

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

DEERLIJK INDUSTRIEGEBIED E17

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 “Deerlijk Industriegebied E17” 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):	Deerlijk
Provincie(s):	West-Vlaanderen
Ligging:	Industriegebied E17
Bekken:	Leiebekken
Betrokken waterlopen:	Gaverbeek (1 ^{ste} Categorie)
Oppervlakte:	2ha.

Het signaalgebied 'Deerlijk Industriegebied E17' is gesitueerd langsheen de autosnelweg E17 (Gent - Kortrijk). Het betreft het gebied ten oosten van het depot Gaverzicht en de Gaverbeek, ten zuiden van de N36, ten westen van de hoeve Wittenberghof en ten noorden van de Gaverbeek (de twee percelen gekadastreerd afdeling 2, sectie C, nummers 196K en 196H). Alle percelen langsheen het signaalgebied zijn ontwikkeld.



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:

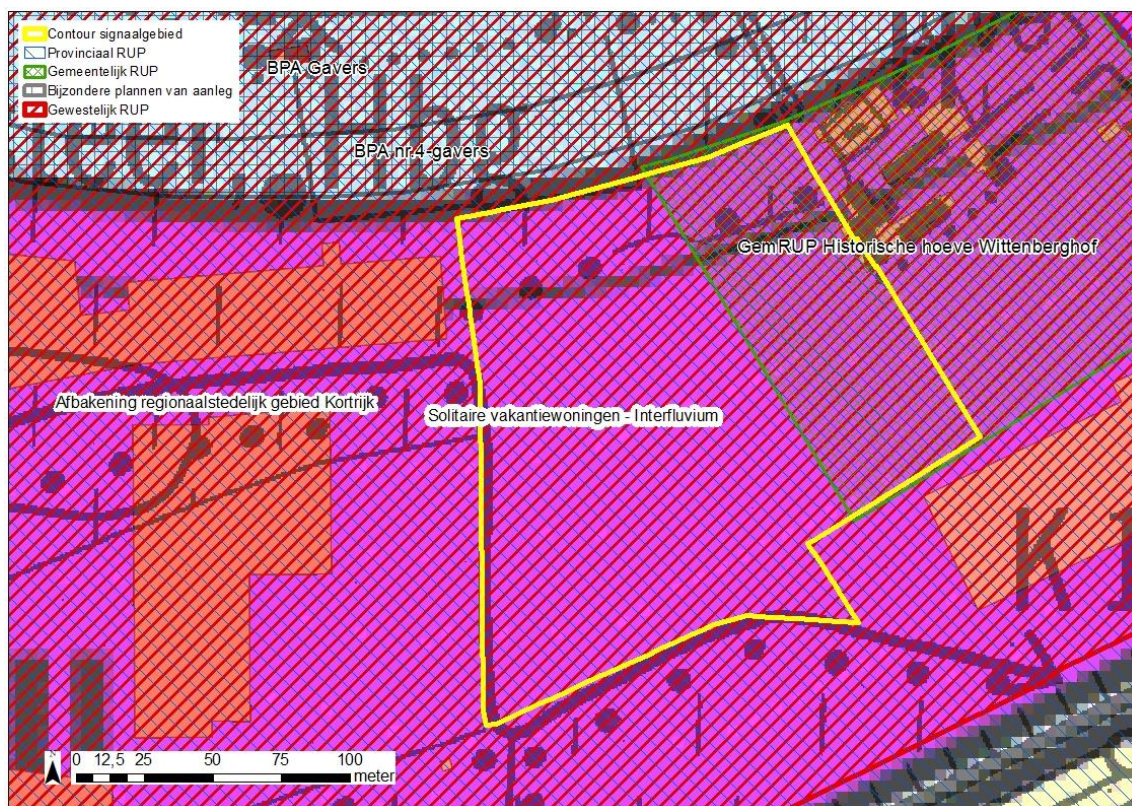
Momenteel heeft het gehele gebied als **gewestplanbestemming 'industriegebied'**. Een klein deel van het signaalgebied is gelegen in het **'gemeentelijk RUP hoeve Wittenberghof'** en **bestemd als zone voor bedrijvigheid**. Hier is de bestemming van het gewestplan niet meer van toepassing. Dit gemeentelijk RUP is goedgekeurd door de Deputatie op 03 september 2015, en zal van kracht zijn ná publicatie in het Belgisch Staatsblad, en dus momenteel nog niet van kracht.

Globale beschrijving:

Huidige staat van ontwikkeling: onbebouwde zone

Bodemgebruik: landbouw (weiland en akkerland) en struiken langsheen de Ringlaan

Aangrenzend aan het signaalgebied ligt het industriegebied Ter Donkt I, gelegen tussen de Ringlaan (N36) en E17. De ontsluiting gebeurt via de Ringlaan. Het bedrijventerrein (27ha) is voor 68% verkocht aan op het terrein gelegen bedrijven. De andere 30% is in handen van private eigenaars. Meer dan 6ha is nog steeds in handen van een aan landbouw verwant bedrijf (loonwerker, omschakeling van landbouwbedrijf), dat gevestigd is op deze gronden. Het bedrijf met de grootste ruimte-inname op 'Ter Donkt I' is een houthandelaar die de gronden enkel gebruikt als stapelplaats; er worden geen productieactiviteiten uitgevoerd. Hij gebruikt de gronden als overdekte droogdokken. Op de andere gronden zijn een zestal kleinere bedrijven gevestigd. Op het terrein bevinden zich ook een autogarage, het verdeelcentrum van Gaverzicht en het containerpark van Deerlijk.



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 2015-04-20).

2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 03/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering van het Leiebekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het signaalgebied is geselecteerd omdat het een nog verder te ontwikkelen industriegebied betreft, gelegen in een zone met een grote overstromingskans. Op de overstromingsgevoeligheidskaart is duidelijk te zien dat het gebied volgens de modelleringen minimaal eens om de 10 jaar overstroomt.

Het signaalgebied wordt afgebakend via de huidige kadastrale grenzen (de twee percelen gekadastraard afdeling 2, sectie C, nummers 196K en 196H).

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn¹

3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

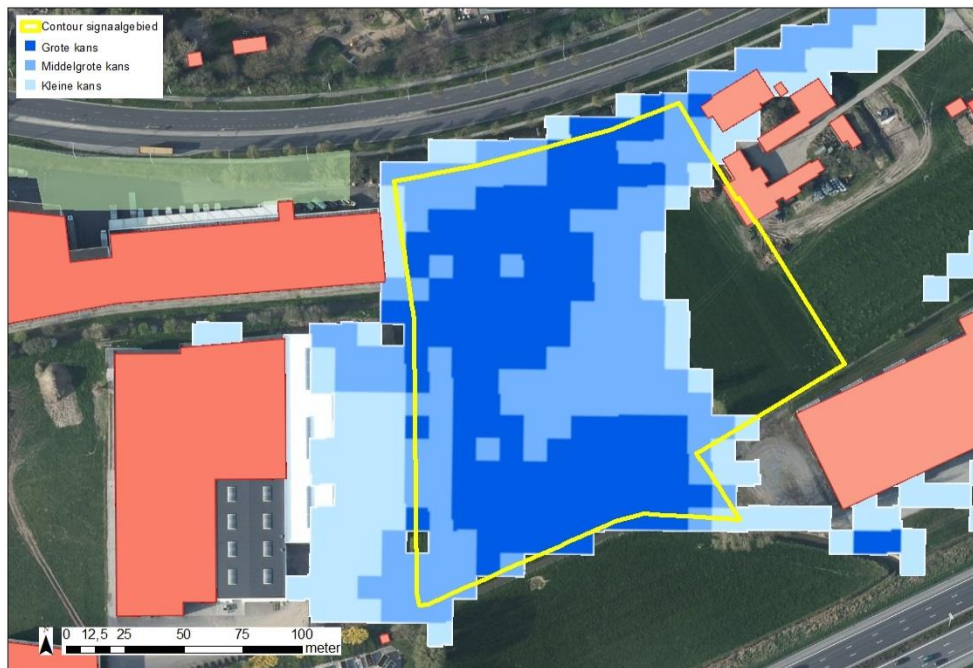
In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, waterdieptes en stroomsnelheden. De overstromingsgevaarkarten 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 overstromingsgevaarkarten 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.

Zoals te zien is op onderstaande kaart is er vooral voor het westelijk deel van het signaalgebied een grote kans op overstromen. Meer naar het oosten vermindert de kans op overstromen.



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.

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.

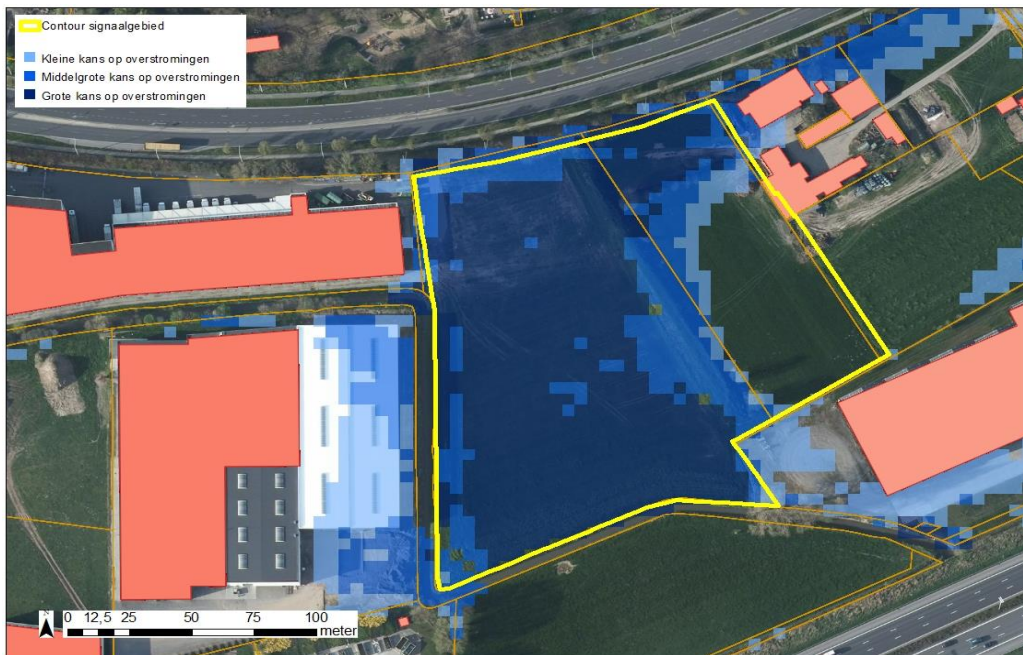
² gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden

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.

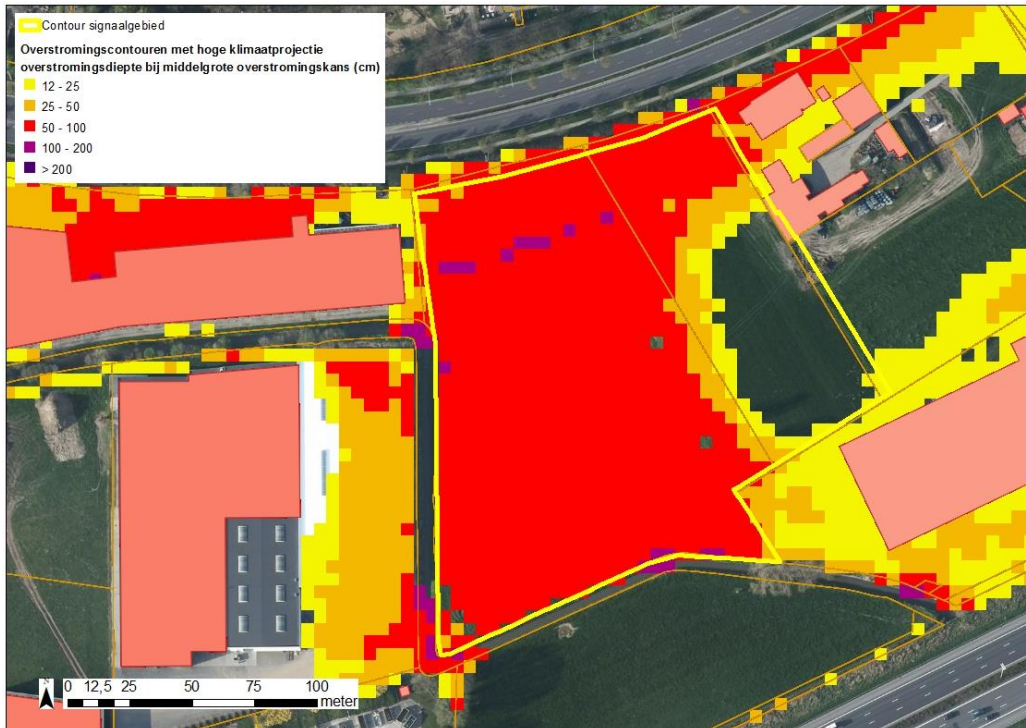
De klimaatprojectie toont dat vooral bij de frequente overstromingen (T10-overstromingscontour) er een uitbreiding is van het overstroomde gebied. Klimaatverandering heeft minder effect op de middelfrequente en laagfrequente overstromingen.

Bij een hoog klimaatscenario worden voor een groot deel van het signaalgebied waterdieptes voorspeld tussen de 50 en 100 cm.



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

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



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

3.2 Bespreking watersysteem

Hydrografische beschrijving:

Bekken: Leiebekken

Deelbekken: deelbekken van de Gaverbeek

Betrokken waterloop: Gaverbeek

Het stroomgebied van de Gaverbeek is gesitueerd in het zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen en maakt deel uit van het bekken van de Leie. Het omvat twee vermaasde deelstroomgebieden, namelijk een oostelijk en een westelijk deel.

Het oostelijk deel watert af in noordelijke richting en mondt ten noorden van Waregem uit in de Vertakking van Zulte, een meander van de Leie. Het omvat delen van de gemeenten Waregem, Anzegem, Wortegem-Petegem, Kruishoutem en Zulte. Het westelijk deel watert af in westelijke richting en mondt uit in de Leie te Waregem. Het omvat delen van de gemeente Deerlijk, Zwevegem, Kortrijk en Harelbeke.

De voornaamste zijlopen van de Gaverbeek in het oostelijk deel zijn van stroomop- naar stroomafwaarts: de 2^{de} categorie waterlopen Kasselrijbeek, Mannebeek, Maalbeek, Drogenboombeek en Snepbeek. De voornaamste zijlopen van de Gaverbeek in het westelijk deel zijn van stroomop- naar stroomafwaarts: de 2^{de} categorie waterlopen Slijpbeek en Keibeek. De overgang tussen het oostelijk en het westelijk deel bevindt zich stroomopwaarts van de Slijpbeek.

De oppervlakte van het oostelijk en het westelijk deel van het stroomgebied bedraagt respectievelijk 79.6 km² en 49.7 km².

In de vallei van de Gaverbeek komen oeverwallen rond de komgronden voor zodat een vlugge ontwatering niet mogelijk is.

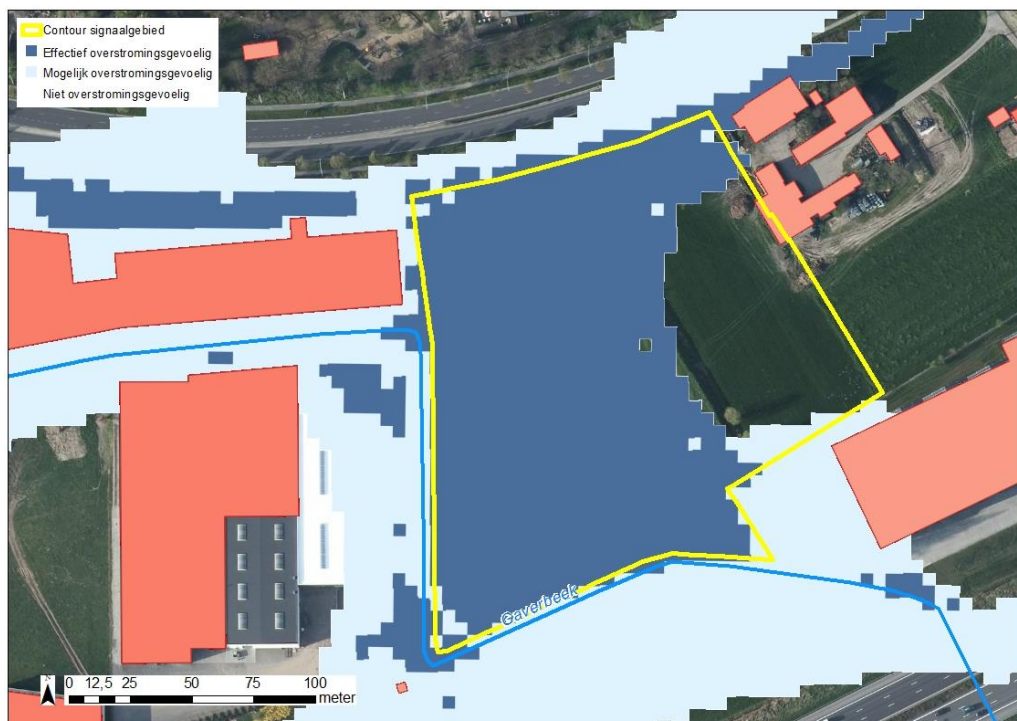
Er is permanent grondwater op geringe diepte dat onderhevig is aan seizoensschommelingen van $\pm 1,5$ m. Deze gronden zijn slecht tot zeer slecht gedraineerd en vormen zo gronden met potentiële wateroverlast. Er komen ook kwelgebieden voor.

Overstromingsgevoelige gebieden:

De watertoetskaarten zijn bij besluit van de Vlaamse Regering juridisch vastgelegd. De kaart wordt gehanteerd als instrument om te beoordelen of een project al dan niet een mogelijk significante invloed heeft op het watersysteem waarvoor een advies van de bevoegde waterbeheerder noodzakelijk is.

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden wordt regelmatig geactualiseerd. Op 1 juli 2014 keurden de bevoegde ministers een aangepaste kaart van de overstromingsgevoelige gebieden goed. De nieuwe kaart is van toepassing vanaf 1 september 2014. De nieuwe kaart is te raadplegen via de geoloketten van het AGIV (www.geopunt.be) en www.waterinfo.be.

Het gebied ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied. Bij de uitvoering van de watertoets is het advies van de waterbeheerder nodig voor het begroten van het schadelijk effect op het watersysteem. Gezien de effectief overstromingsgevoeligheid moeten op zijn minst compenserende maatregelen opgelegd worden bij de ontwikkeling van dit 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.

Overstromingsproblematiek

Oorzaak overstromingsproblematiek:

De Gaverbeek treedt buiten zijn oevers door een te grote aanvoer van hemelwaterwater vanuit de stroomopwaarts gelegen gebieden.

Gekende overstromingen:

Er is geen beeldmateriaal gevonden van overstromingen die hebben plaatsgevonden in het gebied. Op de plaats van het signaalgebied zelf zijn er geen recente overstromingen gerapporteerd, maar dit is hoofdzakelijk te wijten aan het feit dat het terrein 1,5m werd opgehoogd.

Dit wil echter niet zeggen dat deze niet hebben plaatsgevonden. Iets meer stroomopwaarts werden reeds verschillende malen overstromingen vast gesteld, alsook stroomafwaarts, aan de zuidzijde van de E17, ondervindt men regelmatig relatief grote wateroverlast (één woning werd zelfs uit voorzorg onteigend en afgebroken).

4 Gebiedsvisie

4.1 Visie Integraal Waterbeleid

Ook in de visie van het Bekkenspecifieke deel van het stroomgebiedbeheerplan wordt de waterproblematiek van de regio omschreven.

Aangezien de beek gelegen is in een depressie is het water erg moeilijk te af voeren. Daarbij komt dat het gebied gevoed wordt vanuit diverse zijbeken, wat problemen heeft in periode van piekafvoer. Er dient dus ingezet te worden op vertraagde afvoer bovenstrooms en herstel van de natuurlijke berging benedenstrooms. Hierbij kunnen nieuwe ruimtelijke concepten en ontwerpend onderzoek samen gaan met een opwaarderen van de waterloop.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

A) Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

4.2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Deerlijk is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het signaalgebied bevindt zich binnen het bedrijventerrein Ter Donkt I, dat binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk beschouwd wordt als een gemengd regionaal bedrijventerrein. De gewestplangrenzen en deels ook de gemeentegrens vormen de grenzen van het regionaalstedelijk gebied. Deerlijk is gelegen op de rand van het afbakeningsgebied Stedelijk gebied Kortrijk. De kern van Deerlijk en de bedrijventerreinen 'Deerlijk-Ter Donkt I en II', 'Deerlijk-Nijverheidslaan' en 'Deerlijk-Waregem' zijn opgenomen binnen het voorontwerp van de afbakening en worden als één geheel aangeduid als de deelruimte 'randzone Deerlijk'.

4.2.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het signaalgebied op het grondgebied Deerlijk is opgenomen binnen de Leieruimte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Deze ruimte omvat de verstedelijkte band langs de Leie tussen Wervik en Waregem. De parallelle lijninfrastructuur van de gekanaliseerde Leie, de spoorlijn, de autoweg E17 en de steenweg N43 bepalen in grote mate deze lineaire ontwikkeling. De steden Kortrijk, Waregem en Menen hebben een belangrijke verzorgende rol. Door de stedelijke ontwikkeling zijn de openheid en de natuurlijke kwaliteiten van de Leievallei systematisch verloren gegaan. De ruimte heeft een grensoverschrijdend aspect naar het Rijselse. Op Europees niveau wordt de dynamiek van de regio Kortrijk-Rijsel erkend.

De Leieruimte wordt gezien als een complementaire en/of ondersteunende schakel tussen de Vlaamse zeehavens en het Rijselse dat in belang toeneemt op het vlak van logistiek en dienstverlening. Hierbij wordt gestreefd naar dynamische economische ontwikkelingen en naar een kwalitatieve leefomgeving.

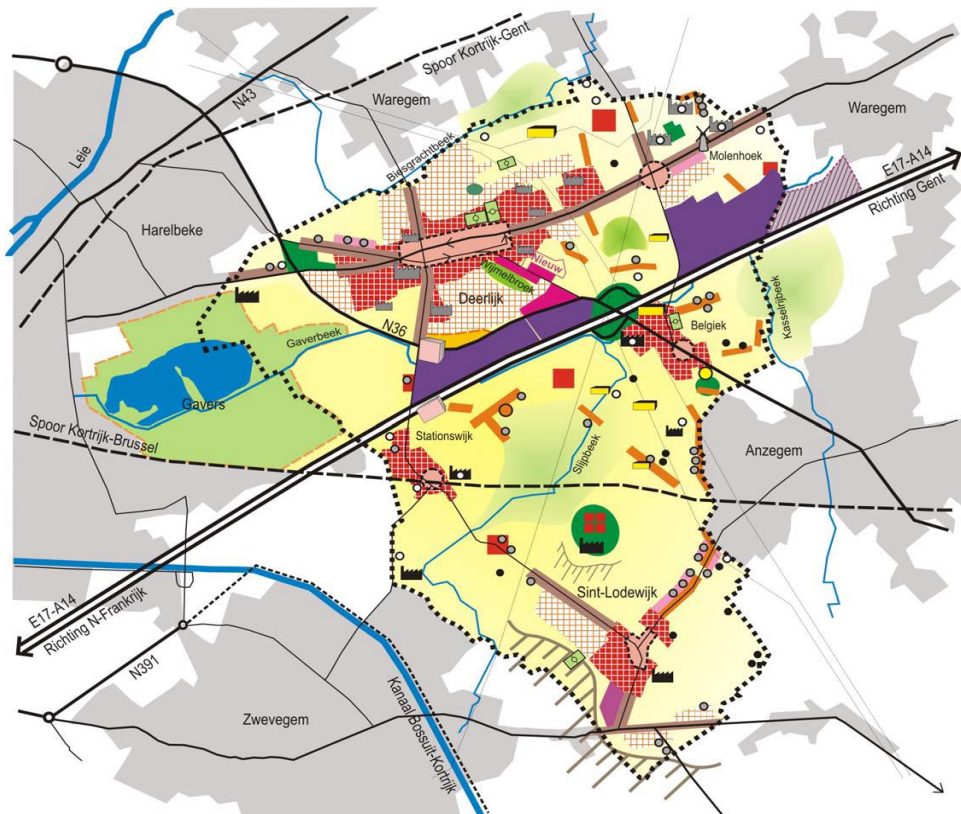
Volgende elementen zijn beleidsbepalend voor deze ruimte:

- De Leie als multifunctionele drager versterken, waarbij de keuze van de vestigingslocaties voor watergebonden activiteiten moet afgewogen worden tegenover de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van de Leie.
- In- en uitritcomplexen van hoofdwegen (E17-A17) ter hoogte van stedelijke gebieden als (potentiële) knooppunten voor regionale bedrijvigheid uitbouwen. Het secundaire wegennet is gericht op versterkte ontsluiting.

- De ontwikkelingen in grensoverschrijdend perspectief ondersteunen. Zo moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor logistieke en distributie-activiteiten bekeken worden op het niveau Vlaanderen, rekening houdende met het stedelijk netwerk regio Kortrijk en het vernoemde grensoverschrijdend stedelijk netwerk.
- De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen, waarbij extra aandacht dient besteed te worden naar de inrichting van het openbaar domein en naar groen in de stedelijke omgeving.
- De groene longen in de Leieband vrijwaren. De schaarse aaneengesloten open ruimten moeten strikt gevrijwaard blijven van bebouwing. De open-ruimteverbindingen zijn eveneens structurerend voor de lintontwikkeling aan de N8 en de N43.

4.2.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN DEERLIJK

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Deerlijk werd goedgekeurd op 18/10/2008.



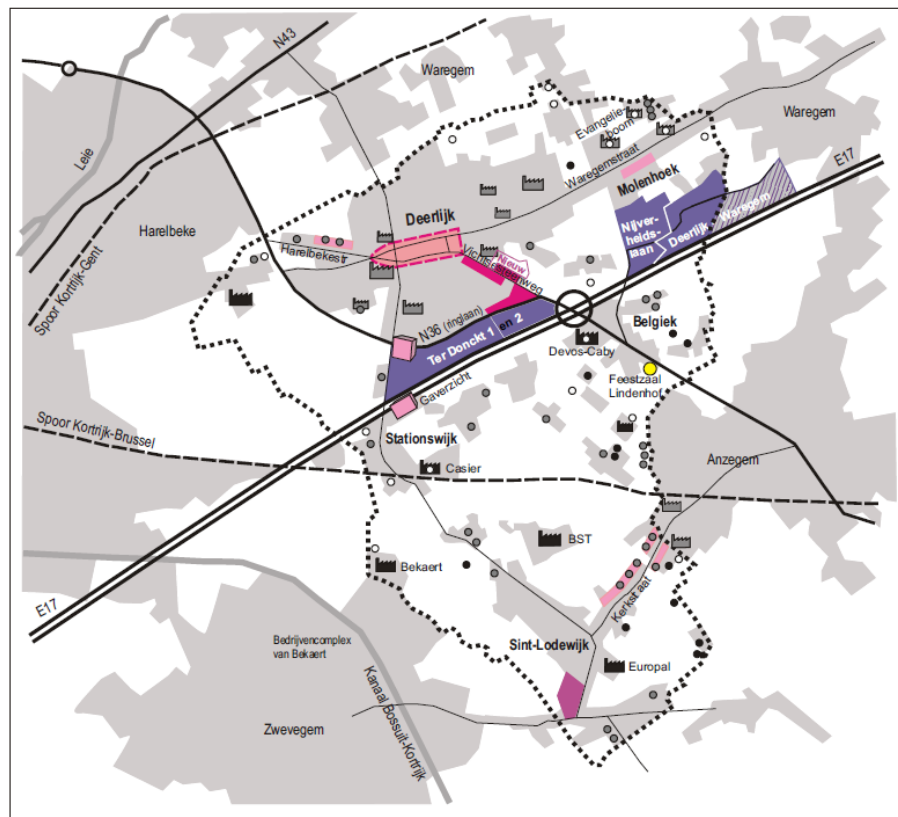
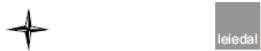
Figuur: GRS informatief gedeelte - bestaande ruimtelijke structuur

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK
 STRUCTUURPLAN DEERLIJK
 de bestaande economische structuur
 kaartnr.13

legende

- Regionaal bedrijventerrein
- Lokaal bedrijventerrein
- Centrumgebied Deerlijk (Concentratie van kleinhandel en diensten)
- Menging bedrijvigheid-wonen
- Menging van activiteiten (wonen - kleinhandel - bedrijvigheid)
- Historisch gegroeide bedrijven in dichtbebouwde omgeving (volgens gewestplan of BPA)
- Historisch gegroeide bedrijven in/aan de rand van open ruimte-gebied (volgens gewestplan of BPA)
- Grootchalige kleinhandel
- Ambachtelijke bedrijven in/ aan de rand van het open ruimte gebied:
 - zonevreed
 - zonevreed bij uitbreiding
- erkend bedrijf via opname in sectoraal BPA
- Grens Deerlijk
- Bebouwing

Deze figuur is een schematische weergave, geen bestemmingsplan



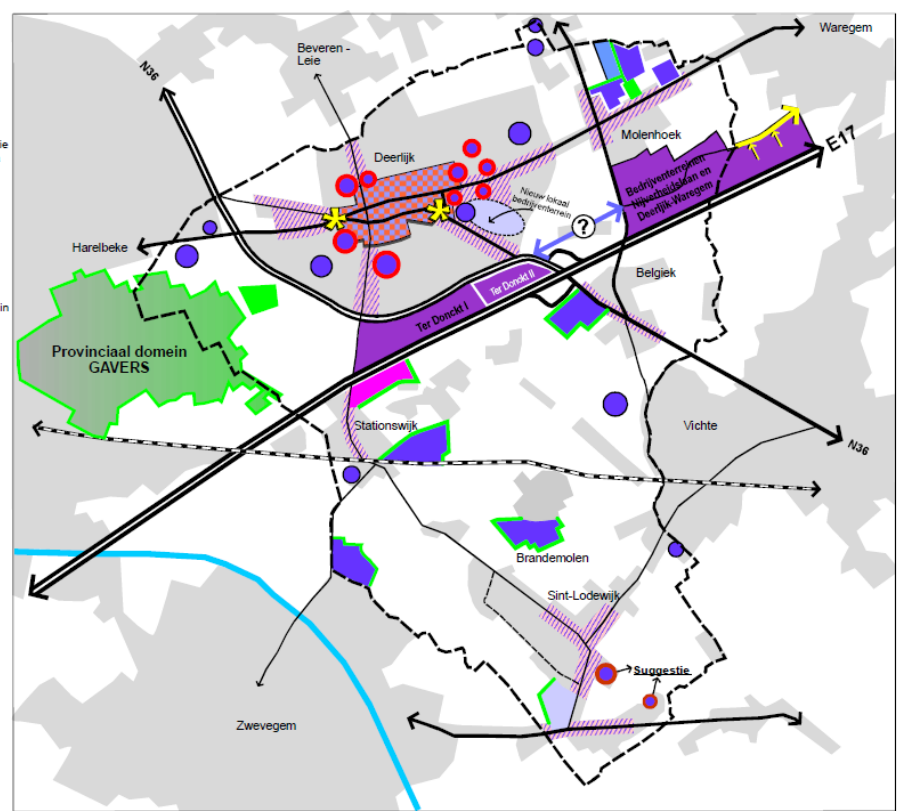
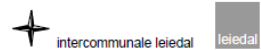
Figuur: GRS informatief gedeelte - bestaande economische structuur in Deerlijk

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK
 STRUCTUURPLAN DEERLIJK
 De gewenste ruimtelijke
 economische structuur van Deerlijk
 kaartnr.6

legende

- Centrumgebied, met een concentratie aan kleinhandel, diensten en horeca
- Gebieden voor gemengde functies, waaronder economische functies
- Regionaal bedrijventerrein
- Lokaal bedrijventerrein
- Groeipotenties bestaande bedrijven op korte termijn (en **suggestie** op lange termijn) + behoud van bosje
- Behoud + voorstel tot **opsplitsing** van historische gegroeide bedrijven in het buitengebied (**suggestie**)
- Behoud van kleinhandelszaken
- Functieverbreding van historisch gegroeide bedrijven in stedelijk gebied en het buitengebied
- Buffering naar de open ruimte Foort tot centrumgebied, met concentratie van kernversterkende activiteiten
- Hoofdweg
- Primaire weg II
- Lokale wegen I
- Lokale wegen II
- Lokale weg II - wijkverzamelweg
- Spoorweg
- Nieuwe ontsluitingsweg voor de regionale bedrijventerreinen - juiste ligging nog nader te bepalen
- Zoeken naar een betere ontsluiting bedrijventerrein via Waregem
- Grens Deerlijk
- Bebouwde ruimte

Deze figuur is een schematische weergave, geen bestemmingsplan



Figuur: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan – Gewenste ruimtelijke economische structuur

4.3 Lopende initiatieven:

Het bedrijf Gaverzicht, heeft het perceel ter hoogte van het signaalgebied aangekocht op 6 september 2007, na onderzoek in functie van de uitbreiding van het naastliggende magazijn. In 2010 dienden zij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor ophoging. Ondanks het ongunstig advies, werd het terrein toch opgehoogd met 1,5m. Bij een eventuele nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, is de toestand van vóór de ophoging dan ook dé referentietoestand om de compenserende en flankerende maatregelen te evalueren.

5 Historiek overleg lokale besturen

5.1 Historiek perceel - situatieschets

Op 30 juni 2015 en 03 september 2015 vond een overleg plaats met vertegenwoordigers van het gemeentebestuur van Deerlijk, de VMM (waterbeheerder), Ruimte Vlaanderen en het bekkensecretariaat, waarbij de contouren en voorstel tot ontwikkelingsperspectief voor het signaalgebied werden besproken.

Hierbij bleek dat op het bedoelde perceel met betrekking tot de afbakening als signaalgebied reeds een historiek aanwezig is, meer bepaald:

- Het naastliggend bedrijf, Gaverzicht, heeft deze gronden aangekocht op 6 september 2007 na onderzoek in functie van de uitbreiding van het naastliggende magazijn.
- Op het moment van de aankoop van de grond in functie van de uitbreiding van de site was de eigendom niet overstromingsgevoelig, conform de kaart van 2006.
- Indeling van de overstromingsgevoeligheid van het perceel doorheen de jaren:
 - Kaart van 2006 : niet overstromingsgevoelig gebied
 - Kaart van 2011: mogelijks overstromingsgevoelig gebied
 - Kaart van 2014: effectief overstromingsgevoelig gebied
- De eerste schetsen tot uitbreiding van de site werden opgemaakt en op 10 februari 2010 werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor ophoging van het terrein.

Hierbij werden volgende adviezen ontvangen:

- VMM adviseerde het project voorwaardelijk gunstig. Er werd ondermeer gesteld dat het perceel volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig, grotendeels infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming was. In het voorwaardelijk gunstig advies werd geformuleerd dat dient rekening gehouden te worden met de 5m-zone en voldaan moet worden aan de regelgeving m.b.t. grondverzet.
- De Vlaamse Overheid, Ruimte en Erfgoed bracht een ongunstig advies uit (dossier 8.00/34009/1842.1) gezien de merkelijke ophoging, het ontbreken van een reden tot ophoging en het ontbreken van concrete gegevens om het project globaal te kunnen beoordelen (snedes, hoogtepeilen, reliëf,...).
- Het college van burgemeester en schepenen bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit, conform de voorwaarden geformuleerd door VMM en AWV.
- Omwille van economische redenen heeft het bedrijf de uitbreidingsplannen tijdelijk uitgesteld.
- Wél heeft het bedrijf de terreinen 1,5m opgehoogd zonder de nodige vergunning, ook in de 5m-zone van de Gaverbeek. Dit ondanks het negatieve advies van Ruimte Vlaanderen tot ophoging en het

voorwaardelijk advies van de VMM. Deze situatie zorgt er wel voor dat de locatie niet langer overstromingsgevoelig is en de risicokaarten bij gevolg niet langer correct zijn.

- Momenteel is het gebied afgebakend als signaalgebied omwille van het feit dat het gebied volgens de overstromingsgevoeligheidskaart zich bijna volledig binnen de T10-overstromingscontour bevindt. Dit betekent dat het perceel statistisch gezien minstens 1 keer per 10 jaar overstroomt, en wordt dus als zeer overstromingsgevoelig beschouwd. Conform de beleidsnota van Ruimte Vlaanderen impliceert dit een herbestemming voor het gebied met bewarend beleid (optie C).
- Wanneer het bedrijf vandaag een bouwvergunning zou aanvragen zouden de verschillende adviesverleners (o.a. Ruimte Vlaanderen, VMM, ruimtebouwkundig ambtenaar van Deerlijk,..) conform de Omzendbrief een negatief advies uitbrengen.

5.2 Standpunt gemeente Deerlijk

De gemeente Deerlijk betreurt de beslissing van het bekkenbestuur van het Leiebekken om dit gebied toch op te nemen als signaalgebied ondanks het feit dat zij reeds meermaals te kennen gaf niet akkoord te gaan met deze beslissing:

- Zo werd op het ambtelijk bekkenoverleg van 8 oktober 2014, zowel door de gemeente als door Leiedal, de opmaak van het gemeentelijk RUP op een deel van het signaalgebied gesignaleerd. Tevens werd aangegeven dat men de effectieve overstromingsgevoeligheid betwijfelt onder meer door de recente ophoging van het perceel.
- Naar aanleiding van de Algemene Bekkenvergadering van het Leiebekken van 03 november 2014 liet het gemeentebestuur van Deerlijk via mail weten niet akkoord te kunnen gaan met de voorgestelde selectie gezien zij geen weet hebben van recentelijke overstromingen op dit terrein, ook niet voorafgaand aan de ophoging ervan.
- Bovendien werden in het verleden, conform de toenmalige kaarten, aan het bedrijf Gaverzicht garanties gegeven dat uitbreiding van haar distributiecentrum op dit perceel mogelijk zou zijn. Het gemeentebestuur is van mening dat deze uitbreidingsmogelijkheden behouden moeten blijven. De gemeente heeft samengezeten met het bedrijf teneinde de problematiek te bespreken. Het bedrijf heeft een nota opgemaakt die de noodzaak van de eigendom aantoonde vanuit historiek en bedrijfseconomisch oogpunt.
- Het college van burgemeester en schepenen besliste in de zitting van 28 januari 2015 om het eerder genomen standpunt nogmaals over te maken aan de Vlaamse overheid wat gebeurde via schrijven van 2 februari 2015.
- Tijdens het overleg van 30 juni 2015 en 03 september 2015, dat plaatsvond met vertegenwoordigers van het stadsbestuur van Deerlijk, de VMM (waterbeheerder), Ruimte Vlaanderen en het bekkensecretariaat, werd nogmaals benadrukt dat het gemeentebestuur van Deerlijk niet akkoord gaat met de selectie als signaalgebied en dat zij wensen dat, mits een regularisatie van de bestaande situatie, de uitbreidingsmogelijkheid voor het bedrijf behouden blijft.
- De gemeente maakte op 12 oktober 2015 per mail een nota van het studiebureau Hydroscan, met een eerste ruwe inschatting van mogelijke compensatie, over aan de bekkencoördinator (ná aftoetsing van de voorgestelde optie tot compensatie bij de VMM) met de vraag om dit voorstel op te nemen binnen het vervolgtraject.
- Op het GTO van 13 oktober 2015 en de Algemene Bekkenvergadering van 10 november 2015 pleitte de vertegenwoordiger van Leiedal, namens de gemeente, voor het zoeken naar een constructieve oplossing die de economische ontwikkeling combineert met garanties voor het watersysteem en dit op basis van een verdere uitwerking van de nota van het studiebureau Hydroscan.

5.3 Standpunt waterbeheerder: Vlaamse Milieumaatschappij

Tijdens het overleg van 03 september 2015 waarbij de contouren en voorstel tot ontwikkelingsperspectief voor dit gebied werden besproken werd door de VMM meegedeeld dat:

- Het niet gewenst is het gebied verder te ontwikkelen, gezien de het gehele watersysteem van de Gaverbeek reeds onder grote druk staat, men stroomafwaarts grote wateroverlastproblematiek kent, er hoge opslibbingssnelheid van de beek op de locatie plaatsvindt.
- Indien dit gebied vooralsnog ontwikkeld zou worden dient de volledige bebouwde oppervlakte op de site zelf gecompenseerd te worden, alsook alle verharde oppervlakte en dit t.o.v. het oorspronkelijke peil van vóór de ophoging.
- In het bijzonder dient de 5m-zone herafgegraven te worden.

5.4 Standpunt Vlaamse Overheid - Ruimte Vlaanderen

Tijdens het overleg van 30 juni 2015 en 03 september 2015 waarbij de contouren en voorstel tot ontwikkelingsperspectief voor dit gebied werden besproken werd door Ruimte Vlaanderen meegedeeld dat:

- Het niet gewenst is het gebied verder te ontwikkelen gezien het gehele watersysteem van de Gaverbeek reeds onder grote druk staat, men stroomafwaarts grote wateroverlastproblematiek kent, er een hoge opslibbingssnelheid van de beek op de locatie plaatsvindt.
- De watertoets definieerde het gebied als een effectief overstromingsgevoelig gebied, gelegen binnen een T10-overstromingscontour. Dit betekent dat er een grote kans op overstromingen is, namelijk met een terugkeerpatroon van 10 jaar. De omzendbrief met richtlijnen voor de toepassing van de watertoets, beoordeelt T10 als een te vrijwaren gebied waar bewarend beleid aangewezen is (niet bebouwen).
- Bij de vergunningsaanvraag van 2010 was de voorziene ophoging, in functie van de toekomstige bebouwing van het terrein, onvoldoende gemotiveerd zodat de bouwvergunningsaanvraag werd geweigerd. Nadien werd het terrein toch opgehoogd. In principe dient het terrein in zijn oorspronkelijke toestand hersteld (herafgegraven) te worden.
- Indien dit gebied vooralsnog ontwikkeld zou worden, dient het bedrijf in eerste instantie de toestand te laten regulariseren. Bovendien dient de volledige opgehoogde oppervlakte op de site zelf gecompenseerd te worden, alsook alle toekomstig verharde oppervlakte en dit t.o.v. het oorspronkelijke peil van vóór de ophoging. In het bijzonder dient de 5m-zone herafgegraven te worden.

5.5 Vervolgoverleg - bekkenbestuur Leiebekken & gouverneur De Caluwé

- 1) Het voorstel voor het signaalgebied Deerlijk werd besproken op het **Gebiedsgericht en Thematisch Overleg van het Leiebekken van 13/10/2015**. Hierbij waren vertegenwoordigers van de provincie West-Vlaanderen, de VMM (waterbeheerder) en Leiedal (als vertegenwoordiging van de gemeente Deerlijk) aanwezig. De Bekkenraad van het Leiebekken vond plaats op 20/10/2015.

Het bekkensecretariaat lichtte hierbij het dossier toe waarbij men, ondanks het bezwaar van de gemeente Deerlijk, voorstander is om voor het gebied de optie C (bewarend beleid) voor te stellen gezien de historiek, de waterproblematiek van dit gebied, de standpunten van de VMM en Ruimte Vlaanderen én het feit dat dit gebied illegaal werd opgehoogd.

- 2) **Op 29 november vond een overleg plaatst, op uitnodiging van gouverneur De Caluwé**, met alle partners om actief mee te denken aan een snelle oplossing. De Algemene Bekkenvergadering van het Leiebekken diende al op 10 november 2015 tot een startbeslissing te komen voor dit signaalgebied.

Tegelijk stellen zich meerdere problemen:

1. Op vlak van waterhuishouding vergt elke bouwkundige ingreep compenserende maatregelen voor het verlies aan buffercapaciteit. Er is door studie bureau Hydroscaan al een eerste studie opgemaakt, dat een goede basis vormt. De VMM heeft een aantal aanbevelingen geformuleerd om het verder uit te kunnen werken.
 - ✓ *Een mogelijke denkpiste om het verlies aan buffercapaciteit te compenseren, is het verwerven van een bijkomend perceel. Er is een aangrenzend perceel, nu in eigendom van de firma CRAS. De gemeente Deerlijk had al een eerste contact met de zaakvoerder van CRAS. Het perceel in eigendom van CRAS is op zich echter onvoldoende groot om het totaal te bebouwen volume te bufferen.*
 - ✓ *De gouverneur geeft aan dat op er vlak van waterhuishouding in het gebied nog geen overstroming is geweest. Er blijkt geen mogelijkheid om aan te sluiten op de afwateringsgrachten van de E17. In welke mate kunnen ingrepen in de Gaverbeek langs het perceel of draineren naar het kanaal Bossuit-Kortrijk soelaas bieden?*
 - ✓ *Ruimte Vlaanderen geeft aan dat de afbakening van signaalgebieden in een context van niet-bebouwen tot stand kwamen. Nu nog een vergunning aanvragen voor het ophogen van je terrein met 1,5m zonder verduidelijking, is wellicht niet realistisch. Extra verharding stelt een bijkomende uitdaging, waar ook een oplossing voor noodzakelijk is. Het perceel van Gaverzicht leent zich ruimtelijk wel tot bedrijvigheid, maar de consensus ontbreekt hoe dit te realiseren. Bij ontbreken van een consensus omtrent de aanpak van de waterproblematiek, is het aan de Vlaamse Regering om over het verder traject van het signaalgebied te beslissen.*
 - ✓ *De gouverneur vat samen dat er geen consensus is en dat het aan de Vlaamse Regering is om half december een beslissing te nemen. Bij de startbeslissing (geen consensus) kunnen suggesties toegevoegd worden voor de Vlaamse Regering om het verdere traject uit te stippelen. Zo kunnen de compensaties in de onmiddellijke omgeving bekeken worden.*
2. Stedenbouwkundig is er geen vergunning en toch is het terrein opgehoogd. Er wordt gevraagd om de voorwaarden na te gaan die dienen gerespecteerd te worden om een bouwvergunning te verkrijgen.
 - ✓ *Indien de voorwaarden over de waterhuishouding ingevuld zijn, wat is dan het stappenplan om een bouwvergunning te bekomen?*
 - ✓ *Er zijn verschillende scenario's denkbaar:*
 - *Scenario 1: bouwen op het eigenlijke perceel en buurperceel*
 - *indien men op het betrokken perceel en dat van CRAS wil bouwen, is er geen RUP nodig. Een bouwvergunning is bovendien mogelijk op andermans grond*
 - *te weinig ruimte echter om te compenseren. Dus in het voorziene perceel zal bijkomend ook berging moeten voorzien worden.*
 - *Scenario 2:*
 - *Alles afgraven en op palen bouwen*

- *Stoot op omzendbrief die dit niet toelaat*
- *Kan wel mee in het dossier voor het vervolgtraject*

-Scenario 3:

- *Combinatie vorige scenario's*
- *Vergt bijwerking van de studie die Hydroscan opmaakte: afgraven als uitgangspunt nemen (zoniet is er nog meer ruimte te compenseren), staalnames grondwater integreren in het geheel en bijkomende compensatie is noodzakelijk*
- *De timing voor de procedure van de bouwvergunning omvat na het realiseren van de compensaties een maximale termijn van 1 jaar.*

3. De gouverneur beklemtoont dat het een complex gegeven is, waar je rekening moet houden met het totale plaatje:

- Het industriegebied biedt heel wat tewerkstelling en vertegenwoordigt zo een economische meerwaarde. Zijn de verwachtingen naar de investeerder om te compenseren wel financieel haalbaar?
- De waterproblematiek laat niet toe om er bebouwing te voorzien. Stedenbouwkundig heeft het geen meerwaarde om het terrein er in de huidige toestand te laten. De vraag om toch te bebouwen is ruimtelijk niet onlogisch. Er zijn mogelijkheden voor de Vlaamse Regering om hier alsnog tot een oplossing te komen, met voldoende compensatie.
- De gemeente Deerlijk kan in haar contacten met het betrokken bedrijf alvast doorgeven dat het aan de investeerder is om de denkoefening te maken te bouwen op palen, wat al een compensatie met zich meebrengt voor het verlies aan waterbuffercapaciteit.
- In de behandeling van de watertoets in een ev. Stedenbouwkundige vergunning is er met een T10, geen gunstig advies mogelijk.

Conclusie en afspraken

- Alle standpunten van de betrokken partijen werden verzameld en geïntegreerd in de te nemen startbeslissing op 10/11/2015.
- Door het ontbreken van consensus, zal de aanpak van dit signaalgebied als 'onbeslist' aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd.
- Samen met de startbeslissing zullen aan de Vlaamse Regering enkele suggesties meegegeven worden om in het vervolgtraject alsnog tot een oplossing voor het signaalgebied te komen.

3) Het bekkenbureau vond plaats op 30/10/2015. Op de **Algemene Bekkenvergadering van het Leiebekken van 10/11/2015** waren vertegenwoordigers van het stadsbestuur van Deerlijk, de Provincie West-Vlaanderen, de waterbeheerder VMM en Ruimte Vlaanderen aanwezig.

Zoals afgesproken op het overleg met de gouverneur van 29/10/2015, werd op beide overlegstructuren voorgesteld om:

- door het ontbreken van consensus, de aanpak van dit signaalgebied als 'onbeslist' aan de Vlaamse Regering voor te leggen.

- samen met de startbeslissing enkele suggesties mee te geven om in het vervolgtraject alsnog tot een oplossing voor het signaalgebied te komen.

5.6 Beslissing van college burgemeester en schepenen Deerlijk

Op 30/11/2015 werd de aangepaste ontwerp-startbeslissing, conform de conclusies Algemene Bekkenvergadering, overgemaakt aan de gemeente ter voorlegging tot goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen.

Op 02/12/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan deze ontwerp-startbeslissing ([bijlage 1](#)) mits het formuleren van volgende bemerkingen:

- **Volgende zaken dienen aangepast te worden in de startbeslissing:**

- De contouren van het signaalgebied opgenomen in deze startbeslissing komen niet overeen met de contouren bij de selectie vorig jaar. De contouren moeten teruggebracht worden naar de contouren zoals opgenomen in de fiche bij de selectie.
- Voor de gemeente is de toestand vóór de ophoging de referentietoestand om de compensatie en flankerende maatregelen te evalueren. Dat er een wederrechtelijke ophoging geweest is, heeft dan eigenlijk geen belang en elke verwijzing naar deze bouwovertreding scheidt verwarring en dient geschrapt te worden uit de startbeslissing.
- In punt 5.2 Standpunt van de gemeente moeten volgende zaken toegevoegd worden:
 - De gemeente maakte op 12 oktober 2015 per mail een nota van het studiebureau Hydroscan, met een eerste ruwe inschatting van mogelijke compensatie, over aan de bekkencoördinator (ná aftoetsing van de voorgestelde optie tot compensatie bij de VMM) met de vraag om dit voorstel op te nemen binnen het vervolgtraject.
 - Op het GTO van 13 oktober 2015 en de Algemene Bekkenvergadering van 10 november 2015 pleitte de vertegenwoordiger van Leiedal, namens de gemeente, voor het zoeken naar een constructieve oplossing die de economische ontwikkeling combineert met garanties voor het watersysteem en dit op basis van een verdere uitwerking van de nota van het studiebureau Hydroscan.

Hiermee wil de gemeente duidelijk benadrukken dat zij alle medewerking wil verlenen om tot een oplossing te komen.

- Als gemeente willen wij dat de bebouwing van het perceel in het kader van de uitbreiding van het bedrijf mogelijk wordt, mits afdoende compensatie met flankerende maatregelen. Dit standpunt werd onderbouwd met 3 nota's zijnde:
 - Een weergave van de historiek ([bijlage 2](#)).
 - Een socio-economische nota die de noodzaak van de eigendom aantoonde vanuit de bedrijfsvoering ([bijlage 3](#) & [4](#)).
 - Een analyse van de mogelijke compensatie ([bijlage 5](#)).

Deze nota's, tijdens de overlegmomenten en via mail ook overgemaakt aan de bekkencoördinator, zijn slechts summier terug te vinden in de startbeslissing en dienen toegevoegd te worden aan de startbeslissing.

- De gemeente is van mening dat er een verdere analyse en studie naar compenserende en flankerende maatregelen nodig is vooraleer er een beslissing kan genomen worden omtrent dit signaalgebied. Wij betreuren dat, in tegenstelling tot 3 andere signaalgebieden waar geen consensus over is en waar voorgesteld werd om de beslissing uit te stellen zodat verder onderzoek naar een oplossing kan gebeuren, dit voor Deerlijk niet voorgesteld wordt.

Het college van burgemeester en schepenen verzoekt om de ontwerp-startbeslissing aan te passen op basis van bovenstaande bemerkingen, de collegebeslissing en de 3 bovengenoemde nota's, opgemaakt ter onderbouwing van dit standpunt van de gemeente, integraal toe te voegen aan de startbeslissing.

Het bekkensecretariaat heeft de tekst van de ontwerp-startbeslissing op 08/12/2015 aangepast volgens de hierboven geformuleerde opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen. Tevens werden de nota's waarnaar verwezen wordt in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, toegevoegd aan deze ontwerp-startbeslissing.

De aanvullingen hebben geen impact op de conclusie van deze ontwerp-startbeslissing.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Deerlijk zijn volgende beleidsopties van toepassing:

6.1. Ontwikkelingsperspectief

Geen consensus over het ontwikkelingsperspectief

Wél werden enkele suggesties/ scenario's geformuleerd (zie 5.5.) om in het vervolgtraject alsnog tot een oplossing voor het signaalgebied te komen.

6.2. Instrument:

Geen consensus over het aan te wenden instrument.

6.3. Initiatiefnemer

Geen consensus over initiatiefnemer.

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Dit signaalgebied is gelegen in industriegebied en heeft een overwegend grote overstromingskans (T10). Binnen de bekkenstructuren werd geen consensus bereikt over het ontwikkelingsperspectief. Op de Algemene Bekkenvergadering werden volgende suggesties meegegeven in functie van het uitwerken van een verdere oplossing:

- Het industriegebied biedt heel wat tewerkstelling en vertegenwoordigt zo een economische meerwaarde. Zijn de verwachtingen naar de investeerder om te compenseren wel financieel haalbaar?
- De waterproblematiek laat niet toe om er bebouwing te voorzien. Stedenbouwkundig heeft het geen meerwaarde om het terrein er in de huidige toestand te laten. De vraag om toch te bebouwen is ruimtelijk niet onlogisch. Er zijn mogelijkheden voor de Vlaamse Regering om hier alsnog tot een oplossing te komen, met voldoende compensatie.
- De gemeente Deerlijk kan in haar contacten met het betrokken bedrijf alvast doorgeven dat het aan de investeerder is om de denkoefening te maken te bouwen op palen, wat al een compensatie met zich meebrengt voor het verlies aan waterbuffercapaciteit.
- In de behandeling van de watertoets in een stedenbouwkundige vergunning is er met een T10, geen gunstig advies mogelijk.

Conform de omzendbrief signaalgebieden en gelet op de huidige aanwezige kennis over het watersysteem wordt bouwen in dit gebied best vermeden.

Het ontwikkelingsperspectief kan in de toekomst verder verfijnd op basis van bijkomende hydrologische studies.

De Vlaamse Regering beslist bijgevolg 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 ontwerpstartbeslissing door te vertalen bij de toepassing van de watertoets.