

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

ZEURT (SG_R3_BES_12)

SCHOTEN

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 “Zeurt” 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): Schoten

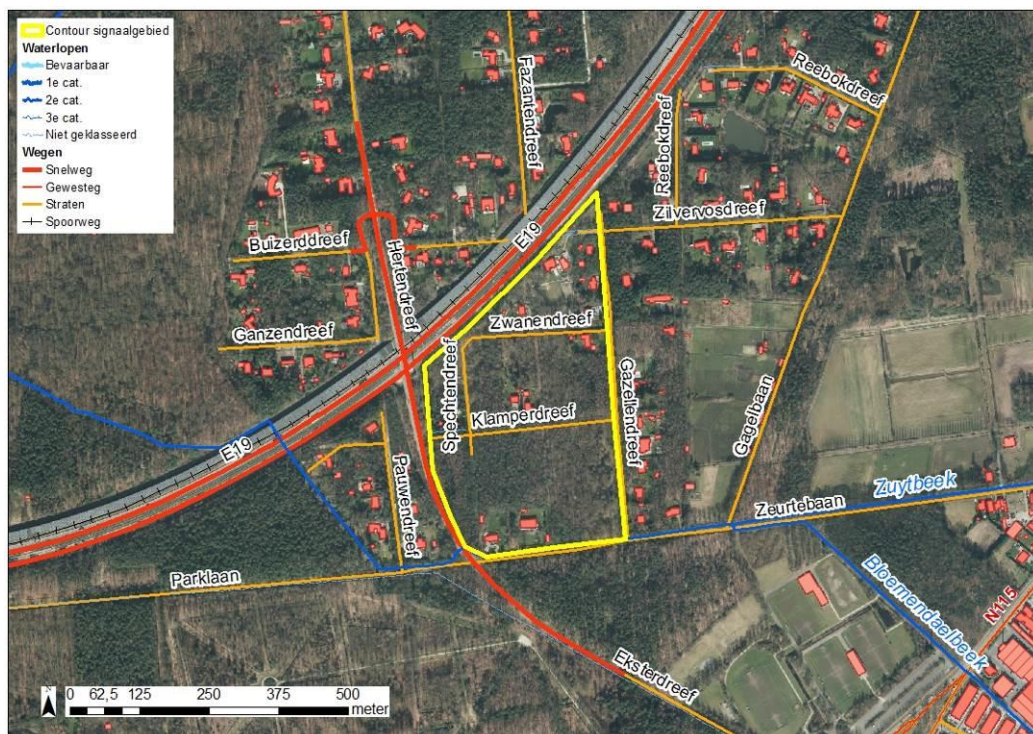
Provincie(s): Antwerpen

Ligging: Het signaalgebied ligt tussen de E19, Gazellendreef, Zeurtebaan en Hertendreef te Schoten. De Zwanedreef, Klampendreef, Spechtendreef bevinden zich binnen het signaalgebied.

Bekken: BENEDENSCHELDEBEKKEN

Betrokken waterlopen: De Zuytbeek (Zeurtbeek) vormt de zuidelijke begrenzing van het signaalgebied. De Zeurtbeek mondt verder afwaarts uit in de Laarse beek.

Oppervlakte: 15,6 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 heeft de bestemming woonpark.

Globale beschrijving:

Het signaalgebied is gedeeltelijk ontwikkeld (ongeveer 50%) met grote tuinen. Bestaande vergunde bebouwing wordt gevrijwaard.



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

Het gebied is reeds deels ontwikkeld. Wateraspecten kunnen in bouwaanvragen ondervangen worden (overstromingsveilig bouwen met behoud waterbergend vermogen)

Voor de verdere ontwikkeling zou een gemeentelijk RUP opgemaakt worden waarin voorwaarden zouden kunnen opgenomen worden en gedeeltelijke vrijwaring mogelijk is. Een startbeslissing kan hieraan richting geven en maakt ook de subsidiëring door het Rubiconfonds mogelijk.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. Het signaalgebied wordt afgebakend tot aan de wegen Gazellendreef, Zeurtebaan, Eksterdreef (is de helling naar de brug) en E19.

3 Watersysteem

3.1 Overstromingsrichtlijn¹

3.1.1 OVERSTROMINGSGEVAARKAART

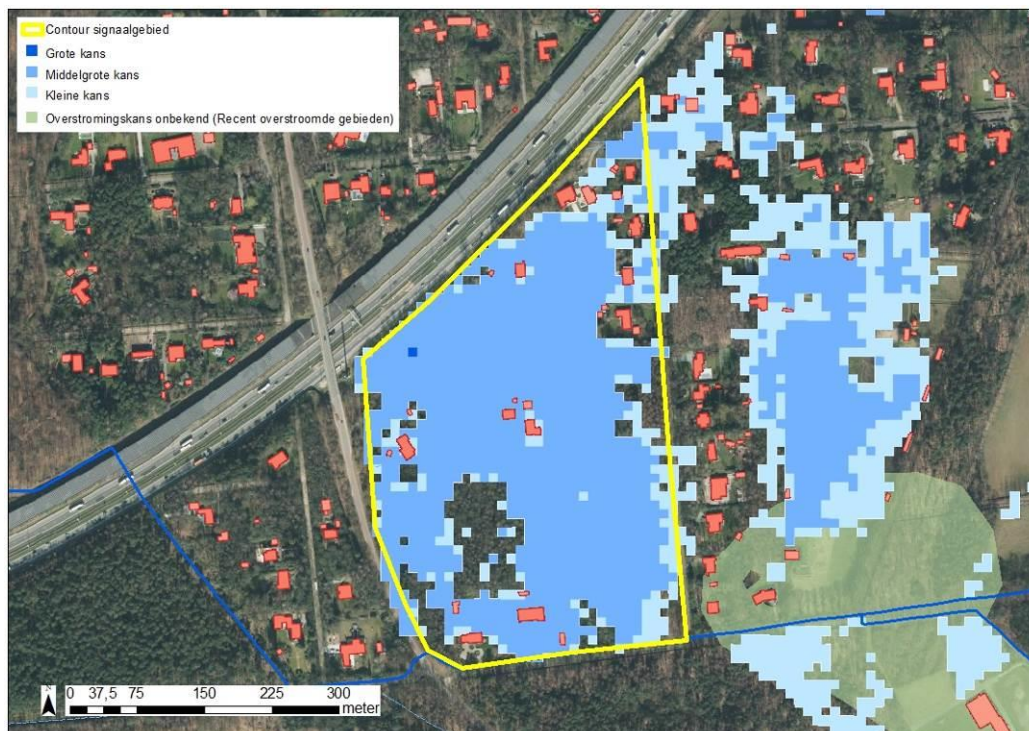
In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) werden overstromingsgevaar- en overstromingsrisicokaarten opgesteld aan de hand van hydraulische modellen. De overstromingsgevaarkaarten zijn de kaarten die de 'fysische eigenschappen' van de overstromingen beschrijven zoals de overstromingscontouren, 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) weergegeven². De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

De Zeurtbeek wordt gemodelleerd met een middelgrote overstromingskans thv het signaalgebied.



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 overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

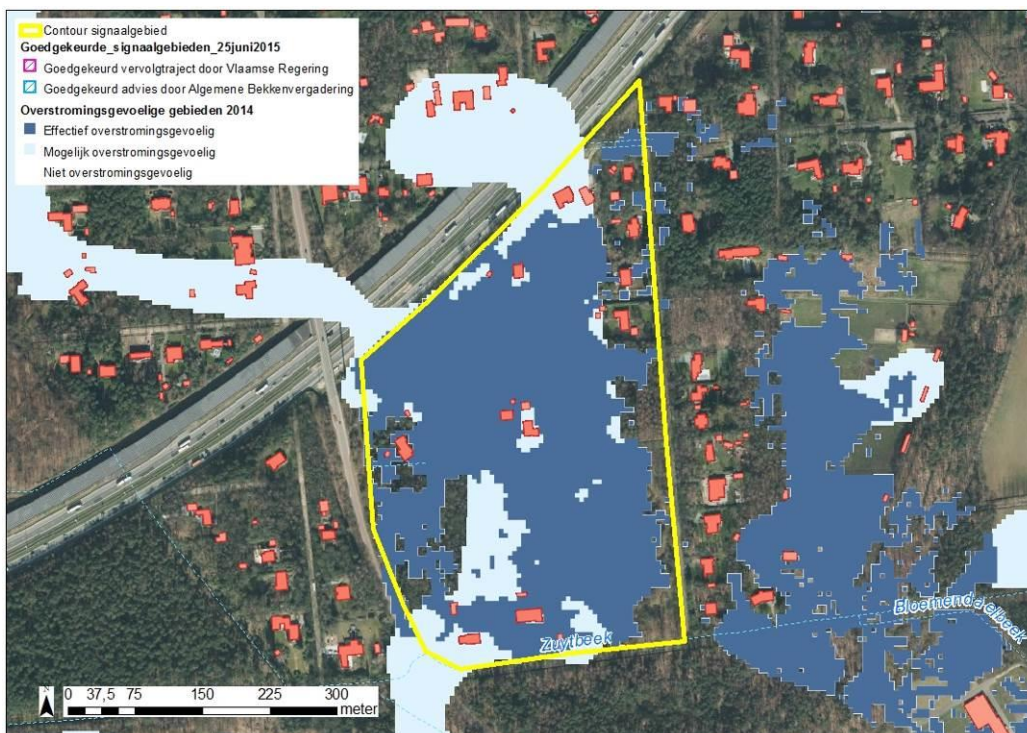
3.1.2 KLIMAATTOETS

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.

De Zeurtbeek maakt geen deel uit van de orbp-studie en werd niet gemodelleerd.

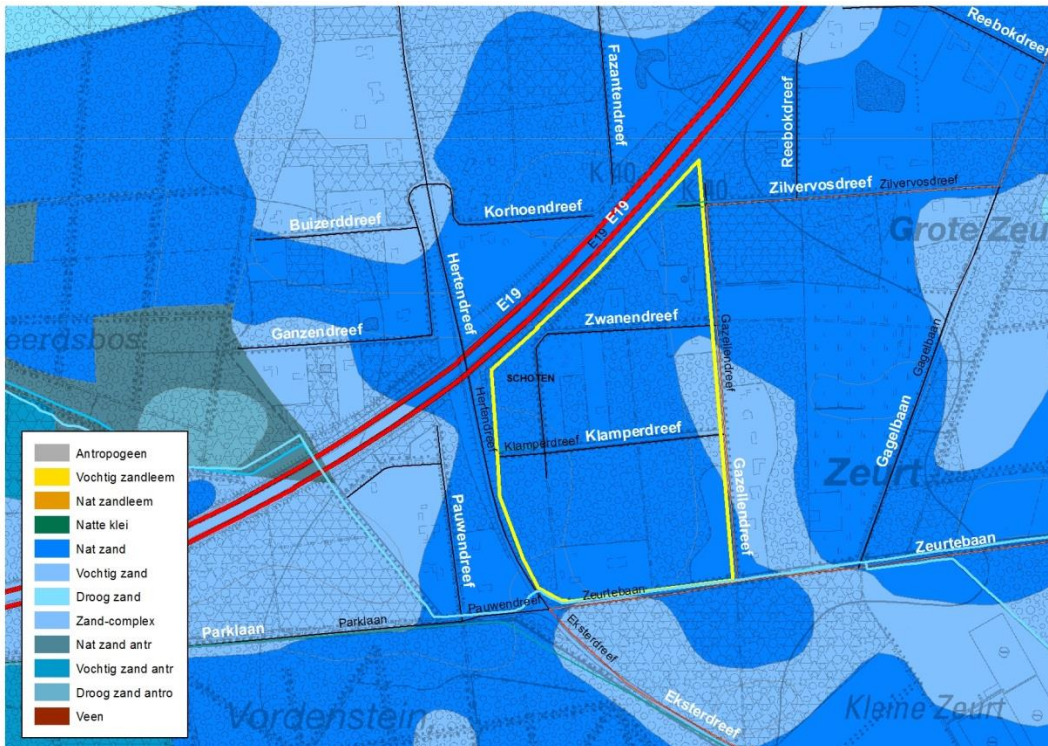
3.2 Bespreking watersysteem

Het signaalgebied heeft een middelgrote overstromingskans op de overstromingsgevaarkaart en is effectief overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart. Het signaalgebied is lager dan de omgeving gesitueerd volgens het digitaal hoogtemodel en bestaat uit natte zandbodems. De grondwatertafel schommelt tussen 20-40 en 40-80 cm onder het maaiveld.

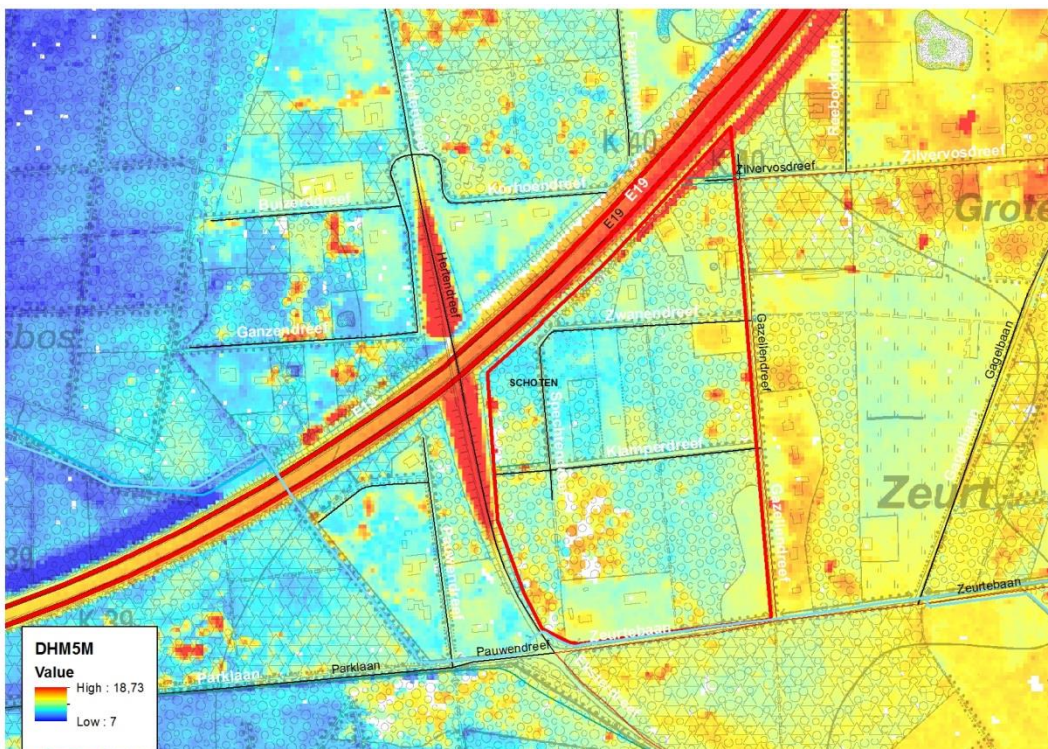


Figuur: watertoetskaart van het signaalgebied op recente orthofoto (medio 2015) met aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw = mogelijk overstromingsgevoelig; donkerblauw = effectief overstromingsgevoelig), volgens Ministerieel Besluit dd. 1/6/2014. Weergave van reeds goedgekeurde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

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



Figuur: bodemkaart van het signaalgebied op recente topografische kaart.



Figuur: digitaal hoogtemodel van het signaalgebied op recente topografische kaart.

4 Gebiedsvisie

4.1 Visie Integraal Waterbeleid

De Zeurtbeek is, evenals de Laarse beek, op heel wat locaties overstromingsgevoelig. Volgens de 3-trapsstrategie moet er maximaal ingezet worden op vasthouden en bufferen, met maximale ruimte voor de waterloop.

Het signaalgebied is effectief overstromingsgevoelig. De bestemming woonpark is niet in overeenstemming met het waterbergend vermogen.

4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

Visie opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op // en in momenteel in procedure tot herziening (rode tekstgedeelten):

“HERSTRUCTUREREN VAN DE WOONPARKEN:

Hoewel woonparken bedoeld zijn om te wonen, worden ze toch opgenomen binnen de groengordel. De woonfunctie binnen de woonparken blijft naar de toekomst toe behouden maar het groenelement moet blijven overheersen in de vorm van grote tuinen, lanen, dreven, parken,... . De gemeente Schoten beschikt over twee woonparken, namelijk “De Zeurt” en “Schotenhof/Koningshof/Berkenrode”. De volgende opties worden genomen:

- Het niet verloren gaan van het typische karakter van beide woonparken – typerend voor de gemeente Schoten – is een absolute prioriteit.
- Binnen “De Zeurt” zal het aanwezige groen zwaarder doorwegen t.o.v. de woongelegenheden dan in het woonpark “Schotenhof / Koningshof”: bijvoorbeeld minimum kaveloppervlakte voor nieuwe bouwgronden in de “De Zeurt” – indien mogelijk – groter maken dan de nieuwe kavels in het woonpark “Schotenhof / Koningshof”.
- Een voorwaarde voor de herstructurering van de beide woonparken is dat er binnen de beide woonparken een groene dooradering behouden en/of gerealiseerd worden. Die groene dooradering houdt in dat er een aantal assen van “buiten uit” naar het centrum van Schoten toe worden getrokken waar er geen nieuwe woongelegenheden mogen gerealiseerd worden (as langsheen tuinen, kasteeldomeinen,...). Een gevolg hiervan is dat er bijvoorbeeld bepaalde grote bestaande kavels niet opgedeeld mogen worden. Bovendien worden daarbij ook die unieke grote historisch gegroeide kavels behouden.
- Wat voor de beide woonparken maximaal van toepassing moet zijn is de verwevenheid met andere – met het wonen aanvaardbare – functies: het gaat hier over bestaande (lokale) scholen, tennisbanen, restaurants,... . Deze elementen worden beschouwd als meerwaarden, verrijking van de woonparken: bestaande krijgen alle kansen (mits ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden). Nieuwe activiteiten worden niet toegelaten.”

“ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

Het woonpark de Zeurt behoort volgens de provinciale toolkit tot de categorie “woonparken in de open ruimte”. Hier gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Deze woonparken worden als woonomgeving in stand gehouden maar bijkomende dynamiek (bvb. door verdichting) is niet aangewezen.
- Het groene karakter van deze woonparken wordt omwille van hun ligging in het groen versterkt.
- Een betere landschappelijke en ecologische verweving met de omgevende open ruimte wordt nagestreefd.”

“INRICHTING:

Er wordt een duidelijke toegang tot dit woonpark vastgelegd, namelijk langsheen de Eksterdreef. De Gagellaan is één van de laatste onverharde wegen in Schoten waarbij fietsers en wandelaars de verbinding maken. Deze “trage weg” moet in zijn hoedanigheid bewaard blijven.

De basis van de groene dooradering ligt langsheen de autoweg A1/E19 – HSL-lijn. Van daaruit vertrekken er groene dooraderingen door de verschillende tuinen.

Er moet een verwevenheid zijn met andere – met het wonen aanvaardbare – functies. Deze elementen worden beschouwd als verrijking voor de woonparken. Het betreft hier enkel de bestaande functies, nieuwe activiteiten worden niet toegelaten.

De bestaande functies krijgen kansen met die beperking dat ze de draagkracht van de omgeving niet mogen overschrijden.

Voor de Zeurt wordt een minimum kaveloppervlakte van 5.000 m² voorgesteld.

Juridische voorraad wordt beperkt tot de onbebouwde loten van niet-ervallen verkavelingen.

Percelen die niet behoren tot een geldige verkaveling, die meer dan 50m van een voldoende uitgeruste weg zijn gelegen en die een oppervlakte van groter dan 5000m² hebben, blijven onbebouwd.

Recent overstroemde gebieden en van nature overstroombare gebieden dienen maximaal te worden gevrijwaard. De procesvoering omtrent de signaalgebieden is lopende.

De Habitatrictlijngebiedsgrens dient beschermd te worden.

Nieuwe bedrijven zijn niet gewenst binnen dit woonpark. Nieuwe bedrijven die volledig verenigbaar zijn met het woonparkgebied en ook bij uitbreiding niet hinderlijk zijn, zijn wel toegelaten.

Elke vorm van meergezinswoningen in de woonparken is nu onmogelijk. Zorgwonen behoort wel tot de mogelijkheden. Cohousing vormt echter wel een te onderzoeken alternatieve woonvorm die geschikt is voor het woonpark.

Het woonpark De Zeurt dient verder onderzocht te worden via de provinciale toolkit in functie van een maximale vrijwaring van de overstromingsgebieden en van de open groene ruimte. De gemeente wenst na te gaan of het inzetten van grondruil hier uitkomsten kan bieden. Ook verhandelbare bouwrechten (cfr. regeerakkoord 23/07/2014) vormt een mogelijke onderzoekspiste.”

“In het woonpark De Zeurt mogen enkel nog de onbebouwde loten in niet-ervallen verkavelingen worden bebouwd. Onbebouwde percelen van meer 5000 m² blijven bouwvrij via het instrument van grondruil en verhandelbare bouwrechten.”

In uitvoering van het structuurplan was de gemeente (los van het signaalgebied) van plan om een RUP op te maken omdat er veel druk bestaat:

- De grootte van de kavels moeten nu volgens het GRS min 5000 m² zijn
- Mensen willen kleinere kavels maar gemeente vindt in dit gebied kleine kavels niet wenselijk
- Dus is de opmaak van een RUP nodig om de kavelgrootte te behouden.

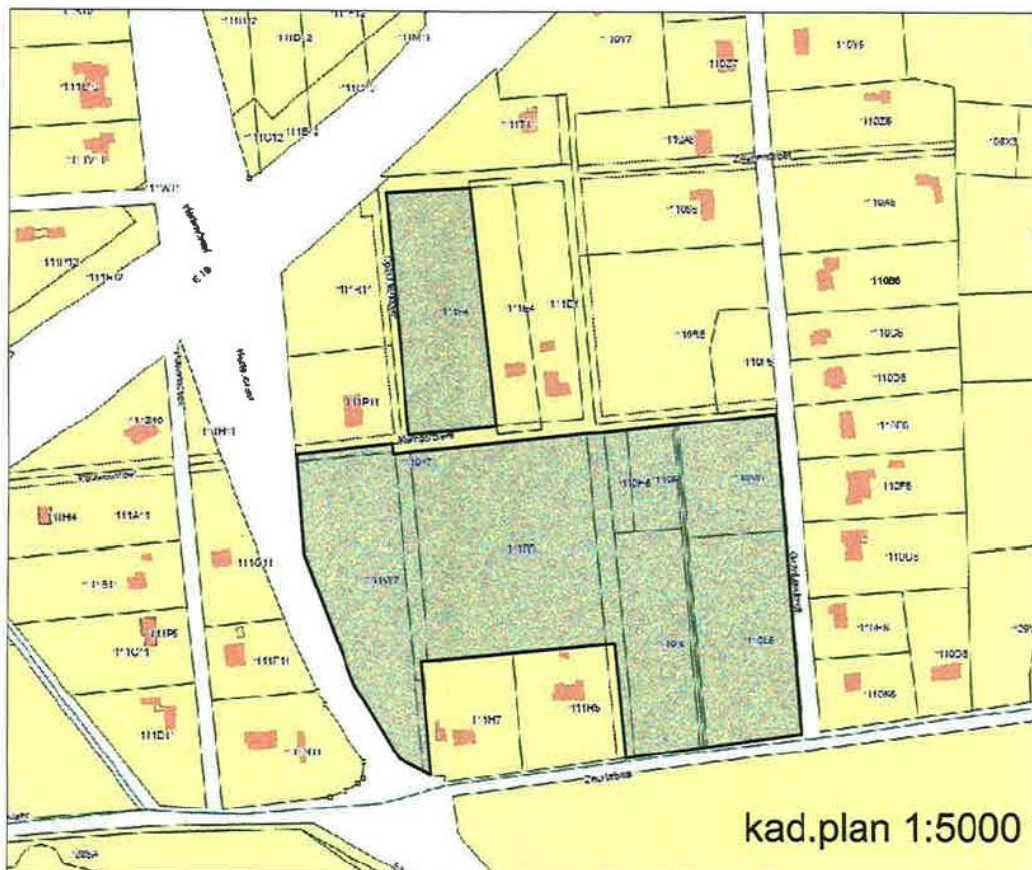
De gemeente overweegt nu de opmaak van een RUP naar een openruimtebestemming in overeenstemming met het waterbeleid en het ruimtelijk beleid zoals ook aangegeven in het GNOP.

De bestaande bebouwing wordt gevrijwaard. Hier worden eventueel voorschriften met betrekking tot het watersysteem geformuleerd.

4.3 Lopende initiatieven

Er loopt een verkavelingsdossier (dossiernr. 5.00/11040/1110287.2) voor 12 kavels van 5000 m² langs de Kamperdreef, Zeurtebaan en Hertendreef. Het dossier kreeg destijds een ongunstig advies van de milieudienst van Schoten. Hierbij wordt ondermeer verwezen naar de grondwaterstromingen en de Zeurtbeek als belangrijk element voor de waterhuishouding in domein Vordenstein. Het terrein is landschappelijk waardevol omwille van de waardevolle bomen, de belangrijke natuurverbindingfunctie en ecologische bufferfunctie. Het vormt een belangrijk onderdeel van de groene gordel rond Schoten als schakel tussen Vordenstein en domein Michielsens en het Molenbos.

Het dossier werd op 1 maart 2016 gepleit bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Voor de zomer van 2016 wordt een uitspraak verwacht.



Figuur: aanvraagdossier verkaveling binnen het signaalgebied

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.

Voor de selectie van de signaalgebieden werd een overleg gebiedsselecties georganiseerd op 28/08/2014. Vanuit de gemeente Schoten namen Dirk Vercammen (milieuambtenaar, Schoten) en Johan Hoskens (afdelingshoofd grondgebiedzaken, Schoten) deel aan dit overleg.

Voor de opmaak van de startbeslissing vond overleg plaats te Schoten op 09/06/2015. Hierbij waren aanwezig: Dirk Vercammen (milieuambtenaar), Johan Hoskens (grondgebiedzaken) en Cynthia Steurs (stedenbouwkundig ambtenaar), Ilse Van Roey (Ruimte Vlaanderen), Kathleen Van Dorslaer (provincie Antwerpen – Dienst Integraal Waterbeleid), Sandra Franck (bekensecretariaat Benedenscheldebekken). De contour, geschiedenis, huidige stand van zaken mbt het signaalgebied werden besproken.

Overleg met VLM omtrent instrumentenkoffer decreet landinrichting op 1 oktober. Er werd gekeken of het mogelijk is om het signaalgebied planologisch te verruilen zodat dit een groene bestemming krijgt, en de bewoning dicht bij de kern wordt gesitueerd. Er wordt afgesproken dat de gemeente contact opneemt met de eigenaar om hem op de hoogte te brengen van het voortschrijdend beleid van de Vlaamse Overheid met betrekking tot het watersysteem en de afbakening als signaalgebied.

Op 17/05/2016 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Ontwikkelingsperspectief B/C:

Vanuit een ruimtelijke visie, ondersteund vanuit het watersysteem, is een herbestemming naar een openruimtebestemming wenselijk.

Voor de bestaande goedgekeurde verkavelingen geldt:

- voldoende hoog vloerpeil voor de woningen, geen kelders
- behoud van het waterbergend vermogen per perceel, netto-grondbalans moet per perceel in evenwicht zijn, geen ophogingen thv de tuinpercelen.

Binnen het signaalgebied wordt gestreefd naar een maximale vrijwaring van het overstromingsgebied en de groene open ruimte. Bij de opmaak van een RUP zal gekeken worden of beperkte invulling als woonpark mogelijk is langsheen de randen/op hoger gelegen delen, voor zover deze in overeenstemming is met de randvoorwaarden gesteld vanuit het watersysteem.

A: watertoets

- Voor de bestaande bebouwing binnen de contour van het signaalgebied geldt de watertoets. Het waterbergend vermogen van de percelen dient gevrijwaard.

Instrument:

Opname van de maatregelen met behoud van bestemming binnen de watertoets voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunningen.

Opmaak RUP

Initiatiefnemer:

gemeente Schoten

7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusie signaalgebied

Het signaalgebied kent een middelgrote overstromingskans en is gelegen in woonpark. Binnen het signaalgebied wordt gestreefd naar een maximale vrijwaring van het overstromingsgebied en de groene open ruimte. In uitvoering van het structuurplan was de gemeente van plan om een RUP op te maken, daarbij kan gekeken worden of beperkte invulling als woonpark mogelijk is langsheen de randen/op hoger gelegen delen, voor zover deze in overeenstemming is met de randvoorwaarden gesteld vanuit het watersysteem.

Voor de bestaande goedgekeurde verkavelingen geldt:

- een voldoende hoog vloerpeil voor de woningen en geen kelders;
- het behoud van het waterbergend vermogen per perceel, de netto-grondbalans moet per perceel in evenwicht zijn, er zijn geen ophogingen t.h.v. de tuinpercelen.

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.