

## Ontwerp startbeslissing signaalgebied

### INDUSTRIEGEBIED DENDERLEEUEW (SG\_R3\_DEN\_01)

### DENDERLEEUEW

**STATUS/VERSIE:** goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017

#### LEESWIJZER

Op [nog voor te leggen] 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 “Industriegebied Denderleeuw” 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](http://www.signaalgebieden.be).

# 1 Situering

## 1.1 Algemeen

**Gemeente(n):** Denderleeuw

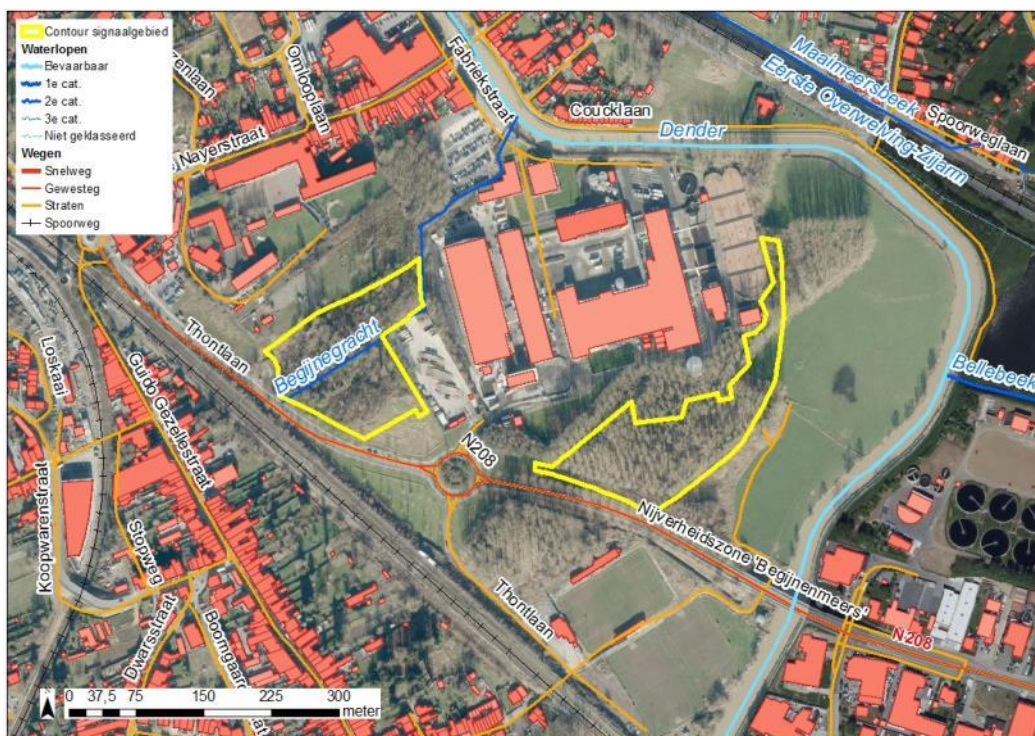
**Provincie(s):** Oost-Vlaanderen

**Ligging:** Het signaalgebied bevindt zich ter hoogte van de Rendac-site in het uiterste oosten van Denderleeuw. Het signaalgebied omringt de reeds bebouwde en verharde zone van het industriegebied. Het gebied ligt in de binnenbocht van de Dender, en wordt erdoor begrensd in het oosten en noorden. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de Thontlaan – Nijverheidszone Begijnenmeers. Aan de overkant van de Dender (rechteroever) ligt de RWZI van Liedekerke, en mondt de Bellebeek uit in de Dender

**Bekken:** Denderbekken

**Betrokken waterlopen:** BV18 Dender (VHAGcode: 5951 – beheerder: Waterwegen en Zeekanaal NV) en 05.086 Begijnegracht (VHAGcode: 6223 - beheerder: provincie Oost-Vlaanderen)

**Oppervlakte:** 4.17 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:

#### Gewestplanbestemming

Natuurgebied (code 0701), Bosgebied (code 0800) en industriegebied (code 1000).

#### RUP/BPA

Het signaalgebied is gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan – regionaalstedelijk gebied Aalst (10/07/2003). Het deel van het gewestelijk RUP waarbinnen het signaalgebied gelegen

is, staat gedefinieerd als het “gemengd regionaal bedrijventerrein Denderleeuw Oost”. Met dit plan is een deel van het natuurgebied herbestemd naar GRB. De artikels van toepassing op het signaalgebied zijn artikel 10.1 (Gemengd regionaal bedrijventerrein Denderleeuw Oost) en artikel 10.2 (Het gebied voor personeelsparking in groenaanleg). In de voorschriften zijn een aantal maatregelen m.b.t. integraal waterbeleid opgenomen. De vraag kan gesteld worden of deze voorschriften vandaag de dag (12 jaar en enkele overstromingen later) nog voldoende garanties inhouden. Het plan dateert van voor de watertoets (uitvoeringsbesluit 20 juli 2006) en bevat dan ook geen watertoets als dusdanig.

### **Globale beschrijving:**

Huidige staat van ontwikkeling: Grotendeels onbebouwde zones

Bodemgebruik: Het signaalgebied bestaat uit bos (en ruigte) en wat weiland.

Vergunningstoestand:

Er zijn geen bestaande of aanvragen tot vergunningen in het signaalgebied.

Door beide delen van het signaalgebied loopt wel een collector van Aquafin. Behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, mag binnen de erfdiensbaarheidszone niet overgegaan worden tot:

- Het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden
- het wijzigen van het maaiveldniveau
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m<sup>2</sup>
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafstuigen
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.

Verder zijn zowel binnen als buiten hoger bepaalde zones alle uitgravingen of ontgravingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiverings-infrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen, eveneens verboden. Tevens ligt er een erfdiensbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan. Ondoorlatende verhardingen zijn toegestaan op de leidingen behalve als het gaat om erg dikke betonplaten. Deze beperking wordt opgelegd omwille van de extrakost van de uitbraak en heraanleg van dergelijke dikke betonlaag bij een mogelijke latere herstelling of heraanleg van de leiding.



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 21/10/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering Denderbekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

Het signaalgebied is geselecteerd omdat het in de overstromingsvlakte van de Dender ligt. Dit gebied is bij recente wateroverlastproblemen elke keer grotendeels overstroomd. Daarnaast blijkt uit het GRUP Regionaalstedelijk gebied Aalst dat delen van dit gebied in aanmerking komen voor ontwikkeling (industrie). Om ervoor te zorgen dat deze mogelijke ontwikkeling niet in strijd is met de noden van het watersysteem, is ervoor gekozen om dit als signaalgebied aan te duiden voor verder onderzoek.

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken. De afbakening gebeurt tijdens het overleg met de gemeente Denderleeuw, de betrokken waterbeheerders Waterwegen & Zeekanaal NV en provincie Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen en het bekkensecretariaat van de Dender op basis van onderstaand kaartmateriaal:

- Kadastrale plannen
- ROG-kaart
- Overstromingsgevaarkaart
- Digitaal Hoogtemodel
- Contouren van het gewestelijk RUP regionaalstedelijk gebied Aalst
- Plannen biovergistinginstallatie

Na het overleg is beslist om een derde zone in het noordwesten van het oorspronkelijk signaalgebied weg te laten. Deze zone is in het gewestelijk RUP namelijk al ingekleurd als enerzijds gebied voor personeelsparking in groenaanleg en anderzijds gebied voor bosbuffer. De gemeente Denderleeuw heeft bovendien aangegeven dat voor de heraanleg van de parking reeds verregaande plannen zijn.

De westelijk zone van het signaalgebied is uitgebreid met het kleine perceeltje (kadasternr. 41011A1209/00C000). Het perceel met containerpark (eigendom van ILVA) is dan weer uit het signaalgebied weggelaten. Het perceel is namelijk reeds ontwikkeld en een eventueel nieuw bedrijfsgebouw is volgens de verordenende stedenbouwkundige voorschriften enkel aan de toegang van het containerpark (dat niet in overstromingsgebied ligt) op zijn plaats.

Voor de oostelijke zone tenslotte is beslist om aan de oostelijke zijde niet de perceelsgrenzen te volgen maar wel de contour van het gewestelijk RUP aangezien alles buiten het GRB ingekleurd staat als groengebied, een zachte bestemming. Aan de westelijke zijde van deze zone zijn twee delen weggelaten. Het meest noordelijke van de twee gebieden is weggelaten omdat het gebied reeds ontwikkeld is (o.a. beluchtingsbekken). Het meest zuidelijke gebied lag binnen het projectgebied voor de biovergistingsinstallatie en is uit het signaalgebied weggelaten aangezien er reeds vergaande ontwikkelingsplannen, die zal moeten voldoen aan de voorwaarden van de watertoets.

Waterwegen en Zeekanaal NV koppelde aan hun goedkeuring van de contour de voorwaarde dat alle mogelijke maatregelen, die in kader van de concrete uitwerking van de maatregelen van het overstromingsrisicobeheerplan (ORBP) nodig zouden kunnen zijn, binnen de contouren van het signaalgebied mogelijk blijven.

## 3 Watersysteem

### 3.1 Overstromingsrichtlijn<sup>1</sup>

#### 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) weergegeven<sup>2</sup>. De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

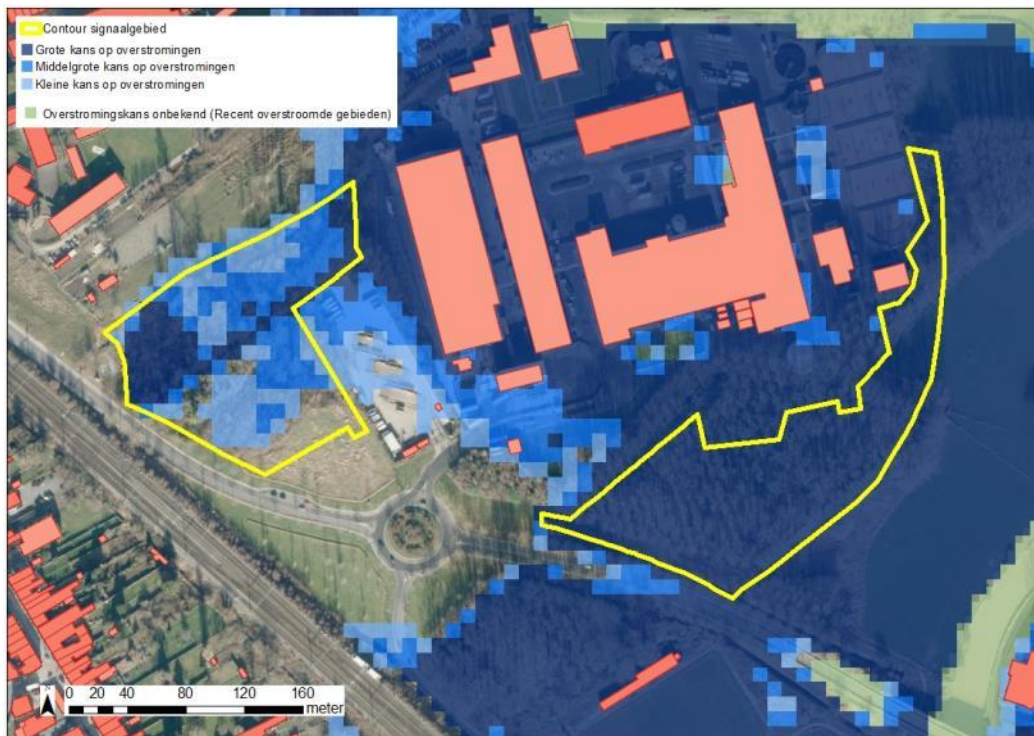
Het oostelijk deel van het signaalgebied ligt volledig binnen T10 overstromingscontour. Het westelijk deel ligt zowel binnen T10, T100 als T1000 overstromingscontour.

Zowel in 1993, 1995, 1999, 2003 en 2011 kwam (een groot deel van) het signaalgebied onder water. Voornamelijk dan het oostelijk deel van het signaalgebied.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

Voor het ORBP van de bevaarbare waterlopen zijn er geen kaarten opgemaakt met lage, gemiddelde of hoge klimaatprojectie wegens een te grote onnauwkeurigheid. De klimaattoets werd wél binnen het ORBP-model ingecalculeerd bij de bepaling van de schade.

## 3.2 Bespreking watersysteem

### Hydrografische beschrijving

Het Deelbekken van de Middendender bestaat uit twee VHA-zones, waarvan zone 423 het meest zuidelijk is gelegen, en alle waterlopen bevat die rechtstreeks of onrechtstreeks in de Dender uitmonden, tussen de monding van de Molenbeek-Wolputbeek en de monding van de Hoezebeek. Belangrijke waterlopen in deze zone zijn onder meer de Wildebeek (waterloop nr. 5.077), de Molenbeek-Vogelzangbeek (waterloop nr. 5.093) en de Molenbeek (waterloop nr. 5078).

Het signaalgebied wordt in het noorden en oosten omringd door de Dender. Dwars door het zuidwestelijke gebied stroomt de Begijnegracht (O5.086, VHAGcode 6223), een waterloop van tweede categorie.

### Reliëf

Het signaalgebied ligt in de Dendervallei en vooral het oostelijk gedeelte is zeer laag gelegen. Het laagste punt bevindt zich op ongeveer 8.2m TAW, terwijl het hoogste punt, gelegen in het zuidwestelijke deel van het signaalgebied, op ongeveer 11.5m TAW ligt.

Het digitaal hoogtemodel van het plangebied laat toe een inschatting te maken van het buffervolume bij verschillende overstromingshoogtes.

Een T10 kan volgens het model geschat worden op een waterhoogte van 9.61 mTAW, een T100 op 10.04 mTAW en een T1000 op 10.66 mTAW. Het historisch maximum op deze plaats is niet gekend.

Het volume van de overstromingen in signaalgebied ligt tussen 28000 m<sup>3</sup> (T10) en 97000m<sup>3</sup> (T1000).

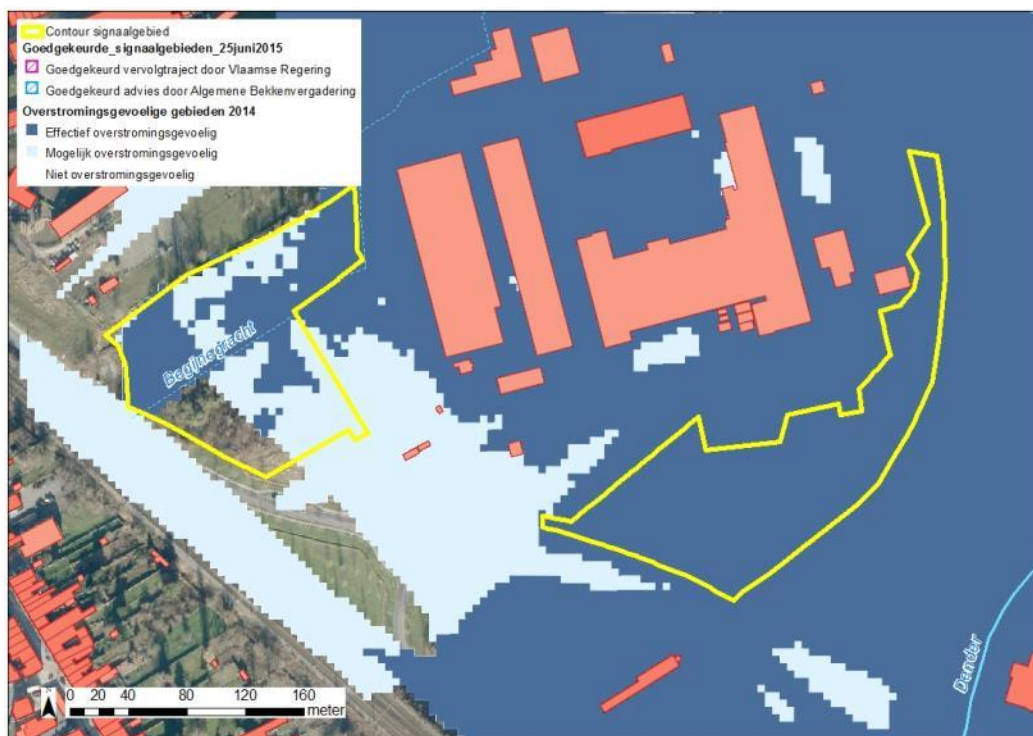
### Juridische toets

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.

- Overstromingsgevoelige gebieden:

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](http://www.geopunt.be)) en [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be).

Het oostelijk deel van het signaalgebied ligt volledig binnen effectief overstromingsgevoelig gebied. In het westelijk deel ligt het gebied op linkeroever van de Begijngracht grotendeels in effectief overstromingsgevoelig gebied terwijl het gebied op rechteroever voor de helft in effectief en voor de helft in mogelijks overstromingsgevoelig ligt.



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.

## 4 Gebiedsvisie

### 4.1 Visie Integraal Waterbeleid

#### Geplande acties in de omgeving van het signaalgebied ter preventie van de wateroverlast

De scenario's in het kader van de opmaak van de overstromingsrisicobeheerplannen voor de Dender voorzien geen dijken op linkeroever van de Dender, wel op rechteroever van de Dender. Dit betekent dat op rechteroever ruimte voor water zal weggenomen worden wat, zonder compenserende maatregelen, kan resulteren in uitgebreidere overstromingen op andere plaatsen. Mogelijks is dit dan onder meer op linkeroever ter hoogte van het signaalgebied, maar dit kan niet zo eenduidig voorspeld worden.

Het afschaffen van de stuw ter Teralfene heeft nauwelijks een effect op het waterpeil op de Dender. Klimaatsverandering daarentegen kan in de toekomst hogere waterpeilen op de Dender teweeg brengen, ook ter hoogte van het signaalgebied. Het overstromingsgevaar zal dus naar alle waarschijnlijkheid toenemen in de toekomst.

Klimaatscenario's werden meegenomen bij de opmaak van de eerste generatie ORBP, net als het beslist beleid (stuwprogramma op de Dender, inclusief afschaffing stuw Teralfene).

#### OWKM/Specifieke modelleringstudies

In juni 2003 werd de studie "De Dender: berekening van scenario's met Mike 11-model" van het Waterbouwkundig Laboratorium afgerond.

Eén van de simulaties, besproken in het rapport, is de impact van een dijk aan de oostzijde van de Oude Dender en een ringdijk rond het bedrijventerrein Denderleeuw-Oost (i.e. Rendac). De conclusie van deze simulatie was dat eventuele bijkomende overstromingsgebieden bovenop de ringdijken geen verhoogde beveiliging oplevert van de beschouwde gebieden (deelgebied bedrijventerrein Denderleeuw-Oost en deelgebied Oude Dender). Het is immers de ringdijk die hoofdzakelijk zorgt voor de waterveiligheid en niet de bijkomende overstromingsgebieden.

Een tweede relevante conclusie is dat voor het deelgebied bedrijventerrein Denderleeuw-Oost het bergingsvolume van het overstromingsgebied niet beduidend gewijzigd wordt gezien het laagst gelegen deel van het overstromingsgebied behouden blijft.

#### Actualisatie OWKM Dender i.k.v. opmaak Overstromingsrisicobeheerplannen

Een recente studie van het Waterbouwkundig Laboratorium geeft invulling aan de Europese Overstromingsrichtlijn (2007/60/EG) voor onder meer het Denderbekken. De huidige studies zijn regionale studies die de start analyses zijn voor meer gedetailleerde specifieke project studies. De resultaten van de studie laten beleidsmakers toe om onderbouwde keuzes te maken in het overstromingsrisicobeheer van onder meer het Denderbekken.

## **4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)**

### A) Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Denderleeuw is goedgekeurd op 27/08/2003.

De visie is gericht op de ontwikkeling van het industriegebied (p. 103):

Uitbouw van een gemengd regionaal bedrijventerrein tussen N208 en Dender door grondige herstructurering.

Door de feitelijkheid van het bestaande bedrijf Rendac en het containerpark heeft dit bedrijventerreinen een accent op afvalverwerking; voor nieuwe bedrijven wordt in de eerste plaats gemikt op herlokalisatie van expansieve bestaande bedrijven uit de regio, bij voorkeur uit de gemeente, die op regionale schaal werken. Herlokalisatie van dergelijke bedrijven uit de afvalverwerkingssector in de gemeente wordt hierbij gestimuleerd. Niettegenstaande de aanwezige maar afnemende geurhinder heeft dit terrein door zijn goede ontsluiting echter ook potenties voor bedrijven uit andere sectoren. Het bedrijventerrein wordt, zeker voor alle goederentransport, ontsloten vanaf het rond punt. Door aan gang zijnde herschikkingen binnen het bedrijf Rendac komen gronden langs de noord- en ooststrand vrij voor gebruik door (een) andere bedrijf(ven). Tezamen met de resterende zones van het bestaande bedrijventerrein en de stroken tussen containerpark en N 208 (tot aan het bospad) en tussen Rendac en N 208 (na heropgroei van een nieuwe, meer natuurlijke bosstrook dicht bij de Dender) worden deze benut voor bijkomende bedrijvigheid. Dit draagt bij tot de realisatie van de taakstelling van het regionaalstedelijk gebied, zoals die in het afbakeningsproces is vooropgezet. Herschikking van de bestemmingen door een ruimtelijk uitvoeringsplan en de nodige grondruilen zijn noodzakelijk. Gelet op de geringe omvang enerzijds, de aanwezigheid van het containerpark (met beperkte uitbreidingsmogelijkheid achterin) en het belang van mogelijke herlokalisaties anderzijds wenst de gemeente actief aan de herstructurering en ontwikkeling van dit regionale terrein te participeren.



Wel wordt in het GRS al aangegeven dat er compensatie voor de inname van overstromingsgebied nodig is (p. 124 en p. 148):

Specifiek voor Denderleeuw is dit ook van belang om de beperkte uitbouw van het regionale en lokale bedrijventerrein in de N208-knoop, waar respectievelijk 6 en 2,5 ha aan het actuele feitelijk overstromingsgebied van de Dender worden onttrokken, tastbaar te compenseren.

Het terrein N208-Dender kan slechts zinvol worden ontwikkeld nadat de lopende waterbeheersingsstudie voor de Dender (AWZ-Afdeling Bovenschelde) heeft uitgewezen dat de (verdere) uitbouw van overstromingsgebieden in de beide dendermeersen, in de Oude Dendermeersen, in delen van Molenbeekmeersen en in de opnieuw natuurlijk te ontwikkelen Denderoever aan Thontlaan de ophoging ten behoeve van dit bedrijventerrein op een veilige manier kunnen opvangen.

#### B) Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

GRUP regionaalstedelijk gebied Aalst (10/07/2003) (zie hoofdstuk 2 en bijlage achteraan deze fiche).

### **4.3 Lopende initiatieven:**

Er zijn momenteel geen ontwikkelingen gepland binnen de afbakening van 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.

#### Betrokken lokale besturen 13/03/2015 en 22/06/2015

Tijdens de overlegmomenten zijn de volgende standpunten van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw behandeld: Het standpunt dat een herbestemming van het nog niet ontwikkelde deel van het regionaal bedrijventerrein "Denderleeuw-Oost" niet in overeenstemming is met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De vergadering gaat akkoord met dit standpunt maar vindt dat het tweede deel van het standpunt, namelijk dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein gecompenseerd kan worden door de uitbouw van verschillende overstromingsgebieden, genuanceerd moet worden omwille van volgende argumenten: Er is in het GRS verwijzing naar een waterbeheersingsstudie voor de Dender (AWZ-Afdeling Bovenschelde). Het GRS werd echter in augustus 2003 al goedgekeurd. Dit is kort na oplevering van de waterbeheersingsstudie door het Waterbouwkundig Laboratorium. Bijgevolg konden de resultaten van de studie onmogelijk ingeschoven worden in het participatietraject dat voorafging aan de opmaak van het GRS. Het GRS impliceert dit door aan te geven dat een zinvolle uitbreiding/ophoging van het bedrijventerrein slechts op een veilige manier kan gebeuren indien de studie uitgewezen heeft dat de overstromingsgebieden het verlies en bufferruimte voor water voldoende kunnen opvangen. Bovendien dient compensatie op de eigen terreinen voorzien te worden en kan deze verplichting niet afgeschoven worden op de waterbeheerder. Na een analyse van de respectievelijke studie door W&Z blijkt dat het voorzien van een ringdijk vooral een protectieve maatregel is en tevens de belangrijkste ingreep ter beveiliging van het bedrijf tegen wateroverlast. Daarnaast wordt er in de studie aangegeven dat het voorzien van een ringdijk geen "significant" effect op het overstromingsgebied zal hebben. Belangrijke nuance is dat hiermee het volledige overstromingsgebied van de Dender bedoeld wordt. Het is dan ook logisch dat verlies aan buffer door een 'kleine' lokale ingreep op niveau van de Dendervallei verwaarloosbaar is. Het rapport zegt dus niets over compensatie en al zeker niet over compensatie door de overstromingsgebieden te gaan uitbreiden. W&Z gaat hier, in uitvoering van de watertoets, echter verder in. Vanuit de denkwijze dat vele kleintjes een groot maken legt W&Z namelijk bij inname van extra overstromingsruimte consequent compensatie op. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat in 2003 RUP's en dergelijke meer nog niet gescreend werden in kader van de watertoets. Er bestond nog geen uitvoeringsbesluit en de eerste beleidsmedewerkers werden pas in 2007 aangeworven. Desalniettemin is de ringdijk vergund op basis van bepalingen in RUP's

waardoor nu enkel nog extra voorwaarden kunnen gekoppeld worden aan uitbreidingen van deze ringdijk. De vergadering ging akkoord met het tweede standpunt van het college voor het verder opgesplitsen van de westelijk zone in een gebied waar een herbestemming gekozen wordt (linkeroever Begijnegracht) en een zone met verscherpte randvoorwaarden (resterend gebied zone B) die tot doel hebben om een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid. De vergadering kon zich eveneens akkoord verklaren met een verder opsplitsing van de oostelijk zone in een noordelijke en een zuidelijk deel omwille van de afweging die moet gemaakt worden tussen de belangen van het watersysteem en de belangen van het bedrijf dat een op Vlaams niveau belangrijke functie vervuld. Het noordelijk deel kan een herbestemming krijgen aangezien een groot deel van deze zone percelen betreft die in eigendom zijn van particulieren (o.a. perceel 1234A). Hoewel nog een aanzienlijk deel van sommige percelen binnen het gewestelijk RUP gelegen is, zorgt de beperkte oppervlakte ervan dat het eigenlijk een onbruikbaar perceel is voor een ontwikkeling door Rendac. De gemeente Denderleeuw besliste daarom geen verdere bevraging te organiseren naar de visie van de particuliere eigenaar van het perceel te organiseren. Er zal bij een eventuele herbestemming van zone voor industrie wel moeten gecompenseerd worden. Hiervoor zou bijvoorbeeld gebruik kunnen gemaakt worden van het instrument planologische ruil maar dit zal bij het vervolg van het proces rond dit signaalgebied (na goedkeuring van de startbeslissingsfiche door de Vlaamse Regering) verder in detail bekeken worden. Voor het zuidelijk deel (percelen A1235 en A1227k) daarentegen wordt beter de bestemming behouden om toekomstige uitbreidings- of ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf niet te hypothekeren. Er worden wel strengere compensatie- en buffervoorwaarden opgelegd aan het bedrijf. Deze strengere randvoorwaarden zullen opgenomen worden in het te herzien gewestelijk RUP. Tenslotte werd bevestigd door de vergadering dat Ruimte Vlaanderen in dit verhaal initiatiefnemer dient te zijn voor het gebied, gezien het van kracht zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Nauw overleg met de gemeente Denderleeuw is wel noodzakelijk, gezien zij de eigenaar zijn van een aantal percelen gelegen in het signaalgebied.

#### GTO 12/10/2015

Naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van vervolgstappen signaalgebieden van het CIW bracht het ambtelijk overleg voor water in het Denderbekken op 12/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Industriegebied Denderleeuw.

#### Bekkenraad 20/10/2015

Naar aanleiding van de adviesvraag in het kader van vervolgstappen signaalgebieden van het CIW bracht de bekkenraad, overleg van het middenveld in het Denderbekken, op 20/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Industriegebied Denderleeuw.

#### Bekkenbureau 26/10/2015

Het politiek overleg voor water in het Denderbekken bracht op 26/10/2015 een gunstig advies uit over de fiche van het signaalgebied Industriegebied Denderleeuw.

#### ABV 09/11/2015

De algemene bekkenvergadering van 9 november 2015 keurt de startbeslissingsfiche voor het signaalgebied Industriegebied Denderleeuw goed.

Op 07/10/2015 heeft het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring gehecht aan de ontwerp-startbeslissing.

Er werd een minderheidsstandpunt ingenomen vanwege de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

In het voorstel van startbeslissing van het signaalgebied 'Industriegebied Denderleeuw' wijken de te nemen maatregelen voor bebouwing in gebieden die niet herbestemd worden af van het beleidskader

wateradviezen van de provincie Oost-Vlaanderen, in de zin dat de voorstellen voor de signaalgebieden strenger en/of minder genuanceerd zijn.

Het gaat concreet over volgende verschillen:

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60cm boven... → **Reactie:** Provinciaal beleidskader vraagt 30 cm boven het hoogst waargenomen waterpeil bij de opgetreden wateroverlast.
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing. → **Reactie:** Provinciaal beleidskader spreekt over eenmaal te compenseren
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte) ... het ledigingsdebiet maximaal 10L/s.ha verharde oppervlakte zijn. → **Reactie:** Het provinciaal beleidskader stelt:
  - dat verhardingen kleiner dan 1000 m<sup>2</sup> moeten voldoen aan de gewestelijke verordening: dit is dus infiltratie tenzij kan aangetoond worden dat dit niet afdoende is, dan mag gebufferd worden aan 250 m<sup>3</sup>/ha verharding
  - dat verhardingen groter dan 1000 m<sup>2</sup> en kleiner dan 5000 m<sup>2</sup> moeten gebufferd worden aan 250 m<sup>3</sup>/ha verharding en dat de buffervoorziening moet lozen met een knijpleiding van 110 mm
  - dat verhardingen groter dan 5000 m<sup>2</sup> moeten gebufferd worden aan 330 m<sup>3</sup>/ha verharding en dat het hemelwater mag geloosd worden aan 10l/s/ha verharding.
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie). → **Reactie:** Provinciaal beleidskader wateradviezen laat wel ondergrondse constructies toe (het is de verantwoordelijkheid van de bouwheer om te zorgen dat deze waterdicht zijn); ondergrondse mazouttank vormt hier wel een uitzondering op.

Bovenstaande maatregelen uit het voorstel van startbeslissing worden niet gemotiveerd. We adviseren dan ook om ofwel de voorgestelde maatregelen te onderbouwen, ofwel gebruik te maken van de reeds bestaande en onderbouwde maatregelen uit het provinciale beleidskader wateradviezen.

## 6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Industriegebied Denderleeuw zijn volgende beleidsopties van toepassing:

### C: nieuwe functionele invulling voor het gebied

Voor de westelijke zone van het signaalgebied (omgeving containerpark) wordt voor het deel langs de linkeroever van de Begijnegracht in het belang van het watersysteem gekozen om een bestemmingswijziging uit te voeren voor de bestemming 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein' naar een bestemming die wel compatibel is met het watersysteem.

Voor het noordelijk deel van oostelijke zone wordt, zowel vanuit ruimtelijke visie als vanuit het belang van het watersysteem, gekozen voor een herbestemming naar een zacht bestemming die wel compatibel is met het watersysteem.

Een herbestemming van industriegebied naar een zachte bestemming op deze plaats binnen het regionaal stedelijk gebied Aalst wordt verwacht gecompenseerd te worden op een andere plaats binnen het regionaal stedelijk gebied Aalst. Mogelijks kan deze herschikking van de bestemmingen gebeuren door de nodige grondenruilen uit te voeren.

Deze aanpassingen aan het oorspronkelijke RUP kan los van het wateraspect ook een meerwaarde betekenen voor het omliggende wonen door het gebied in te richten als groenbufferstrook waardoor, nog meer dan in de huidige toestand, een kwalitatieve afbakening gecreëerd wordt rond het bedrijventerrein.

## **B: maatregelen met behoud van bestemming**

Voor het deel van de westelijk zone op rechteroever van de Begijnegracht wordt gekozen voor het behoud van de bestemming, bijvoorbeeld in functie van een verder uitbreiding van het containerpark op voorwaarde dat de hieronder vermelde specifiek randvoorwaarden, opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd moeten worden (bijkomende voorwaarden kunnen opgelegd worden i.k.v. de reguliere watertoets).

Voor de oostelijke zone van het signaalgebied wordt, ondanks de grote overstromingskans maar rekening houdende met de belangrijke functie dat het bedrijf vervuld, voor een deel van het gebied afgezien van een herbesteding. De twee meest zuidelijk gelegen percelen kunnen namelijk hun harde bestemming behouden in functie van toekomstige ontwikkelingen en uitbreidingen van het bedrijf. Bij deze ontwikkelingen zullen de randvoorwaarden, opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd moeten worden.

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60 cm boven het hoogst waargenomen peil van de Dender
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing.
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte) en indien een overloop van deze buffervoorzieningen richting een waterloop wordt voorzien, mag het ledigingsdebiet maximaal 10 L/s/ha verharde oppervlakte zijn.
- Voorwaarde 4: alle bijkomende of vervangende verhardingen dienen op maaiveldniveau voorzien te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan.
- Voorwaarde 5: terreinophogingen zijn niet toegelaten, behalve ter hoogte van de nieuwe constructies en de eventuele aansluiting ervan op maaiveldniveau voor toegangen. Deze toegangen dienen echter eveneens gecompenseerd te worden conform voorwaarde 2.
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie).

## **A: watertoets**

Niet van toepassing

## **Instrument:**

In dit specifieke geval zal er een herziening moeten gebeuren van het bestaande gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst'. Voor de zones waarvoor de bestemming behouden wordt, worden in het gewestelijk RUP stedenbouwkundige voorschriften opgenomen die minstens even streng zijn als de hierboven vermelde specifieke randvoorwaarden, opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets. Voor de zones waarvoor een bestemmingswijziging zal uitgevoerd worden, kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van instrument "herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil" uit het landinrichtingsdecreet.

## **Initiatiefnemer:**

Vlaamse Overheid

## 7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

### *Conclusie signaalgebied*

Het oostelijk deel van het signaalgebied ligt volledig binnen de T10 overstromingscontour. Het westelijk deel ligt zowel binnen T10, T100 als T1000 overstromingscontour. Voor de westelijke zone van het signaalgebied (omgeving containerpark) wordt voor het deel langs de linkeroever van de Begijnegracht in het belang van het watersysteem gekozen om een bestemmingswijziging uit te voeren voor de bestemming 'Gemengd Regionaal Bedrijventerrein' naar een bestemming die wel compatibel is met het watersysteem. Voor het deel van de westelijk zone op rechteroever van de Begijnegracht wordt gekozen voor het behoud van de bestemming, bijvoorbeeld in functie van een verdere uitbreiding van het containerpark op voorwaarde dat de hieronder vermelde specifiek randvoorwaarden, opgelegd door de waterbeheerder in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd worden (bijkomende voorwaarden kunnen opgelegd worden i.k.v. de reguliere watertoets).

Voor het noordelijk deel van de oostelijke zone wordt, zowel vanuit de ruimtelijke visie als vanuit het belang van het watersysteem, gekozen voor een herbestemming naar een zachte bestemming die wel compatibel is met het watersysteem.

De invulling van de resterende deelgebieden kan in functie blijven van de bestemming "Gemengd Regionaal Bedrijventerrein" mits volgende specifieke randvoorwaarden, in toepassing van de watertoets en met als doel een ontwikkeling verenigbaar te houden met de principes van het integraal waterbeleid, strikt nageleefd worden. Deze voorwaarden wijken af van het provinciale beleidskader voor wateradviezen:

- Voorwaarde 1: vloerpeil minstens 60 cm boven het hoogst waargenomen peil van de Dender;
- Voorwaarde 2: nieuwe bebouwing dient op palen te worden voorzien. Indien dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij uitbreidingen die moeten aansluiten op de huidige bebouwing) dient de ingenomen bergingsruimte voor overstromingswater door deze nieuwe constructies dubbel gecompenseerd te worden in volume en in oppervlakte d.m.v. het voorzien van een overstroombare kruipkelder onder de nieuwe bebouwing;
- Voorwaarde 3: hemelwater dient maximaal gebufferd te worden op eigen terrein (minimaal buffervolume van 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte) en indien een overloop van deze buffervoorzieningen richting een waterloop wordt voorzien, mag het ledigingsdebiet maximaal 10 l/(s.ha) verharde oppervlakte zijn;
- Voorwaarde 4: alle bijkomende of vervangende verhardingen dienen op maaiveldniveau voorzien te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan;
- Voorwaarde 5: terreinophogingen zijn niet toegelaten, behalve ter hoogte van de nieuwe constructies en de eventuele aansluiting ervan op maaiveldniveau voor toegangen. Deze toegangen dienen echter eveneens gecompenseerd te worden conform voorwaarde 2;
- Voorwaarde 6: Er mogen geen ondergrondse constructies voorzien worden (behalve overstroombare kruipkelders zonder bijkomende nuttige functie).

### *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.