

STATUS:
Goedgekeurd
Datum laatste wijziging:
08/07/2013

Toetsing aandachtsgebied

RECREATIEGEBIED NEERHOEVE (PUTTE)

ID: DZ_23

GELEGEN IN: waterconserveringsgebied en actueel waterbergingsgebied
(betrokken signaalgebieden: DIJ_AW_006, DIJ_AW_013, DIJ_WC_074)

1 Situering

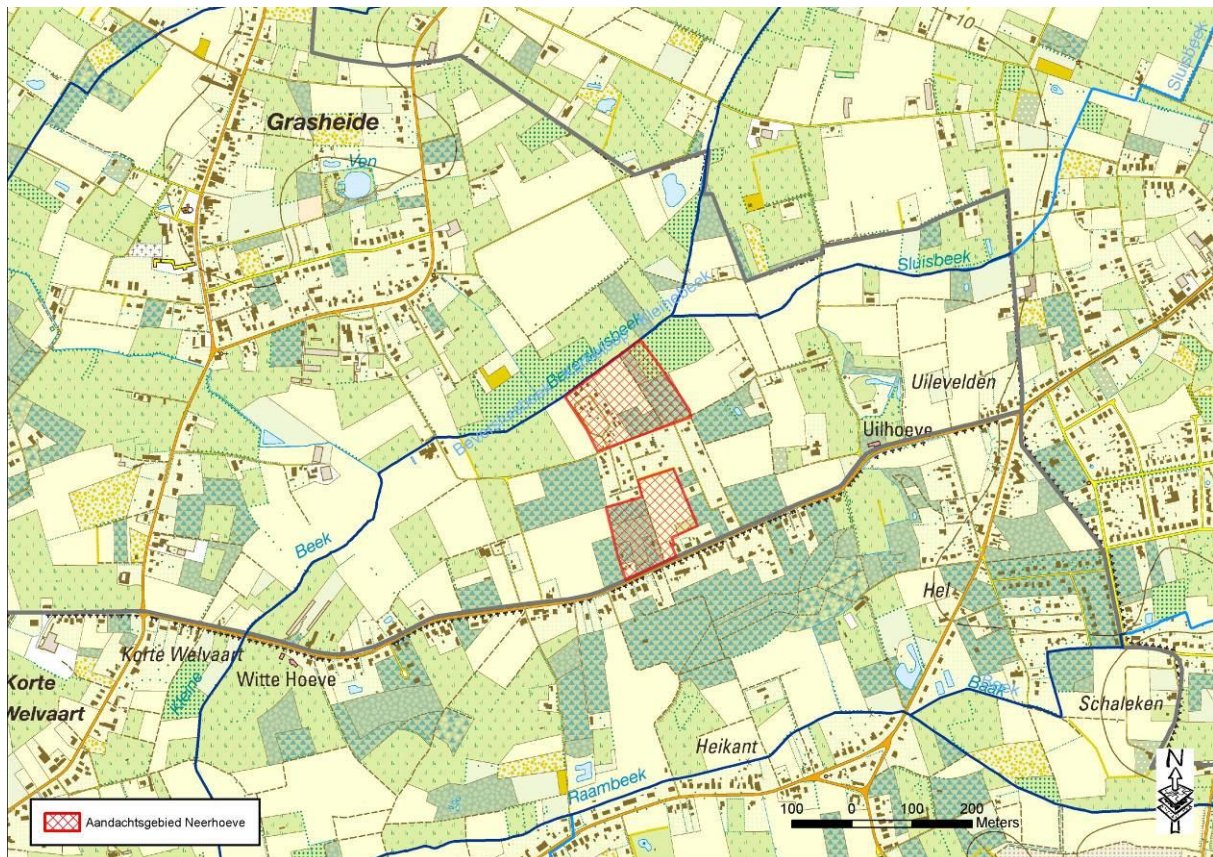
1.1 Algemeen

Gemeente(n): Putte

Provincie(s): Antwerpen

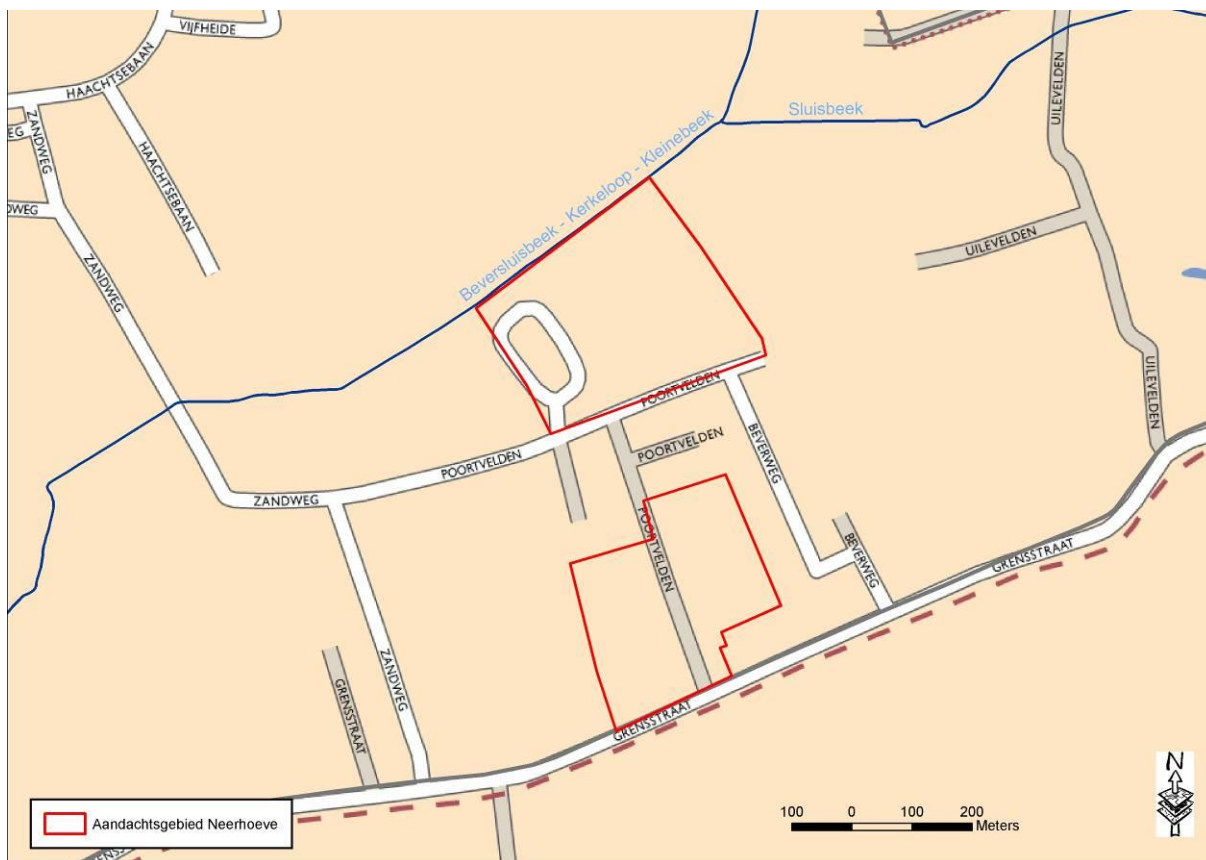
Geografische beschrijving:

Het aandachtsgebied is gelegen in het deelbekken Vrouwvliet in de gemeente Putte, nabij de grens met Heist-op-den-Berg en Keerbergen (zie figuur 1).



Figuur 1: Bovenlokale situering op topografische kaart

Het tweeledige aandachtsgebied bevindt zich ten zuidoosten van het gehucht Grasheide in het gebied Poortvelden. Aan de zuidkant wordt het begrensd door de Grensstraat en ten noorden door de Beversluisbeek (zie figuur 2 & 3).



Figuur 2: Lokale situering op de stratenatlas



Figuur 3: Lokale situering op orthofoto Vlaams-Brabant 2002

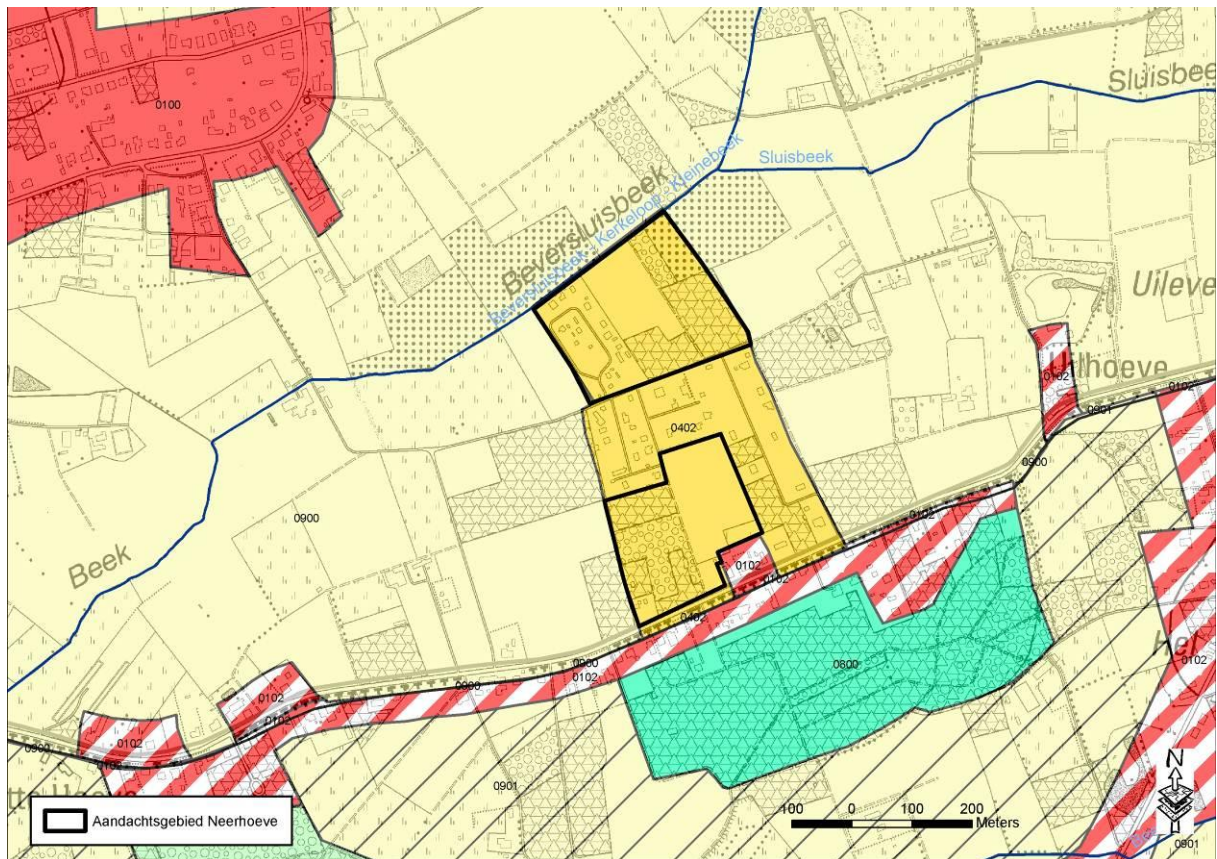
1.2 Planologische bestemming

Gewestplanbestemming:

Het aandachtsgebied is gelegen in een gebied met bestemming verblijfsrecreatie (hoofdcode 402; figuur 4).

Het voorschrift bij de gewestplanbestemming is het volgende:

“De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendsverblijfparken.”

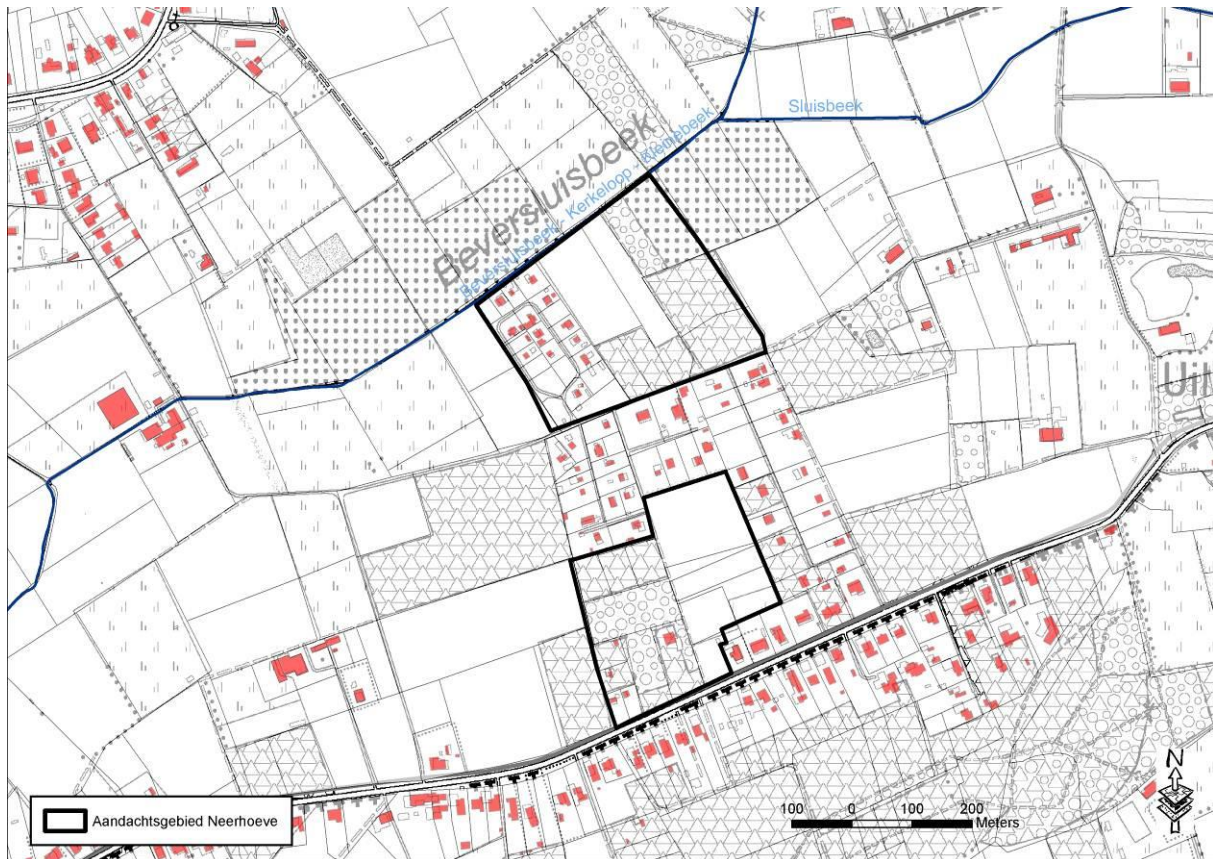


Figuur 4: Situering op het gewestplan

1.3 Bodemgebruik

Huidige staat van ontwikkeling:

Op figuur 5 is te zien dat het aandachtsgebied enkele bebouwde percelen met al dan niet een permanent karakter bevat. De omliggende ruimte in het afgebakende gebied voor verblijfsrecreatie is grotendeels ingenomen door weekendverblijven met al dan niet een permanent karakter. Het bodemgebruik in het aandachtsgebied bestaat voornamelijk uit weilanden, bossen en een akkerland, zoals te zien is op de orthofoto van 2002 (figuur 3). De verdere analyse van het aandachtsgebied houdt alleszins rekening met de aanwezige bebouwing in de omgeving en gaat uit van het principe dat bestaande vergunde bebouwing zo goed mogelijk beschermd moet worden tegen wateroverlast.



Figuur 5: Situering op cadmap 2010 (toestand 01/01/2010)

1.4 Hydrografie

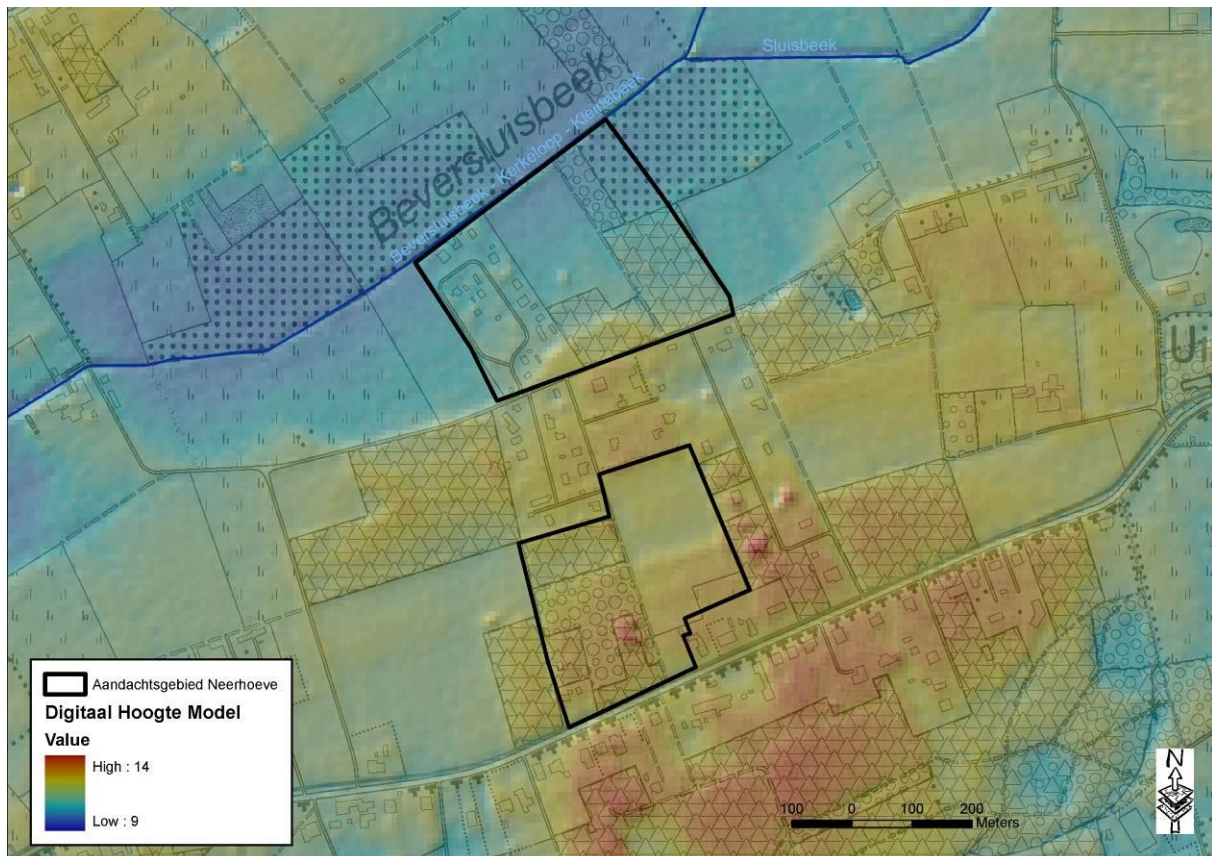
Bekken: Dijle-Zennebekken

Deelbekken: Vrouwvliet

Betrokken waterlopen: Beversluisbeek – Kerkeloop – Kleinebeek (VHAGcode: 6882 - beheerder: Provincie Antwerpen).

Hydrografische beschrijving:

Het aandachtsgebied ligt aan de linkeroever van de Beversluisbeek, net stroomafwaarts van de plaats waar de Sluisbeek in de Beversluisbeek uitmondt. Deze waterloop van tweede categorie mondt ongeveer twee kilometer stroomafwaarts uit in de Vrouwvliet. Het gebied is zacht oplopend naar het zuiden toe met een hoogte van $\pm 9,5$ m TAW ter hoogte van de Beversluisbeek en ± 12 meter TAW in het zuiden van het aandachtsgebied.



Figuur 6: Hydrografische situering op DHM

1.5 Motivering afbakening en selectie aandachtsgebied

Belang van het aandachtsgebied:

Het signaalgebied “Neerhoeve” (Putte) is prioritair geselecteerd omwille van de aanzienlijke oppervlakte actueel waterbergingsgebied (5ha). Het afgebakende aandachtsgebied is ongeveer 11,2 ha groot en is belangrijk omwille van zijn situering in de vallei van de Beverluisbeek. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Putte (zie hoofdstuk 3.2) zijn de Beverluisbeek en zijbeken aangeduid als te ontwikkelen natuurverbindingsgebied. Tevens is het gebied ook deels aangeduid als recent overstroomd gebied en effectief overstromingsgevoelig gebied wat ook bijdraagt tot de prioritering.

Afbakening

Het vertrekpunt van de afbakening van het aandachtsgebied is een prioritair geselecteerd signaalgebied of desgevallend een prioritair geselecteerde cluster signaalgebieden actuele waterberging (DIJ_AW_006; DIJ_AW_013). Daarnaast valt er ook een signaalgebied waterconservering binnen het aandachtsgebied (DIJ_WC_074).

Volgende kaartlagen werden gebruikt bij de afbakening van het eigenlijke aandachtsgebied:

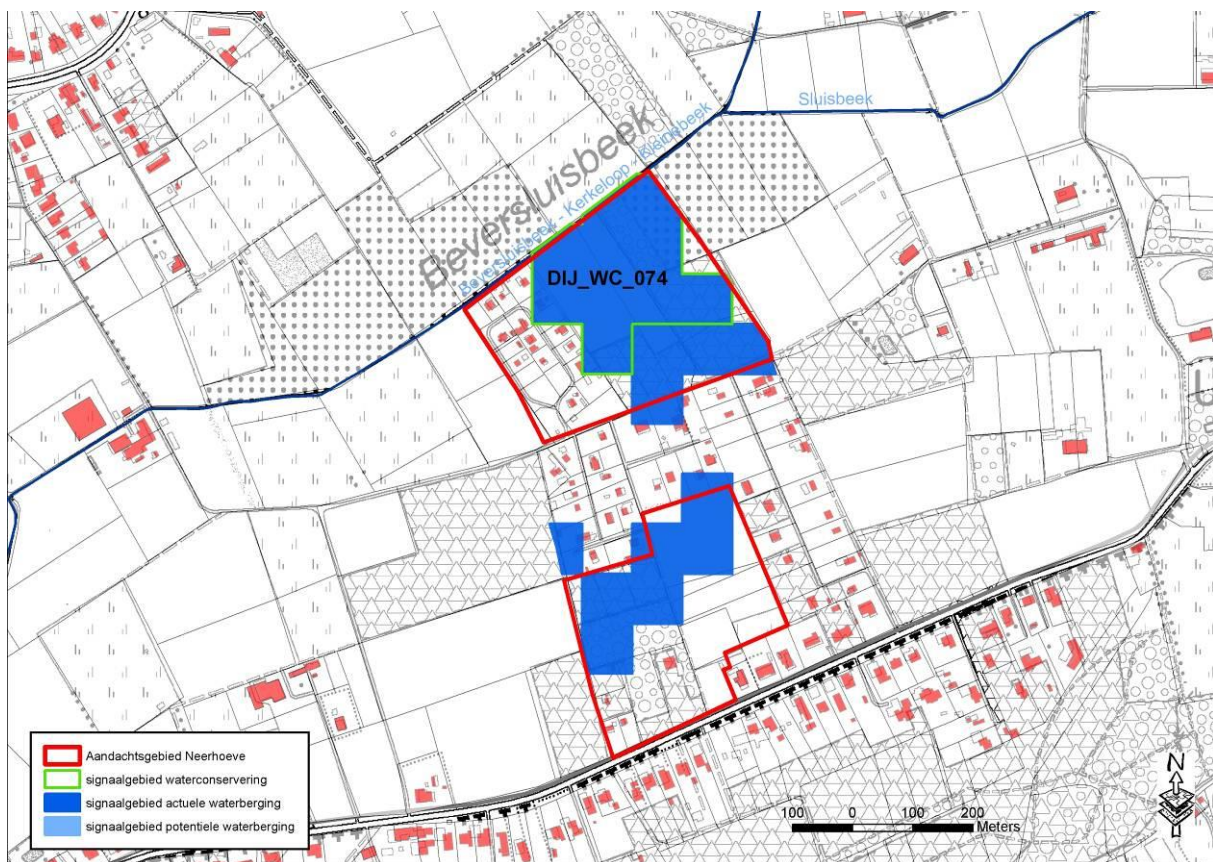
- Signaalgebieden (actuele waterberging, potentiële waterberging, waterconservering)
- Topografische kaart 1/10.000
- Gewestplan
- Luchtfoto
- Cadmap vector (o.a. in functie van weergave recente bebouwing)

– Digitaal hoogtemodel (DHM)

De prioritaire cluster van signaalgebieden ligt volledig in gebied voor verblijfsrecreatie. De grenzen van dit recreatiegebied vormen de basis voor de afbakening van het aandachtsgebied.

Daarnaast werd rekening gehouden met de hoogtelijnen, de grenzen van het waterconserverings- en actuele waterbergingsgebied en de aanwezige bebouwing en perceelsgrenzen om te komen tot een logische afbakening. Figuur 7 geeft dit grafisch weer. Om het aandachtsgebied niet al te sterk te versnipperen, hebben we enkele geïsoleerde bebouwde percelen mee opgenomen in het gebied. In het noordelijk deel is de volledige effectief overstromingsgevoelige zone opgenomen in het aandachtsgebied (zie figuur 8).

Het aandachtsgebied moet worden gezien als een soort zoekzone. De afbakening van het aandachtsgebied op zich doet geen enkele uitspraak over het gebied. Uitspraken over bepaalde relevante delen van het aandachtsgebied kunnen enkel volgen na de feitelijke toetsing (hierna). Gelet hierop wordt een aandachtsgebied best eerder maximalistisch dan beperkend afgebakend.



Figuur 7: Afbakening aandachtsgebied op basis van de prioritaire cluster van signaalgebieden (actueel waterbergingsgebied, potentieel waterbergingsgebied, waterconservering)

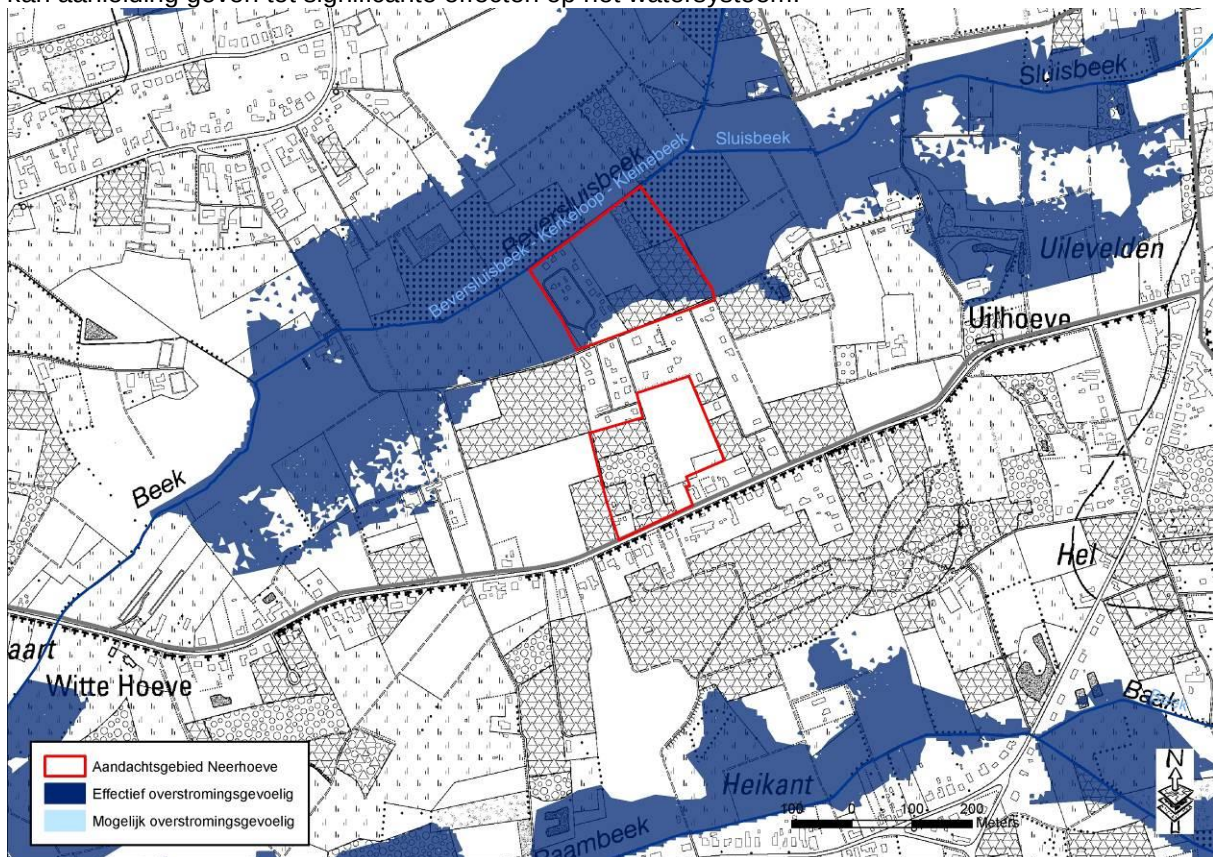
2 Juridische toets

2.1 Watertoetskaarten¹

Overstromingsgevoelige gebieden:

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)

Het noordelijk deel van het aandachtsgebied is bijna volledig gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied (donkerblauw op figuur 8). De eventuele ontwikkeling van dit gebied kan aanleiding geven tot significante effecten op het watersysteem.

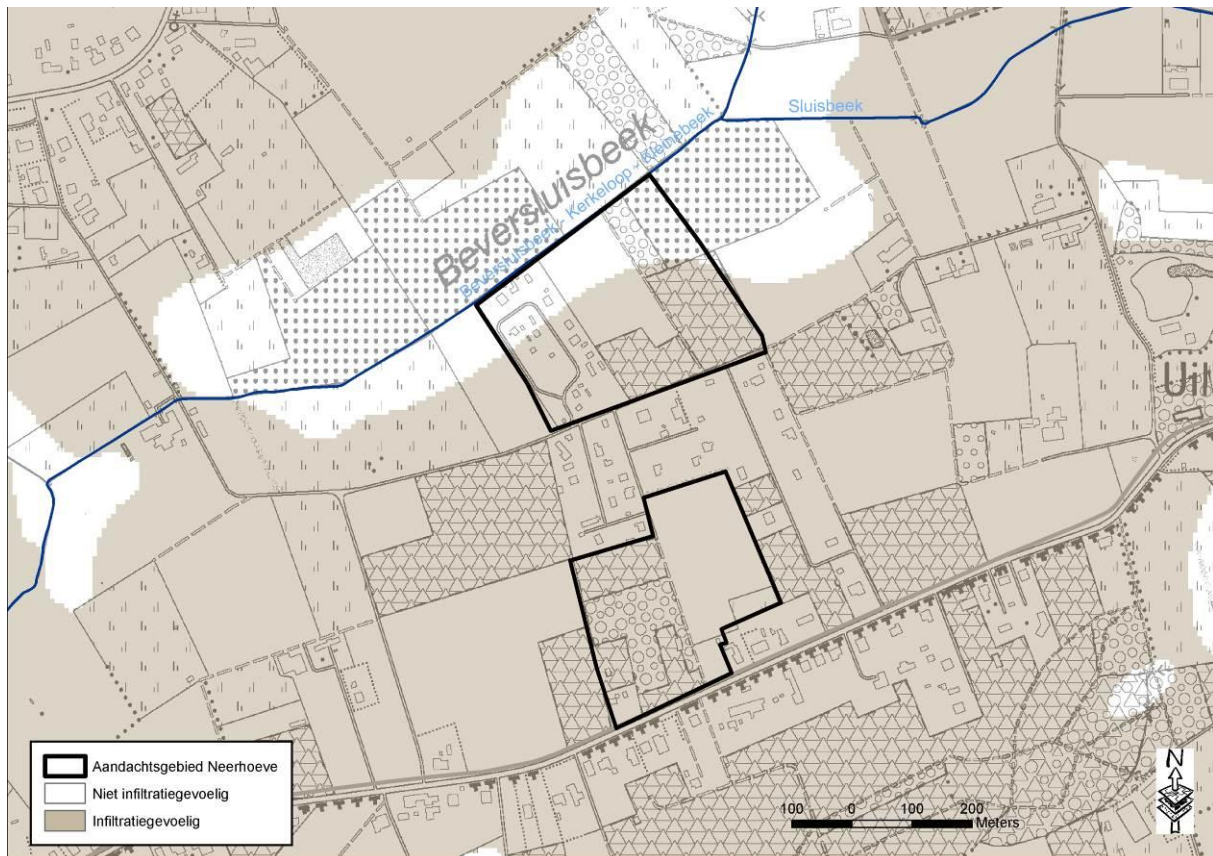


Figuur 8: Situering op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden

Vanaf 1 maart 2012 wordt enkel bovenstaande kaart van de overstromingsgevoelige gebieden nog gebruikt voor de uitvoering van de Watertoets. Onderstaande kaarten worden wel nog in de fiche opgenomen, omdat zij nuttige info kunnen geven in het kader van deze oefening.

Infiltratiegevoelige bodems:

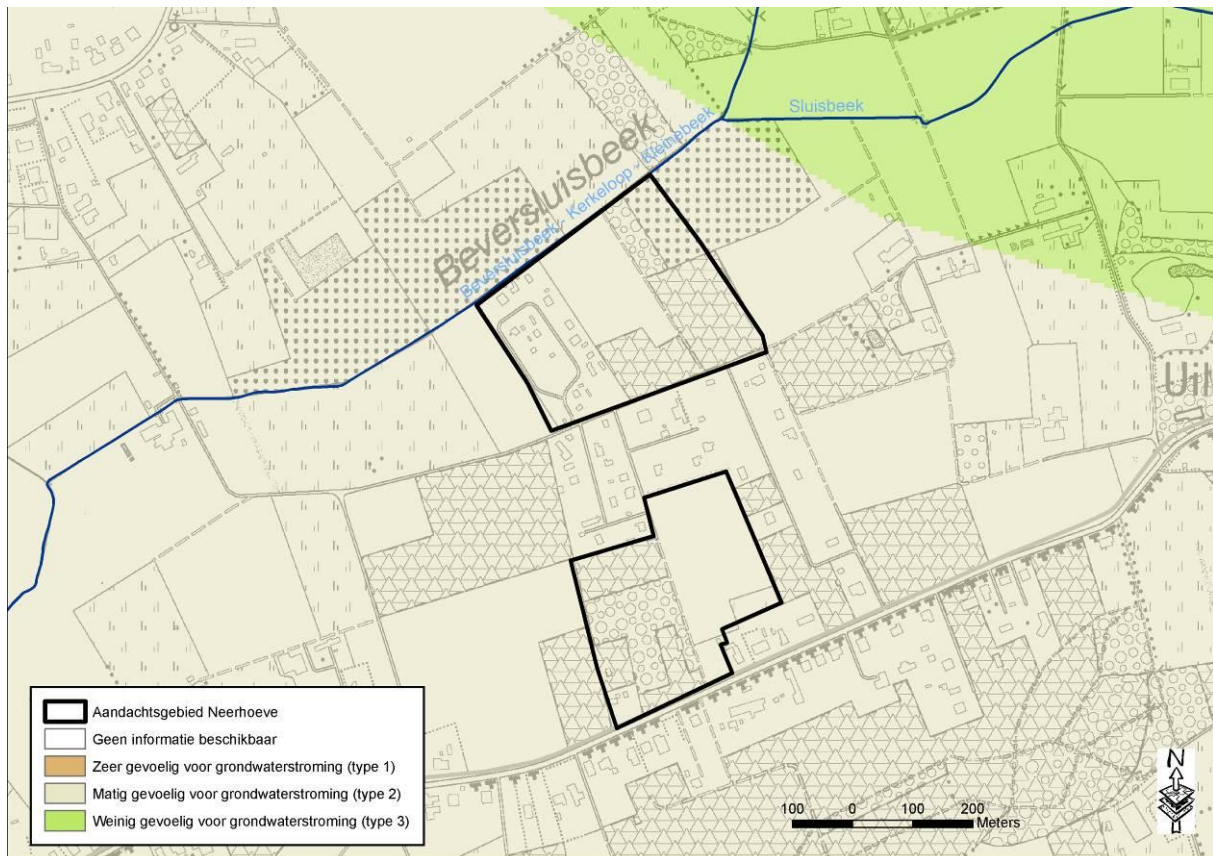
Het grootste gedeelte van het aandachtsgebied ligt, met uitzondering van een strook langs de Beverluisbeek, in infiltratiegevoelig gebied (figuur 9). In een infiltratiegevoelige zone moet bij een mogelijke ontwikkeling rekening gehouden worden met de verminderde infiltratie van hemelwater naar het grondwater. Infiltratievoorzieningen als compenserende maatregel zijn hier aangewezen. De niet-infiltratiegevoelige zones kunnen een indicatie zijn van hoge grondwaterstanden en/of weinig doorlatende gronden die dus niet altijd geschikt zijn voor ontwikkeling.



Figuur 9: Situering op de watertoetskaart infiltratiegevoelige bodems

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het volledige aandachtsgebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m is er een negatief effect mogelijk op de grondwaterstroming.



Figuur 10: Situering op de watertoetskaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden

2.2 Federale kaart risicozones voor overstromingen ²

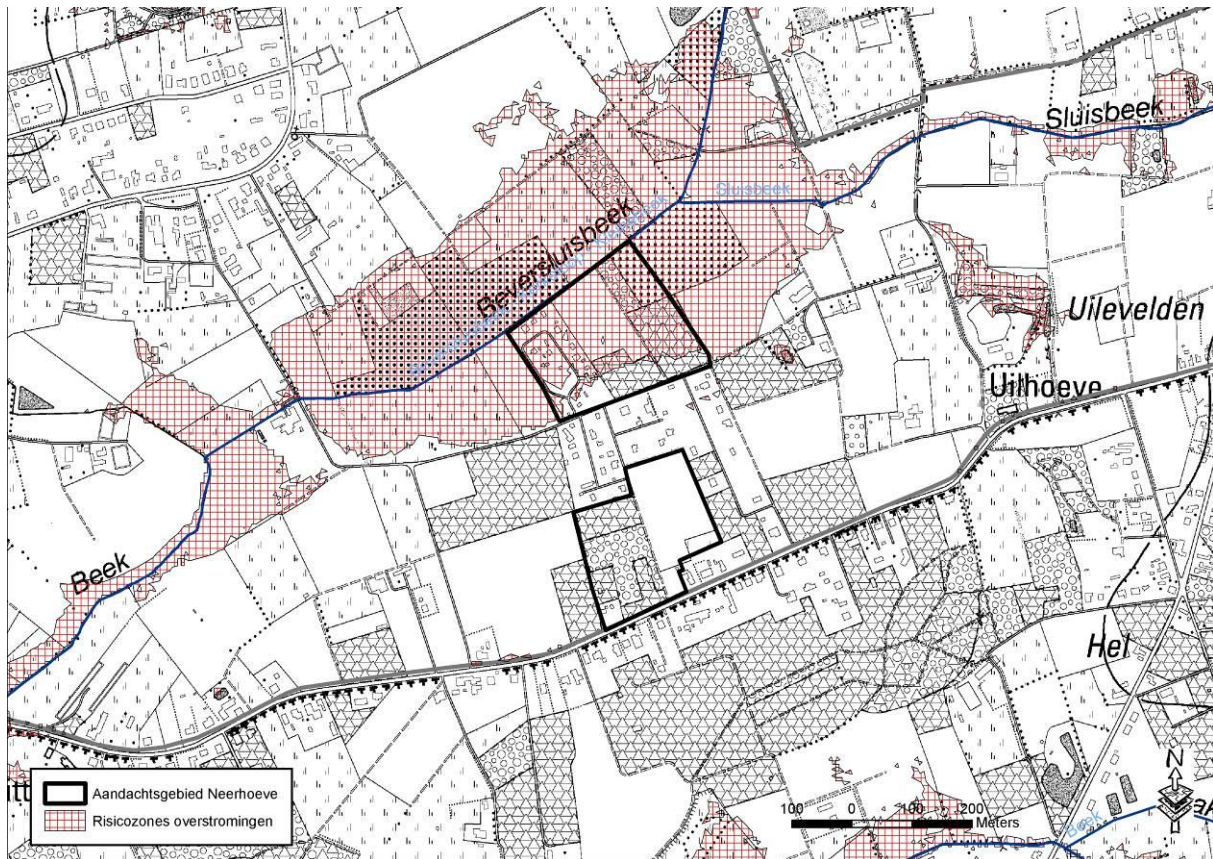
De federale kaart risicozones voor overstromingen bevat de meest nauwkeurig mogelijke afbakening van risicovolle gebieden met betrekking tot de natuurrampenverzekering (KB 12 oktober 2005).

De ligging van (delen van) een aandachtsgebied in een risicozone heeft een aantal juridische en financiële implicaties. Conform art. 68-7 § 3, kunnen de verzekeraars, m.b.t. het gevaar brand, weigeren dekking te verlenen tegen overstroming als het gaat om een gebouw dat later werd opgericht of verbouwd dan achttien maanden na datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit, dat een zone waarin het gebouw zich bevindt, als risicozone klasseert. Wie in een risicozone woont, zal meer betalen voor de verzekering.

De criteria waarop de risicozones worden afgebakend, zijn bepaald in het K.B. van 12 oktober 2005 (B.S. 21 november 2005) waar enkel de gebieden getoond worden met minstens dertig centimeter overstromingsdiepte. Hierdoor is het aantal gebieden en de oppervlakte veel beperkter dan bijvoorbeeld op de kaart met recent overstroomde gebieden of de kaart met overstromingsgevoelige gebieden in het kader van de watertoets. De kaart met de risicozones ten behoeve van de natuurrampenverzekering toont daarentegen wel met des te meer zekerheid de gebieden die effectief risicovol zijn.

Het grootste deel van het noordelijk deelgebied is gelegen in een risicozone voor overstromingen.

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



Figuur 11: Situering van de risicozones overstromingen

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.

Bekkenbeheerplan Dijle-Zenne

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 Dijle-Zenne komen geen andere specifieke acties voor het gebied voor.

Deelbekkenbeheerplan Vrouwvliet

In het deelbekkenbeheerplan Vrouwvliet komen er twee acties voor die gelegen zijn in de nabijheid van het aandachtsgebied:

“Voorzien van extra buffering langs de Beversluisbeek (DB-08-10_17)”. Momenteel loopt het laaggelegen gebied tussen de Schrieksstraat en de Zandstraat snel onder bij hevige regens. Ook daar waar de Beversluisbeek de Grasheideweg, de Schriekstraat, de Oude Schrieken en de Bredestraat kruist, doet zich geregeld wateroverlast voor. Mogelijke scenario's die de wateroverlast kunnen beperken zijn het inrichten van oeverzones en/of het aankopen en inrichten van overstromingszones.

“Retentie langs de bovenloop van de Minsebeek (zijloop van de Beversluisbeek) (DB-08-10_35)”. Deze actie is gesitueerd aan de oorsprong van de Minsebeek (t.h.v. Bogaardenstraat) tot aan de kruising met de Hollandstraat. Mogelijke scenario's zijn het opleggen van plaatselijke opvang en vertraagde afvoer van het regenwater, het inrichten van een aantal laaggelegen weilanden als buffering en het aanleggen van oeverzones in functie van meer berging (afschuinen oevers, zomer-winterbedding).

Beide acties liggen momenteel stil.

3.2 Ruimtelijke ordening

Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van de gemeente Putte (goedgekeurd op 27/07/2006) wordt een gedifferentieerd beleid voorgesteld ten aanzien van het gebied 'Poortvelden' (zie figuur 12 & 13). In het richtinggevend gedeelte op pag. 21, 22 en 78 worden de volgende zaken vermeld over het gebied:

“Voor de permanente bewoning in het gebied Poortvelden wordt de visie van het RSV gevolgd: Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief gebruik de recreatieve en toeristische productwaarde van het buitengebied ondermijnt. Er kan evenwel onderzocht te worden of de bestaande terreinen kunnen worden ingericht als een volwaardig woongebied. Conform het principe van gedeconcentreerde bundeling kan dergelijke locatie met permanente bewoning een versterking betekenen voor de bestaande kern, onder meer indien de locatie onmiddellijk aansluit bij de kern. Het gebied Poortvelden voldoet niet aan deze voorwaarde. Bovendien is het gesitueerd in de nabijheid van de vallei van de Beversluisbeek en ligt het gedeeltelijk in overstromingsgebied. Bijgevolg stelt de gemeente een uitdoofbeleid voor ten aanzien van de permanente bewoning in Poortvelden. Concreet betekent dit dat de huidige ingeschreven permanente bewoners binnen Poortvelden kunnen blijven wonen, maar dat geen nieuwe permanente bewoning wordt toegelaten. De bestaande gebouwen kunnen worden verbouwd en/of herbouwd tot een maximale oppervlakte van 80 m². Er dient er in elk geval voor gezorgd te worden dat de opmaak van een RUP voor dit gebied geen bijkomende beperkingen (afstandsregels, bemestingsnormen...) voor het omliggende landbouwgebied met zich meebrengt. De percelen die momenteel nog onbebouwd zijn kunnen verder worden ingevuld in functie van tijdelijke verblijfsplaatsen, op voorwaarde dat er aan een aantal inrichtingsprincipes wordt voldaan:

- Voldoende aanplantingen (voorstel: minimum één hoogstammige boom per 100 m²);
- Er worden geen ophogingen toegelaten, ook niet in de vallei van de Beversluisbeek;
- Het aandeel verhardingen per perceel moet worden beperkt (in kader van geïntegreerd waterbeleid);
- De totale oppervlakte van de bijgebouwen moet beperkt worden;

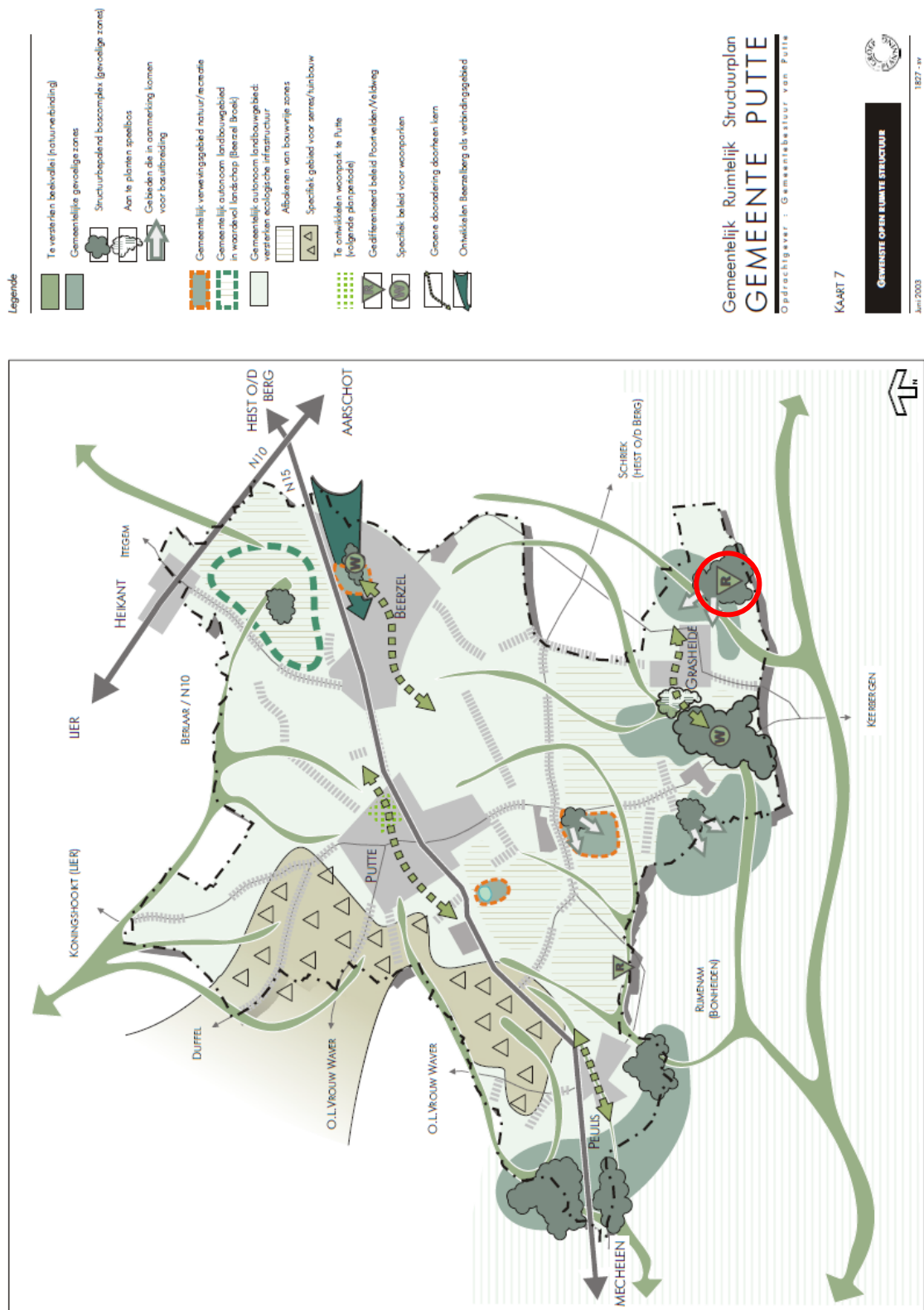
- Het opsplitsen van percelen is slechts mogelijk indien de oppervlakte van de kavels minstens 1000 m² bedraagt. Op die manier moet verhinderd worden dat Poortvelden volledig verkaveld wordt en zijn boskarakter verliest.

Er dient bij de uitbreiding van de sociale huisvesting rekening gehouden te worden met de specifieke bevolkingsgroep van de bewoners van Poortvelden. Dit betekent dat de gemeente voorlopig geen enkel initiatief neemt om de permanente bewoning te regulariseren en geen nieuwe permanente bewoning toelaat. Binnen de gemeente werd een tweede zone op het gewestplan ingekleurd als zone voor verblijfsrecreatie (zone voor verblijfsrecreatie "Veldweg"). Ook dit gebied ligt in recent overstroomd gebied/risicozone voor overstroming. Voor deze zone wordt dan ook een uitdoofscenario voor permanente bewoning voorgesteld. Omwille van waterziek karakter is een verdere invulling van deze zone niet aangewezen. De uitwerking van een beleid voor deze zones gebeurt door het Vlaams Gewest in overleg met de Provincie en de gemeente."

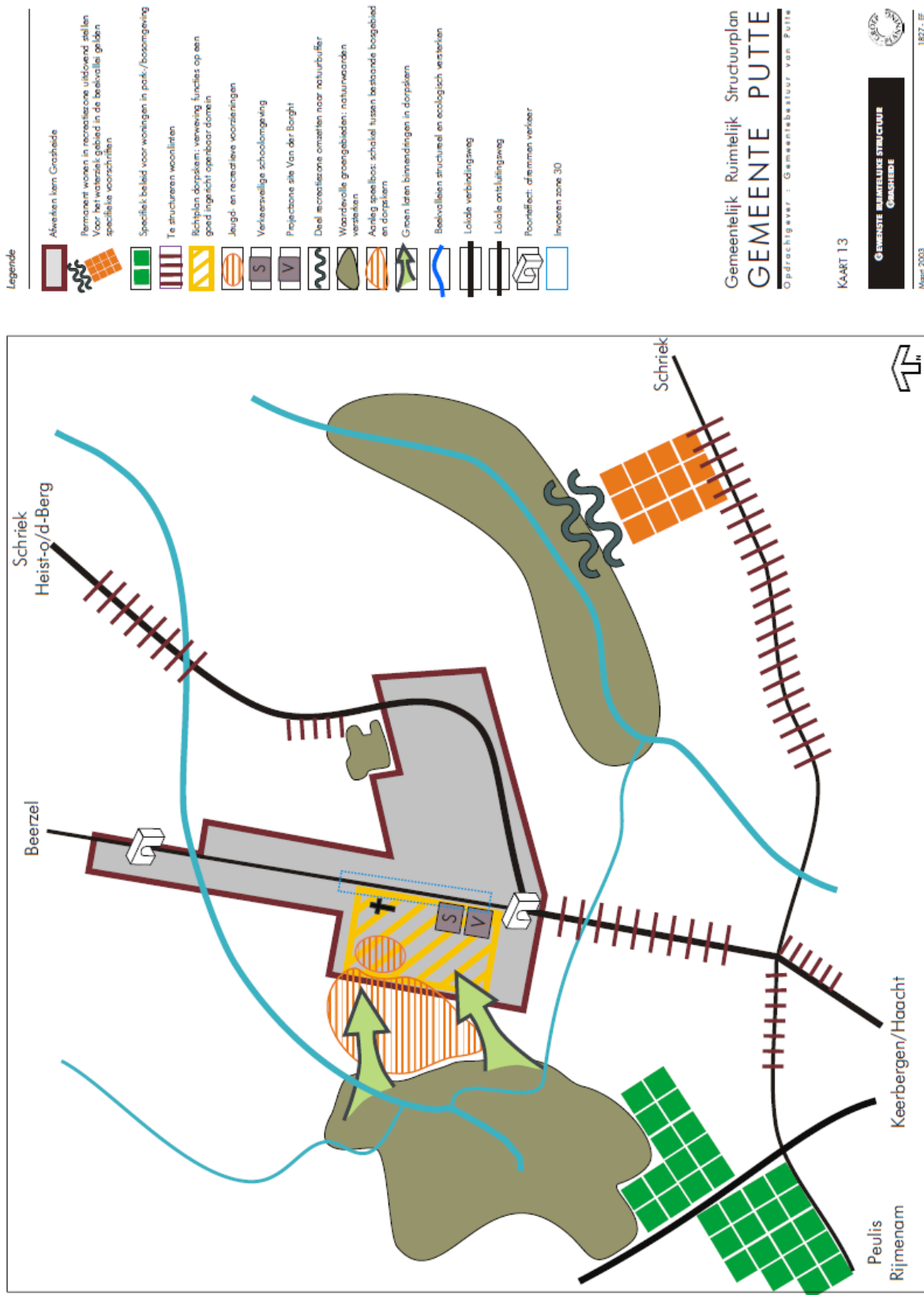
"Voor de permanente bewoning die binnen zones voor verblijfsrecreatie nabij Poortvelden en in de Veldweg ligt, wordt door de gemeente zelf voorlopig geen enkel initiatief genomen om deze te regulariseren. Nieuwe permanente bewoning wordt niet toegelaten, temeer daar beide zones (gedeeltelijk) gesitueerd zijn in recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstromingen. Dit is een bovenlokale bevoegdheid waarbij de drie beleidsniveaus elk een eigen rol vervullen: binnen de coördinerende rol van de provincie zorgt het Vlaams Gewest voor een afweging op bovenlokaal niveau en brengt de gemeente inventaris 'clusters zonevreemde weekendverblijven' aan. "

Het GRS stelt eveneens dat de Beversluisbeek en zijbeken (o.a. Minsebeek) een belangrijke functie hebben als natuurlijk verbindingsgebied (zie pag. 7 en 8, richtinggevend gedeelte). Verbindingsgebieden zijn die gebieden die ofwel grensoverschrijdend ofwel op gemeentelijk niveau belangrijk geacht worden voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee of meerdere natuurlijke gebieden. Ze garanderen min of meer het aaneensluiten van de (gemeentelijke) kwetsbare zones. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een ecologisch netwerk. In de gemeente Putte worden deze verbindingen gevormd door de belangrijkste beekvalleien van de gemeente. Het ruimtelijk beleid dat gewenst is in de verbindingsgebieden is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen, waterkwaliteit en de ecologische inrichting van het geheel. Dit moet evenwel gebeuren in evenwicht met de andere functies van het gebied. Het bouwvrij houden van de verbindingsgebieden staat voorop. Het aandachtsgebied en zijn omgeving zijn ook aangeduid als gemeentelijke gevoelige zone, specifiek "Structuurbepalend boscomplex" (fig. 12).

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt eveneens een uitdovend woonrecht voorzien voor die bewoners die permanent wonen in een weekendverblijf, rekening houdend met enkele voorwaarden die beschreven staan in hoofdstuk IV (aanpak permanente bewoning weekendverblijven; zie bijlage I). Het uitdovend woonrecht kan eveneens vervallen en dit wordt besproken onder art 5.4.3. (zie bijlage).



Figuur 12: Gewenste open ruimte structuur volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Putte.



Figuur 13: Gedetailleerd overzicht van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan rondom Grasheide

Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

Provinciaal planningsproces weekendverblijven

De provincie Antwerpen telt op dit ogenblik 200 goedgekeurde clusters weekendzones. Deze clusters weekendzones hebben te maken met diverse ruimtelijke en stedenbouwkundige problemen, permanente bewoning en rechtsonzekerheid. Met het oog op een oplossing voor deze problematiek, wil de provincie Antwerpen een éénvormige en gelijkwaardige oplossing bieden voor al deze clusters. Hiervoor is een algemene werkwijze (4-stappenplan) uitgewerkt:

1. Opmaak inventaris

In 2004 vroeg de Vlaamse regering aan de gemeentebesturen een inventaris van hun clusters weekendverblijven op te lijsten, eveneens als een korte ruimtelijke beschrijving van de clusters. De provincie bundelde deze inventarissen en stuurde deze op naar de Vlaamse Regering.

2. Afweging vanuit elementen van Vlaams niveau

De Vlaamse Regering categoriseerde de clusters weekendverblijven. De categorisering betrof of er een verdere afweging mogelijk was op provinciaal niveau, en of dat een bestendiging een mogelijkheid was. Volgende categorieën werden bepaald:

Cat. 1: clusters die niet in aanmerking komen voor verdere afweging door de provincie omdat ze gelegen zijn in gebieden van Vlaams niveau met belangrijke open ruimtedoelstellingen

Cat. 2: clusters in gebieden waar vanuit elementen van Vlaams niveau randvoorwaarden worden gesteld aan de ontwikkelingsperspectieven van de weekendverblijven.

Cat. 3: clusters in gebieden waar vanuit Vlaams niveau geen specifieke randvoorwaarden worden gesteld.

Voorliggende cluster werd gecategoriseerd onder 3a:

“Grote cluster van 52 weekendverblijven, waarvan groot deel permanent bewoond zijn. De cluster is gelegen in een bosrijke omgeving. De gemeente voorziet in het GRS om het permanent wonen in deze cluster niet te bestendigen en het lager gedeelte tegen de Beversluitsbeek op termijn te schrappen als recreatiegebied. Niet gelegen in een verkaveling of BPA.

Beoordeling. Cat. 3a: Gezien de gemeentelijke visie is een verdere afweging in functie van bestendiging mogelijk.”

3. Uitwerken visie/ruimtelijke afweging/voorstel van ontwikkelingsperspectief

De provincie Antwerpen stelde op haar beurt een oplossingskader op. Dit oplossingskader betreft een methodiek om alle clusters binnen de provincie op een eenduidige manier aan af te wegen. Het uitgangsprincipe van het oplossingskader is een uitdoofbeleid. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan de woonfunctie bestendigd worden, of kan er versneld uitgedoofd worden. In 2009 werd dit oplossingskader goedgekeurd door de deputatie.

Een uitgebreide versie van dit oplossingskader is te vinden op:

http://www.provant.be/leefomgeving/ruimtelijke_ordening/studies/weekendverblijven

De methodiek die wordt gehanteerd in het oplossingskader werd eveneens verankerd binnen de gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA), dat op 4 mei 2011 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

4. Eventuele opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Op basis van de conclusies die worden getrokken uit de afweging van de clusters, kan er geopteerd worden om een RUP op te maken. De provincie zal hierbij een ondersteunende rol spelen.

Dit oplossingskader werd reeds toegepast op drie pilootclusters in de gemeenten Essen, Herselt en Wuustwezel.

Afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur (buitengebied) (AGNAS)

Het aandachtsgebied behoort tot de buitengebiedregio Zenne-Dijle-Pajottenland, deelruimte Zuiderkempen. In het operationeel uitvoeringsprogramma valt het aandachtsgebied onder actie 13: "Vallei van de Vrouwvliet" Hier wordt mogelijks de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voorzien voor:

- *het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en bos in de vallei van de Vrouwvliet/Raambeek;*
- *het versterken van de bosstructuur in de omgeving Beversluisbeek-Heikant (richtcijfer bosuitbreiding ca. 19 ha).*

Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

Bosontwikkelingsplan

Eind 2003 werd een studieonderzoek opgestart over de mogelijke bestemmingswijziging naar 'bosgebied' van zonevreemde bossen en de potentiële zoekzones voor de aanplant van bijkomende bosgebieden. Ook in Putte zijn een aantal zoekzones geselecteerd (cf. studie "Afbakening kerngebieden voor bosuitbreiding in de regio Mechelen-Lier, bosontwikkelingsplan"). In de studie van het Vlaams Gewest wordt een bestemmingswijziging voorgesteld voor zones in de omgeving van Poortvelden en voor een gebied ten westen van de Leuvensebaan.

Vergunningstoestand

De huidige vergunningstoestand, zoals die gekend is bij het Departement Ruimtelijke Ordening, van de percelen binnen het aandachtsgebied is de volgende:

Noordelijk deelgebied

- 8.00/12029/759 + 8.00/12029/760 "Plaatsen van 'commune' tentenkamp": geweigerd 20/08/2012
- 8.00/12029/500 "Bouwen van een chalet": geweigerd 21/05/2010

Zuidelijk deelgebied

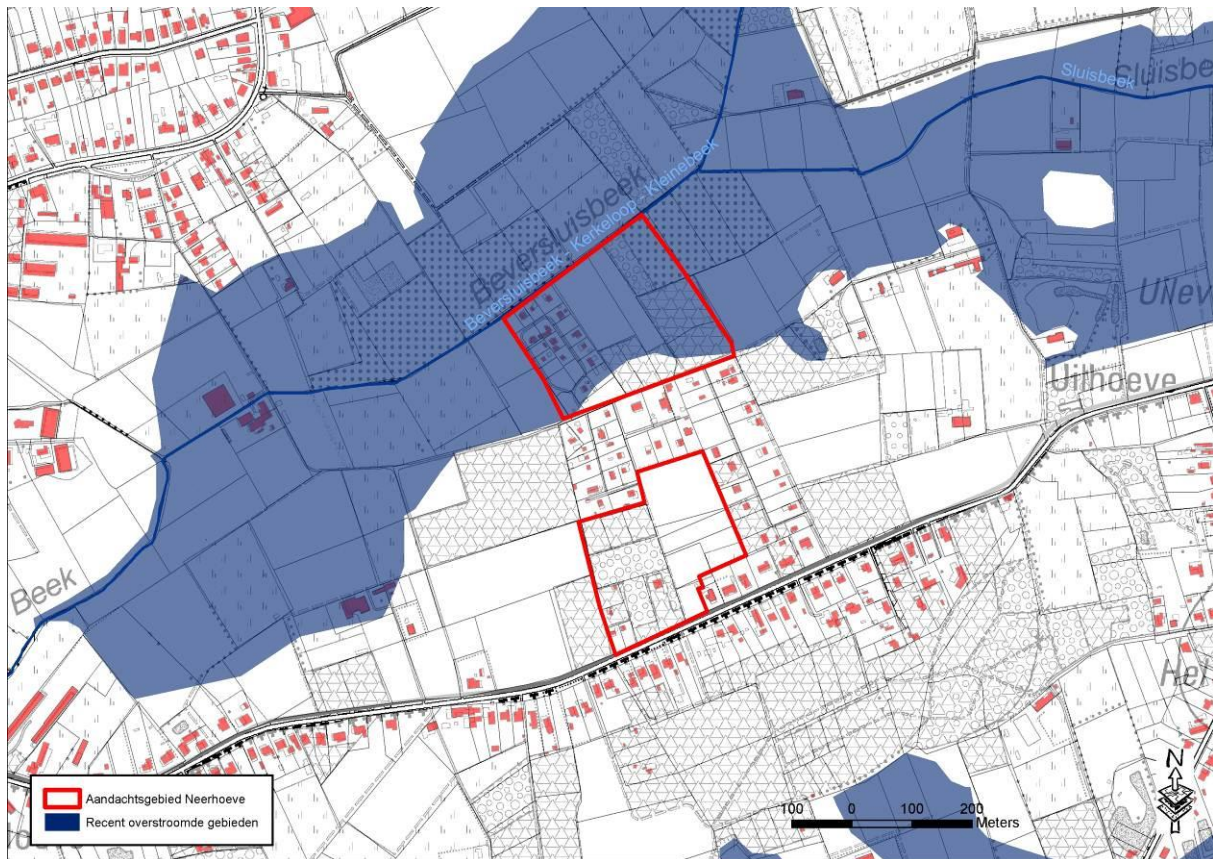
- 5.00/12029/980662 Verkavelingsaanvraag voor vakantiewoningen: in voorbereiding
- 8.00/12029/299442: PV 03/02/2000
- 8.00/12029/484753: PV 09/07/2002

4 Toetsing aan het watersysteem

4.1 Overstromingsproblematiek

ROG & NOG

De ROG-kaart (figuur 14) vormt een gebiedsdekkende afbakening van de *recent overstroomde gebieden* in Vlaanderen in de periode 1988-2011. De zone van recent overstroomde gebieden komt in dit gebied overeen met de zone die effectief overstromingsgevoelig is op de watertoetskaart (figuur 8) Het aandachtsgebied langs de Beversluisbeek ligt niet in van *nature overstroombaar gebied* (NOG); kaart niet weergegeven.



Figuur 14: Situering op ROG-kaart

BWK

De biologische waarderingskaart is een uniforme en gebiedsdekkende inventarisatie en evaluatie van het biologische milieu van het gehele Vlaamse grondgebied. In het kader van de toetsing van de aandachtsgebieden kunnen bepaalde natte biotopen wijzen op het feitelijke belang van het watersysteem in de huidige situatie.

Ter hoogte van het aandachtsgebied is de biologische kaart versie 2 voorhanden. Deze werd geïnventariseerd vanaf 1997. Het grootste deel van het gebied is als biologisch waardevol tot zeer waardevol ingekleurd. Enkel een akkervelden in het gebied worden als biologisch minder waardevol geklasseerd (figuur 15). Volgende biotopen werden waargenomen:

- **hp+** (soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden). Dit type neemt het grootste deel van het gebied in (biologisch waardevolle zone)
- **lhb** (populieraanplant op vochtige grond met elzen- en/of wilgenondergroei), **hf-** (de ondergroei van de populieraanplant bestaat voornamelijk uit natte ruigte met Moerasspirea)
- **ppms** (naalhoutaanplant met laag struikgewas (braam, brem, heide), **pinn** (het naaldbos wordt gedomineerd door zwarte den)
- **ppmb** (aanplant van grove den)
- **kq** (boomkwekerij, bloemkwekerij of serre)
- **qb-** (jonge boomlaag)
- **un** (open bebouwing in omgeving met veel natuurlijke begroeiing)
- **bs** (akker op zandige bodem)
- **hp** (soortenarm permanent cultuurgrasland)
- **pa** (naalhoutaanplant zonder ondergroei)

Het biotoop *lhb* nabij de Boversluisbeek wijst op zeer natte omstandigheden.



Figuur 15: Situering op BWK

DHM

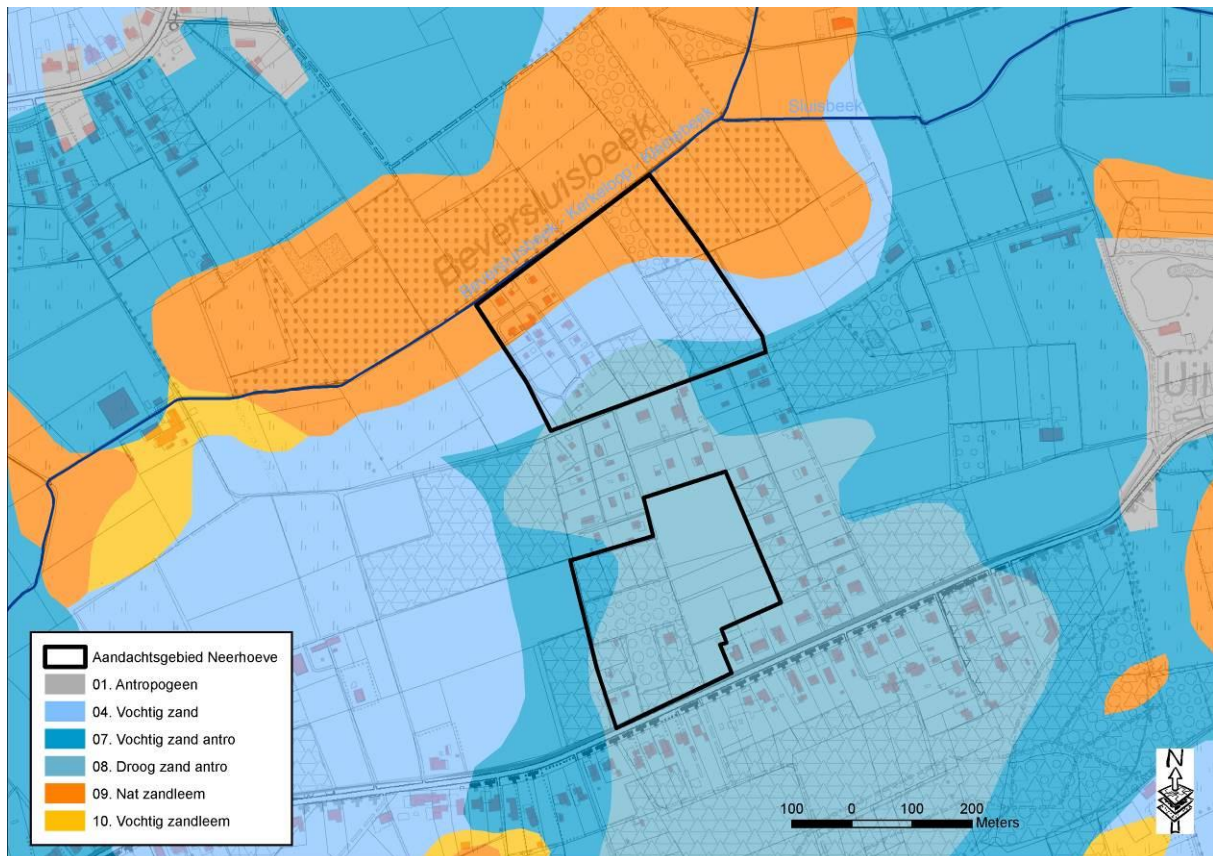
Binnen het recreatiegebied bevindt zich een klein reliëfverloop van $\pm 9,5\text{m}$ TAW langs de Beversluisbeek tot $\pm 12\text{m}$ TAW naar het zuiden toe (zie figuur 6, hydrografische situering). Het noordelijke deel van het aandachtsgebied ligt duidelijk in het valleigebied van de Beversluisbeek, en ligt in één van de laagste zones in het landschap.

4.2 Verdrogingsproblematiek

Bodemassociaties ifv water (obv textuur en vochttrap) en grondwaterstanden

De bodemassociatiekaart is een afgeleide van de bodemkaart. Ze bepaalt welke bodemtypes een natte tot zeer natte vochttrap hebben. Dit is een sterke aanwijzing voor de sponsfunctie van de bodem en ondersteunt dus een belangrijke eigenschap van waterconserveringsgebieden: het vasthouden en vertraagd afvoeren van water om verdroging en overstroming te voorkomen.

Langs de Beversluisbeek worden natte zandleembodems en vochtig zand aangetroffen. Beide types wijzen duidelijk op een actieve waterconserveringsfunctie. Het zuidelijk deel van het aandachtsgebied bestaat grotendeels uit droog zand (figuur 16).



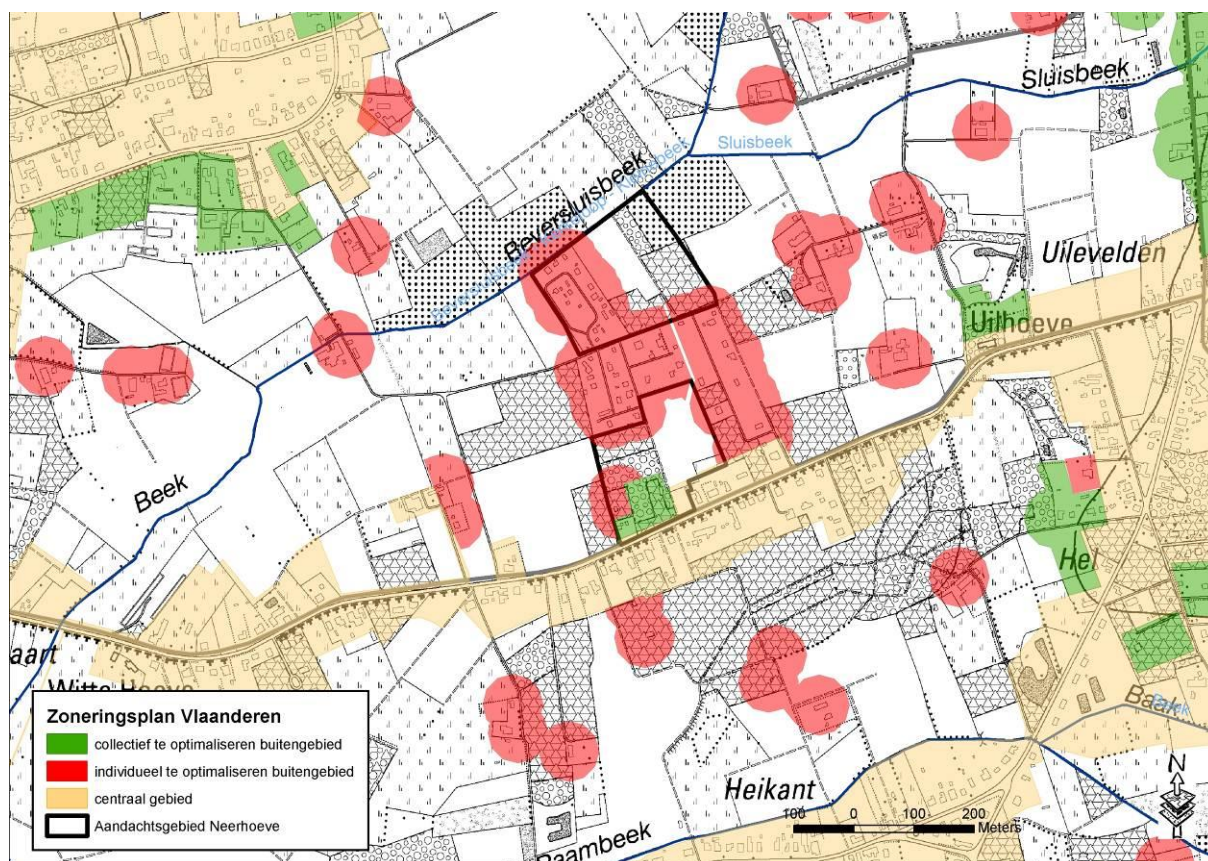
Figuur 16: Situering op kaart bodemassociatie.

5 Opmerkingen

Andere relevante hydrologische/hydrografische informatie

Saneringsprojecten

Er zijn momenteel geen bovengemeentelijke en gemeentelijke saneringsprojecten voorzien die direct een invloed hebben op het aandachtsgebied. Het zoneringsplan geeft weer op welke manier het afvalwater van een huis in Vlaanderen gezuiverd wordt. Op figuur 17 zien we dat bijna het gehele recreatiegebied het afvalwater zou moeten zuiveren in een individuele installatie (IBA).



Figuur 17: Situering op de zoneringsplannen

6 Conclusie

Hydrologische samenvatting

De basis van het aandachtsgebied is een signaalgebied voor actuele waterberging en waterconservering. Langsheen het aandachtsgebied stroomt de Beversluisbeek, een waterloop van 2^{de} categorie. De hoogte in het aandachtsgebied varieert tussen 9m en 14m boven zeeniveau. Het gebied ligt in de vallei van de Beversluisbeek en daardoor op een laag punt in de omgeving. Het gebied is grotendeels infiltratiegevoelig en is matig gevoelig voor grondwaterstroming. De bodems in de nabijheid van de Beversluisbeek bestaan voornamelijk uit vochtig zand en natte zandleem welke wijzen op een waterconserveringsfunctie. De bodem van het zuidelijk deel bestaat voornamelijk uit droog zand. Het noordelijk deel van het aandachtsgebied is grotendeels gelegen in een effectief overstromingsgevoelige zone en stond eind 2011 onder water.

Beleidsmatige samenvatting

Het aandachtsgebied is aangeduid als zone voor verblijfsrecreatie op het gewestplan. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de aanwezige permanente bebouwing in het recreatiegebied te laten 'uitdoven' en om toekomstige ontwikkeling met tijdelijke verblijfsplaatsen nog toe te laten onder strikte voorwaarden. Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan neemt de vallei van de Beversluisbeek een belangrijke positie in als ecologisch verbingsgebied voor het aaneensluiten van kwetsbare zones. Het ruimtelijk beleid dat gewenst is in de verbingsgebieden is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen, waterkwaliteit en de ecologische inrichting van het geheel. Het bouwvrij houden van de verbingsgebieden staat voorop. De uitwerking van een beleid voor deze zone gebeurt door het Vlaams Gewest in overleg met de Provincie en de gemeente.

Globale conclusie

Op basis van de analyses in deze fiche is het gebied van belang voor het watersysteem voor het aspect vasthouden en bergen van water.

7 Suggestie naar ontwikkelingsperspectief

De meest kwetsbare zone naar het watersysteem toe is het noordelijke deel van het aandachtsgebied nabij de Beversluisbeek. Deze zone heeft een sterk verhoogd risico op overstromingen en is belangrijk in het versterken van het natuurlijk valleigebied en het verbeteren van de waterhuishouding van de Beversluisbeek. Deze zone dient vrij gehouden te worden van bebouwing, verharding en ophoging. In een vervolgstap dient er onderzocht te worden wat er kan gebeuren met de bestaande bebouwing (recreatieverblijven). Het zuidelijke deel van het aandachtsgebied heeft voornamelijk een belangrijke waterconserveringsfunctie. Ontwikkeling van deze zone lijkt enkel geschikt in het meest zuidelijke deel van deze zone, mits rekening gehouden wordt met de waterbergings- en conserveringsfunctie van het gebied. Het toepassen van de inrichtingsprincipes die voorgesteld zijn in het GRS komt al voor een deel tegemoet aan de problematiek. Mogelijke maatregelen bij ontwikkeling zijn verder de aanleg van infiltratievoorzieningen in het gebied zoals wadi's, het behoud van voldoende open ruimte waar het water kan infiltreren, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen,... Eventuele verdere ontwikkeling van het zuidelijke deel dient bekeken te worden in functie van de aanbeveling voor het noordelijk deel (eventueel herlokalisatie recreatieverblijven naar het zuidelijk deel).

Bijlage I: Uittreksel uit 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening'

HOOFDSTUK IV. Aanpak permanente bewoning weekendverblijven

Afdeling 1. Begrip

Art. 5.4.1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° "weekendverblijf": een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, en die voldoet aan alle volgende voorwaarden:
- a) zij heeft een maximaal bouwvolume van 300 m³,
 - b) onverminderd het tweede lid voldoet zij aan de vereisten, vastgesteld bij en krachtens artikel 5, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
 - c) zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat, aangewezen op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 2° "permanente bewoners": personen die voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:
- a) op 31 augustus 2009 betrekken zij reeds gedurende ten minste één jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente,
 - b) zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Indien een constructie voldoet aan alle voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1°, a) en c), maar volgens de bevindingen van het conformiteitsonderzoek, vermeld in artikel 5, §2, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, aangetast is door tekortkomingen die verholpen kunnen worden door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, dan wordt de constructie voor de toepassing van dit hoofdstuk als een weekendverblijf beschouwd totdat deze werken zijn uitgevoerd, op voorwaarde dat de voltooiing van de werken geschiedt binnen de termijnen, gesteld krachtens artikel 18, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Indien de reglementaire normen in uitvoering van artikel 18, §1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, bepaalde personen vrijstellen van deze termijnen, dan wordt deze vrijstellingsregeling buiten toepassing gelaten.

Afdeling 2. Planologisch oplossingskader

Art. 5.4.2. De voor de planopmaak bevoegde bestuursniveaus onderzoeken of planologische oplossingen kunnen worden geboden voor bestaande knelpunten op het vlak van de ruimtelijke inplanting en de permanente bewoning van weekendverblijven. Deze onderzoeken worden uiterlijk op 30 april 2012 afgerond. De ruimtelijke uitvoeringsplannen die gevolg geven aan het door deze onderzoeken vooropgestelde oplossingskader, worden uiterlijk op 30 april 2015 definitief vastgesteld.

Planologische omzettingen van op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het bestemmingsplan bestaande en al dan niet permanent bewoonde weekendverblijven naar een zone waar permanent verblijf toegelaten is, worden niet aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Zij worden evenmin meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning.

In afwijking van artikel 2.6.14, §1, eerste lid, 2°, betalen de heffingsplichtige eigenaars van een weekendverblijf de naar aanleiding van een planologische oplossing verschuldigde planbatenheffing binnen een termijn van zes maanden na het verlenen, in laatste administratieve aanleg, van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging naar de functie "wonen".

Afdeling 3. Woonrecht

Art. 5.4.3. §1. Tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 5.4.2, reeds vóór 1 september 2009 in werking is getreden, geldt in hoofde van permanente bewoners, ten persoonlijke titel, een tijdelijk woonrecht vanaf de dag van de inwerkingtreding van voormeld decreet tot en met de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Indien de op grond van het ruimtelijk

uitvoeringsplan planologisch mogelijk geworden permanente bewoning echter pas kan worden voortgezet op grond van een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging naar de functie “wonen”, dan wordt het tijdelijk woonrecht verlengd totdat deze vergunning in laatste administratieve aanleg is afgegeven. Deze verlenging geldt slechts indien deze vergunning is aangevraagd binnen de termijn van zes maanden volgend op de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

In hoofde van permanente bewoners waarvoor geen planologische oplossing geboden wordt, geldt ten persoonlijke titel een aanvullend woonrecht vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 5.4.2, tot en met 31 december 2029. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór 1 september 2009 in werking is getreden, geldt het aanvullend woonrecht vanaf de dag van de inwerkingtreding van voormeld decreet. Het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 5.4.2, kan het aanvullend woonrecht verlengen, uiterlijk tot en met 31 december 2039. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan reeds vóór 1 september 2009 definitief is vastgesteld, kan het orgaan, bevoegd voor de definitieve vaststelling, een reglement tot dergelijke verlenging van het aanvullend woonrecht aannemen.

Het tijdelijk woonrecht en het eventuele daaropvolgende aanvullend woonrecht worden hiernavolgend beschouwd als één integraal en continu gegeven, “woonrecht” genoemd.

§2. Permanente bewoners zijn ertoe gehouden in te gaan op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege, op straffe van verval van hun woonrecht.

Het woonrecht vervalt eveneens indien en van zodra de permanente bewoner:

- 1° het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zulks blijkens het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;
- 2° een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft;
- 3° na 1 september 2009 met betrekking tot het weekendverblijf een misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, begaat.

Het woonrecht vervalt ten slotte indien het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

§3. Het woonrecht houdt in hoofde van de permanente bewoners en hun gezinsleden het recht in om het weekendverblijf permanent te bewonen gedurende de periode waarbinnen het woonrecht geldt. De gezinsleden genieten geen eigenstandig woonrecht en bouwen daartoe geen rechten op.

Gedurende de uitoefening van het woonrecht:

- 1° geeft het strijdig gebruik van het weekendverblijf geen aanleiding tot vorderingen op grond van de artikelen 6.1.1 en 6.1.41 tot en met 6.1.43;
- 2° worden op het strijdig gebruik van het weekendverblijf gesteunde vorderingen op grond van de artikelen 6.1.1 en 6.1.41 tot en met 6.1.43, ontstaan vóór de aanvang van het woonrecht, geschorst, evenals de verjaring van deze vorderingen;
- 3° worden op het strijdig gebruik van het weekendverblijf betrekking hebbende herstelmaatregelen, en (de verjaring van) het recht om tot ambtshalve uitvoering van dergelijke herstelmaatregelen over te gaan, geschorst;
- 4° wordt het strijdig gebruik van het weekendverblijf geacht geen vertraging in de tenuitvoerlegging van een herstelmaatregel uit te maken, in het geval aan de uitvoering van de herstelmaatregel een dwangsom is verbonden.

Voor de toepassing van het tweede lid, wordt onder “het strijdig gebruik van het weekendverblijf” verstaan: de permanente bewoning van het weekendverblijf door de permanente bewoners en hun gezinsleden.

§4. Het woonrecht staat nimmer in de weg aan het vaststellen van een onteigeningsplan, het verlenen van een onteigeningsmachtiging en het uitvoeren van onteigeningsverrichtingen.

§5. De Vlaamse Regering kan de wijze bepalen waarop het bestaan en het verval van het woonrecht in een declaratief attest worden vastgesteld.

§6. Vanaf het verstrijken van het woonrecht kan de burgemeester ten aanzien van een weekendverblijf dat niet gelegen is in een gebied waarin verblijfsrecreatie toegelaten is, een woonverbod uitspreken en alle nuttige maatregelen nemen om dat woonverbod te doen naleven, zulks met overeenkomstige toepassing van artikel 135, §2, van de Nieuwe Gemeentewet.

Afdeling 4. Handelingen betreffende een weekendverblijf waarop een woonrecht rust

Art. 5.4.4. Bij de afgifte van elke vergunning voor handelingen met betrekking tot een weekendverblijf waarop een woonrecht rust, geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Het woonrecht kan nimmer worden ingeroepen om deze toetsing af te wijzen.
