

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

HOGE WAL - BOMMELS (SG_R3_GKA_03)

EVERGEM

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 “Hoge Wal – Bommels” 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 31/03/2017 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: Evergem

Provincie(s): Oost-Vlaanderen

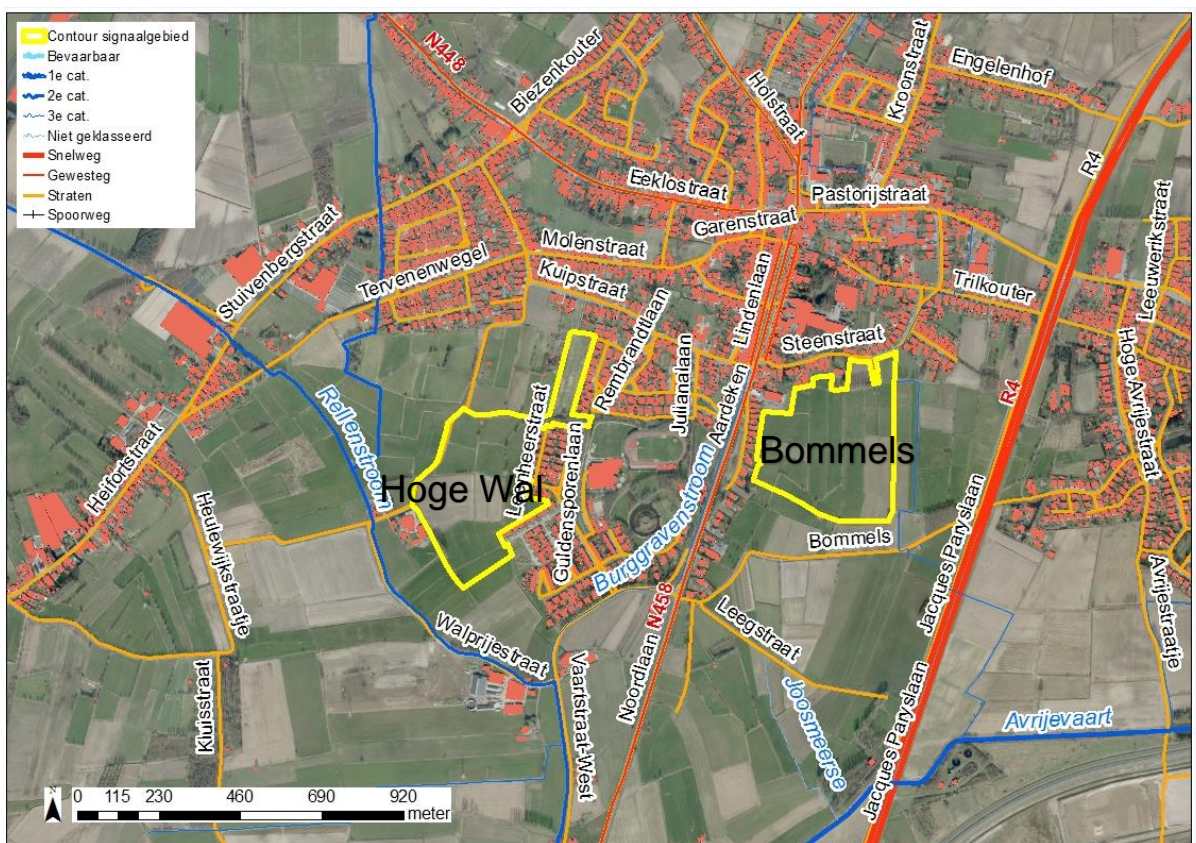
Ligging: Het signaalgebied kan opgedeeld worden in 2 zones. Een eerste (Hoge Wal) is gelegen ten westen van de Akerslootlaan, Leenheerstraat en Slotgrachtstraat in Ertvelde en ten oosten van de Walprijestraat. Een tweede zone (Bommels) is gelegen ten oosten van de N458, ten noorden van de straat Bommels, ten zuiden van de Steenstraat en ten westen van de Jacques Parysllaan

Bekken: Bekken van de Gentse Kanalen

Betrokken waterlopen:

- Rellenstroom, Dorpsvaardeken (cat. 2, beheerder: Watering Burggravenstroom)
- Burggravenstroom (cat. 2, beheerder: Watering Burggravenstroom)
- Waterloop VHAG 682 (cat. 3, beheerder: Watering Burggravenstroom)

Oppervlakte: 29 ha



Figuur 1: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestewegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

Huidige planologische bestemming:

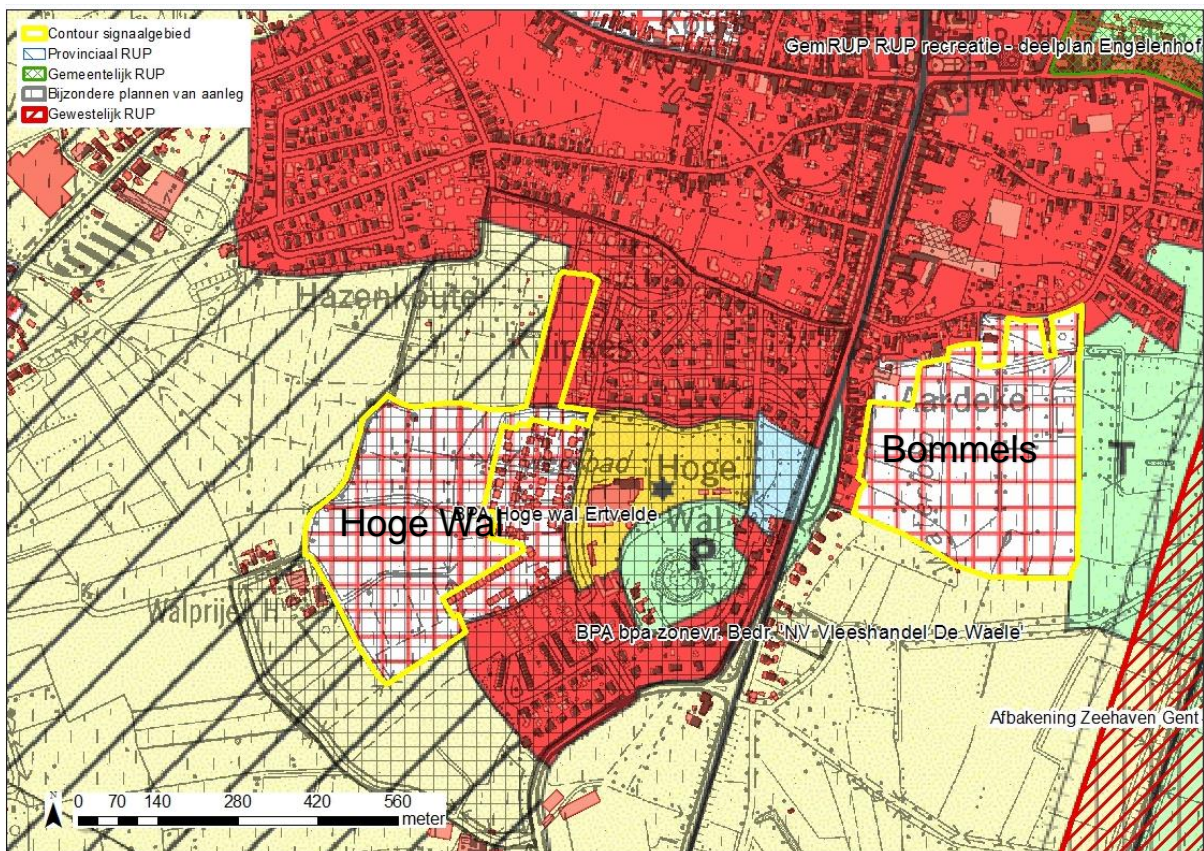
- Hoge Wal: woonuitbreidingsgebied & woongebied (noordelijk stuk)

- Bommels: woonuitbreidingsgebied

RUP/BPA: Een BPA werd opgemaakt voor het gebied Hoge Wal in Ertvelde en dateert van 1999. Het signaalgebied valt volledig binnen de perimeter van het BPA Hoge Wal. De bestemming als woongebied werd grotendeels bestendigd in dit BPA. Ook zijn enkele groenzones aanwezig.

Globale beschrijving:

Het signaalgebied is momenteel in landbouwgebruik (akkerland, weiland), een kleine zone is braakliggend terrein. Een deel van het woonuitbreidingsgebied Hoge Wal en Bommels is reeds ontwikkeld.



Figuur 2: 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 05/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering van het Bekken van de Gentse Kanalen geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Zowel het deelgebied Hoge Wal als het deelgebied Bommels zijn voor een groot deel effectief overstromingsgevoelig. Het betreft een nog niet ontwikkeld gebied met een voldoende grote oppervlakte zodat een planningsinitiatief een meerwaarde kan zijn.

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn¹

3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

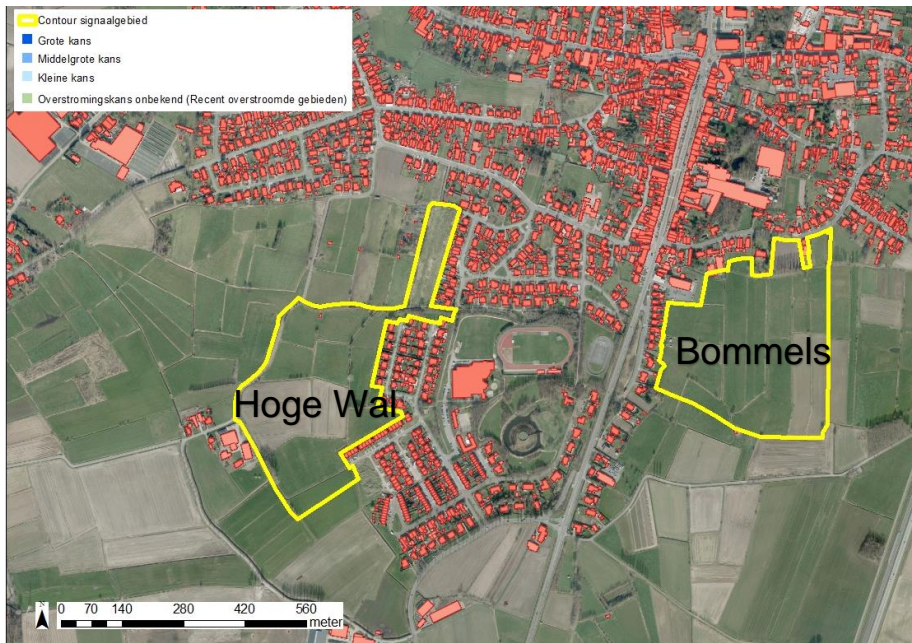
In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkaarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkaarten geven geen informatie wat betreft de gevolgen, de kwetsbaarheid voor of het risico van de overstromingen.

De ORL stelt dat 3 scenario's in beschouwing dienen te worden genomen voor de overstromingskaarten: kleine kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 1000 jaar of een uitzonderlijke gebeurtenis), middelgrote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 100 jaar) en grote kans op overstromingen(terugkeerperiode van grootteorde 10 jaar).

Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld volgens het principe dat alle waterlopen met een potentieel significant overstromingsrisico en waterlopen die water afvoeren van waterlopen met een overstromingsrisico meegenomen worden. Daarnaast werd ook de volledige kustlijn beschouwd.

Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

Voor dit gebied is geen overstromingskans gemodelleerd. Het signaalgebied is niet aangeduid als Recent Overstroomd Gebied (ROG).



Figuur 3: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstroomde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

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

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.

Voor dit gebied is geen klimaattoets beschikbaar.

3.2 Bespreking watersysteem

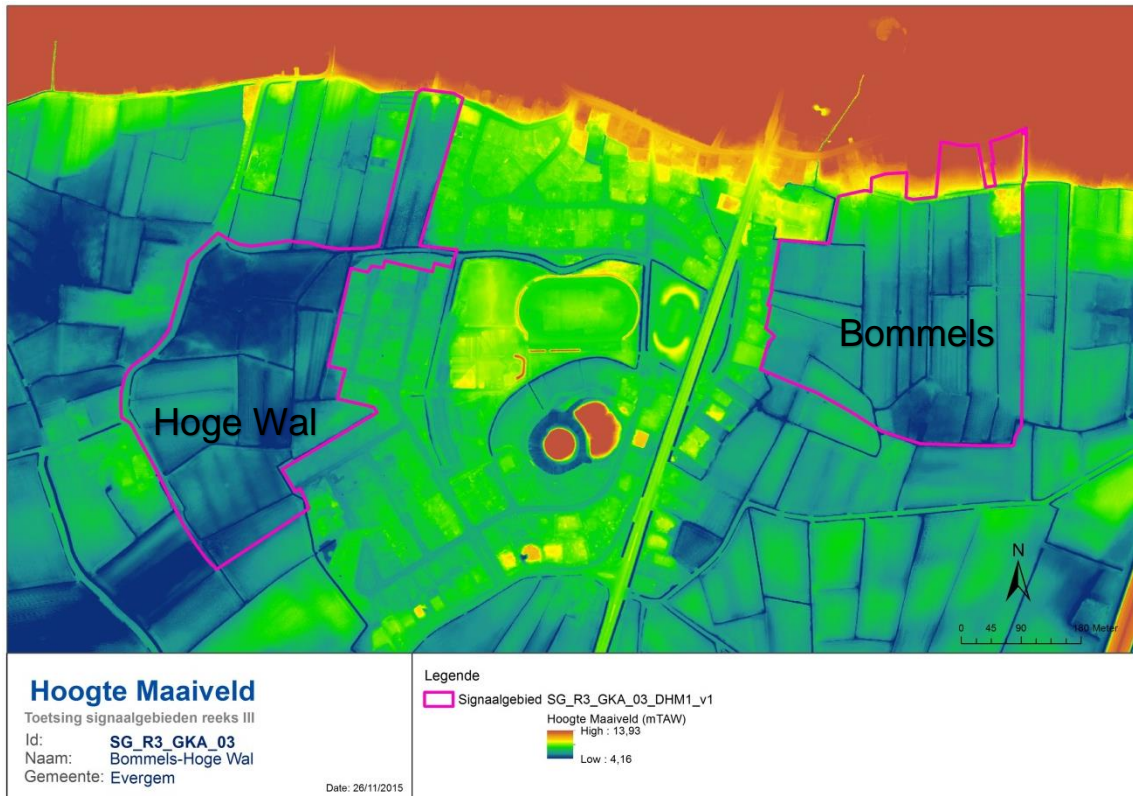
Het signaalgebied is gelegen net ten zuiden van de dekzandrug die loopt van Maldegem tot Stekene. Voor de laatste ijstijd maakte dit gebied deel uit van de Scheldevallei (Vlaamse Vallei), de Schelde waterde toen nog noordwestwaarts af. Met de komst van de dekzandrug werd de oorspronkelijke loop van de Schelde geblokkeerd en gedwongen om oostwaarts af te wateren naar de huidige loop van de Schelde. Dit gaf mee als resultaat dat op een aantal plaatsen ten zuiden van de dekzandrug van nature zeer natte en drassige zones ontstonden. Het betrokken signaalgebied Hoge Wal – Bommels is een dergelijke laag gelegen zone.

Doorheen de signaalgebieden lopen geen geklasseerde waterlopen, wel is uit Figuur 4 duidelijk een grachten/laantjesstructuur te zien die instaat voor de detailafwatering van het gebied. De Rellenstroom-Dorpsvaardeken (2e cat.) en de Burggravenstroom staan in voor de afwatering van de nabije omgeving van het deel Hoge Wal. Deelgebied Bommels wordt ontwaterd door een waterloop van 3e categorie die net ten oosten van dit signaalgebied loopt. Deze waterlopen vloeien uiteindelijk in de Avrijevaart (1e cat.) die via het Spiedamgemaal wordt overgepompt in het kanaal Gent-Terneuzen.

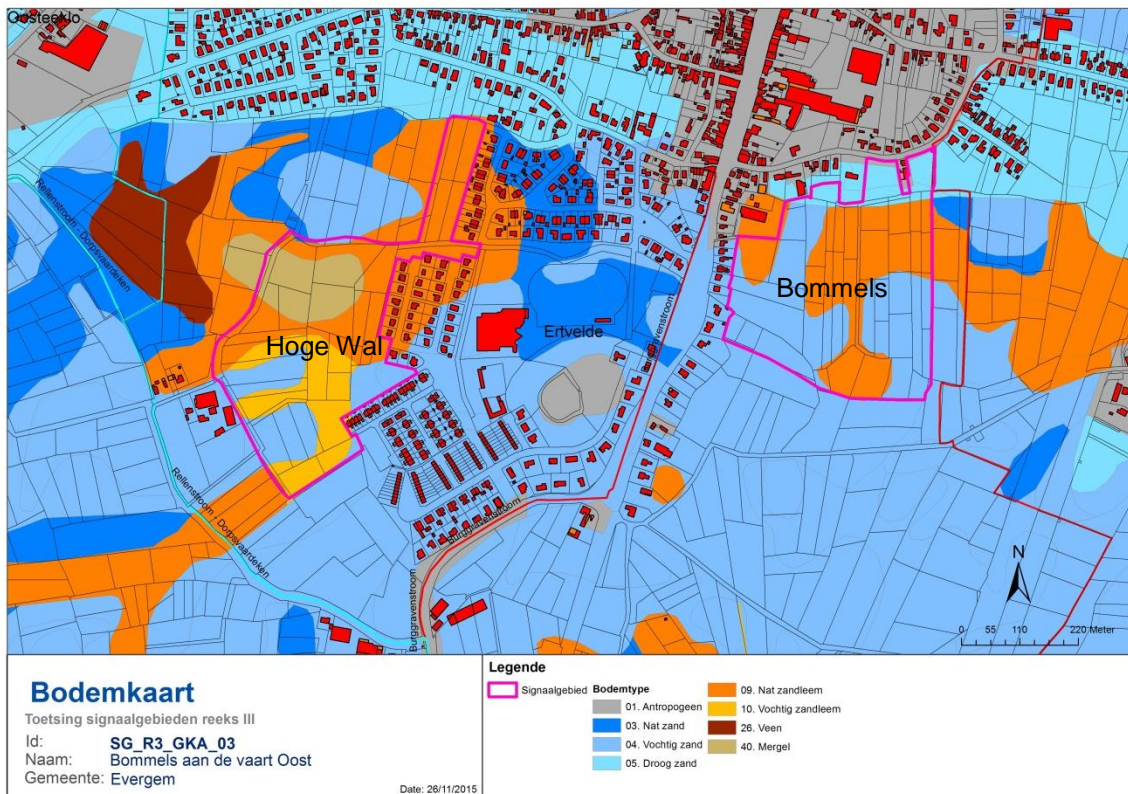
Het gebied Hoge Wal is hoofdzakelijk gelegen tussen de 5,25 mTAW en 6 mTAW, met uitzondering van de grachten/laantjesstructuur (<5mTAW) en enkele hoger gelegen (rand)zones < 5,75 TAW. De dekzandrug is gelegen boven de 6,75 a 7 mTAW. De meeste woonwijken (maaiveld) aan de oostelijke grens van deze zone van het signaalgebied bevinden zich op een hoogte groter dan 6 mTAW, het niveau van het wegdek is hier > 5,75 mTAW. In het verleden vonden hier aanzienlijke ophogingen van het terrein plaats. Het maaiveld van het deel van de woonwijk rond de Ridderzaalstraat, Ringmuurstraat en Tornooistraat is iets lager gelegen tussen de 5,50 en 6 mTAW.

Het gebied Bommels is iets hoger gelegen. Het grootste deel van deze zone van het signaalgebied situeert zich tussen de 5,50 mTAW en 6 mTAW met uitzondering van voornamelijk de noordelijke percelen die zich op de flanken van de dekzandrug begeven en een zuidelijk gelegen iets nattere depressie (5,25 – 5,5 mTAW). Ook hier is een grachten/laantjesstructuur duidelijk herkenbaar <5 mTAW.

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



Figuur 4: Situering signaalgebied op het digitaal hoogtemodel (DHM)

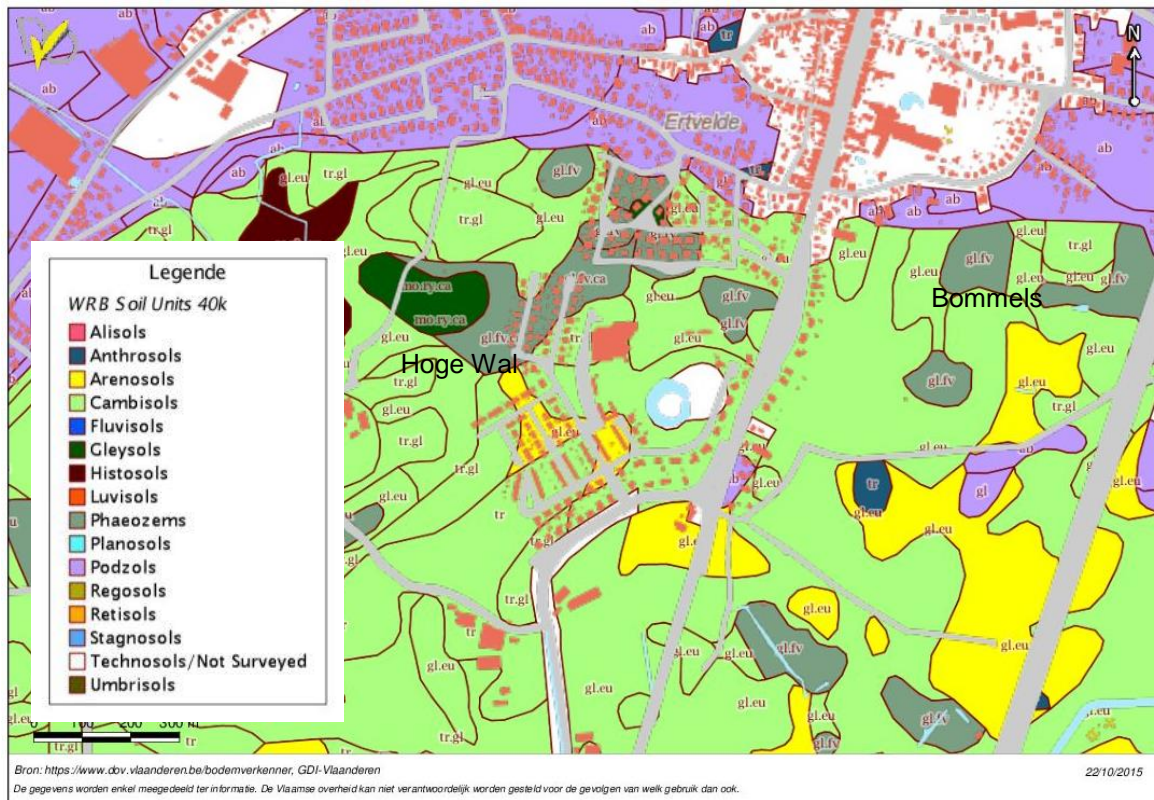


Figuur 5: Situering op de bodemkaart volgens textuur en vochtklasse

Het micro- en macoreliëf wordt ook weerspiegeld in de aanwezige bodemtypes (Figuur 5 en Figuur6). De dekzandrug fungeert hier als infiltratie- of voedingsgebied voor het grondwater. Neerslag die valt op de dekzandrug dringt de bodem in en voedt de ondiepe grondwaterlagen. De zone ten zuiden van de dekzandrug fungeert als bron- of kwelgebied met een vochtige en natte bodems met een permanent hoge grondwaterstand tot gevolg.

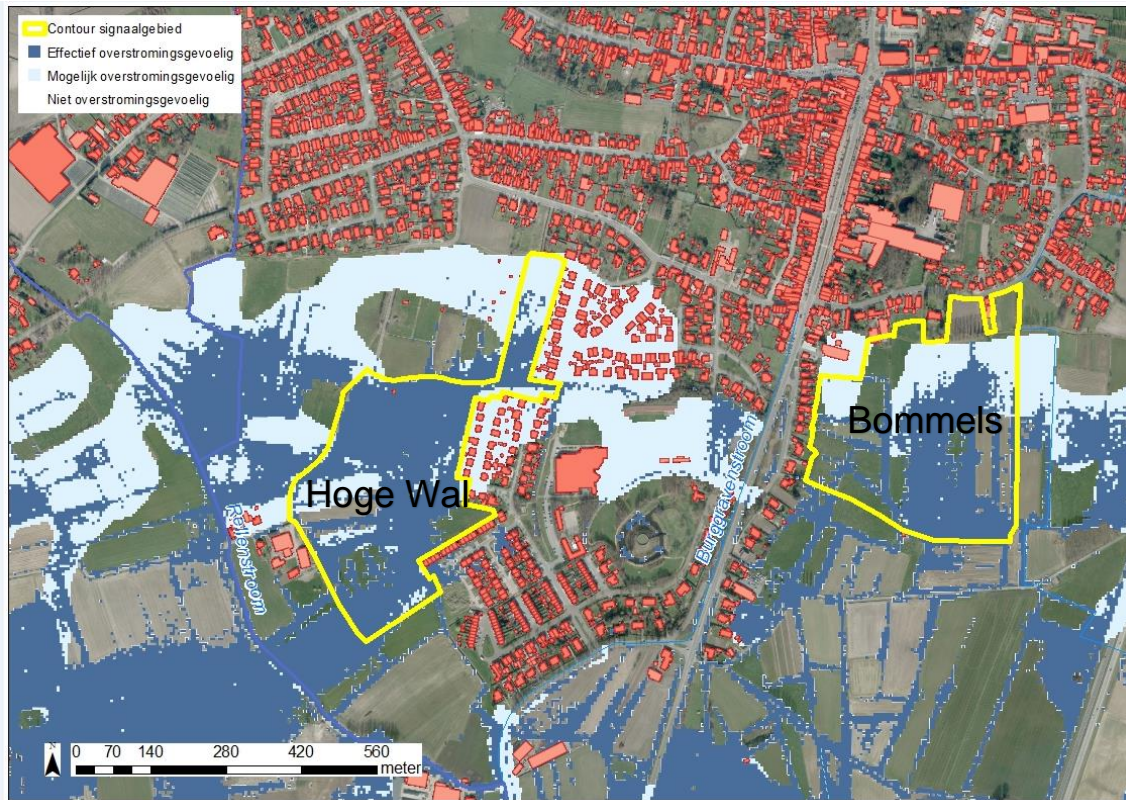
Uit Figuur 5 zien we dat bodemtypes bestaande uit nat of vochtig zandleem of zand overheersen voor de zone ten zuiden van de dekzandrug waar het signaalgebied is gelegen. De diepst gelegen zone van de Bommels bestaat uit mergel en ten westen hiervan is veengrond aanwezig. De dekzandrug zelf bestaat voornamelijk uit droge zandgronden.

De permanent hoge grondwaterstanden komen duidelijk naar voor uit de bodemkaart volgens het WRB systeem (World Reference Base). Bodemtypes met roestvlekken (licht en middengroene kleur op Figuur6) zijn typerend voor de zone ten zuiden van de dekzandrug. Voor de diepst gelegen zone van het deel van het signaalgebied Hoge Wal (donkergroene zone op Figuur6) geeft de blauwachtige kleur van de bodem aan dat hier permanent reducerende omstandigheden aanwezig zijn (geen zuurstof aanwezig) ten gevolge van een permanent hoge grondwaterstand.



Figuur 6: Situering op de bodemkaart volgens het WRB systeem (World Reference Base)

Deelgebied Bommels is voor een groot deel aangeduid als effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Deelgebied Hoge Wal is voor het grootste deel aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.



Figuur 7: Wateroetskaart 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

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. Het signaalgebied is grotendeels gelegen in waterconserveringsgebied. De opmaak van deze fiche is een vertaling van deze visie.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

Een BPA werd opgemaakt voor het gebied Hoge Wal in Ertvelde en dateert van 1999. Het signaalgebied valt volledig binnen de perimeter van het BPA Hoge Wal. De bestemming als woongebied werd grotendeels bestendigd in dit BPA. Ook zijn enkele groenzones aanwezig.

4.3 Lopende initiatieven:

Voor deelzone Hoge Wal geeft de gemeente Evergem aan dat delen van het woonuitbreidingsgebied reeds gedeeltelijk ontwikkeld zijn. Een groot deel van de resterende percelen van het WUG zou in eigendom zijn van de gemeente Evergem en wordt voorlopig niet ontwikkeld. Voor noordelijk gelegen woongebied, deel van deelgebied Hoge Wal geeft de gemeente aan dat hier plannen zijn voor een co-housing project (private eigendom).

Voor deelgebied Bommels geeft de gemeente Evergem aan dat dit WUG geschrapt zal worden. Er werd reeds een ontwerper aangesteld voor de opmaak van een RUP (einde proces voorzien tegen eind 2016). Voor de herbestemming van het gebied wordt gedacht aan passieve recreatie waarbij

voor de hoger gelegen delen langs bestaande wegen is eventueel nog ontwikkeling/bedrijvigheid zou mogelijk blijven. In de Plan-MER screeningsnota worden de doelstellingen van het op te maken RUP Bommels omschreven als:

“Omzetten van WUG naar een open ruimte bestemming: ‘bouwvrij agrarisch gebied’ zoals voorzien in het structuurplan;

- Behoud en bescherming van waardevolle depressiegebieden, getypeerd door het fijne afwateringstelsel en perceelsrandbegroeiing;
- Behoud van zichtassen en doorsteken, als laatste koppeling van de open depressiegebieden met de kern van Ertvelde;
- Bestendigen van het reeds aanwezige grondgebruik;
- Afwerken van linten Steenstraat, tevens de hoger gelegen percelen in woonuitbreidingsgebied met nieuwe bebouwing (wonen);”

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.

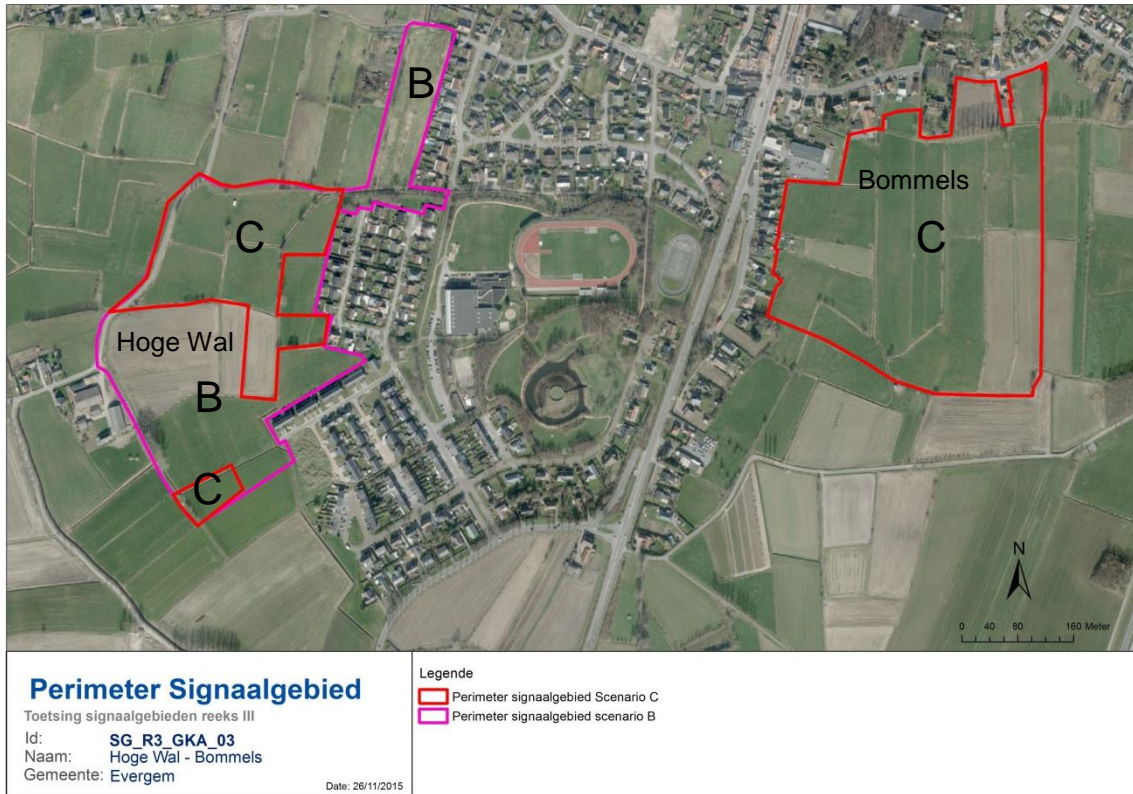
Voor de signaalgebieden gelegen in Evergem vond een eerste bespreking plaats op 05/02/2015. Zowel vertegenwoordigers van de gemeente Evergem als de provincie Oost-Vlaanderen waren aanwezig op dit overleg. Op dit GTO werd als voorlopige conclusie een scenario C voorgesteld voor gebied Bommels en scenario B voor gebied Hoge Wal. Een gezamenlijk advies vanuit de gemeente Evergem en Watering Burggravenstroom op het ontwerpverslag van het GTO signaalgebieden Evergem (05/02/2015) werd gegeven op 20/08/2015. In dit advies geven de gemeente Evergem als de Watering aan zich akkoord te verklaren met de voorgestelde scenario's voor het signaalgebied Hoge Wal – Bommels.

Een bespreking van het signaalgebied Hoge Wal-Bommels vond plaats op het gebiedsgericht en thematisch overleg (GTO) Gentse Kanalen van 06/10/2015. Naar aanleiding van besprekingen van signaalgebied Schildekensstraat en het bijgesteld advies vanuit de Watering Burggravenstroom, zoals ontvangen op 15/10/2015, voor het signaalgebied Schildekensstraat diende een bijgesteld scenario in beschouwing te worden genomen voor het gebied Hoge Wal. Er werd beslist tot het inleggen van een nieuw GTO voor het signaalgebied Hoge Wal – Bommels, dit overleg vond plaats op 23/10/2015. Het overleg gaf als nieuw voorstel voor signaalgebied Hoge Wal aan om voor de diepst gelegen zone een scenario C te hanteren en voor de hoger gelegen randzones een scenario B.

De gemeente geeft aan dat het de bedoeling is vanuit oogpunt ruimtelijke ordening om voor deelzone Bommels een herbestemming te realiseren van het woonuitbreidingsgebied naar een open ruimte bestemming ‘bouwvrij agrarisch gebied’. Hierbij wordt als doelstelling onder meer gesteld “Behoud en bescherming van waardevolle depressiegebieden” en de invulling van de woonlinten Steenstraat en de hoger gelegen percelen in woonuitbreidingsgebied met nieuwe bebouwing (wonen). Voor dit deelgebied wordt bijgevolg een **scenario C** voorgesteld, het algemeen toepassen van een maximale opvang en retentie van hemelwater is hierbij aan de orde.

Voor deelzone Hoge Wal wordt in het BPA Hoge Wal zo goed als een volledige ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied voorgesteld. Gelet op de huidige waterbergende functie van de diepst gelegen zones van het gebied Hoge Wal en de permanent hoge waterstanden in het gebied is een volledige ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Hoge Wal zoals voorgesteld door het BPA Hoge Wal niet opportuun vanuit het watersysteem. Voor deze diepst gelegen zones zoals weergegeven door de rode perimeter op Figuur 8 wordt een bestemmingswijziging voorgesteld van woonuitbreidingsgebied naar een openruimtefunctie compatibel met de huidige functie van de deze zone in het watersysteem (**Scenario C**). Ophoging van het terrein is hierbij niet aangewezen en het algemeen toepassen van een maximale opvang en retentie van hemelwater is hierbij aan de orde. Voor de hoger gelegen gronden wordt een **scenario B** voorgesteld (Figuur 8). Verstrengde normen inzake buffering (387 m³ buffering/ha) en afvoer (max. 10 l/s per ha) en minimum peilen voor wegenis en bebouwing dienen te waarborgen dat wateroverlast in deze deelzone vermeden wordt alsook dat

ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied voor wateroverlast zou zorgen in de stroomafwaarts gelegen gebieden.



Figuur 8: Perimeter signaalgebied: de principesperimeter van de zone waarvoor scenario C wordt geopteerd wordt aangegeven door de rode lijn.

Vanuit het Departement Landbouw en Visserij werd op 7 oktober 2015 volgende insteek geformuleerd:

- Algemeen: Landbouw is ook een bestemming die heel geschikt is om een zone open te houden;
- In beide zones (Hoge Wal en Bommels) zijn bedrijfszetels van landbouwbedrijven gelegen, die met hun huiskavels in het signaalgebied liggen. Er wordt gevraagd om hiermee bij de opmaak van het RUP rekening te houden i.k.v. mogelijke uitbreiding op deze kavels. Op deze kavels rust best geen bouwverbod.

Op de Algemene Bekkenvergadering van de Gentse Kanalen van 06/11/2015 werd de ontwerp-startbeslissing goedgekeurd onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem.

Op 16/11/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing **met uitzondering van de gemeente Evergem als initiatiefnemer voor de opmaak van een RUP voor het deelgebied Hoge Wal**. De gemeente Evergem wil zich niet binden om als initiatiefnemer op te treden om een nieuw RUP op te stellen voor het deelgebied Hoge Wal.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Hoge Wal - Bommels zijn volgende beleidsopties van toepassing:

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

- Deelgebied Bommels en laag gelegen zones van deelgebied Hoge Wal (Figuur 8): Door een herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar een openruimtefunctie met het behoud van de waterbergende functie waarbij maximaal wordt ingezet op opvang en retentie van hemelwater wordt de watersysteemfunctie van deze gebieden gewaarborgd. Ook ophoging van het terrein is hierbij niet aangewezen. Voor deelgebied Bommels kunnen de woonlinten Steenstraat en de hoger gelegen percelen als woongebied ontwikkeld worden mits maximale opvang en retentie van hemelwater.

B: maatregelen met behoud van bestemming

- Voor de hoger gelegen randzones (Figuur 8) van het signaalgebied, deelgebied Hoge Wal, wordt geopteerd voor een scenario B. Verstrengde normen inzake buffering (387 m³ buffering/ha) en afvoer (max. 10 l/s per ha) en minimum peilen voor wegenis en bebouwing dienen te waarborgen dat wateroverlast in deze deelzone vermeden wordt alsook dat ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied voor wateroverlast zou zorgen in de stroomafwaarts gelegen gebieden.

Instrument:

Deelgebied Bommels en laag gelegen gronden deelgebied Hoge Wal: **RUP**

Initiatiefnemer:

Deelgebied Bommels: gemeente Evergem

Laag gelegen gronden deelgebied Hoge Wal: **geen consensus over initiatiefnemer**. De gemeente Evergem wil zich niet binden om als initiatiefnemer op te treden om een nieuw RUP op te stellen voor het deelgebied Hoge Wal.

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het signaalgebied bestaat uit 2 deelgebieden: deelgebied Bommels en deelgebied Hoge Wal. Deelgebied Bommels is voor een groot deel aangeduid als effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Deelgebied Hoge Wal is voor het grootste deel aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.

Voor deelgebied Bommels en de laag gelegen zones van deelgebied Hoge Wal wordt een nieuwe functionele invulling voorzien (Scenario C). Dit werd gerealiseerd met het gemeentelijk RUP Bommels, definitief vastgesteld op 25 augustus 2016. Ophoging van het terrein is hierbij niet aangewezen en het algemeen toepassen van een maximale opvang en retentie van hemelwater is hierbij aan de orde. Voor deelgebied Bommels kunnen de woonlinten Steenstraat en de hoger gelegen percelen als woongebied ontwikkeld worden mits maximale opvang en retentie van hemelwater.

De hoger gelegen gronden van deelgebied Hoge Wal kunnen ontwikkeld worden mits verstrengde normen inzake buffering (387 m³ buffering/ha) en afvoer (max. 10 l/s per ha) alsook het toepassen van minimumpeilen voor wegen en bebouwing (Scenario B).

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.