Ontwerp startbeslissing signaalgebied

OUDE KASTEELLAAN (SG_R3_DIJ_06)

BONHEIDEN

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 "Oude Kasteellaan" 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 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(n): Bonheiden

Provincie(s): Antwerpen

Ligging: Het signaalgebied is gelegen op de hoek van de Oude Kasteellaan en de Matadilaan, net buiten het centrum van Bonheiden, vlakbij het Imelda-ziekenhuis.

Bekken: Dijle- en Zennebekken

Betrokken waterlopen: Leyloop (2de categorie)

Oppervlakte: 1,08 ha

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

Huidige planologische bestemming:

Woongebied

Globale beschrijving:

Het gebied is momenteel bebost, en vormt eigenlijk één grote tuin van het huis langs de Oude Kasteellaan.

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 11/05/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Dijle- en Zennebekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het gebied werd voornamelijk op vraag van provincie Antwerpen weerhouden. De vrees is immers dat dit gebied gaat verkaveld worden, waardoor waterbergingsgebied verloren gaat en er elders extra wateroverlast gecreëerd wordt. Het bosgebied stroomafwaarts is overstromingsgebied. Bij hevige regen staat dit al volledig onder water, en kan hier dus niets meer bij. Zeker het deel woongebied is bij ontwikkeling ook kwetsbaar gelet op de overstromingsgevoeligheid. Het betreft een eerder klein gebied, dat echter wel belangrijk is voor het watersysteem.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. Er wordt afgesproken om de twee als signaalgebied ingetekende percelen aan de noordelijke kant van de Oude Kasteellaan uit de zoekzone te laten. Deze bevinden zich immers in een goedgekeurde verkaveling, waarvoor recent nog een aanvraag werd goedgekeurd. Ook het deel dat de voetbalterreinen (deel gewestplanbestemming recreatiegebied) omvat wordt weinig kwetsbaar geacht en is daardoor minder relevant. Het deel van het signaalgebied tussen de Oude Kasteellaan en de Matadilaan, dat als woongebied is aangeduid, is wel relevant om verder te behandelen.

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn[1]

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).

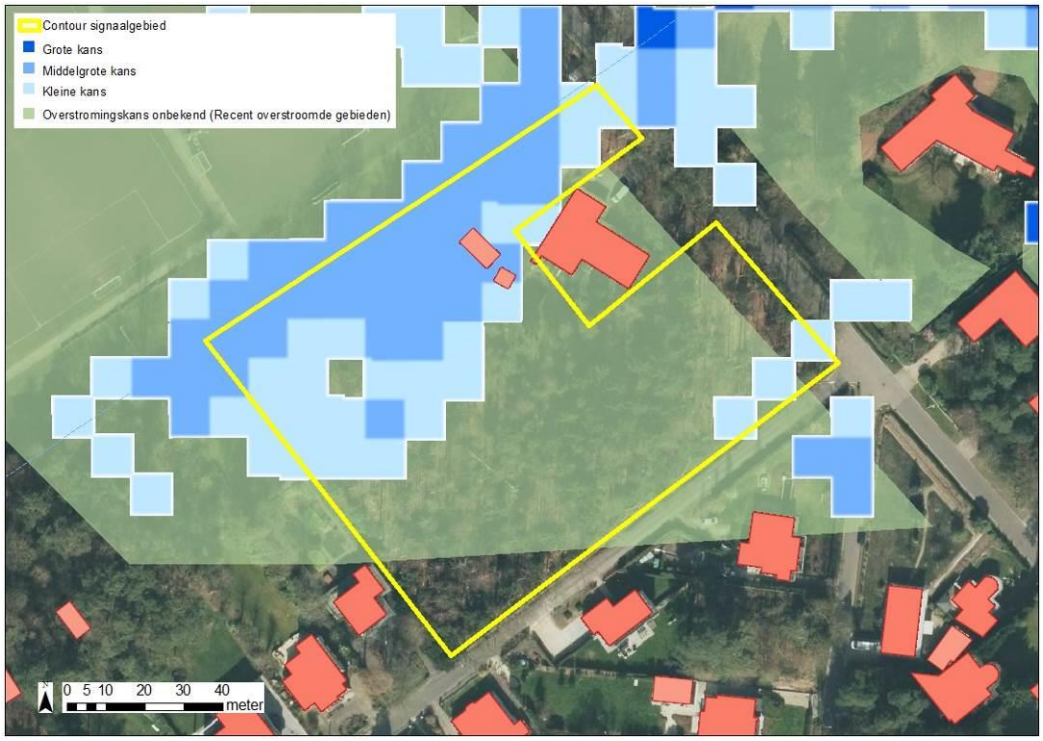
Vermits het niet zinvol is om voor elke waterloop hydraulische modellen op te stellen, werd in Vlaanderen de basiskaart hydrografisch netwerk opgesteld die alle waterlopen omvat waarvoor de overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten werden opgesteld. De basiskaart hydrografisch netwerk werd opgesteld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

Het noordwestelijke deel van het gebied heeft een middelgrote tot kleine overstromingskans.

[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



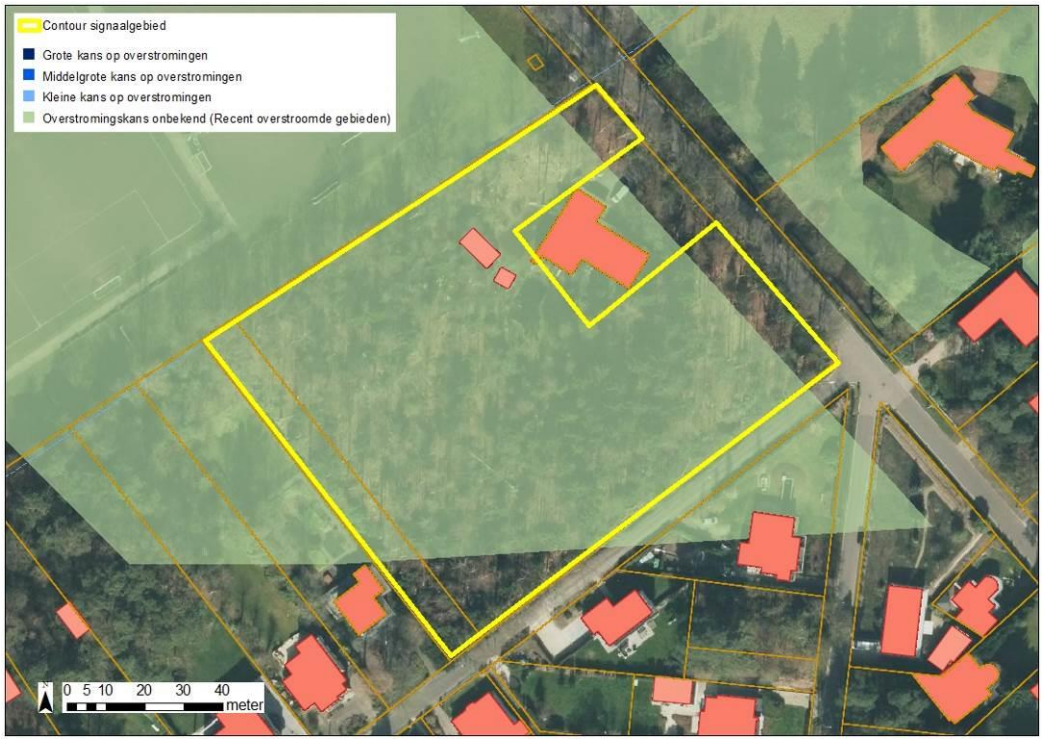
Figuur: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstroomde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

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

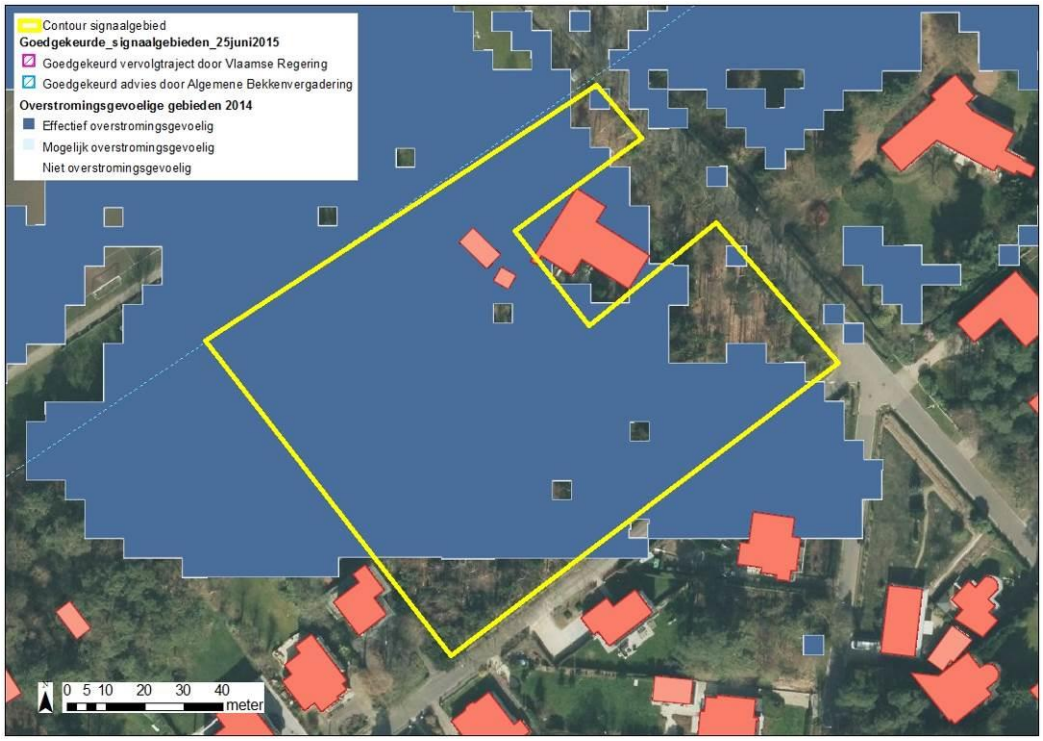


Figuur: De blauwe contouren geven overstromingskans met klimaatsverandering weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstroomde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

3.2 Bespreking watersysteem

Langs de rand van het perceel loopt een waterloop die verder over gaat in de Leyloop (2de categorie). Deze waterloop zou het statuut krijgen van 'gracht van algemeen belang' (het openbaar onderzoek hiervoor moet nog starten) en is belangrijk voor regenwaterafvoer.

Nagenoeg het volledige signaalgebied is volgens de watertoetskaart 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

Voor het gebied zijn geen specifieke acties opgenomen in het bekkenbeheerplan Dijle-Zennebekken of het deelbekkenbeheerplan Vrouwvliet.

De onbebouwde percelen van het signaalgebied liggen voor een belangrijk deel in effectief overstromingsgevoelig gebied. Een groot gedeelte is infiltratiegevoelig (grondwater in de winter 40 à 60 centimeter onder maaiveld) en een ander gedeelte niet-infiltratiegevoelig (grondwater in de winter 20 à 30 centimeter onder maaiveld). De grond kan bijgevolg maar een beperkte hoeveelheid water laten infiltreren.

Het is belangrijk om water op deze percelen te laten infiltreren, om zodoende water op te houden aan de bron aangezien ook stroomafwaarts richting Leyloop het gebied effectief overstromingsgevoelig en grondwater-verzadigd is (bos- en natuurgebied volgens gewestplan). Daarom dienen deze percelen in woongebied ter plaatse te infiltreren.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

De vallei van de Leyloop is in het GRS aangeduid als natuurverbinding op lokaal niveau.

4.3 Lopende initiatieven:

Voor het perceel werd in 1979 en in 1996 (voor 7 vrijstaande woningen) al een verkavelingsvergunning afgeleverd maar die zijn beiden vervallen.

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.

ABO 27/08/2014: De gemeente Bonheiden geeft aan dat het perceel enkel in 1998 onder water heeft gestaan. Voor het deel woongebied is er op dit moment geen verkavelingsvergunning. De betrokken waterloop is de Leyloop, die ihkv D63 een waterloop van 2de categorie is geworden. Er loopt vanaf de Leyloop (A.2.02.34, VHAG 6772), een nieuwe waterloop tot aan het verste voetbalveld op de scheiding tussen de recreatiezone en de woonzone. Deze waterloop zou het statuut krijgen van 'gracht van algemeen belang' (OO moet nog starten). Deze is belangrijk voor regenwaterafvoer. De provincie vraagt het gebied te behouden als signaalgebied, ook al betreft het enkel de woonzone. Dit is in deze verkaveling de enige plaats voor ruimte voor water. Gezien de structuur van de andere percelen zou dit perceel kunnen gaan herverkaveld worden. Een watertoets voor elk van die aparte toekomstige percelen is dan ruim onvoldoende. De Provincie is daarom voorstander om dit toch te behouden als signaalgebied.

21/05/2015:

Een RUP biedt de beste kans op bescherming van het gebied. De gemeente zou hier dan het initiatief voor moeten nemen. Momenteel hebben zij hiervoor geen plannen. Als door wijziging van bestemming bebouwing hier niet meer mogelijk zou zijn, is hier ook planschade te betalen. Dit is niet het geval wanneer enkel de bouwdichtheid beperkt wordt. Door het nieuwe decreet landinrichting zijn er ook verschillende nieuwe instrumenten beschikbaar die eventueel kunnen gebruikt worden. Een gemeentelijk RUP zou een meerwaarde betekenen indien er voor de herbestemming van een deel van het perceel een planologische ruil zou gebeuren met een ander gebied binnen de gemeente. In een RUP zou de woondichtheid vooraan langs de Matadilaan kunnen beperkt worden en het achterste deel van het gebied (langs de Leyloop) als open ruimte kunnen vastgelegd worden. Een planologische ruil zou kunnen met een gebied langs de Rijmenamseweg, waar bosgebied zou kunnen omgezet worden in woongebied. Dit zal bekeken worden met de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie.

Het deel van het signaalgebied dat als recreatiegebied is ingekleurd, wordt momenteel ingenomen door drie voetbalvelden. Het is de bedoeling dat dit ook in de toekomst voetbalvelden blijven. Het enige probleem dat zich hier kan stellen is dat hier kunstgrasvelden zouden kunnen komen. Daarbij zou dan moeten opgelegd worden dat dit enkel gebeurt op het deel dat buiten de oorspronkelijke contour van het signaalgebied valt.

25/09/2015

De mogelijkheid van planologische ruil wordt besproken met dienst Ruimtelijke Planning van Provincie Antwerpen. De provincie stelt dat omzetting van bosgebied naar woongebied voor de percelen langs de Rijmenamseweg verlinting versterkt, wat in tegenspraak is met het RSV en het RSPA. De provincie is dus geen voorstander van de voorgestelde planologische ruil.

oktober 2015

Na terugkoppeling met de provincie Antwerpen dienst Integraal waterbeleid en de gemeente wordt geopteerd voor optie B. De noodzakelijke extra voorwaarden worden weergegeven bij het voorgestelde ontwikkelingsperspectief.

Op 05/11/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslssing.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Oude Kasteellaan zijn volgende beleidsopties van toepassing:

C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

B: maatregelen met behoud van bestemming

- Omdat het over een relatief klein gebied gaat, en er geen meerwaarde is voor de gemeente om een RUP op te maken, wordt geopteerd voor optie B. De bestemming woongebied blijft behouden, maar extra maatregelen dienen genomen te worden naar het watersysteem toe.

  Indien de percelen in de toekomst worden bebouwd of herverkaveld dienen zij aan een aantal eisen te voldoen. Afhankelijk van de bouwwijze in de mate dat ruimte voor water wordt ingenomen zijn deze eisen anders.

  1. Bij ophoging : de bouwkavels moeten, omdat ruimte voor water wordt ingenomen, groot genoeg zijn om de bebouwing en de strikt noodzakelijke ophogingen voor toegang tot de woning te kunnen compenseren en de verplichte infiltratievoorziening (hemelwaterverordening) te kunnen plaatsen in de tuin. De verplichte infiltratievoorziening moet bovengronds en boven het grondwaterniveau worden aangelegd. Ook zijn ondergrondse constructies niet mogelijk (bv kelder) behalve de verplichte hemelwaterput. De compensatie voor ingenomen ruimte voor water, dient te gebeuren door een oppervlakkige afgraving boven grondwater die minimaal het ingenomen volume én de ingenomen oppervlakte bedraagt.

  2. Wanneer geen ruimte voor water wordt ingenomen, bijvoorbeeld door paalwoning-constructies of overstroombare (kruip)kelders en geen enkele ophoging dient de tuin enkel de nodige verplichte infiltratievoorziening te hebben.

  Voor 1. en 2. geldt dat de tuinen, indien gelegen in het overstromingsgevoelig gebied, overstroombaar moeten gehouden worden. Dit betekent dat bijvoorbeeld geen afsluitingen kunnen worden aangebracht die het perceel afsluiten van water van elders.

  Het dossier bouwvergunning dient voldoende onderbouwd te zijn. Dit betekent dat het dossier kan aantonen dat de bouw kan gerealiseerd worden volgens de hierboven gestelde eisen.

  Bij een herverkavelingsdossier dient dit voldoende onderbouwd te zijn. Dit betekent dat het dossier kan aantonen dat dit kan gerealiseerd worden rekening houdend met de hierboven gestelde eisen. In het herverkavelingsdossier wordt de bebouwbare oppervlakte per nieuw perceel vastgelegd, alsook waar op het perceel de woning komt.

A: watertoets

Instrument: Watertoets

Initiatiefnemer: Niet van toepassing.

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het signaalgebied heeft deels een kleine tot middelgrote overstromingskans. Omdat het over een relatief klein gebied gaat, kan de bestemming van het gebied compatibel zijn met het waterbergend vermogen mits het nemen van extra maatregelen. Er mag geen extra ruimte voor water verloren gaan. De bevoegde instanties nemen de volgende voorwaarden mee bij de toepassing van de watertoets:

1. Bij ophoging : de bouwkavels moeten, omdat ruimte voor water wordt ingenomen, groot genoeg zijn om de bebouwing en de strikt noodzakelijke ophogingen voor toegang tot de woning te kunnen compenseren en de verplichte infiltratievoorziening (hemelwaterverordening) te kunnen plaatsen in de tuin. De verplichte infiltratievoorziening moet bovengronds en boven het grondwaterniveau worden aangelegd. Ook zijn ondergrondse constructies niet mogelijk (bv kelder) behalve de verplichte hemelwaterput. De compensatie voor ingenomen ruimte voor water, dient te gebeuren door een oppervlakkige afgraving boven het grondwater die minimaal het ingenomen volume én de ingenomen oppervlakte bedraagt.

2. Wanneer geen ruimte voor water wordt ingenomen, bijvoorbeeld door paalwoning-constructies of overstroombare (kruip)kelders en er geen enkele andere ophoging is, dient de tuin enkel de nodige verplichte infiltratievoorziening te hebben.

Voor 1. en 2. geldt dat de tuinen, indien gelegen in het overstromingsgevoelig gebied, overstroombaar moeten gehouden worden. Dit betekent dat bijvoorbeeld geen afsluitingen kunnen worden aangebracht die het perceel afsluiten van water van elders.

Het dossier bouwvergunning dient voldoende onderbouwd te zijn. Dit betekent dat het dossier kan aantonen dat de bouw kan gerealiseerd worden volgens de hierboven gestelde eisen.

Bij een herverkavelingsdossier dient dit voldoende onderbouwd te zijn. Dit betekent dat het dossier kan aantonen dat dit kan gerealiseerd worden rekening houdend met de hierboven gestelde eisen. In het herverkavelingsdossier wordt de bebouwbare oppervlakte per nieuw perceel vastgelegd, alsook waar op het perceel de woning komt.

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.