

HANDREIKING SIGNAALGEBIEDEN: SAMENVATTING

WAT ZIJN SIGNAALGEBIEDEN ?

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. De Vlaamse Regering heeft over die gebieden een beslissing over de vervolgstappen genomen of zal dat nog doen. Het gaat om ongeveer 235 gebieden. Meestal gaat het om gronden die in de jaren '70 een harde bestemming kregen (bouwgrond, industrie,...) maar nog altijd niet ontwikkeld werden. De Vlaamse Regering wil ervoor zorgen dat het waterbergend vermogen van Vlaanderen minstens behouden blijft.

Op basis van een evaluatie van het risico op wateroverlast of de aantasting van het waterbergend vermogen, werd voor alle signaalgebieden in overleg met alle betrokkenen, een aanpak gekozen uit volgende opties:

Optie A: Geen actie – watertoets

Optie B: Maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsveilig bouwen)

Optie C: Beschermen van bebouwing door een nieuwe functionele invulling

IN DE PERIODE TUSSEN BESLISSING EN UITVOERING :

BEWAREND BELEID !

Het uitvoeren van het vervolgtraject dat door de Vlaamse Regering werd vastgelegd, gebeurt niet van vandaag op morgen. Om te vermijden dat signaalgebieden alsnog ontwikkeld worden volgens de oorspronkelijke bestemming, geldt een bewarend beleid voor de periode tussen de beslissing en de effectieve uitvoering van de beslissing.

De bevoegde instanties passen hierbij onder meer de omzendbrief LNE/2015/02¹ toe. In een aantal gevallen betekent dat dat de watertoets negatief kan zijn of dat bewarende maatregelen kunnen worden opgelegd. De initiatiefnemer start dus best zo snel mogelijk met het planningsproces of ander bewarend initiatief, zodat er snel (juridische) duidelijkheid komt voor de eigenaars en gebruikers.

Daarnaast zijn er bijkomende richtlijnen voor de watertoets zodat eventuele nog niet gerealiseerde vervolgstappen niet gehypothekeerd worden en het watersysteem geen schadelijke effecten ondergaat.

¹ (http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/scan%20ondertekende%20omzendbrief%20signaalgebieden%20LNE_2015_2.pdf/view).

OP WEG NAAR DE UITVOERING VAN HET SIGNAALGEBIED

Als initiatiefnemer hebt u de verantwoordelijkheid het signaalgebied te realiseren. De minimumvereiste is daarbij dat u **juridisch duidelijkheid brengt** voor eigenaars en gebruikers.

Afhankelijk van de opties uit de beslissing van de Vlaamse Regering is het aan te raden eerst de **gebiedsvisie** verder uit te werken volgens de krachtlijnen die vastgelegd werden door de Vlaamse Regering. Zeker in het geval er voor (een deel van) het signaalgebied een nieuwe functionele invulling nodig is (optie C), is het aan te raden daarmee te starten. Ga maximaal uit van het signaalgebied als een investeringskans in gebiedsontwikkeling waar uw gemeente of provincie op lange termijn baat bij heeft. Via een geïntegreerde aanpak kunnen win-situaties ontstaan tussen verschillende sectorale doelstellingen. Een visie over een ruimer gebied dan enkel het (te herbestemmen deel van) signaalgebied, geeft vaak meer garanties op succes. Dat schept ook mogelijkheden om de financiële lasten en lusten te verdelen en de kosten voor de overheid minimaal te houden. Als de ontwikkeling van het gebied nog mogelijk is binnen de geldende bestemming, maar er moeten randvoorwaarden opgelegd worden (B), zal de gebiedsvisie wellicht niet zo ingrijpend veranderen. Het kan in die gevallen wel nodig zijn om eerst goed na te denken over de invulling: als u gaat bouwen op palen bijvoorbeeld, hebt u een overstroombare grondoppervlakte onder de woningen én denkt u best goed na over ontsluiting, parkeermogelijkheden, tuininrichting, ...

De gebiedsvisie wordt vertaald in **wijzigingen aan bestemming, eigendom en gebruik**. In geval van randvoorwaarden (B) kan dat vaak met het stedenbouwkundig vergunningenbeleid worden opgelost (stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, verordening, ...). Wanneer voor (een deel van) een signaalgebied een nieuwe functionele invulling (C) nodig is, is de opmaak van een RUP meestal aangewezen. Dergelijke stedenbouwkundige ingrepen kunnen vaak geflankeerd worden met een aantal instrumenten die rechten van eigenaars of gebruikers compenseren zoals planschade, herverkaveling met of zonder grondenruil.

Het is te verwachten dat het draagvlak voor de realisatie van herbestemmingen of het ruilen van gronden of het uitoefenen van een erfdienstbaarheid hoger zal zijn als mensen een helder beeld hebben van de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde die het signaalgebied hen kunnen bieden. Daarom is het beter om de instrumentafweging (zie verder) te maken voor het ganse project, inclusief de **inrichting en het beheer**.

Tijdens de **instrumentafweging** gaat u na hoe u tot een gedragen instrumentenkeuze kunt komen om de vooropgestelde visie te realiseren. U maakt ook afspraken over de financiering, de uitvoering en de timing. De context van de signaalgebieden doet gemakkelijk denken aan het nieuwe instrument ‘herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil’. Doelstelling van het instrument is de mogelijkheid te bieden om een



