
**Congres Watertoets 10/11/11 – Verslag
panelgesprekken**

1 Panelgesprek: ruimte voor water in de planfase (11u – 11u30)

Het eerste panelgesprek gaat over het toepassen van de watertoets en het vrijwaren van ruimte voor water in de planfase. Ben Vanheukelom, journalist bij de VRT, stelt de deelnemers aan het panelgesprek voor:

- **Leen Franchois** is adviseur water, natuur en plattelandsbeleid op de studiedienst van de Boerenbond.
- **Erik Grietens** is beleidsmedewerker integraal ruimtebeheer, juridische en sociale instrumenten bij de Bond Beter Leefmilieu.
- **Oswald Devisch**, namens NAV, de Vlaamse architectenorganisatie is burgerlijk ingenieur architect en stedenbouwkundige. Sinds 2006 is hij docent/onderzoeker aan het departement Architectuur van de Provinciale Hogeschool Limburg.
- **Hans Leinfelder** is het afdelingshoofd van de afdelingen Ruimtelijke Planning en Stedenbouwkundig Beleid van het Departement RWO van de Vlaamse overheid.
- **Marc Dillen** is algemeen directeur van de Vlaamse Confederatie Bouw. De beroepsorganisatie voor de bouwsector in Vlaanderen vertegenwoordigt alle bouwberoepen en zowel grotere bouwbedrijven als KMO's en zelfstandigen.
- **Bert De Keyser**, namens de Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten, is schepen van land- en tuinbouw, ruimtelijke ordening, huisvesting en milieu te Sint-Katelijne-Waver.

Ben Vanheukelom geeft aan dat in voorbereiding van het congres 19 stellingen aan de deelnemers werden voorgelegd. 109 deelnemers van het congres gaven hun mening bij de verschillende stellingen. 34% van de respondenten vertegenwoordigen waterbeheerders of rioolbeheerders. 38% komt uit de diensten van ruimtelijke ordening en milieu binnen de overheid. 12 % van de antwoordende deelnemers vertegenwoordigt de bouwsector en 16 % van de reacties komen uit andere organisaties of instanties.

1.1 Het schaalniveau waarop de watertoets moet worden toegepast: op planniveau of op vergunningniveau (enquête stellingen 1 en 2).

Ben Vanheukom licht de resultaten van de enquête toe. De meerderheid van de respondenten is van mening dat de watertoets in een zo vroeg mogelijk stadium van de projectontwikkeling zijnde op het niveau van de ruimtelijke plannen moet worden toegepast. Dat gebeurt best op basis van een grondige studie op planniveau. Volgens sommigen is dat wel moeilijk te verenigen met het nogal vage abstractieniveau van sommige plannen zoals de structuurplannen. Opvallend is dat toch 18% van de respondenten vindt dat de watertoets niet kan toegepast worden op het niveau van een

ruimtelijk uitvoeringsplan omwille van de schaalgrootte van het plan en dat voorschriften om ruimte voor water te vrijwaren daarom moeten doorgeschoven worden van het planniveau naar het vergunningenniveau.

Reacties:

- Marc Dillen (VCB) is voorstander van een watertoets in een zo vroeg mogelijke fase, i.e. de planningsfase. Dit laat toe om al een aantal preventieve maatregelen op planniveau te nemen.
- Erik Grietens (BBL) geeft aan waarom de watertoets het best op planniveau kan gebeuren. Een watertoets op planniveau geeft een betere garantie dat waterproblemen niet worden afgewenteld op afwaartse percelen. En er kunnen perceeloverschrijdende maatregelen voorgesteld worden, zoals een herwaardering van de grachten.
- Bert De Keyser (namens VVSG) geeft aan dat vanuit het voorzichtigheidsprincipe of voorzorgsprincipe een watertoets op het planningsniveau noodzakelijk is. Het is van belang om hierbij te zoeken naar win-win situaties en ook rekening te houden met de impact buiten het plangebied. Samenwerking tussen alle betrokkenen is hiervoor een essentiële voorwaarde.
- Hans Leinfelder (RWO): is geen voorstander van sectorale toetsen, zoals de watertoets, die op planniveau slechts één of enkele aspecten van de gebiedsgerichte invulling post factum beoordelen. Hij is van mening dat waterbeheerders mee als partner aan tafel moeten zitten bij de opmaak van ruimtelijke plannen, zodat hun inbreng kan meegenomen worden bij de totstandkoming van het plan, rekening houdend met het abstractieniveau van het plan ('coproduceer mee het plan'). Dit is te vergelijken met de voorafgaandelijke projectvergaderingen op vergunningenniveau en moet ook naar aanleiding van het MER integratiespoor worden meegenomen.
- Erik Grietens merkt hierbij op dat ruimtelijke ordening in de praktijk weinig inspraak zoekt in de voorbereidingsfase van de ruimtelijke plannen.

1.2 Bouwen in overstromingsgebied (enquête stellingen 3, 4, 5, 6 en 8)

Ben Vanheukelom snijdt het tweede thema aan door kort de resultaten van stellingen 3, 4, 5, 6 en 8 weer te geven. Over de vraag of in effectief overstromingsgevoelige gebieden nog gebouwd mag worden zijn de meningen verdeeld. De volgende mogelijkheden werden via de stellingen naar voor geschoven:

- het instellen van een absoluut bouwverbod
- het veranderen van de 'harde' gewestplanbestemming naar een 'zachte'
- het ruilen van de 'harde' gewestplanbestemming met een 'zachte'
- het opleggen van gebruiksbependingen via stedenbouwkundige voorschriften waarmee ruimte voor overstromingswater wordt gevrijwaard
- het instellen van een tijdelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut

Van deze alternatieven kreeg het vrijwaren van ruimte voor water binnen de bestaande harde bestemmingen via stedenbouwkundige voorschriften de meeste bijval: 86% was akkoord of helemaal akkoord en slechts 6% niet akkoord. Ook het instellen van een erfdienstbaarheid van openbaar nut en het wegbestemmen van bebouwingsmogelijkheden kregen veel bijval. Daar werden wel heel wat kanttekeningen bijgemaakt over het uitbetalen van planschade en het reserveren van dergelijke maatregelen voor acute probleemgebieden. Men vreest ook bij erfdienstbaarheid van openbaar nut het uitstellen van de planprocessen die net zouden moeten versneld worden. De minste animo is er voor het ruilen van bouwbestemmingen, waarvan de procedure nog niet op punt staat, en het instellen van een absoluut bouwverbod.

Reacties:

- Erik Grietens (BBL) benadrukt dat men een onderscheid moet maken tussen kritische en niet-kritische zones waar bebouwing niet of wel toegelaten kan worden. Hij wijst ook op de verschillende aanpak van wateroverlast als gevolg van hevige, kortstondige zomeronweders en wateroverlast als gevolg van langdurige winterneerslag. Voor die gebieden die overstromen bij winterstormen is er inderdaad nood aan een degelijk grondbeleid. In Vlaanderen ligt trouwens ongeveer 11.000 ha of ruimte voor 23.000 woningen in effectief overstromingsgevoelig gebied.
- Leen Francois (BB): Omdat waterberging voornamelijk gebeurt in landbouwgebied vraagt ze om bij de watertoets de impact van compenserende maatregelen op de economische leefbaarheid van landbouwbedrijven mee te onderzoeken. Dit geldt trouwens ook voor de maatregelen die opgenomen zijn in de bekkenbeheerplannen. Verder is een absoluut bouwverbod volgens haar niet wenselijk wegens de grote oppervlakte van overstromingsgevoelig gebied. Ze geeft ook aan dat de sector wel beseft dat maatregelen nodig zijn.
- Hans Leinfelder (RWO): dringt aan op een doortastende aanpak. Hij waarschuwt voor het denkbeeld dat bouwen in overstromingsgevoelig gebied mits het voorzien van de nodige aanpassingen aan het ontwerp/de woning steeds mogelijk is. Technische oplossingen alleen brengen onvoldoende soelaas. Hij pleit er daarom voor om in de meest problematische gebieden een bouwverbod op te leggen. Voor de realisatie hiervan kan gebruik gemaakt worden van planschade en van uitruil van bouwrecht en verhandelbare ontwikkelingsrechten zoals deze elders reeds bestaan.
- Marc Dillen reageert op het standpunt van Hans Leinfelder. Vlaanderen telt ongeveer 2,6 miljoen woningen. Jaarlijks komen hier zo'n 20.000 nieuwbouw woningen bij. Bij nieuwbouw is het gebruik van maatregelen als schotten inderdaad niet effectief, daar schrijven vergunningverleners vaak voor om hoger te bouwen. Voor bestaande woningen kunnen deze schotten al heel wat waterellende voorkomen. Het instellen van verhandelbare ontwikkelingsrechten kan bovendien enkel voor grotere nog onbebouwde gebieden en kan enkel op langere termijn gerealiseerd worden. Er moeten ook alternatieven op korte termijn

mogelijk zijn. De burger moet weten hoe hij overstromingsbestendig kan bouwen. Bovendien is er nood aan een goede handhaving.

- Oswald Devisch (namens NAV) benadrukt een meervoudige aanpak en het geïntegreerd werken. Hij geeft eveneens de voorkeur aan het tot stand komen van een plan waarbij er van bij het ontwerp rekening gehouden wordt met de verschillende aspecten zoals water, natuur, Daarnaast merkt hij op dat er niet veel grote onbebouwde gebieden meer zijn. Het bouwen gebeurt steeds meer via het opvullen van vrijliggende percelen in reeds bebouwde gebieden. Verder wijst hij op het enorm potentieel van bestaande woningen die waarschijnlijk in de komende jaren zullen verbouwd worden tot energiezuinige en waterbestendige woningen. Hij ziet drie grote ontwerpuitdagingen: een nieuw soort ontwerpen om water op te vangen en vast te houden (vb tuin = vijver, dak = buffer); het herstructureren van bestaande verkavelingen waarvan er heel wat ruim 30 jaar oud zijn; en een collectieve aanpak voor remediërende maatregelen, bijvoorbeeld een waterberging in de vorm van een uitgraving over verschillende buurpercelen.

Op vraag van Ben Vanheukelom merkt hij op dat de opleidingen architectuur meer en meer aandacht hebben voor maatschappelijk relevante thema's, zoals overstromingen. Hij verwijst hierbij naar de projecten van de Provinciale Hogeschool Limburg die te bezichtigen zijn in de ontvangstruimte.

2 Panelgesprek: Waterveilig bouwen en wonen (15u10 – 15u40)

Het tweede panelgesprek gaat over het overstromingsveilig bouwen en wonen in knelpuntgebieden.

Ben Vanheukelom stelt de deelnemers voor:

- **Herman Benoot** (namens ASSURALIA) is doctor in de Rechten. Sinds 2002 werkt hij bij Ethias als commercieel directeur, verantwoordelijk voor de sector Publieke Instellingen en Bedrijven – levens en niet-levensverzekeringen.
- **Karliën Vandecasteele** is beleidsmedewerker ruimte bij de Bond Beter Leefmilieu
- **Peggy Verzele** is directeur van de studiedienst van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).
- **Geert Michaux** is coördinator van de NAV (Vlaamse architectenorganisatie) studiedienst waar alle technische informatie voor architecten verzameld en verwerkt wordt.
- **Veronique Laloo** (namens de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, KFBN) is notaris te Herzele.
- **Raf Bellers** (namens de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten) is ingenieur en voorzitter van InterRio (het samenwerkingsverband van gemeenten die hun riolen zelf beheren, gemeentelijke rioolbeheerders en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten). Daarnaast is hij manager van het Kenniscentrum Rioleringen van Infrac en Algemeen Directeur van Riobra.

2.1 De verdeling van de verantwoordelijkheid tussen overheid en privé over de aanpak van de waterproblematiek en het bouwen in overstromingsgebied (enquête stellingen 9, 10, 11 en 12)

Ben Vanheukelom snijdt het eerste thema aan door kort de resultaten van stellingen 9, 10, 11 en 12 weer te geven: Zowat iedereen is er mee akkoord dat de watertoets het bewustzijn over de waterproblematiek bij de particulier heeft vergroot. Velen wijzen op de gedeelde verantwoordelijkheid. De bouwheer moet zelf maatregelen nemen die waterschade aan de eigen goederen en aan de omgeving voorkomen, en moet in knelpuntgebieden voor overstroming met een waterstudie aantonen dat zijn project geen verhoogd risico veroorzaakt. De meesten vinden ook dat de overheid de burger daarbij moet sensibiliseren en richting geven, en daar kan de watertoets een rol in vervullen. Anderen willen dat die overheid eerder controlerend en sanctionerend optreedt. Bij de stelling over de waterstudie die bij een bouwaanvraag wordt ingediend werden wel een aantal randbemerkingen geformuleerd over het al dan niet verplicht zijn van zo een studie, over de objectiviteit ervan en over het schaalniveau waarop die studie best gebeurt.

Reacties:

- [Peggy Verzele \(CIB\)](#) kan zich vinden in een verplichte waterstudie. Ze verwijst als voorbeeld naar de recente gemeentelijke verordening inzake overstromingsgebieden van de stad Aalst. Met deze verordening verplicht de stad (ver)bouwers in overstromingsgevoelig gebied

om bij het indienen van de vergunningsaanvraag aan te tonen dat ze wel degelijk rekening hebben gehouden met het feit dat het betrokken perceel in overstromingsgebied is gelegen.

- Geert Michaux (NAV) pleit voor een waterstudie op planniveau. Bouwers dienen vandaag al allerhande studies uit te voeren (EPB-studie, stabiliteitsstudie, ...). Hij wijst op de kostprijs en de administratieve last deze studies. Voor de architect is nog een belangrijke taak weggelegd om de bouwheer te overtuigen van de noodzaak van een aangepast ontwerp of van bepaalde maatregelen (meerkosten).
- Karlien Vandecasteele (BBL) is voorstander van een waterstudie: de kost die zo'n studie met zich meebrengt betaalt zichzelf terug.

2.2 De brongerichte aanpak: vasthouden van regenwater door hergebruik, infiltratie in de bodem of vertraagde afvoer (enquête stellingen 13 en 14)

Ben Vanheukelom leidt het tweede thema in aan de hand van een korte samenvatting van de resultaten van de enquête bij stellingen 13 en 14. Het toewijzen van rechten en plichten over de manier van omgaan met hemelwater is blijkbaar een erg controversiële stelling. Er zijn sterk uiteenlopende meningen over de rol die overheid en particulier daarin moeten spelen. Aan de ene kant van het spectrum staat de mening dat het tegengaan van versnelde afvoer van regenwater een zaak is van algemeen belang die de overheid volledig op zich moet nemen en bekostigen uit de algemene middelen. Aan de andere kant staat de mening dat de veroorzaker verplicht moet worden om zelf de waterafvoer van zijn perceel te vertragen tot zelfs helemaal ongedaan te maken, of moet betalen als hij dat niet doet. Ook over de vraag of er extra verplichtingen moeten komen voor het vertragen van de waterafvoer van bestaande daken en verhardingen bestaat geen eensgezindheid.

Reacties :

- Karlien Vandecasteele (BBL) is voorstander van een gedeelde verantwoordelijkheid. De overheid heeft als taak te informeren, te sensibiliseren en te handhaven. De bouwheer is verantwoordelijk voor het afkoppelen van het hemelwater op het privéterrein, waarbij de overheid eventueel bijdraagt in de kosten. Dit is nog onvoldoende het geval bij verbouwingen aan bestaande woningen.
- Raf Bellers (namens VVSG) is akkoord met de gedeelde verantwoordelijkheid maar wijst op de tegenstrijdige belangen tussen zij die stroomopwaarts wonen en zij die stroomafwaarts wonen. Hij pleit voor instrumenten die het vasthouden van hemelwater op het privéterrein stimuleren, bijvoorbeeld een heffing/bijdrage op de afvoer van hemelwater. Zonder dergelijk instrument is het zeer moeilijk burgers er toe aan te zetten het hemelwater op het eigen terrein te infiltreren. Hij pleit tenslotte voor het aligneren van de brongerichte aanpak vanaf het privé-domein, over het openbaar domein tot aan de waterlopen.

2.3 De informatieplicht bij de verkoop van een goed in overstromingsgebied en de verzekeraarbaarheid (enquête stellingen 15, 16 en 17)

Ook hier geeft Ben Vanheukelom kort de resultaten van de reacties op de stellingen 15, 16 en 17. Er is grote eensgezindheid over het invoeren van de verplichting om in verkoopovereenkomsten en akten te melden of een goed gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, zodat de koper op de hoogte is van de risico's die verbonden zijn aan het goed. Er is ook een consensus over de stelling dat verzekeringsmaatschappijen risicovol gedrag kunnen ontmoedigen door het aanpassen van verzekeringsvoorwaarden. Er is echter veel minder steun bij de stelling dat in alle omstandigheden kan gebouwd worden in overstromingsgebied op een manier dat ze verzekeraarbaar is. Een interessante opmerking/suggestie was om verzekeraarbaarheid en vergunbaarheid aan elkaar te koppelen.

Reacties:

- Véronique Laloo (namens KFBN) bevestigt dat de notarissen kunnen instaan voor de informatieplicht over de overstromingsgevoelige gebieden, naar analogie van andere informatieplichten waarvoor notarissen vandaag al instaan, waaronder de informatieplicht over de risicozones voor overstromingen. De notarissen vragen wel duidelijkheid en bij voorkeur 1 te raadplegen plan van zowel risicozones als overstromingsgevoelige gebieden. Ze betreurt het dat de kadastrale grenzen niet kunnen worden getoond op de kaart met overstromingsgevoelige gebieden. Aangezien de gemiddelde perceelgrootte van de bouwkavels steeds kleiner wordt, is het soms moeilijk om na te gaan of de kavel of het bebouwbare deel van de kavel in overstromingsgevoelig gebied ligt. Voor onderhandse overeenkomsten, de zogenaamde compromis, ligt de zaak moeilijker aangezien deze overeenkomsten quasi onmiddellijk worden afgesloten en er bijgevolg nauwelijks tijd is voor het nodige opzoekingswerk. Het verkrijgen van informatie van de gemeenten duurt te lang.
- Voor vastgoedmakelaars bestaat vandaag geen informatieplicht m.b.t. overstromingsgebieden, aldus Peggy Verzele (CIB). Ze stelt zich vragen bij de rechtszekerheid van de voorgestelde informatieplicht waarvan de basisinformatie, zijnde de kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden, regelmatig geactualiseerd wordt. Bijgevolg bestaat de kans dat een woning/perceel op het ogenblik van de opzoeking ter voorbereiding van de verkoop niet in overstromingsgevoelig gebied ligt en op het ogenblik van de verkoop wel. Informatie over de ligging van een goed t.o.v. de overstromingsgevoelige gebieden kan ook niet opgevraagd worden via het "vastgoedformulier" van de gemeente. Tot slot vraagt CIB met aandrang om geen vermelding van de ligging t.o.v. overstromingsgevoelige gebieden op de affichering te verplichten.
- Herman Benoot (namens ASSURALIA) geeft aan dat verzekeringsmaatschappijen pas op het einde, wanneer het bouwwerk af is, bij het project worden betrokken. Dit maakt het voor de verzekeringsmaatschappijen moeilijk om te sturen op het ontwerp en/of de uitvoering van

nota (vervolg)

het project. Anderzijds bepaalt de uit te betalen schade wel de hoogte van de verzekeringspremie. M.a.w. meer overstromingen en meer schade betekenen ook hogere premies. Ook bestaat de mogelijkheid om wanneer het overstromingsrisico als gevolg van klimaatverandering sterk toeneemt, de kaart van de risicozones te herzien. Gebieden waar de premies te hoog oplopen moeten desnoods worden onttrokken aan bebouwbaarheid.