zuidwesten van Iddergem om wateroverlast t.h.v. Bakergem op te lossen' opgenomen in het deelbekkenbeheerplan Midden-Dender.



Figuur 5: Hydrografische situering

1.5 Motivering afbakening en selectie aandachtsgebied

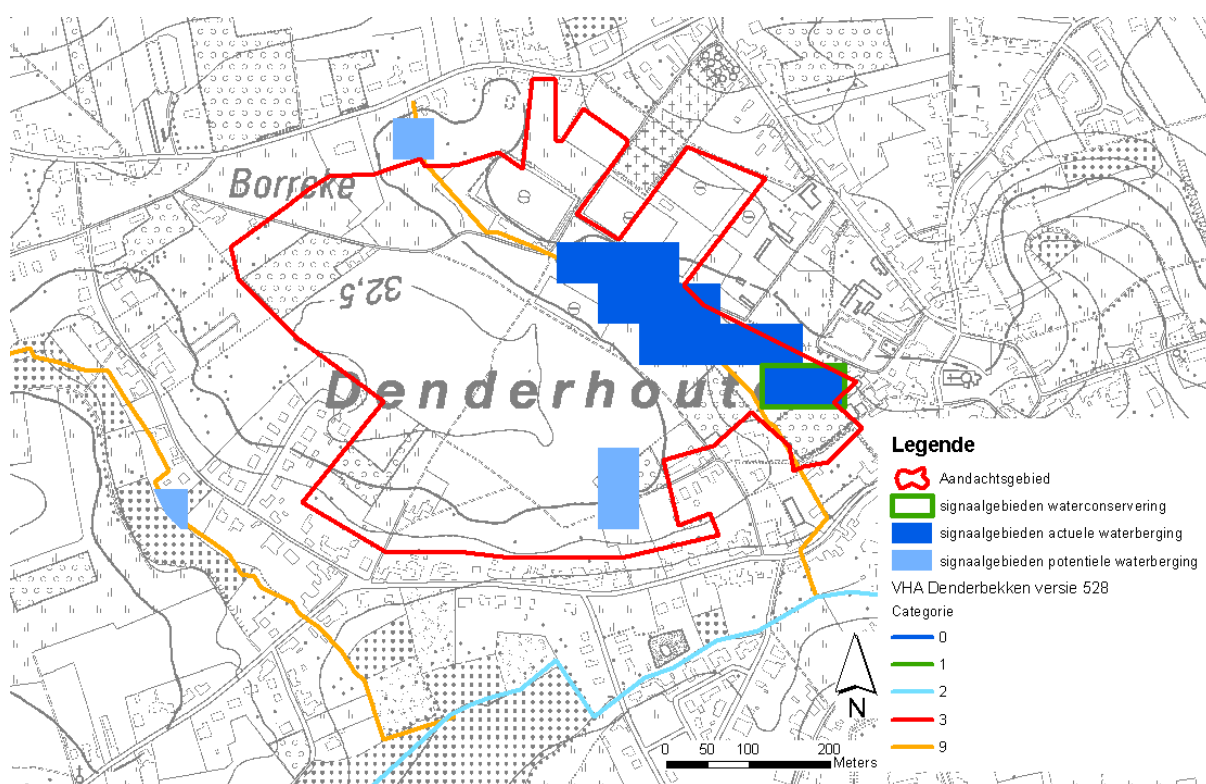
Belang van het aandachtsgebied:

Het aandachtsgebied is één van de grotere signaalgebieden in het Denderbekken. Om de timing voor de opmaak van een RUP voor dit gebied niet in het gedrang te brengen, is de opmaak van een fiche voor dit gebied op dit moment prioritair.

Afbakening

De aangeduide signaalgebieden werden verfijnd op basis van de meest actuele overstromingskaarten en het digitaal hoogtemodel.

Op basis van de contouren van het gewestplan (woonuitbreidingsgebied), het BPA en de kadastrale percelen werd, rekening houdend met de bestaande bebouwing, het aandachtsgebied afgebakend. De afgebakende contour is ruimer genomen dan de aanduiding van de actuele waterbergingsgebieden zodat het gebied zowel planologisch als naar het watersysteem toe in zijn volledigheid kan onderzocht worden.



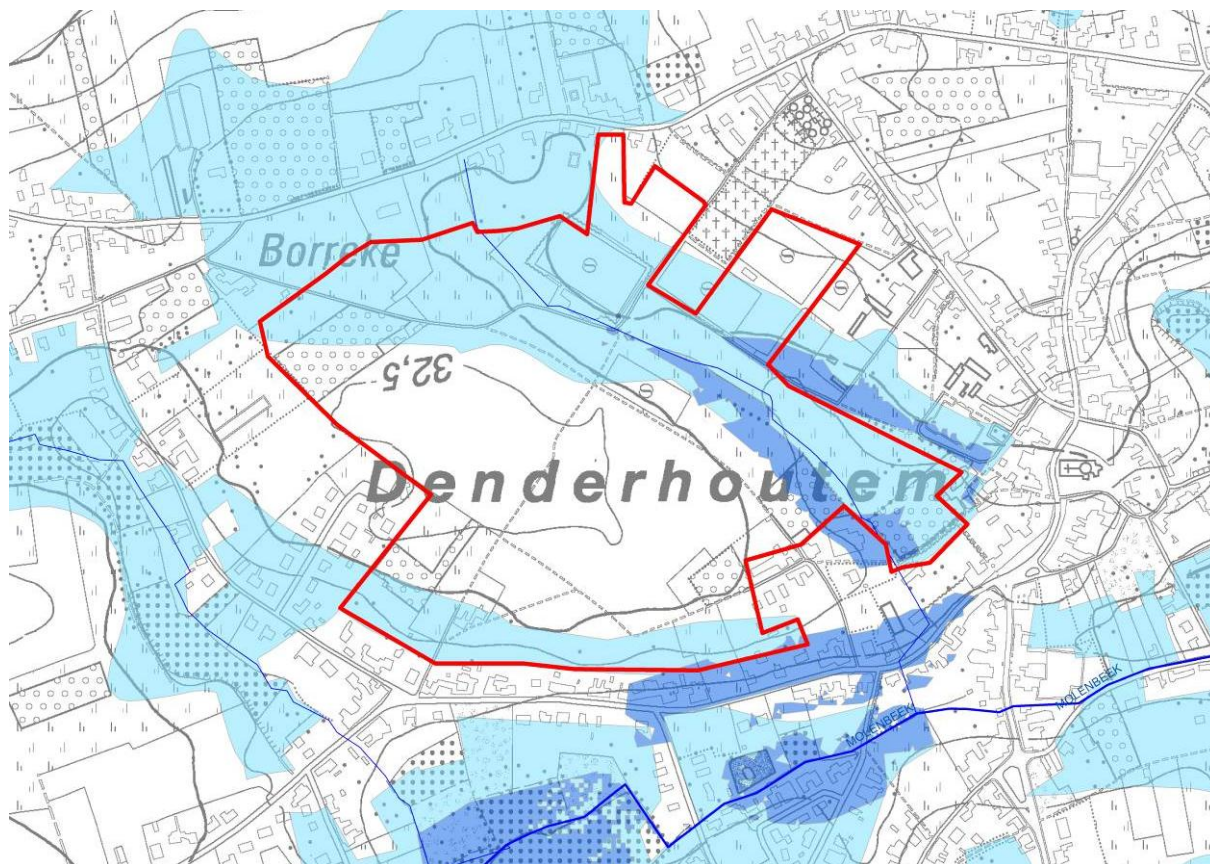
Figuur 6: Situering van de signaalgebieden

2 Juridische toets

2.1 Watertoetskaarten¹

Overstromingsgevoelige gebieden:

Het aandachtsgebied is voor een beperkt deel gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, en mogelijk overstromingsgevoelig gebied.



Figuur 7: Situering op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden

De overige watertoetskaarten zitten vanaf 1 maart 2012 niet meer bij de watertoets. Toch blijven deze kaarten bestaan en kunnen zij nog relevante informatie bevatten.

Infiltratiegevoelige gebieden:

Het aandachtsgebied ligt niet in infiltratiegevoelig gebied.

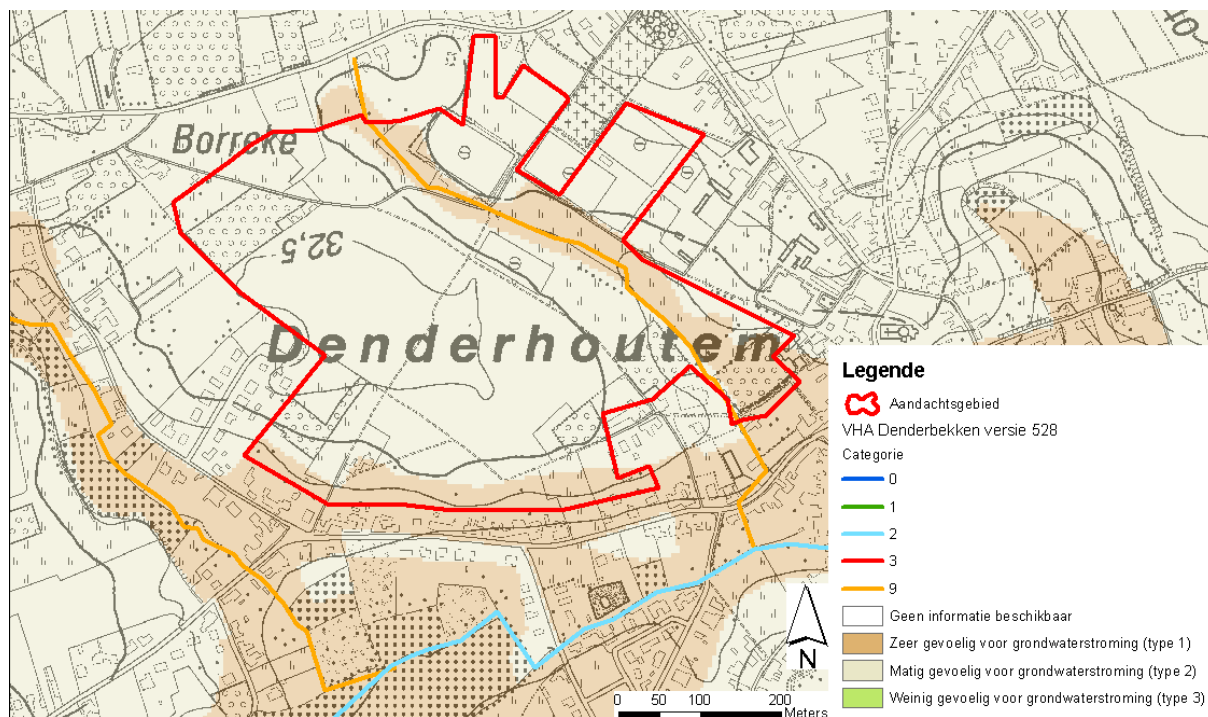
Winterbed:

Het aandachtsgebied is niet gelegen in het winterbed van een grote waterloop.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het grootste deel van het aandachtsgebied is gelegen in gebied matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2). De vallei van de waterloop 6066 ligt in een zone sterk gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), net zoals de zuidelijke rand van het aandachtsgebied.

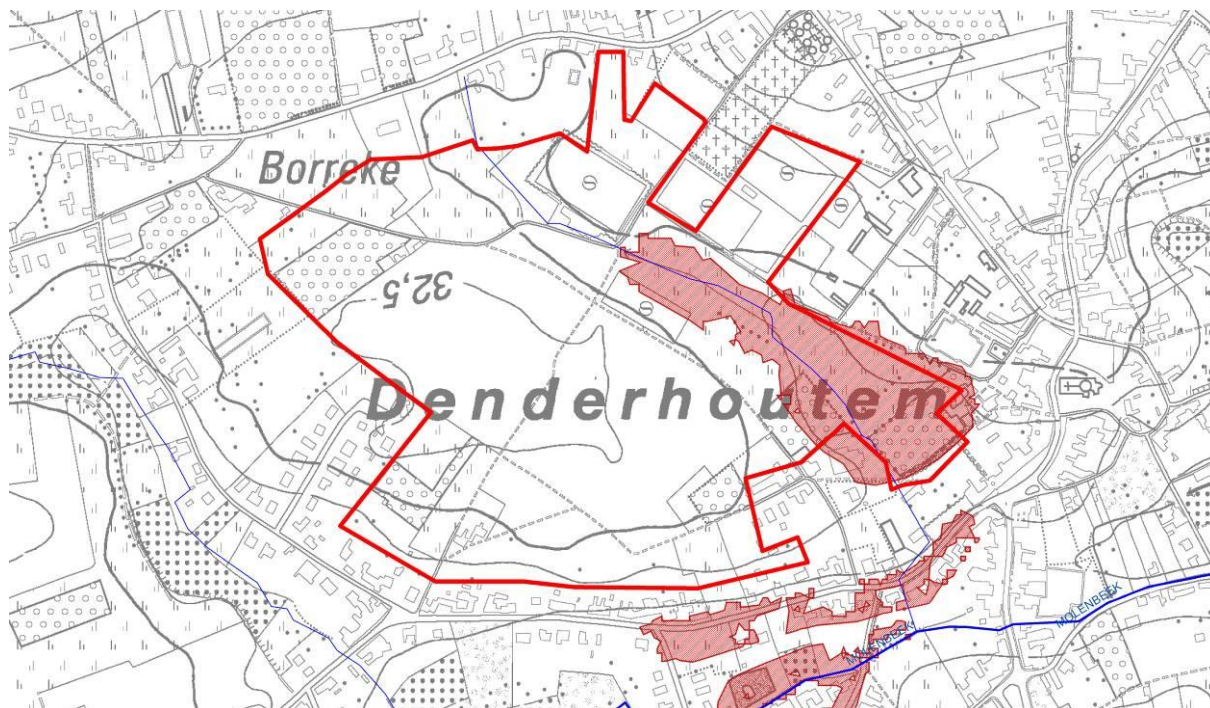
¹ Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (20 juli 2006)



Figuur 8: Situering op de federale kaart van risicozones

2.2 Federale kaart risicozones voor overstromingen ²

Het gebied is deels gelegen in risicozone voor overstromingen. Opvallend is dat de contour van de risicozone groter is dan die van het effectief overstromingsgevoelige gebied. Doorgaans is dit omgekeerd.



Figuur 9: Situering op de federale kaart van risicozones

² Risicozones voor overstroming, versie 2006 (KB 23 maart 2007)

3 Beleidsmatige toets

3.1 Waterbeleid

Stroomgebiedbeheerplan

Het stroomgebiedbeheerplan stelt een aantal basismaatregelen en aanvullende maatregelen voorop. Basismaatregelen zijn maatregelen uit een reeds beslist beleid (bijvoorbeeld de acties uit de bekkenbeheerplannen), aanvullende maatregelen zijn bijkomende maatregelen die door het stroomgebiedbeheerplan zelf naar voren worden geschoven. Volgende maatregelen zijn hier relevant:

- basismaatregel 6_003: waar mogelijk behoud van waterconserveringsgebieden door middel van aangepast landgebruik;
- basismaatregel 6_004: vrijwaren van de actuele en potentiële waterbergingsgebieden en conserveringscapaciteit;
- basismaatregel 6_007: realiseren van nieuwe waterbergingscapaciteit en optimaliseren van bestaande;
- aanvullende maatregel 5B_008: aanleg van bijkomende bergingsgebieden ten behoeve van de verbetering van het hydraulische regime van het oppervlaktelichaam;
- aanvullende maatregel 5B_009: Aanleg van bijkomende waterconserveringsgebieden;
- aanvullende maatregel 5B_010: adaptatie klimaatwijziging;
- aanvullende maatregel 6_018: optimaliseren waterconserveringsgebieden door middel van voorwaarden voor het landgebruik;
- aanvullende maatregel 6_020: realiseren van nieuwe waterbergingscapaciteit op de onbevaarbare waterlopen van 1^{ste} cat.

Bekkenbeheerplan

De visie van het bekkenbeheerplan streeft een optimaal behoud van de waterconserveringsgebieden en de actuele en potentiële waterbergingsgebieden na. Ze streeft naar een vrijwaring van bebouwing/verharding in de waterconserveringsgebieden en de actuele en potentiële waterbergingsgebieden. Multifunctionaliteit van waterconservering en waterberging met de sectoren huisvesting en industrie is niet aangewezen. De opmaak van deze fiche is een vertaling van deze visie.

In het bekkenbeheerplan zijn geen acties opgenomen in het aandachtsgebied. Ook in de omgeving van het aandachtsgebied zijn er geen relevante concrete acties uit het bekkenbeheerplan.

Deelbekkenbeheerplan Midden-Dender

Het aandachtsgebied ligt in het deelbekken Midden-Dender. Het deelbekkenbeheerplan Midden-Dender voorziet geen specifieke acties in het aandachtsgebied maar wel in de buurt ervan:

- Actie P12: Aanleg van een bufferbekken langs de Molenbeek (O5093) ten zuidwesten van Iddergem om wateroverlast t.h.v. Bakergem op te lossen (ROG 14).
Beschrijving: De provincie Oost-Vlaanderen voerde een verkennend onderzoek uit om een overstromingsgebied aan te leggen stroomopwaarts de Spechtlaan (Denderleeuw) langs de Molenbeek (O5077). In november 2005 is het terrein waar het bufferbekken moet komen al opgemeten en zijn er verkennende gesprekken met de eigenaar om de grond te verwerven. Een voorontwerp is er nog niet.
- Actie P24: Opvolgen van de oplossing voor het wateroverlastprobleem ROG 16 t.h.v. Ter Linden – Ninoofsesteenweg
Beschrijving: Het wateroverlastprobleem werd opgelost d.m.v. een bypass van de Molenbeek (O5078) via een tweede overwelving onder de straat die terug in de Molenbeek uitmondt na de bebouwing. Sedert 2001 zijn er geen problemen meer gemeld maar opvolging is zeker nodig.

3.2 Ruimtelijke ordening

Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

Haaltert is in het **ruimtelijk structuurplan Vlaanderen** gelegen in het buitengebied. De taakstelling inzake wonen en bedrijvigheid behoort in principe toe aan de gemeente.

Het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan** van Haaltert werd goedgekeurd op 19 maart 2009. Specifiek voor het woonuitbreidingsgebied te Denderhoutem wordt volgende visie vooropgesteld:

We stellen voor om op korte tot middellange termijn het woonuitbreidingsgebied WU-7 Denderhoutem te ontwikkelen. Aansluitend bij de visie op het verplaatsen van wooninbreidingsgebied naar het centrum van Denderhoutem zal een gemengde ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied het centrum van het dorp versterken. Het woonuitbreidingsgebied zal deels ingevuld worden met woningen en deels met recreatie en centrumondersteunende functies. Eventuele park- en bosgebieden zullen gesitueerd worden op de lagergelegen plaatsen. Daarmee wordt maximale infiltratie bekomen van regenwater en worden toekomstige overstromingsrisico's beperkt. De exacte ligging wordt in een latere uitwerking voor RUP uitgewerkt.

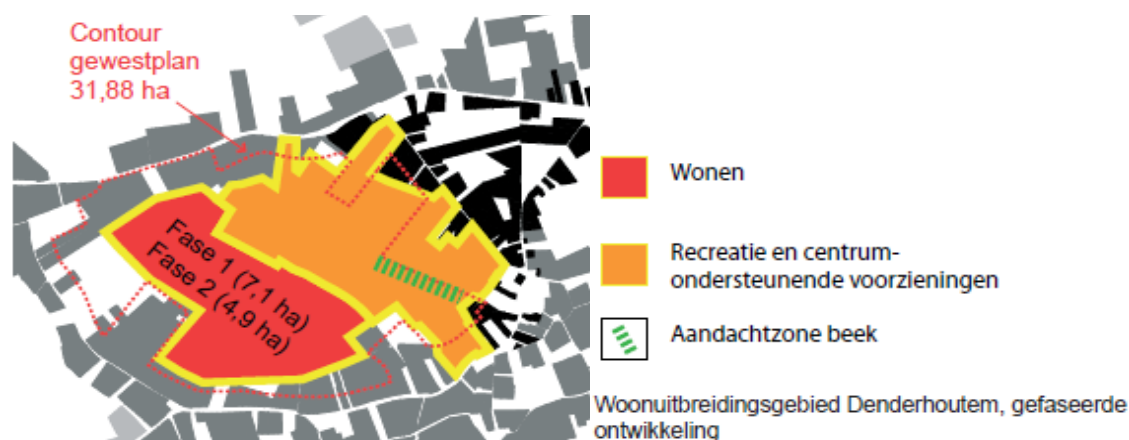
De motivering om het woonuitbreidingsgebied deels aan te snijden voor woningbouw is gelegen in de noodzaak voor de gemeente om een **actievere sturing** te kunnen geven aan het woningaanbod in de gemeente. De gemeente Haaltert beperkt daartoe het aanbod aan bouw mogelijkheden in de linten en schraapt daarbij nog een 2-tal woonuitbreidingsgebieden. Aanvullend daarop worden er een aantal wooninbreidingsgebieden verplaatst naar Denderhoutem (7,1 ha).

Het woonuitbreidingsgebied is ca. 17 ha groot en heeft een theoretische capaciteit van ca. 255 woongelegenheden (15 won/ha). Fase 1 tot 2017 omvat het aansnijden van 7,1 ha van het woonuitbreidingsgebied en geeft een toename van het aantal bouw mogelijkheden van 106. In latere fasen, na 2017, kunnen andere delen van het woonuitbreidingsgebied ontwikkeld worden afhankelijk van de behoefte, met een totaal van 12,0 ha (ca. 180 woningen).

De opmaak van een RUP werd opgenomen in de bindende bepaling van het GRS.

RUP woonuitbreidingsgebied Denderhoutem:

- Er wordt een gedetailleerde balans opgemaakt waarin de verplaatsing van het woongebied van de wooninbreidingsgebieden naar het woonuitbreidingsgebied van Denderhoutem geregeld wordt. Het totaal te verplaatsen gebied bedraagt daarbij maximaal 7,1 hectare;
- Er wordt een fasering opgesteld voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied van Denderhoutem, waarbij het aantal woningen in de eerste fase overeenkomt met de beoogde verplaatsing van wooninbreidingsgebieden (max. 7,1 ha vermenigvuldigd met de woningdichtheid 15 won/ha).
- De bestaande vrije kavels die nog toegang geven tot de woonuitbreidingsgebieden vanaf de bestaande wegen worden gevrijwaard van bebouwing.



Figuur 10: Visie woonuitbreidingsgebied Denderhoutem – Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Haaltert

Voorontwerp RUP invulling woonontwikkeling

De gemeente Haaltert is gestart met de opmaak van een RUP voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied.

In dit ontwerp wordt best van bij de start rekening gehouden met volgende randvoorwaarden:

- buffervoorwaarden op Molenbeek (Provincie) minimaal 260m³/ha verharde oppervlakte
- bij de aanleg van buffervoorzieningen dient rekening gehouden te worden met de mogelijk beperkte infiltratiecapaciteit en grondwaterstanden: een afgraving onder het maximaal grondwaterpeil is geen buffering
- herwaarderen van de bestaande niet gecategoriseerde waterloop: voldoende ruimte voorzien + eventueel hercategoriseren en ruimte voor waterloop in openbaar domein behouden
- voldoende ruimte voor water voorzien doorheen het volledige projectgebied en in het bijzonder in de lager gelegen zones langs de waterloop

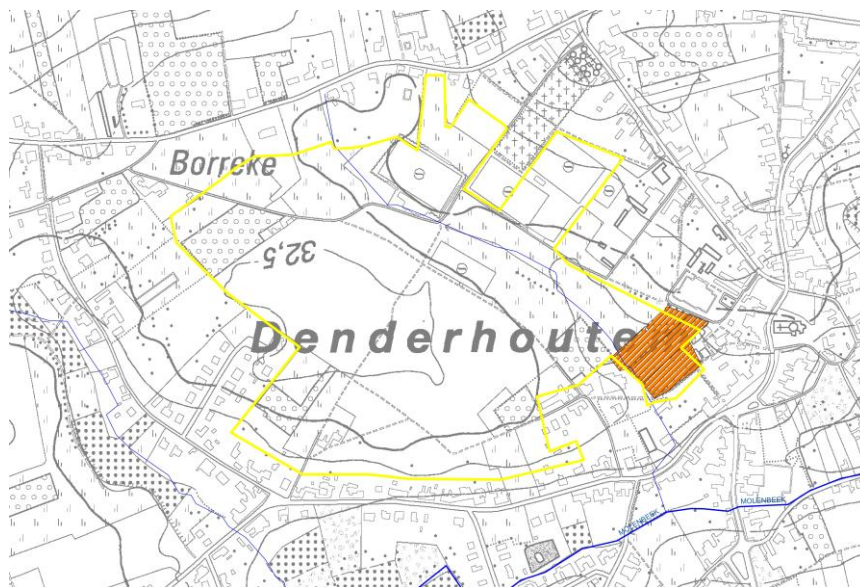
Vergunningstoestand

Woonzorgcentrum De Pastorij.

Op 24/2/2011 besliste de Deputatie het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar m.b.t. de stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw van woonzorgcentrum "De Pastorij" (76wgh) + assistentiewoningen (24w) niet in te willigen. De stedenbouwkundige vergunning werd derhalve verleend.

De aanvraag is gelegen op de percelen 2^e afdeling, sectie B, nrs 1032 e, g2, en y (zie figuur).

Inzake de watertoets werd geoordeeld dat er geen schadelijk effect op het watersysteem te verwachten valt wanneer de voorwaarde uit het advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie wordt nageleefd. De aanvraag voorziet 7x20.000 liter hemelwaterputten en een bijkomende buffering met vertraagde afvoer van ca 111m³, hetgeen ruimschoots beantwoordt aan de gevraagde 260m³/ha verharde oppervlakte buffering. Bijkomende voorwaarde van de provincie was dat het peil van de instroom van de bypass (voldoende) hoger ligt dan het peil van de overloopleiding tussen de regenwaterputten en de vijver, zodat het oppervlaktewater enkel in geval van nood via de bypass wordt afgevoerd naar de beek.

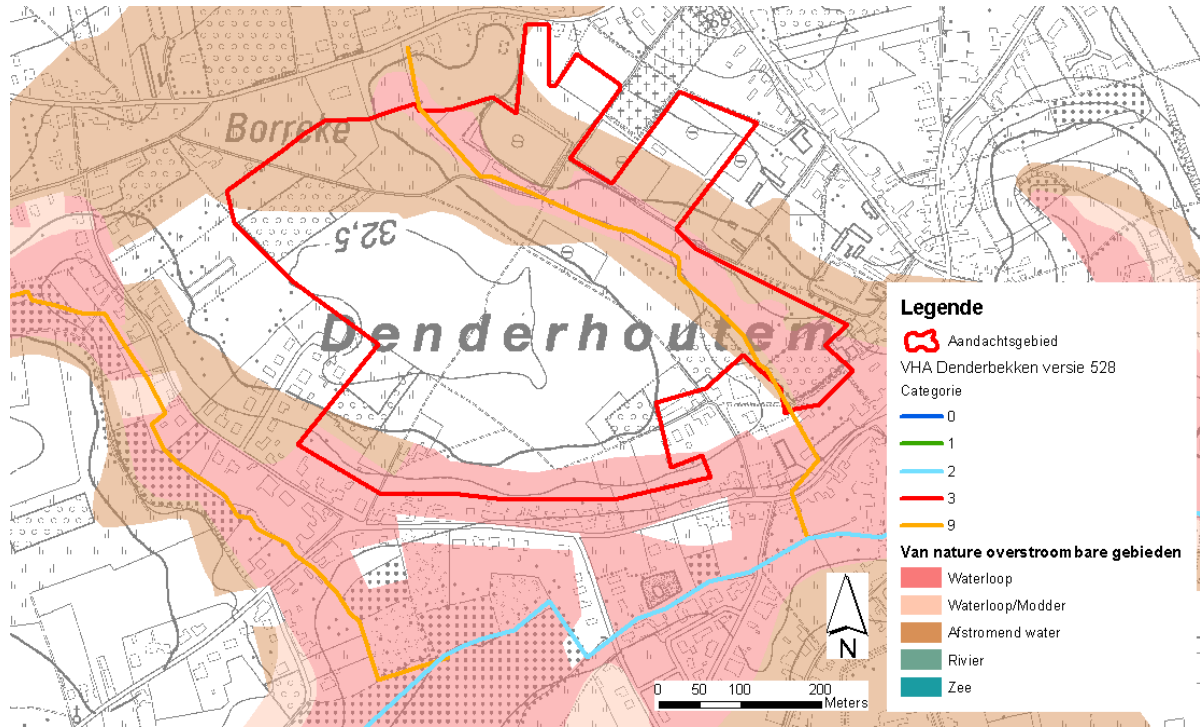


Figuur 11: Situering vergund woonzorgcentrum binnen het signaalgebied

4 Toetsing aan het watersysteem

4.1 Overstromingsproblematiek

NOG:

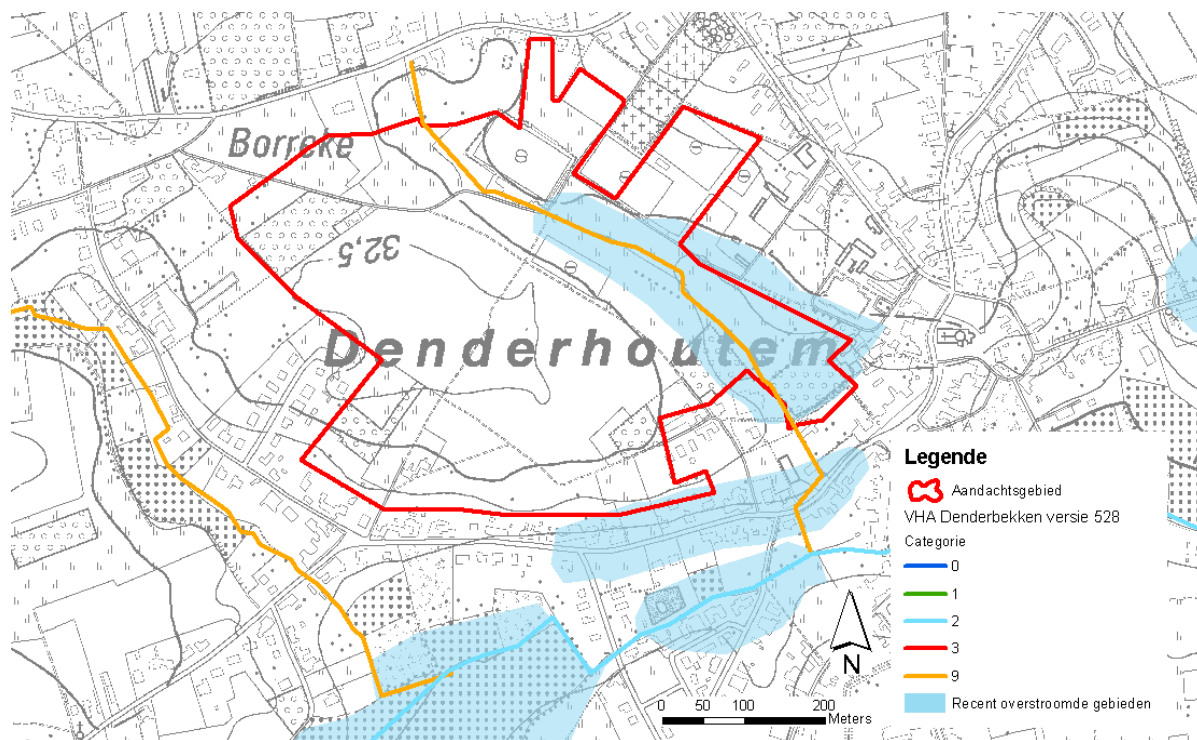


Figuur 12: Situering op NOG-kaart

ROG:

Het noordoostelijk deel van het gebied is gelegen in recent overstroomd gebied volgens de ROG-kaart. Bij de overstromingen van januari 2003 overstroomde dit gebied door overtopping van waterloop 6066. Bij de wateroverlast in 2010 deden zich hier geen problemen meer voor.

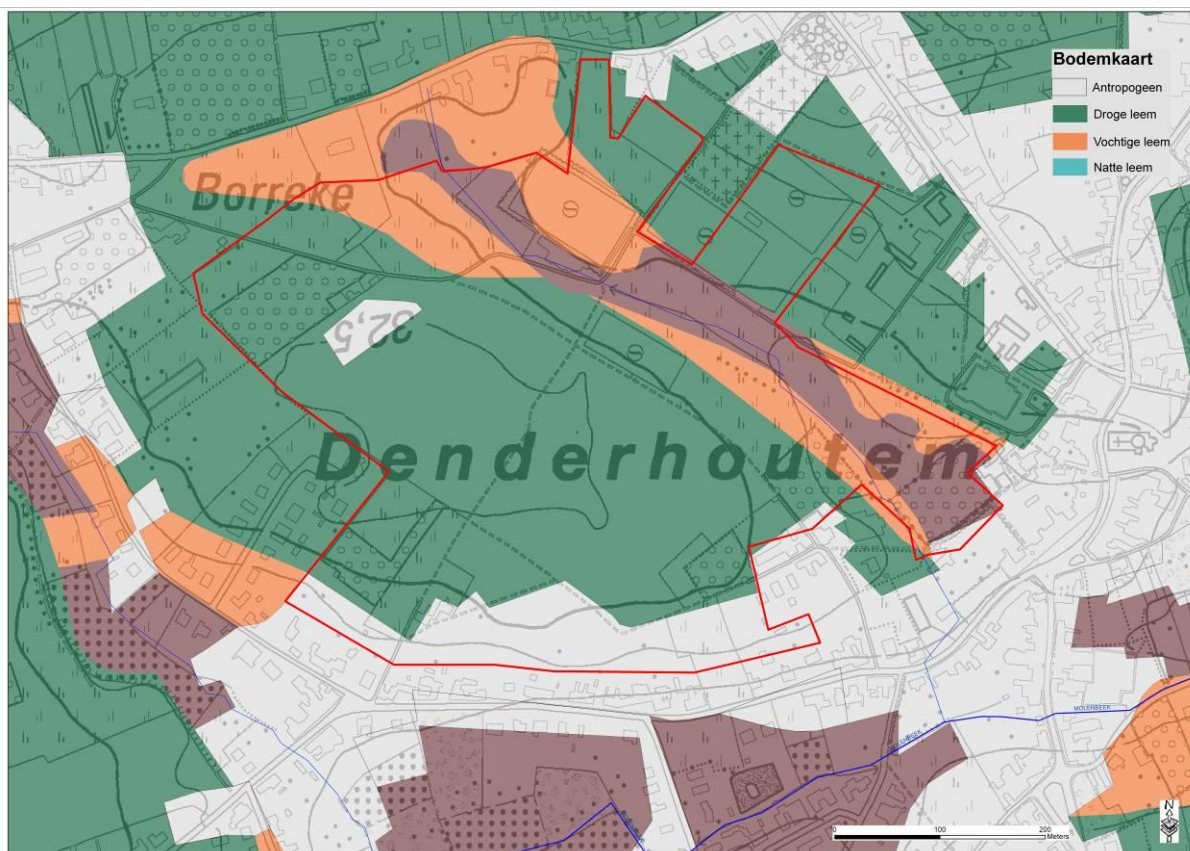
Het zuidelijk deel grenst eveneens aan een recent overstroomd gebied volgens de ROG-kaart. In 1999 en 2003 overstroomde dit gebied. Er werd een bypass aangelegd op de Molenbeek-Vogelenzangbeek om de problemen aan Veldeken op te lossen. Bij de wateroverlast in 2010 deden zich hier geen problemen meer voor.



Figuur 13: Situering op ROG-kaart

Bodemkaart:

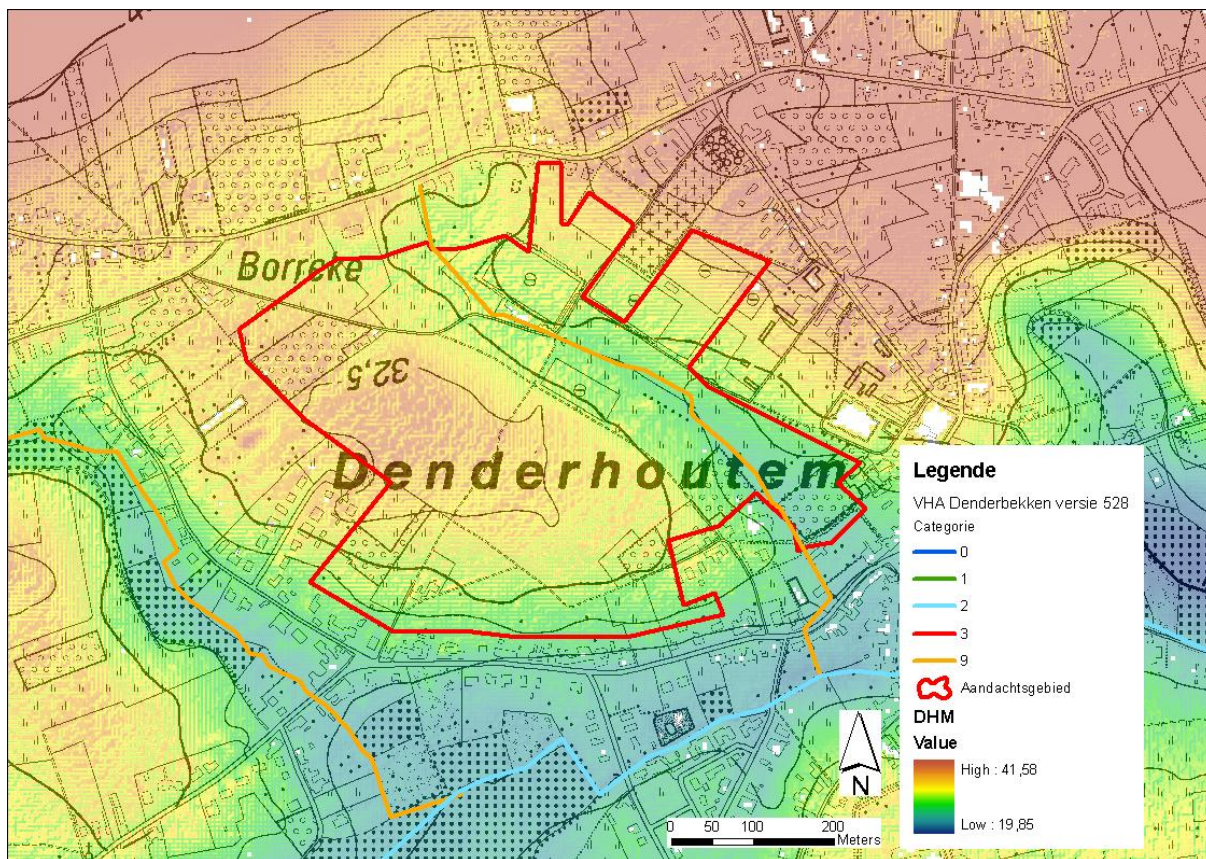
In het noordelijk deel van het gebied bevinden zich natte bodems. Het zuidelijk deel zijn antropogene bodems, en het midden deel wordt gekenmerkt door een droge leembodem.



Figuur 14: Situering op bodemkaart

DHM:

Op het DHM merk je duidelijk de lager gelegen delen in het zuiden (vallei Molenbeek) en de lager gelegen overstromingsgevoelige zone in het noorden. Het midden van het gebied ligt duidelijk hoger.



Figuur 15: Situering op DHM

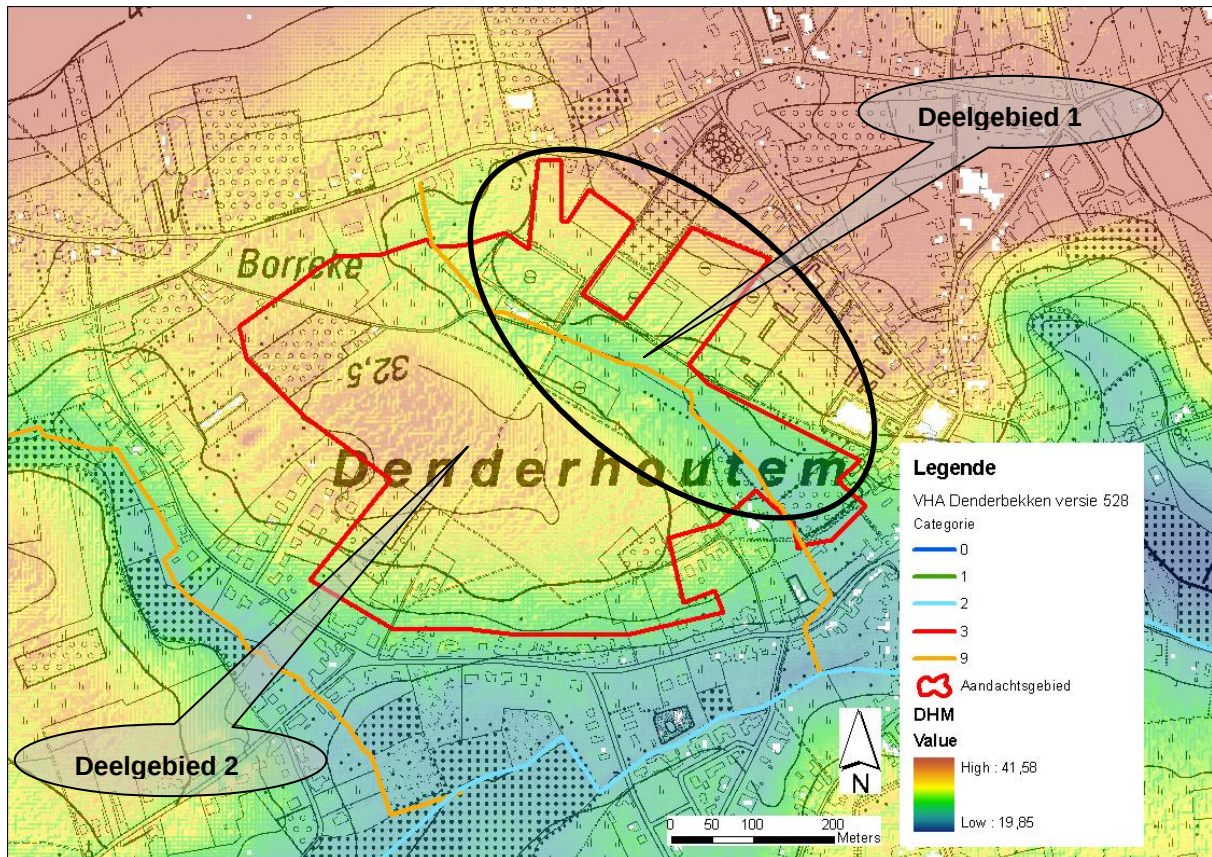
5 Opmerkingen

Andere relevante hydrologische/hydrografische informatie

(vb.: waterpeilen, historische kaarten en historische gegevens, ecologische inventarisatie, info ervaringsdeskundigen, enz.)

6 Conclusie

Er is een onderscheid tussen het noordelijk (deelgebied 1) en zuidelijk deel (deelgebied 2) van het aandachtsgebied (zie figuur Figuur 16).



Figuur 16: Deelgebieden van het aandachtsgebieden

Deelgebied 1:

- Overstromingsgevoelig (NOG – deels ROG)
- Waterloop doorheen gebied
- Vochtig tot nat bodemprofiel
- Huidig gebruik: voetbalvelden – nat weiland – woonzorgcentrum in aanbouw
- Planologisch: BPA recreatiezone – WUG
- Vergund woonzorgcentrum

Deelgebied 2:

- Enkel meest zuidelijke zone mogelijk overstromingsgevoelig
- Droog bodemprofiel, leemgrond niet infiltratiegevoelig
- Huidig gebruik: gras, weiland
- Planologisch: WUG

7 Suggestie naar ontwikkelingsperspectief

Deelgebied 1:

- De resterende ruimte voor water behouden.
- Het vergunde woonzorgcentrum kan behouden blijven; een verdere uitbreiding van harde infrastructuur in deze omgeving is niet wenselijk.
- De zone waar momenteel de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied geldt, wordt best herbestemd naar een open ruimte bestemming, onder meer in functie van de waterloop (zoals ook indicatief aangegeven in het GRS).
- In de zone waar momenteel het BPA een recreatieve bestemming oplegt, worden best bijkomende maatregelen in functie van ruimte voor water voorzien.

Deelgebied 2:

- Zuidelijke tip gelegen in NOG: verharding zoveel mogelijk beperken.
- Deel buiten overstromingsgevoelig gebied: ontwikkeling mogelijk, mits voorzien van voldoende buffercapaciteit en beperken van de hemelwaterafvoer. De minimale buffervereiste voor lozing op een tweede categorie waterloop in beheer bij de provincie is 260m³/ha verharde oppervlakte. Gelet op de hoge druk waarmee de Molenbeek reeds te kampen heeft, zijn hogere buffereisen niet uitgesloten.
- Bij de concretisering van de plannen naar ontwikkeling toe dient nagegaan te worden in hoeverre de grond geschikt is voor infiltratie. Indien infiltratie opportuun is, geniet dit de voorkeur op bufferen en vertraagd afvoeren.
- Bij de uitwerking van het RUP in ontwerp wordt best van bij de start rekening gehouden met volgende randvoorwaarden:
 - o buffervoorwaarden op Molenbeek (Provincie) minimaal 260m³/ha verharde oppervlakte
 - o bij de aanleg van buffervoorzieningen dient rekening gehouden te worden met de mogelijk beperkte infiltratiecapaciteit en grondwaterstanden: een afgraving onder het maximaal grondwaterpeil is geen buffering
 - o herwaarderden van de bestaande niet gecategoriseerde waterloop: voldoende ruimte voorzien + eventueel hercategoriseren en ruimte voor waterloop in openbaar domein behouden
 - o voldoende ruimte voor water voorzien doorheen het volledige projectgebied en in het bijzonder in de lager gelegen zones langs de waterloop.