

## Ontwerp startbeslissing signaalgebied

### SIJSLOSTRAAT (SG\_R3\_BPO\_06)

#### OOSTKAMP

**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 Sijlostraat 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](http://www.signaalgebieden.be).

#### **BIJLAGEN**

- Fiche signaalgebied [Sijlostraat Ruddervoorde](#) zoals goedgekeurd op de Algemene bekkenvergadering Brugse Polders dd. 12/11/2015.

# 1 Situering

## 1.1 Algemeen

**Gemeente(n):** Oostkamp

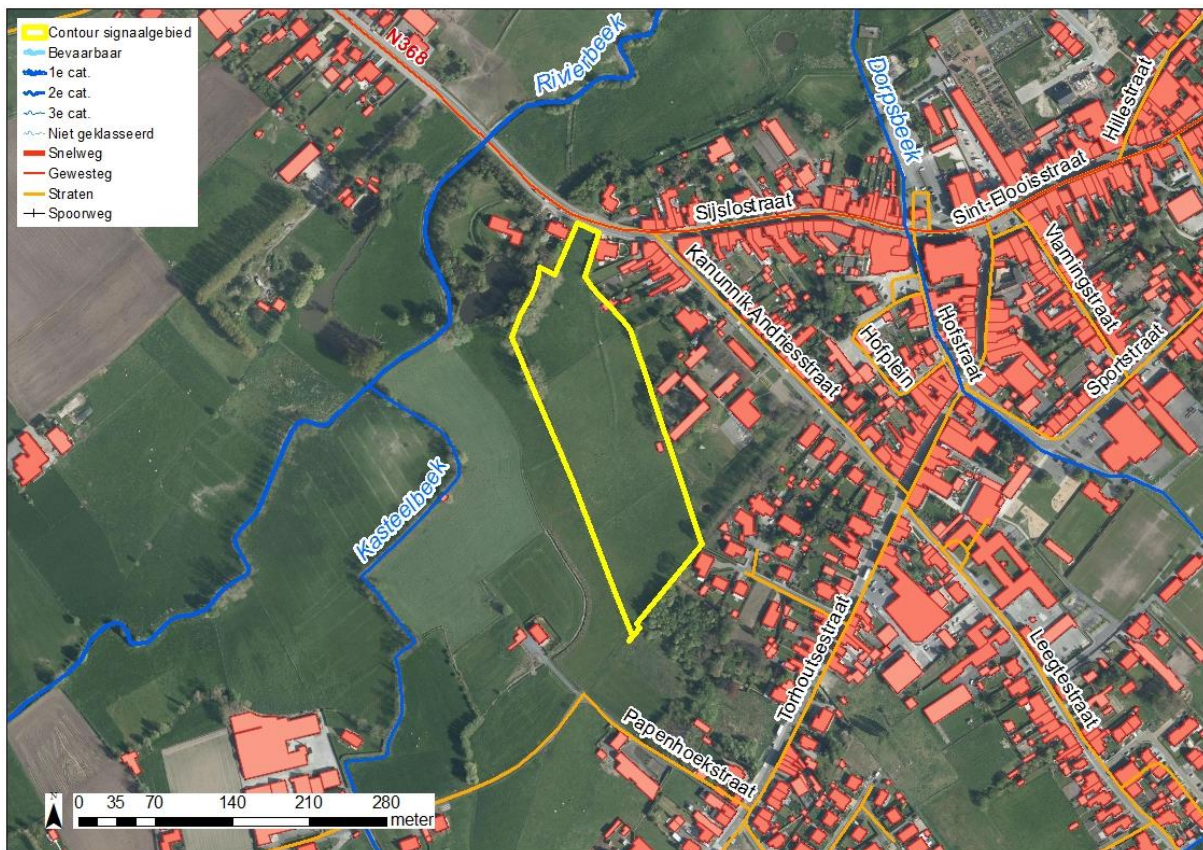
**Provincie(s):** West-Vlaanderen

**Ligging:** Het signaalgebied Sijlostraat situeert zich te Ruddervoorde, deelgemeente van Oostkamp en paalt in het zuidwesten aan de bebouwde dorpskern.

**Bekken:** Brugse Polders

**Betrokken waterlopen:** Velddambeek, afstroomgebied van de Rivierbeek-Hertsbergebeek

**Oppervlakte:** 2,85 ha



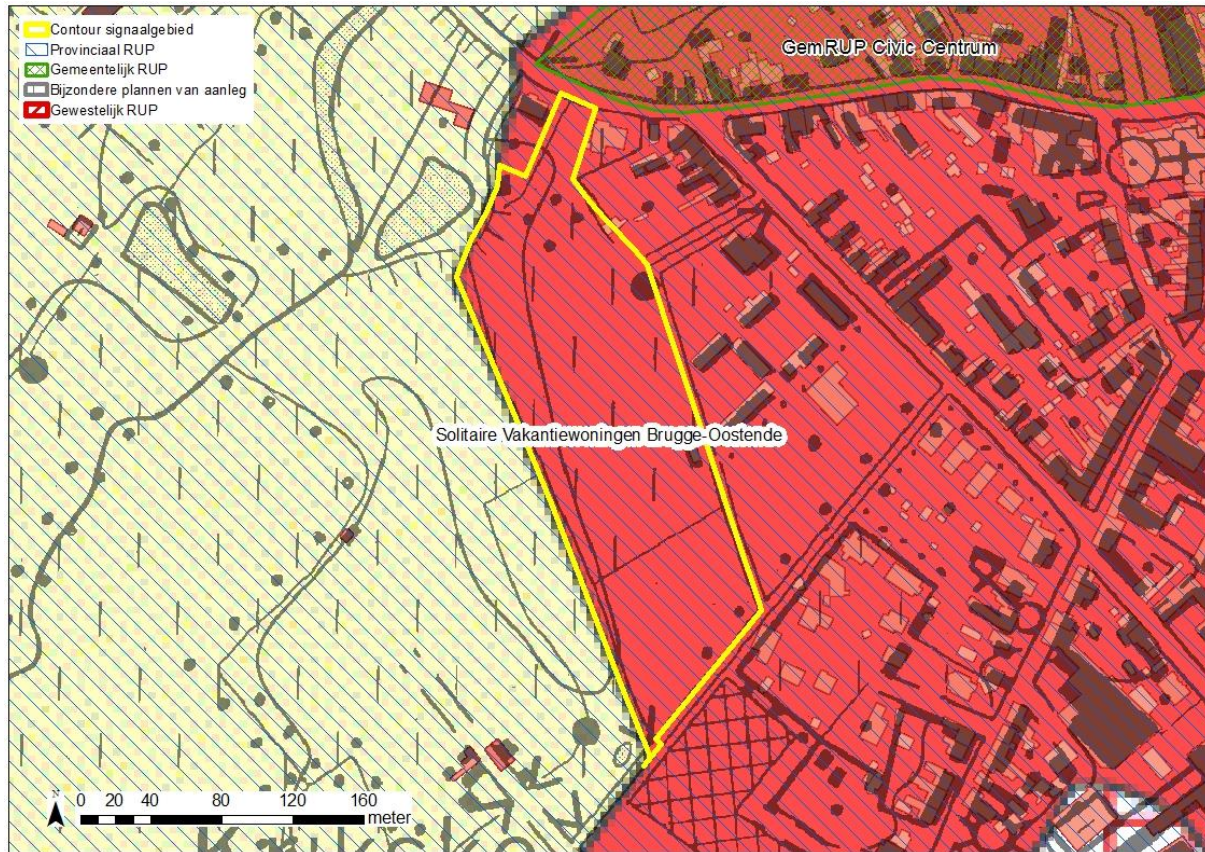
Figuur: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestwegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

### Huidige planologische bestemming:

Het signaalgebied is gelegen binnen het gewestplan 3, Brugge - Oostkust vastgelegd in het K.B. van 07.04.1977 en gewijzigd bij Ministerieel Besluit van 19 september 1996. Het signaalgebied ligt volledig binnen "Woongebied" (code 0100).

## Globale beschrijving:

Het signaalgebied is vandaag in landbouwgebruik. Alle percelen worden gebruikt als grasweiden.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-04-20).

## 2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 12/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Brugse Polders geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden.

Als afbakening van het te onderzoeken signaalgebied worden deze kadastrale percelen gekozen waar nog geen bebouwing op is gerealiseerd en die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn binnen de contouren van de overstromingsgevaarkaart kleine kans (T1000). Het geheel wordt versneden binnen de grens van de gewestplanbestemming woongebied.

## 3 Watersysteem

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

#### 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).

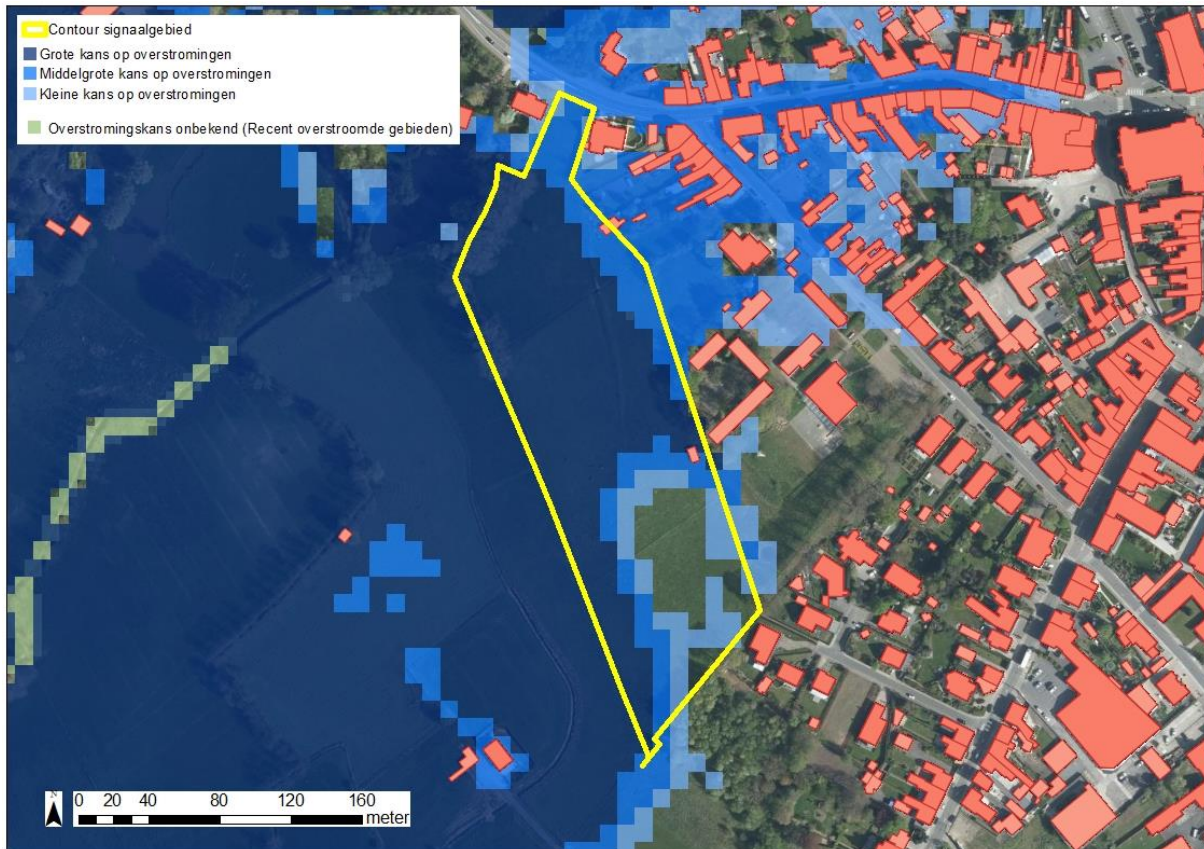
Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld 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) weergegeven<sup>2</sup>. De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

---

<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



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

Een vrij groot gedeelte van het signaalgebied ligt binnen een T10 zone met grote kans op overstromingen.

Binnen de T100 en buiten de T10 van deze kadastrale percelen kan gedacht worden aan adaptief bouwen (overstroombare kruipkelders of paalwoningen).

Het meest noordelijk perceel in het signaalgebied, palend aan de Sijlostraat ligt binnen T100 en buiten T10. Hier zou volgens het algemeen beoordelingskader bebouwing mogelijk kunnen blijven mits het nemen van adaptieve maatregelen en het behoud van overstromingen in zowel volume als oppervlakte.

De meest 3 zuidelijke kadastrale percelen in het signaalgebied zijn gedeeltelijk gevrijwaard van overstromingen.

Peilen in de vallei van de Velddambeek ter hoogte van de bestaande dijk langs rechteroever bij T10, T100 en T1000 zijn respectievelijk 13,13 m TAW, 13,3 m TAW, en 13,41 m TAW. Deze waarden gaan uit van geen klimaatverandering, betrouwbaarheidsgrenzen zijn ongeveer 5 cm.

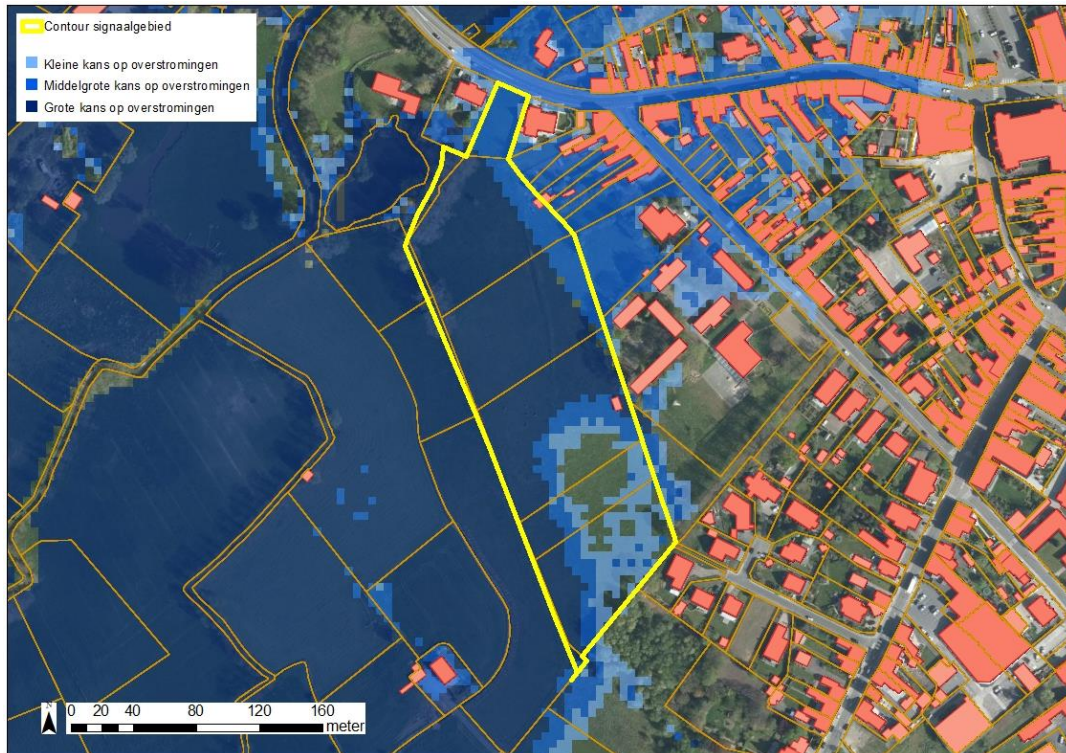
Gezien de frequente overstromingen zouden we voor dit gebied eerder kunnen spreken van een T2.

### 3.1.2 KLIMAATTOETS

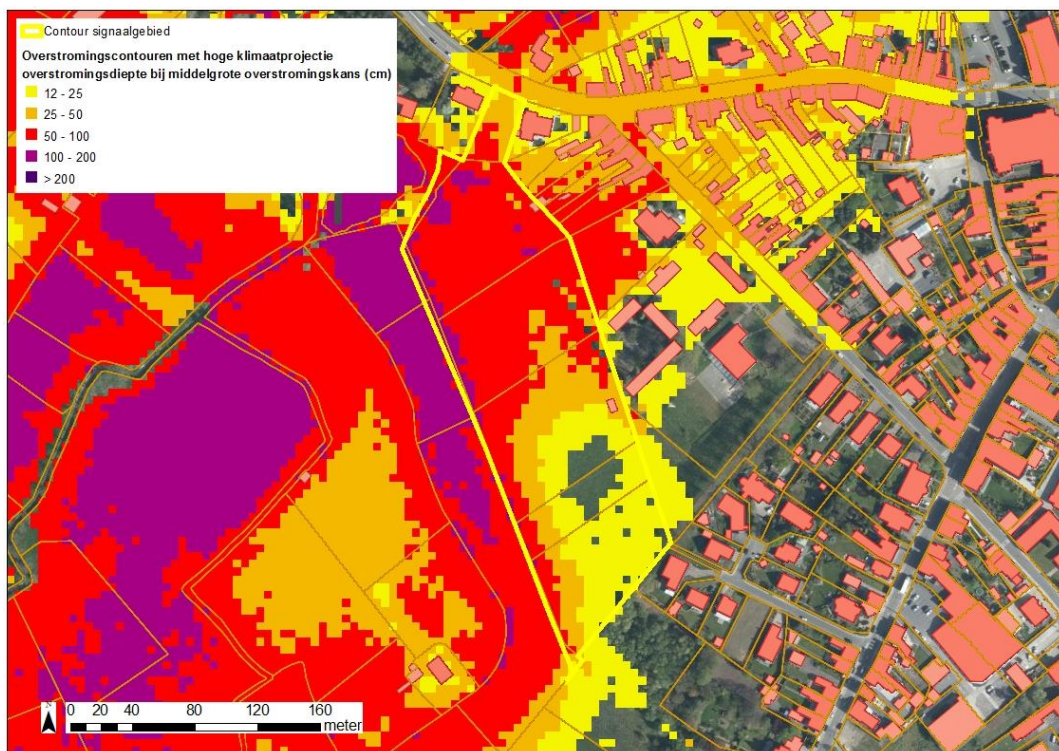
De Overstromingsrichtlijn vraagt om bij het voorkomen of beperken van mogelijk negatieve gevolgen van overstromingen rekening te houden met o.a. de invloed van klimaatverandering. Onderstaande kaarten met klimaatprojectie werden opgemaakt in kader van de ORBP-studie van VMM-AOW<sup>[3]</sup> en geven niet alleen de overstromingskans (bij gemiddelde klimaatprojectie) maar ook de overstromingsdiepte (bij hoge klimaatprojectie). Vanuit het no regret principe lijkt het aangewezen om

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

adaptief bouwen of waterbestendig bouwen af te stemmen op toekomstige overstromingshoogtes met hoge klimaatprojectie.



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

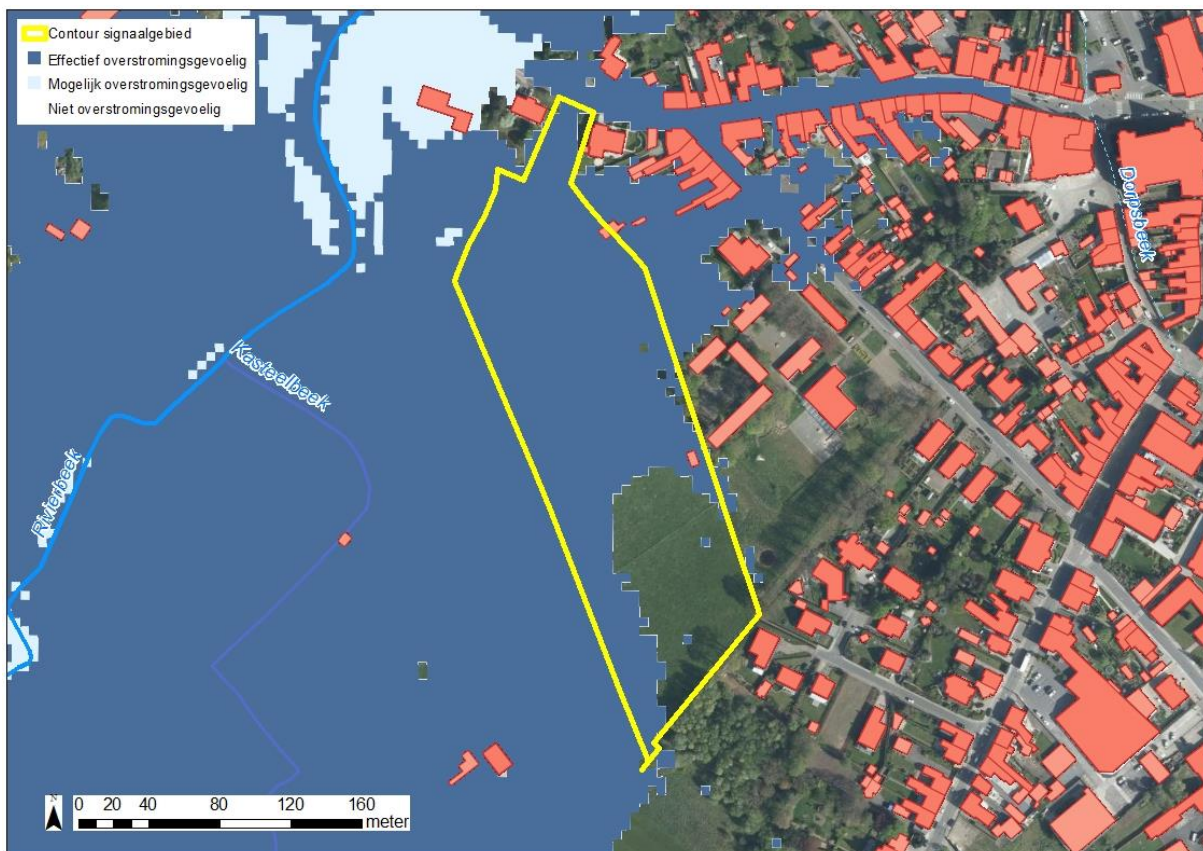


Figuur: De overstromingsdieptes van de middelmatige overstromingscontour met extreme klimaatverandering worden hier weergegeven (geel= lage overstromingsdiepte tot paars= hoge overstromingsdiepte).

## 3.2 Bespreking watersysteem

De overstromingen die zich voordoen langsheen de Velddambeek, welke een onderdeel vormt van het beekstelsel van de Rivierbeek zijn heel frequent. Bijna iedere winter is dit gebied drassig en/of staat dit blank. Op 16/11/98 stonden de Sijlostraat, en Kannunik Andriesstraat onder water doordat overstromingswater uit de Velddambeek via de achterliggende weilanden de straten en sommige huizen binnenliep. Er werd toen een nooddijk opgeworpen in de achterliggende weilanden gelegen ten zuiden van de Sijlostraat. Deze nooddijk is nog steeds aanwezig en bevindt zich in het besproken signaalgebied.

Het signaalgebied ligt grotendeels in effectief overstromingsgevoelig gebied.



Figuur: watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Weergave van reeds goedgekeurde signaalgebieden in de omgeving.

## 4 Gebiedsvisie

### 4.1 Visie Integraal Waterbeleid

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.

## 4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

### Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS is goedgekeurd op 14 september 2006 door de bestendige deputatie.

Uit het richtinggevend gedeelte van het GRS kan m.b.t. het signaalgebied volgende worden afgeleid:

- het woongebied waarbinnen het signaalgebied is gelegen, is weerhouden als prioritair aan te snijden gebied;
- de vrij liggende woongebieden Ruddervoorde-West en Noord kunnen in principe aangesneden worden. Voorwaarde is echter wel dat deze gebieden de watertoets doorstaan.

Er werden de voorbije 10 jaar meerdere malen initiatieven genomen om een verkaveling te ontwikkelen in het betreffende signaalgebied. Tot een concrete indiening van een stedenbouwkundige aanvraag is het echter nooit gekomen.

## 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.

Overlegmomenten:

- 12/03/2015: overleg gemeente Oostkamp en bekkensecretariaat Brugse Polders
- 24/03/2015: terugkoppeling/overleg waterbeheerder – VMM AOW
- Indienen van voorstel van concept “bouwen op palen” door de bouwpromotor bij de gemeente
- 31/03/2015: advies ABO/GTO – Gebiedsgericht en Thematisch Overleg
- 20/04/2015: advies van bekkenbureau
- 29/04/2015: terugkoppeling/overleg gemeente Oostkamp, VLM, VMM, RV, ADLO
- 12/05/2015: bespreking/advies ABV – algemene bekkenvergadering Brugse Polders  
Het ABV van 12 mei 2015 besliste om het voorgestelde concept van de bouwpromotor “bouwen op palen” een kans op verdere analyse te geven. Aan gemeente Oostkamp werd gevraagd het concept verder te onderbouwen inzake 2 aspecten: inzake de woonbehoefte en de watertoets-technische aspecten. Ruimte Vlaanderen (RV), VMM-AOW en de VLM bieden hierbij ondersteuning.
- Juni – sept 2015: een haalbaarheidsstudie werd uitgewerkt voor een project onder de noemer “hybride woningen in signaalgebied”. Op vraag van een voorafgaand overleg met RV en VMM-AOW wordt in deze haalbaarheidsstudie tevens onderzocht of de realisatie van woningen/appartement zich kan beperken/concentreren op het niet-overstroombaar, iets hoger gelegen deel van het signaalgebied.
- 24/09/2015: bespreking haalbaarheidsstudie met gemeente, Bekkensecretariaat Brugse Polders, VMM/AOW, RV
- 13/10/2015: bespreking ABO/GTO – Gebiedsgericht en Thematisch Overleg
- 19/10/2015: advies CBS Oostkamp cfr beslissing ABV 12/05/2015
- 26/10/2015: pro-actieve watertoets VMM-AOW cfr beslissing ABV 12/05/2015
- 27/10/2015: bespreking/advies van bekkenbureau  
Op het bekkenbureau werd de haalbaarheidsstudie voorgesteld en besproken. Door VMM-AOW wordt geconcludeerd dat het ontwerp voorgesteld in de haalbaarheidsstudie nog niet voldoet aan de watertoets. De VMM is van mening dat het deels bebouwen van de site verder concreet onderzocht moet worden, gezamenlijk met een verdere ruimtelijke analyse voor het verschuiven en/of ruilen van de woonbehoefte. Door RV wordt gesteld dat in de haalbaarheidsstudie er geen argumenten aangebracht worden die zouden verantwoorden om af te wijken van de omzendbrief. De noodzaak om per se in een overstroombaar gebied een verkaveling te realiseren in de deelgemeente Ruddervoorde is niet strategisch onderbouwd. Een aantal cijfermatige beschouwingen inzake planologische ruil is niet volledig correct.  
Conclusie bekkenbureau: optie C – herbestemming van het gebied.
- 30/10/15: bespreking op bekkenraad
- 12/11/2015 - bespreking en beslissing algemene bekkenvergadering Brugse Polders:



1) De gemeente Oostkamp wenst dat het voorstel van de projectontwikkelaar om te bouwen op palen kans krijgt om verder te worden geanalyseerd. Het kan ook meegenomen worden als pilootproject op niveau Vlaanderen. De voorgestelde optie C vanuit het bekkenbureau sluit alle kansen voor bebouwing uit en is voor de gemeente niet aanvaardbaar.

2) Ruimte Vlaanderen stelt dat er geen argumenten aangebracht worden om dit project als strategisch te zien. Het afwijken van de beslissingsboom, in de ruimere context dat er over gans Vlaanderen, nog gelijkaardige dossiers zijn, schept precedentes. Een optie C houdt niet in dat de boeken toe zijn. De herbestemming die er uit voortvloeit, betekent dat er een RUP moet worden opgemaakt. Dit RUP laat nog ruimte toe om vooralsnog, op de zones die geen of mindere kans hebben op overstromen, woningen of appartementen te realiseren.

3) Er wordt gevraagd om alle kansen open te laten. Er worden verschillende formuleringen voorgesteld zoals een combinatie van optie B en/of C. Er is wel consensus om voor het volledige signaalgebied een RUP op te maken met als initiatiefnemer de gemeente Oostkamp.

4) Het bekkensecretariaat wordt gevraagd om, op basis van de bespreking ABV, het voorstel van formulering van startbeslissing verder op punt te stellen en dit af te stemmen met de betrokken partijen.

Op basis van de bespreking binnen de algemene bekkenvergadering van 12 november 2015 kunnen volgende conclusie getrokken worden:

- Opmaak van een RUP waarbij een combinatie van gedeelte herbestemming (optie C) en een gedeelte randvoorwaarden (optie B) wordt vastgelegd. Verdere invulling van deze gedeelte en de grens wordt verder uitgeklaard binnen het planningsproces, mede op basis van eventuele nieuwe gegevens/onderzoek.
  - Hierbij worden onder meer volgende flankerende instrumenten mee opgenomen of onderzocht: in geval van Planschade: tussenkomst Rubiconfonds / subsidies voor opmaak RUP / subsidies voor verwerving en inrichting / Instrumentenkoffer van het Decreet Landinrichting.
- Het volgend voorstel van startbeslissing werd daarom voorgelegd per mail aan de aanwezige leden van het ABV van 12 november:

Keuze : combinatie van optie C (= herbestemming) en optie B (= randvoorwaarden bovenop de watertoets met behoud van bestemming)

Voor het ganse signaalgebied wordt een RUP opgemaakt. Binnen dit RUP wordt een gedeelte van het gebied herbestemd naar een openruimtegebied (landbouw, natuur, recreatie, waterbuffering, dijk,...). In een gedeelte van het signaalgebied kan de woonfunctie behouden blijven mits de nodige randvoorwaarden worden opgelegd (waterrobuust bouwen, buffering, ...). De verdere invulling van optie B en C dient voorwerp uit te maken van verder onderzoek tijdens de opmaak van het RUP.

Initiatiefnemer : gemeente Oostkamp, in samenwerking met VLM en VMM-AOW

Instrumentarium : Opmaak RUP / Planschade: Rubiconfonds / subsidies voor opmaak RUP / subsidies voor verwerving en inrichting

- Uit latere mails blijkt dat de gemeente Oostkamp zich niet volledig hierbij aansluit.  
De gemeente gaat akkoord met de opmaak van een RUP mits alle pistes (ook eventueel volledige bebouwing) voor het totale signaalgebied open gelaten worden, de buffercapaciteit van deze gronden/signaalgebied moet hierbij behouden blijven. Invulling **optie B en/of C is gevolg van voorafgaande bepalingen in het RUP**. Laat het Vlaanderen zien als een pilootproject die alle kansen moet krijgen.

## 6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

### Keuze van ontwikkelingsperspectief:

Combinatie van optie C (= herbestemming) en optie B (= randvoorwaarden bovenop de watertoets met behoud van bestemming), zonder uitspraak over de precieze grens tussen deze zones.

Het standpunt van de gemeente Oostkamp kan aanzien worden als een suggestie naar de Vlaamse regering om het beleid zoals voorzien in de omzendbrief in voorliggend signaalgebied te versoepelen.

### Instrument:

Opmaak van een gemeentelijk RUP, het inzetten van instrumenten uit het Decreet Landinrichting, zoals de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, subsidies, Rubiconfonds ingeval planschade.

### Initiatiefnemer:

De gemeente Oostkamp, in samenwerking met VLM, Ruimte Vlaanderen en VMM-AOW.

## 7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

### *Conclusie signaalgebied*

Het signaalgebied Sijlostraat Ruddervoorde is een waterrijk gebied. Overstromingen deden zich in het verleden frequent voor op quasi de totaliteit van het afgebakende gebied. De overstromingsgevaarkaart geeft aan dat het grootste deel van het afgebakend signaalgebied binnen de contouren een grote kans op overstromingen heeft. De overstromingsdiepte bedraagt er op plaatsen meer dan 30 cm.

Het richtinggevend gedeelte van het GRS Oostkamp vermeldt dat het woongebied in Ruddervoorde West prioritair dient te worden ontwikkeld op voorwaarde dat dit gebied de watertoets doorstaat.

Het signaalgebied maakt onderdeel uit van de vele laaggelegen weilanden langsheen het beekstelsel van de Rivierbeek-Waardammebeek-Velddambeek. Zowel stroomopwaarts als stroomafwaarts het signaalgebied zijn er reeds gerealiseerde harde bestemmingen die in het verleden meermaals met wateroverlast te kampen hebben gehad.

De overstromingsproblematiek langsheen de Velddambeek is reëel en doet zich frequent voor.

Het signaalgebied Sijlostraat ligt grotendeels binnen T10 en moet volgens het algemeen beoordelingskader van de omzendbrief gevrijwaard worden.

Op basis van de bespreking binnen de algemene bekkenvergadering van 12 november 2015, kon volgende consensus bereikt worden:

Opmaak van een RUP waarbij een combinatie van gedeelte herbestemming en een gedeelte randvoorwaarden wordt vastgelegd. Verdere invulling van deze delen en de grens wordt verder uitgeklaard binnen het planningsproces, mede op basis van eventuele nieuwe gegevens.

De gemeente Oostkamp gaat hiermee niet volledig akkoord en wenst alle pistes open te houden en dat de verdere invulling van optie B en/of C het gevolg is van voorafgaande bepalingen in het RUP.

De Vlaamse Regering beslist dit gebied mee te nemen in het verdere traject met het oog op de aanduiding van (delen) van dit gebied als watergevoelig openruimtegebied.

*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.