

## 6. OPMAAK OF WIJZIGINGEN VAN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN OF PLANNEN VAN AANLEG

Conform het Decreet Integraal Waterbeleid, artikel 42 § 4, geeft het Bekkenbeheerplan een overzicht van de acties waarvoor de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg noodzakelijk is. In dat gevolg worden de volgende elementen aangegeven in het bekkenbeheerplan:

1. De aanduiding van de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg die moeten worden opgemaakt of gewijzigd;
2. De aanduiding van elementen die in de op te maken of te wijzigen plannen moeten worden opgenomen;
3. Een indicatieve raming van de eventuele planschade die hieruit voortvloeit;

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor het BBP van het bekken van de Brugse Polders werd een toetsing naar vergunbaarheid uitgevoerd voor de acties ondergebracht onder de categorie bindende bepalingen voor uitvoering, omdat voorlopig enkel deze acties concreet genoeg zijn om op korte termijn uitgevoerd te worden.

Enkel voor actie 9 (de realisatie van een gecontroleerd overstromingsgebied aan de Kerkebeek ten noorden van de Chartreuseweg te Sint-Michiels) is de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) aangewezen. Dit overstromingsgebied wordt gerealiseerd in een zone welke reeds van nature overstroombaar is. Een aantal maatregelen worden getroffen om het aanspreken van de bestaande komberging in de vallei te optimaliseren. Het overstromingsgebied is gelegen ten noorden van de Chartreuseweg en wordt ten westen begrensd door de Koning Albert I-laan en ten oosten de Rijselsestraat (Sint-Michiels). Het overstromingsgebied wordt doormidden gesneden door de Expres weg. Zie Figuur 95.

Een bestemmingswijziging middels een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is aangewezen om de planologische bestemming in overeenstemming te brengen met het toekomstige functioneren van het gebied. Bovendien zal een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een kader vormen voor de vergunbaarheid van werken in functie van de overstromingsgebieden. Vermits het overstromingsgebied gelegen is binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Brugge kan de bestemmingswijziging gebeuren in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Brugge of via een afzonderlijk gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

### OVERSTROMINGSGBIED KERKEBEEK (A9)

#### REDEN:

In periodes van hoge neerslag geven hoge peilen op de Kerkebeek vaak aanleiding tot wateroverlast op verschillende plaatsen te Sint-Michiels Brugge. De Kerkebeek op het grondgebied van Brugge (Sint-Michiels) en Zedelgem (Loppem) heeft een zeer slechte structuur. De oevers en de bodem van de waterloop zijn nagenoeg volledig versterkt met beton.

Het project heeft tot doel:

- Wateroverlast langs de Kerkebeek op het grondgebied van de stad Brugge te voorkomen. De oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van de Kerkebeek die in 2003 werd voltooid toont aan dat wateroverlast mogelijks kan bestreden worden door de aanleg van een wachtbekken te Sint-Michiels. De laagliggende weiden tussen de Chartreuseweg, de Albzert I-laan en de Expressweg te Sint-Michiels lenen zich uitstekend tot de aanleg van een gecontroleerd overstromingsgebied.
- De ecologische inrichting van het gecontroleerd overstromingsgebied en het verhogen van de ecologische kwaliteit van de Kerkebeek door herinrichting van de oevers. Het oeverinrichtingsproject strekt zich uit vanaf de Sint-Michielslaan te Brugge (Sint-Michiels) tot aan de samenvloeiing met de Rollewegbeek te Zedelgem (Loppem) over een lengte van ongeveer 3.700 m.

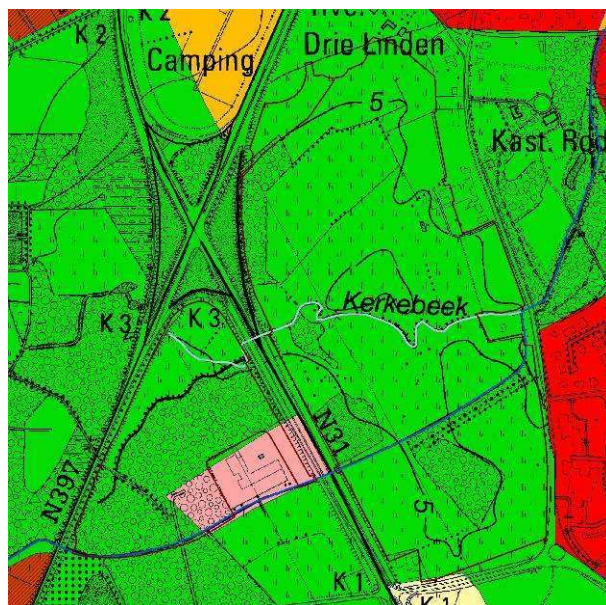
Het gebied waar het project gerealiseerd zal worden komt thans reeds onder water en betreft in feite zowel een van nature overstroombaar gebied (NOG) als een recent overstroomd gebied (ROG). De voorziene ingrepen zijn er op gericht om het volume water dat bij overstromingen geborgen kan worden te optimaliseren. Het gebied komt thans reeds gedeeltelijk onder water bij hoge waterstanden op de Kerkebeek door terugvloei van uit de loop van de Oude Kerkebeek die stroomafwaarts gravitair nog steeds in contact staat met de nieuwe Kerkebeek (aangelegd rond periode 1960). De loop van de Oude Kerkebeek zal met een uitstroomconstructie worden afgesloten van de nieuwe Kerkebeek zodat bij hoge waterstanden water niet meer kan instromen langs deze weg. De komgronden langsheen de Oude Kerkebeek zullen slecht aangesproken worden en gevuld worden door een overloop aangelegd op het dijklichaam langsheen de Nieuwe Kerkebeek. Voorts voorziet het project lokaal de afgraving van enkele relatieve hoogtes binnen het gebied. Dit teneinde het bergend vermogen nog te verhogen.

Het gebied valt deels binnen het BPA Chartreuseweg Oost (MB 26/01/1996), te Brugge. In het overstromingsgebied zijn volgende oppervlakte bestemd door het BPA:

- Natuurgebied met agrarisch medegebruik: 25,631 ha
- Zone voor waterloop: 0,726 ha
- Openbare wegnis: 0,060 ha

De rest van het gebied is bestemd volgens het gewestplan:

- Natuurgebied: 0,108 ha
- Parkgebied: 6,518 ha
- Dienstverleningsgebied: 0,815 ha



**FIGUUR 102: OVERSTROMINGSGBIED KERKEBEEK GESITUEERD OP HET GEWESTPLAN**

Een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient zeker opgemaakt te worden voor het deel dienstverleningsgebied dat binnen het afgebakend overstromingsgebied is gelegen. Daarnaast kan een herbestemming noodzakelijk blijken indien de toegankelijkheid van de uitgeruste toegangsweg (tussen de Chartreuse weg en de Kerkebeek) in het gedrang komt. De opmaak van het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zal uitwijzen hoe groot het te herbestemmen gebied dient te zijn.

### **ELEMENTEN DIE OPGENOMEN TE WORDEN IN HET RUP:**

De elementen die dienen opgenomen te worden in het op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn nevensgeschikte functies waterberging en natuur. Als ondergeschikte functie kan landbouw aanwezig blijven. Volgens het huidig BPA Chartreuseweg Oost geldt dit reeds voor het grootste deel van het gebied. Ook zijn binnen dit BPA alle werken mogelijk die te maken hebben met de waterhuishouding van het gebied. Voor het westelijk deel dient de parkfunctie behouden te blijven volgens de bestaande gewestplan bestemming. Indien de toegangsweg tot het Novotel moet verhoogd worden evenals de aanleg van een ringdijk binnen het parkgebied, zal een bestemmingswijziging nodig zijn om deze werken vergunbaar te maken.

Alle maatregelen ten gevolge van het overstromingsgebied dienen vergunbaar te zijn zoals de waterbouwkundige constructies: overstorten, overloop, terugslagklep, de aanleg van de ringdijk, de uitgravingen, de bereikbaarheid van de toegangsweg naar het Novotel.

### **INDICATIEVE RAMING VAN DE EVENTUELE PLANSCHADE**

Op basis van art. 84 van het Decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen houdende organisatie van de ruimtelijke ordening werd een indicatieve raming van de planschade die bij de realisatie van dit RUP zou voorkomen.

Het effectief afgebakende gedeelte van het overstromingsgebied de Zegge bevindt zich volledig in agrarisch gebied, bos- of natuurgebied, waar volgens de huidige geldende voorschriften het bouwen van woningen niet vergunbaar is. Derhalve is er ook geen planschade binnen het overstromingsgebied.

Er ligt in totaal per bestemming de volgende oppervlakte binnen de 50 m van voldoende uitgeruste wegen (exclusief de toegangsweg tot het Novotel):

- Natuurgebied met agrarisch medegebruik: 5,389 ha
- Zone voor waterloop: 0,118 ha
- Openbare wegenis: 0,060 ha
- Natuurgebied (gewestplan): 0,097 ha
- Parkgebied (gewestplan): 2,327 ha
- Dienstverleningsgebied: 0,241ha

Als ook de private toegangsweg tot het Novotel wordt meegerekend als voldoende uitgeruste weg ligt er per bestemming de volgende oppervlakte binnen de 50 m van voldoende uitgeruste wegen:

- Natuurgebied met agrarisch medegebruik: 5,389 ha
- Zone voor waterloop: 0,118 ha
- Openbare wegenis: 0,060 ha
- Natuurgebied (gewestplan): 0,097 ha
- Parkgebied (gewestplan): 3,444 ha
- Dienstverleningsgebied: 0,763 ha

Vermits er in de bestemmingen "Natuurgebied met agrarisch medegebruik", "Zone voor waterloop", "Openbare wegenis", "Natuurgebied" en "Parkgebied" geen bouwrecht geldt, kan er geen planschade gevorderd worden binnen deze bestemmingen.

Afhankelijk of je de toegangsweg tot het hotel meetelt als voldoende uitgeruste wegenis moet dus maximaal planschade betaald worden op 0,241 ha of 0,763 ha binnen de bestemming "Dienstverleningsgebied". De geschatte waarde voor een perceel met deze bestemming kan globaal genomen gelijk genomen worden aan de gemiddelde kostprijs van bouwgrond in Brugge (187,30 Euro/m<sup>2</sup>). De planschade wordt gelijk gesteld aan het verschil in de huidige waarde met de waarde na

de herbestemming (natuurgebied = 1 Euro/m<sup>2</sup>). De maximale planschade bedraagt dus 449.000 Euro of 1.421.000 Euro (indien de toegangsweg van het Novotel als voldoende uitgeruste weg wordt beschouwd). Het vermelde bedrag is een theoretisch maximum en geen werkelijke planschade. Bij het opeisen van de planschade zal de rechtbank de werkelijke schade geval per geval bepalen aan de hand van de aangetoonde waarde van het perceel voor het plan in werking trad en de geschatte waarde nadien. Gelet op ondermeer de watertoets is het immers niet altijd fysisch mogelijk om op een perceel binnen de bestemming 'dienstverleningsgebied' te bouwen. Bovendien is een deel van de opgenomen gronden openbaar domein (incl. de bedding van de betrokken waterlopen) gelegen buiten de kavels. Voor deze percelen heeft men geen recht op planschade. Vermits het onbekend is om hoeveel grond het precies gaat, werd de berekening uitgevoerd voor de volledige oppervlakte.