

**Startbeslissing signaalgebied**  
**JEKERHIPPODROOM (SG\_R3\_MAA\_05)**  
**TONGEREN**

**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 in kwestie 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 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied.

Hoofdstuk 2 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 3 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 4 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](http://www.signaalgebieden.be).

# 1 Situering

## 1.1 Algemeen

**Gemeente(n):** Tongeren

**Provincie(s):** Limburg

**Ligging:** Jekerhippodroom

**Bekken:** MAASBEKKEN

**Betrokken waterlopen:** Jeker (1ste cat), Oude Jeker-Vloedgracht (3e cat)



Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van straatnamen, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-08-14).

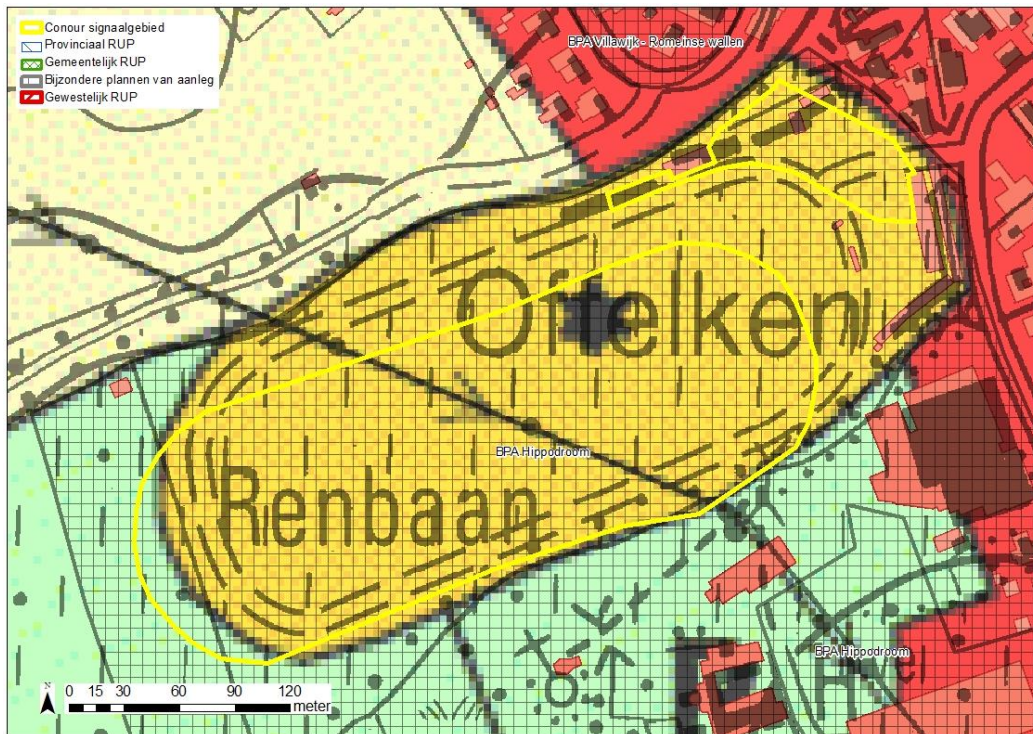
### Huidige planologische bestemming:

Het signaalgebied ligt in recreatiegebied en in BPA Hippodroom (MB 21/05/1992). In het BPA behoort de parking langs de Rutterweg tot 'dienstenparking met uitbatingsgebouwen' (art. 17) en de hippodroom tot recreatie.

### Globale beschrijving:

De hippodroom wordt nog gebruikt als paardenrenbaan voor recreatief gebruik en er worden soms internationale paardenwedstrijden gehouden.

Rond de hippodroom zijn nog paardenstallen en een tribune aanwezig.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-08-14).

## 2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 11/4/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering MAASBEKKEN geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

De bestaande functionele invulling (Hippodroom) is in overeenstemming met het watersysteem maar wordt kwetsbaar geacht aangezien de stad hier een harde recreatieve infrastructuur gerelateerd aan paardensport, alsook nieuwe woonvormen wil voorzien. De stad wil niet herbestemmen omdat ze de functie recreatie willen behouden en intensifiëren door bv. het bouwen van een manege.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. Enkel de gebieden met een middelgrote overstromingskans en een kwetsbare invulling worden behouden als signaalgebied. Bebouwing is eerder mogelijk langs een weg, dus het stuk signaalgebied aan de Rutterweg (vroegere parking hippodroom) is het meest kwetsbaar.

## 3 Watersysteem

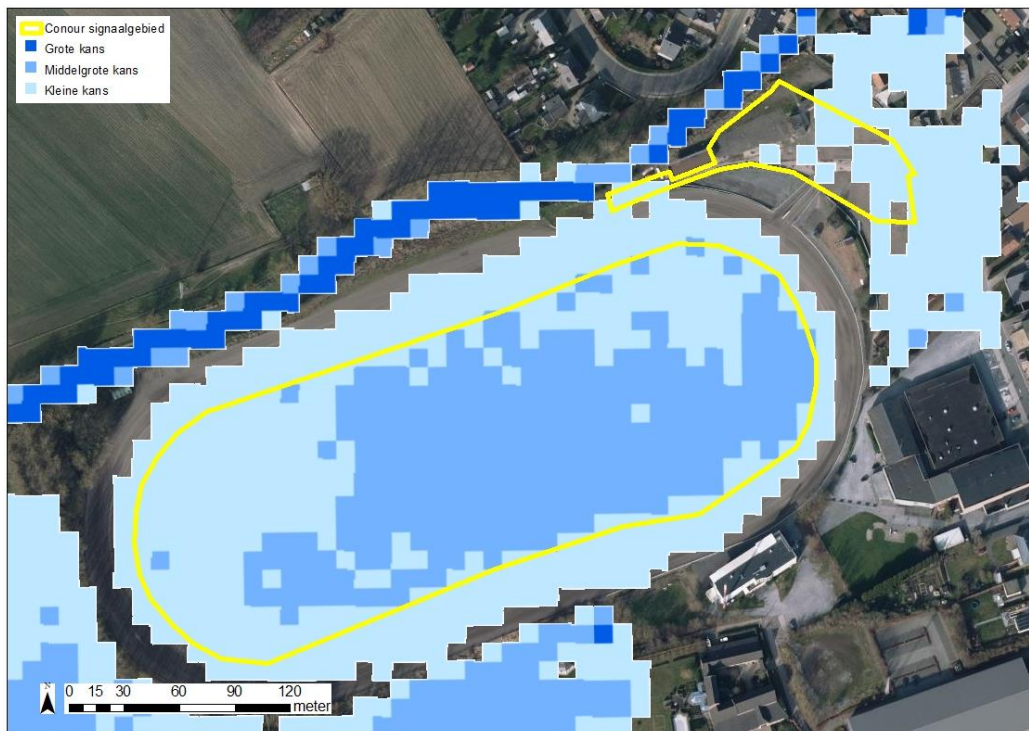
### 3.1 Overstromingsrichtlijn<sup>1</sup>

#### 3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) zijn overstromingsgevaarkaarten in opmaak die voor definitieve goedkeuring zullen voorgelegd worden op de CIW van oktober 2013. Onderstaande kaarten betreffen de voorlopige kaarten, goedgekeurd op de CIW-vergadering van december 2012 en geven een inschatting van de overstromingskans onder huidige klimaatomstandigheden. Ze vormen een aanvulling of verfijning op de informatie die bij de opmaak van de fiches door de bekkenbesturen beschikbaar was.

De overstromingskansen klein, middelgroot en groot komen voor de Vlaamse waterlopen in alle bekkens bij benadering overeen met overstromingen met een terugkeerperiode van 10, 100 en 1000 jaar. Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven<sup>2</sup>. De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

Het binnengebied van de hippodroom heeft een middelgrote kans op overstromingen, de rest van het signaalgebied een kleine kans op overstroming.



Figuur: De weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bron: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-02-28), straten en waterlopen geven een situering van het signaalgebied. 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.

<sup>1</sup> 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.

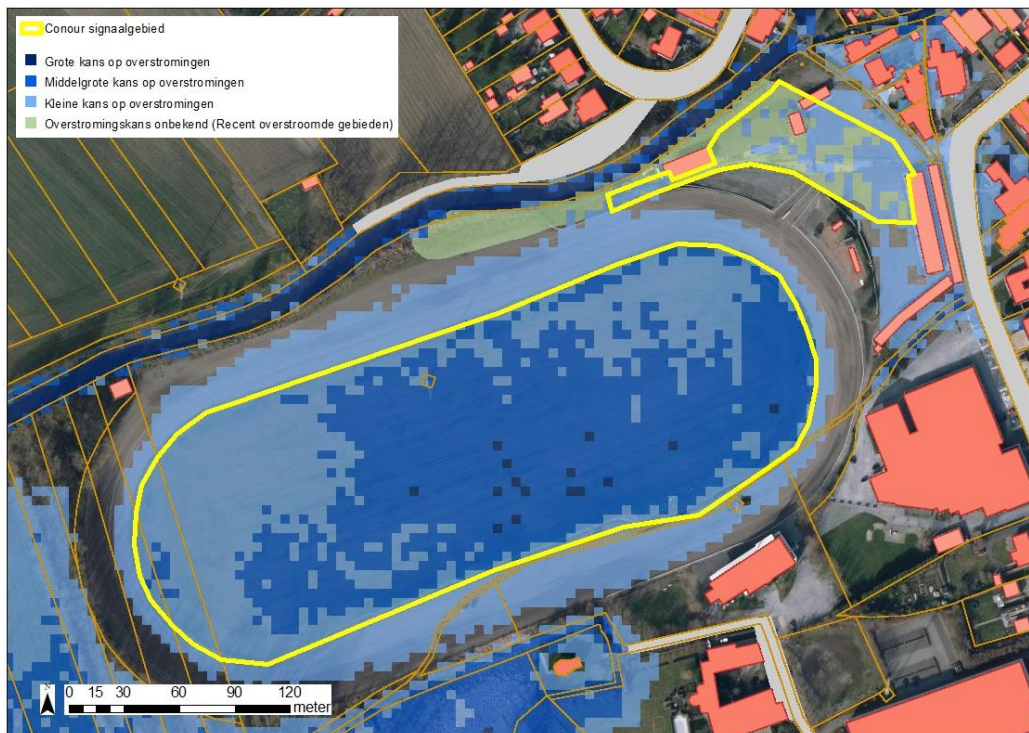
<sup>2</sup> gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden

### 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<sup>[3]</sup> 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.

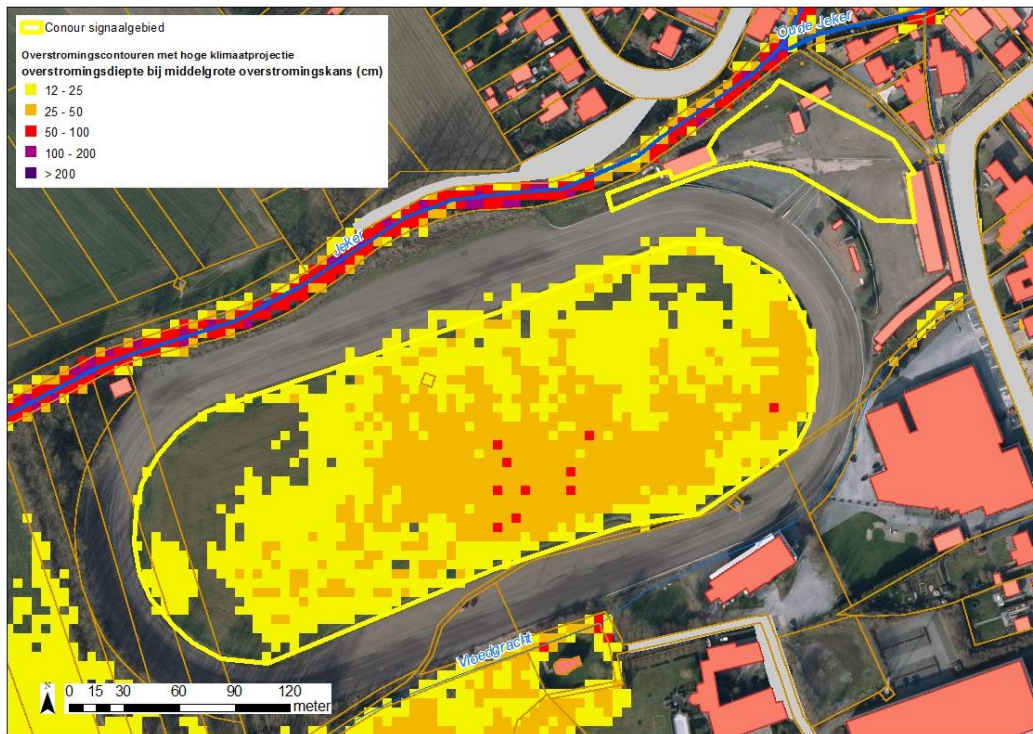
De hippodroom heeft een kleine tot middelgrote kans op overstroming. De parking langs de Rutterweg heeft voor een deel een kleine overstromingskans maar voor het grootste deel is de overstromingskans onbekend.

In een klein deel van de hippodroom is de overstromingsdiepte 50 – 100cm bij een gemiddelde overstromingskans. Maar het grootste deel heeft een overstromingsdiepte tot 50cm.



Figuur: De weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bron: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-08-14), straten en waterlopen geven een situering van het signaalgebied. De blauwe contouren geven overstromingskans met klimaatsverandering weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

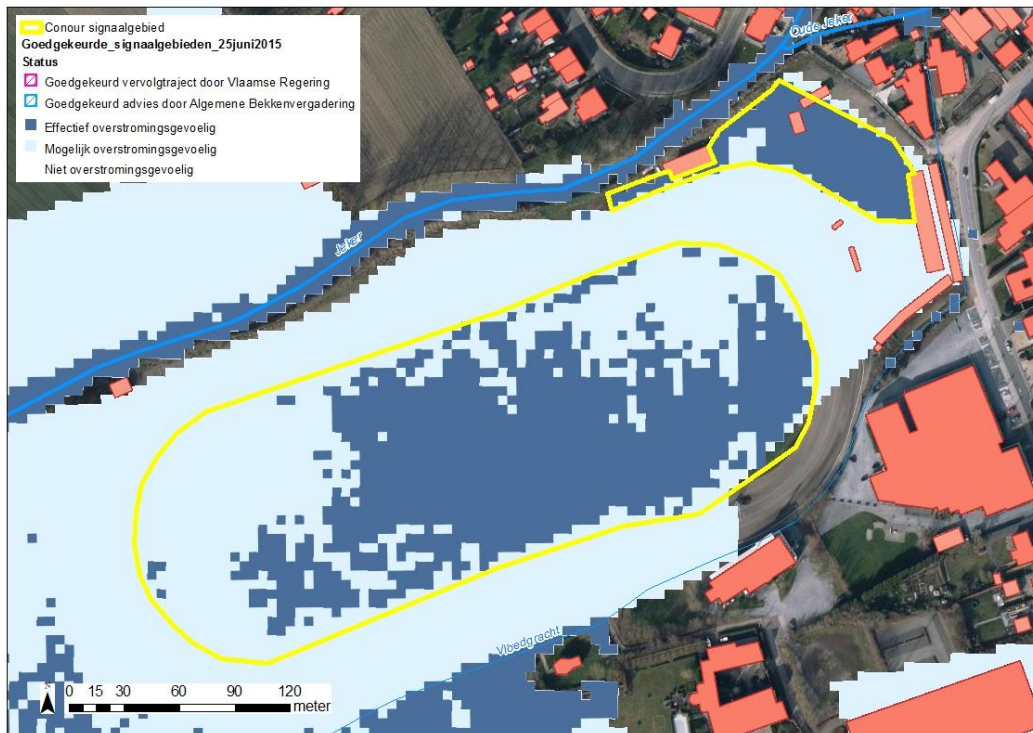
<sup>[3]</sup> "Onderbouwing van het overstromingsrisicobeheerplan voor de onbevaarbare waterlopen, VMM, 2013"



Figuur: De weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bron: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-08-14), straten en waterlopen geven een situering van het signaalgebied. De overstromingsdieptes van de middelmatige overstromingscontour met extreme klimaatsverandering worden hier weergegeven (geel= lage overstromingsdiepte tot paars= hoge overstromingsdiepte).

### 3.2 Bespreking watersysteem

Het binnengebied van de hippodroom en de parking langs de Rutterweg hebben een middelgrote overstromingskans en liggen in effectief overstromingsgevoelig gebied. De parking zou tijdens de overstromingen van september '98 onder water gekomen zijn. De theoretische berekeningen die aangeven dat er een risico is op overstroming, zijn wel degelijke gestaafd door vaststellingen op het terrein. De intekening als recent overstromd gebied zou destijds gebeurd zijn op aangeven van de provincie, de stad en studie bureau IMDC.



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.

## 4 Gebiedsvisie

### 4.1 Beleidsdocumenten Integraal Waterbeleid

Als er gebouwd wordt in het binnengebied van de hippodroom of op de parking moet de bebouwing aan een aantal voorwaarden voldoen zodat er geen nadelig effect is voor het watersysteem. Deze voorwaarden (principes van overstromingsvrij bouwen) zijn:

- Het vloerpeil van de gebouwen moet voldoende hoog liggen om overstromingsveilig te zijn
- er mag geen ruimte voor water verloren gaan, noch in oppervlakte, noch in volume
- er mogen geen ondergrondse kelders worden gebouwd
- er mogen geen ondergrondse stookolietanks worden aangelegd

### 4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

De grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur worden uitgebouwd in het kleinstedelijk gebied Tongeren. De zes recreatiegebieden binnen het stedelijk gebied (nl. Pliniusbron, Jeker-hippodroom, Groeve Francart, de Motten, 't Kleinveldje en de Blauwe Geit) worden als dé recreatieve pijlers naar voor geschoven in de uitbouw van het recreatief netwerk binnen het stedelijk gebied. Recreatieve fiets- en wandelverbindingen tussen deze recreatieve polen en de binnenstad dienen maximaal uitgebouwd te worden (vb. ter hoogte van de voormalige spoorwegzate, de Romeinse Heirbanen, de Wallen, ...).

Het recreatiegebied ter hoogte van de Jeker-hippodroom wordt verder uitgebouwd tot een toeristisch-recreatieve pool met een bovenlokale uitstraling, met o.a. de Activ en de tennishal.

#### DOELSTELLINGEN

- Een voldoende recreatief aanbod verzekeren binnen het stedelijk gebied en de geselecteerde zeer goed uitgeruste woonkernen.
- In de voldoende uitgeruste woonkernen de recreatieve structuur in functie van de woonkern uitbouwen.
- In de onvoldoende uitgeruste woonkernen de bestaande infrastructuur i.f.v. de behoefte in stand houden.

### 4.3 Lopende initiatieven:

De hippodroom ligt in BPA Hippodroom. Voor meer info over dit BPA zie [www.tongeren.be](http://www.tongeren.be).

Het stadsbestuur wenst het BPA te herzien in functie van clustering recreatieve voorzieningen gerelateerd aan paardensport in ruime zin. Hierbij moet bijkomende bebouwingmogelijkheden in functie recreatie alsook wonen langsheen de Rutterweg, niet uitgesloten worden.

## 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.

Het eerste overleg vond plaats op 25/08/2014. Stad Tongeren, provincie Limburg, Ruimte Vlaanderen en het bekkensecretariaat waren toen aanwezig. Er werd besloten om de hippodroom mee te nemen als signaalgebied. Het andere mogelijke signaalgebied werd niet meegenomen.

Volgend overleg vond plaats op 01/04/2015: VMM, Stad Tongeren, Ruimte Vlaanderen en bekkensecretariaat Maasbekken waren aanwezig. De stad geeft aan dat ze een ontwikkeling in het gebied, met dan vooral in het parking gedeelte, niet willen uitsluiten en het gebied zodoende niet willen herbestemmen.



Op 13/11/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

## 6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

### C: nieuwe functionele invulling voor het gebied.

- n.v.t.

### B: maatregelen met behoud van bestemming

- Er wordt voor het hele gebied gekozen voor optie B, verstrengde watertoets met een aantal voorwaarden:
  - 
  - Het vloerpeil van de gebouwen moet voldoende hoog liggen om overstromingsveilig te zijn
  - Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, noch in oppervlakte, noch in volume
  - Er mogen geen ondergrondse kelders worden gebouwd
  - Er mogen geen ondergrondse stookolietanks worden aangelegd

### A: watertoets

- n.v.t.

### Instrument:

Adaptief bouwen waarbij bovenstaande voorwaarden worden opgelegd.

### Initiatiefnemer:

n.v.t.

## 7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

### *Conclusie signaalgebied*

Het binnengebied van de hippodroom heeft een middelgrote kans op overstromingen, de rest van het signaalgebied een kleine kans op overstroming. Het signaalgebied kan in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling, als er wordt voldaan aan de voorwaarden voor adaptief bouwen:

- Het vloerpeil van de gebouwen moet voldoende hoog liggen om overstromingsveilig te zijn;
- Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, noch in oppervlakte, noch in volume;
- Er mogen geen ondergrondse kelders worden gebouwd;
- Er mogen geen ondergrondse stookolietanks worden aangelegd;

De bevoegde instanties nemen de voorwaarden mee bij toepassing van de watertoets.

### *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.