

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

BURCHTDAM

NINOVE

STATUS/VERSIE: Goedgekeurd door Vlaamse Regering dd 14/1/2014 en [dd 27/5/2016](#)

LEESWIJZER

Op 24 januari 2014 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.

Onderhavige fiche beschrijft voor het signaalgebied in kwestie 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 beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied.

Hoofdstuk 2 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 3 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/2013/1, 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 4 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 24 januari 2014 opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

BIJLAGEN

- [Fiche signaalgebied zoals goedgekeurd op het bekkenbestuur van het Denderbekken dd. 14/04/2011](#)
- [Nota Vlaamse Regering beleidsoptie signaalgebied dd. 27/05/2016](#)

1 Situering¹

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Ninove

Provincie(s): Oost Vlaanderen

Bekken: Dender

Betrokken waterlopen: Dender (cat 0), Hellegracht (cat. 2)

Huidige planologische bestemming: BPA Burchtdam (MB 26/10/2000): park, industrie, wonen en recreatie

Lopende initiatieven/beleidsintenties:

Het provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove' werd op 19 oktober 2012 door de minister goedgekeurd. De site Burchtdam bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. Het deelplan 'Burchtdam' maakte geen deel meer uit van het RUP, gezien de nog lopende gesprekken van het brownfieldconvenant. Er wordt voorzien om voor Burchtdam een afzonderlijk provinciaal RUP op te maken.

In kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove werd een onderzoek gedaan naar verschillende alternatieve locaties voor regionale bedrijvigheid. Sommige van de ruimtelijk mogelijke alternatieve locaties waren nog meer watergevoelig dan de site Burchtdam zelf. Er werden geen valabele alternatieven gevonden.

Brownfieldconvenant: Burchtdam nv gaf in 2010 aan de POM de opdracht de algemene projectcoördinatie op zich te nemen om de verdere ontwikkeling van de onbenutte terreinen te bevorderen. In dit kader werd een aanvraag tot het tot stand komen van een brownfieldconvenant ingediend en conform verklaard. In het najaar van 2010 en in de loop van 2011 werden de onderhandelingen met de verschillende actoren gevoerd en werd vooral gefocust op de ontsluiting en de waterproblematiek van het terrein. Als onderbouwing van de knelpunten werden drie studies opgemaakt (waterproblematiek, startnota module 14, financiële haalbaarheid) waarvan de POM de coördinatie op zich nam.

Bij het niet ontwikkelen van de site Burchtdam dienen financiële middelen gezocht te worden voor het saneren van de slibdeponie en het verwijderen van de funderingen van Fabelta. Uit de financiële haalbaarheidsstudie bleken beide noodzakelijke maatregelen een grote financiële impact te hebben.

De onderhandelingen rond het brownfieldconvenant werden in 2012 (tijdelijk) stilgelegd.

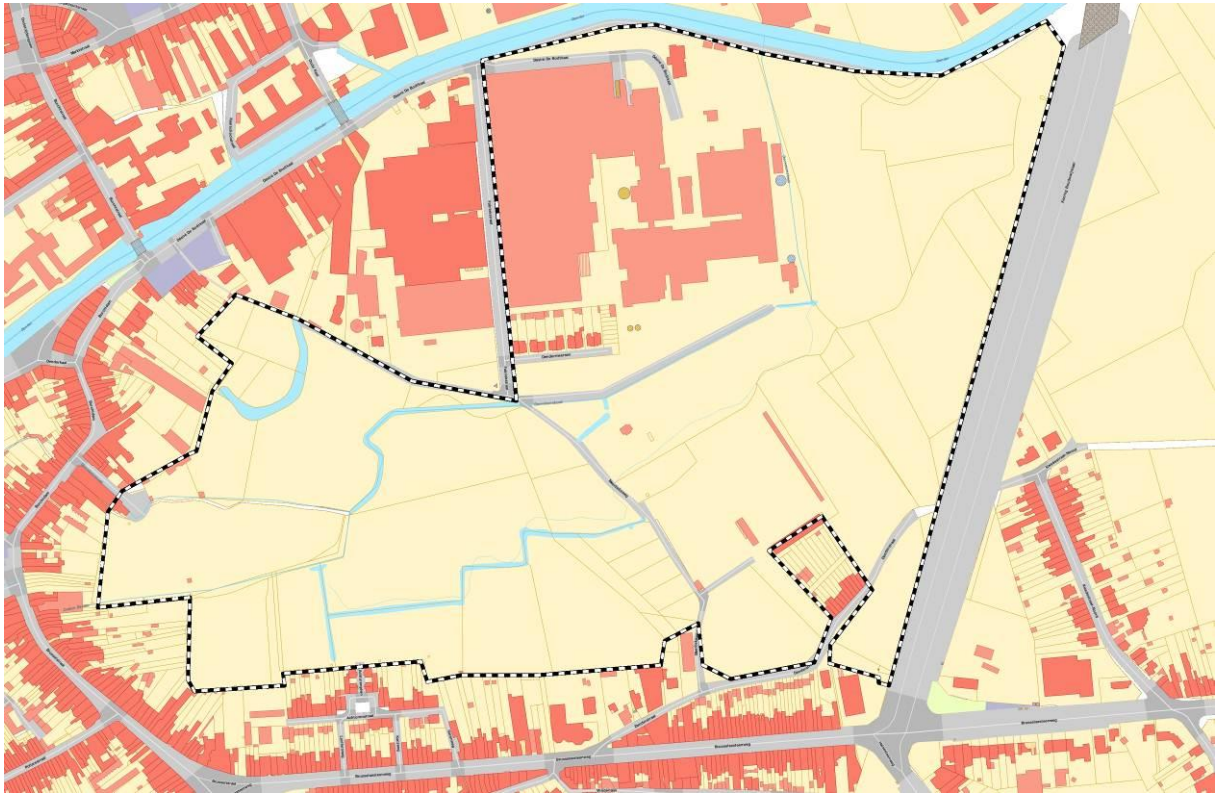
De provincie wil het proces tot opmaak van een brownfieldconvenant voor de Fabeltasite nieuw leven inblazen via een ruimer strategisch project 'Ninove Zuid' waar het totale signaalgebied een deel van uitmaakt. Bij dat project, waar het signaalgebied een belangrijk onderdeel van vormt, zijn naast de provincie, ook nog de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij, de stad Ninove en de Groep Beaulieu betrokken. De besprekingen hierover zijn nog bezig, maar het is de bedoeling dat alle vernoemde betrokkenen als partner zullen optreden. Er werd een subsidie aangevraagd bij het Vlaams Gewest in kader van de strategische projecten. Inhoudelijk zijn er nog geen opties genomen.

Beknorte beschrijving:

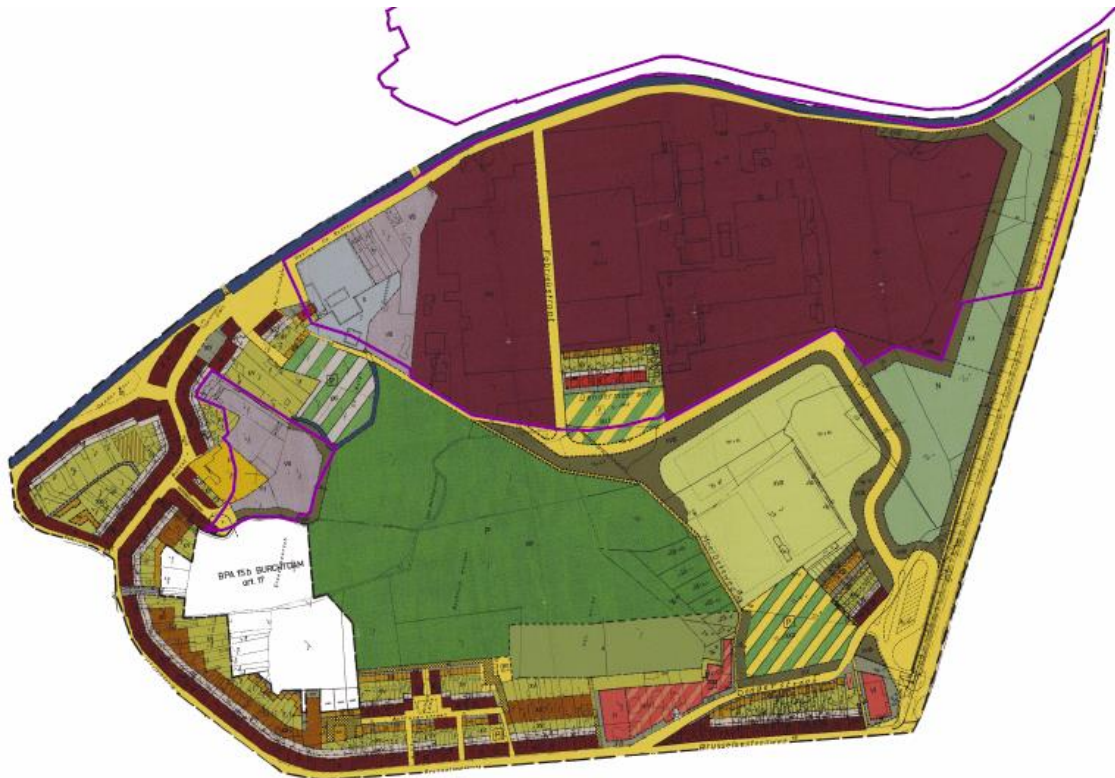
Het signaalgebied is gelegen langs de Dender te Ninove. Het gebied kan onderverdeeld worden in drie delen:

- 1) Zuidelijk deel (grens BPA Burchtdam tussen bedrijventerrein en park/recreatie)
- 2) Noordwestelijk deel: ontwikkelde zone van het bedrijventerrein (deels bebouwd, deels bebouwing gesloopt maar fundamenten nog aanwezig)
- 3) Noordoostelijk deel: niet ontwikkelde zone van het bedrijventerrein, momenteel open meersengebied.

¹ Een uitgebreidere situering is terug te vinden in de fiche zoals goedgekeurd door het bekkenbestuur. Belangrijke vervolgstappen die sinds het finaliseren van de fiche door het bekkenbestuur genomen zijn, worden hier eveneens weergegeven.



Figuur 1: situering van het signaalgebied op het Grootchalig ReferentieBestand (GRB); Bron AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms, versie 1.3.0.



Figuur 2: BPA Burchtdam (MB 26/10/2000)

1.2 Overstromingsgevaar

1.2.1 OVERSTROMINGSRICHTLIJN²

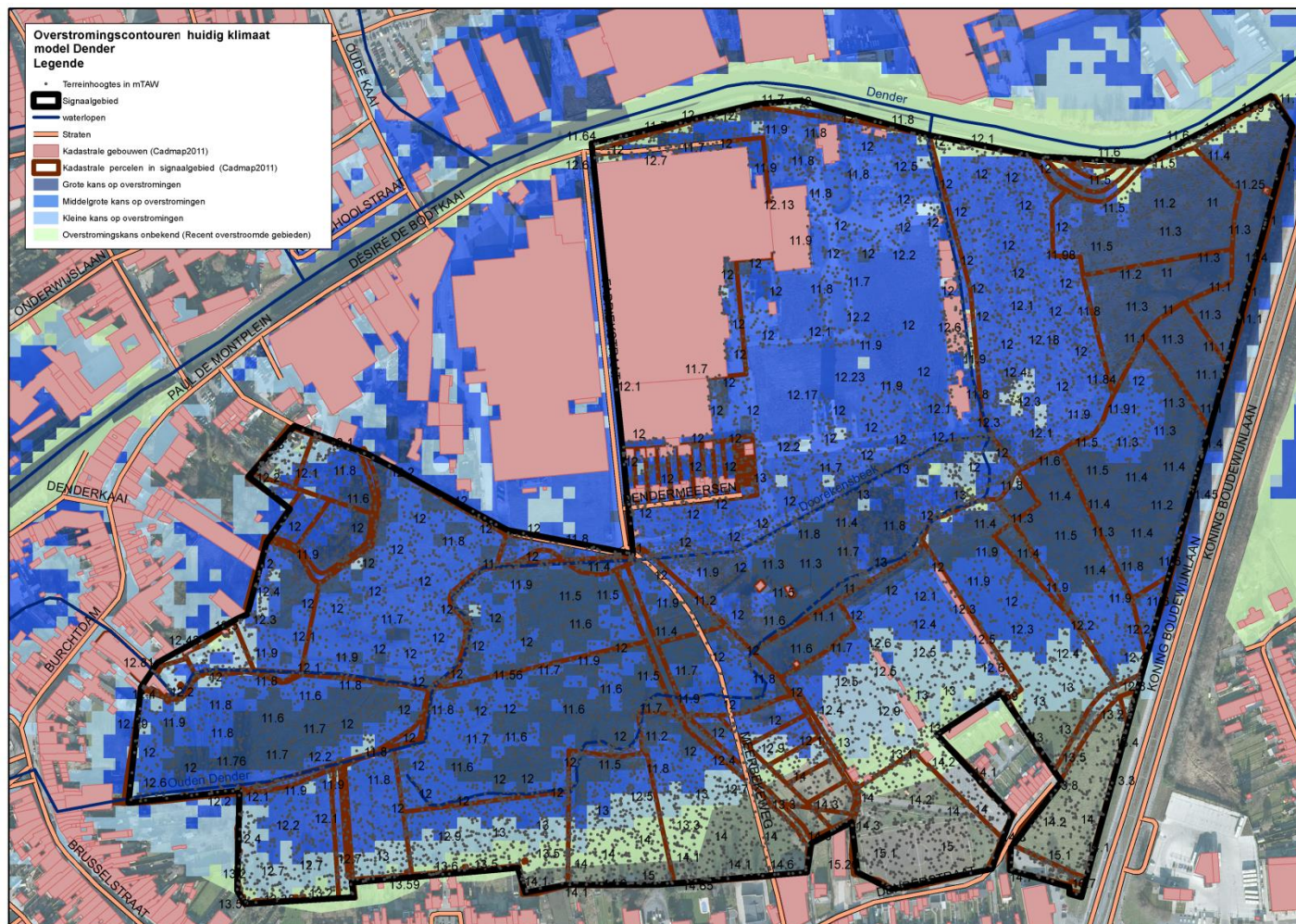
In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) zijn overstromingsgevaarkaarten in opmaak die voor definitieve goedkeuring zullen voorgelegd worden op de CIW van oktober 2013. Onderstaande kaarten betreffen de voorlopige kaarten, goedgekeurd op de CIW-vergadering van december 2012 en geven een inschatting van de overstromingskans onder huidige klimaatomstandigheden. Ze vormen een aanvulling of verfijning op de informatie die bij de opmaak van de fiches door de bekkenbesturen beschikbaar was.

De overstromingskansen klein, middelgroot en groot komen voor de Vlaamse waterlopen in alle bekkens bij benadering overeen met overstromingen met een terugkeerperiode van 10, 100 en 1000 jaar. Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven³.

² 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.

³ gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden

Toetsing aan de ORL-kaarten (voorlopige kaarten, goedgekeurd op de CIW-vergadering van december 2012)



Handleiding kaart: De weergave van de kadastrale gebouwen (Cadmap 2011), kadastrale percelen (Cadmap 2011), straten en waterlopen geven een situering van het signaalgebied. De terreinhoogtes uitgedrukt in mTAW geven een indicatie van het maaiveldniveau. 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.

1.2.2 KLIMAAT-TOETS

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-AOW⁴ 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.

Niet beschikbaar.

2 Overlegvergadering lokale besturen (26/8/2013)

Aanwezig:

Robin De Smedt, Anke Knapen – Ruimte Vlaanderen

Bram Vogels, Neel Devroede – VMM

Sofie Herman – CIW secretariaat

Bruno Samain, Patrick Wohlmutter – Provincie Oost-Vlaanderen

Veerle Van Daele – POM Oost-Vlaanderen

Ann Wittouck – Stadsbestuur Ninove

POM-Oost-Vlaanderen licht historiek gebied toe, en studies die hier in het kader van het brownfieldconvenant voor uitgevoerd zijn;

- Studie wateroverlastproblematiek (Grontmij, 2011): 2 inrichtingsopties (beiden ontwikkeling in NO-deel; bedrijvigheid, wonen en kantoren op palen, eronder parkeren). W&Z heeft dit voorwaardelijk gunstig geadviseerd
- Studie ontsluiting;
- Studie rendabiliteit: enkel het vroeger bebouwde gedeelte ontwikkelen is financieel niet haalbaar owv slibdeponie, noodzakelijke ontsluiting, weghalen verhardingen;

Provincie Oost-Vlaanderen licht aanvraag voor strategisch project ikv RSV (provincie, stad Ninove, POM, Beaulieu als grootste eigenaar) toe (ruimer dan Burchtdamsite) waarbij belangrijkste element is dat wordt gegaan voor maximale invulling van de Burchtdamsite;

Stad Ninove is ook vragende partij voor een activering en optimalere benutting van dit gebied (cfr. strategisch project). De stad wenst nog geen concrete uitspraken te doen m.b.t. de gewenste invulling voor het gebied en is vragende partij voor een visie voor het gebied die niet noodzakelijk dezelfde is als provincie/POM (cfr. GRS Ninove).

Voor het zuidelijk deelgebied wordt bevestigd dat de startbeslissing geen actieve inschakeling als overstromingsgebied beoogt, de watertoets volstaat (en laat dus gewenste ontwikkelingen van de stad toe wanneer deze de watertoets doorstaan). Bestaande vergunde woningen, bebouwing en infrastructuur binnen het gebied kunnen behouden blijven.

Er blijft onenigheid tussen de verschillende partijen voor wat betreft het ontwikkelingsperspectief van het noordoostelijk deelgebied. Provincie is van mening dat om het project in zijn geheel haalbaar te houden, de ontwikkeling (zonder verlies aan waterbergend vermogen) van dit gebied niet mag worden uitgesloten.

De andere partijen pleiten eerder voor het vrijwaren van dit gedeelte. Het hoge overstromingsgevaar in combinatie met de overstromingsdiepte zullen in dit gebied sowieso ook veiligheidsrisico's inhouden (bijvoorbeeld naar bereikbaarheid bij overstromingen toe). Afgaande op de bijkomende kostprijs die een ontwikkeling van dit gebied met zich meebrengt, zoals berekend in de studie

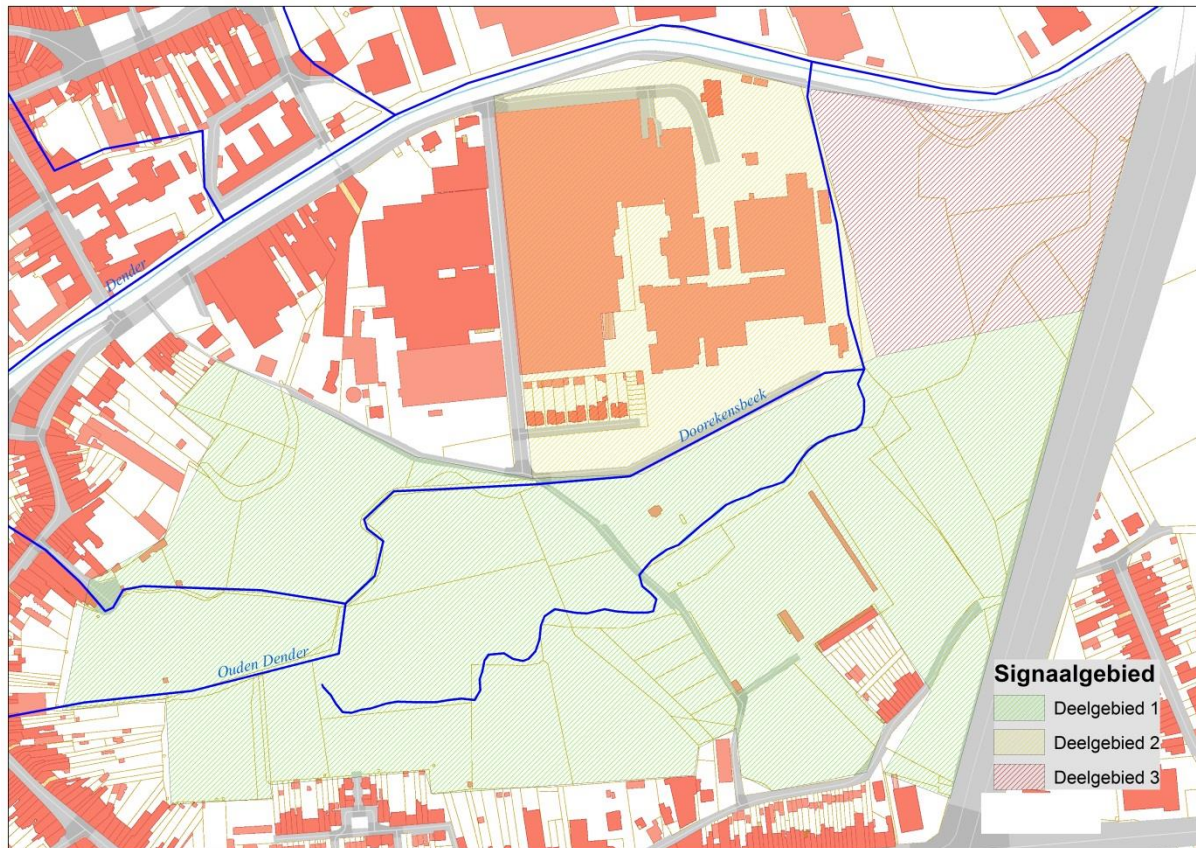
⁴ "Onderbouwing van het overstromingsrisicobeheerplan voor de onbevaarbare waterlopen, VMM, 2013"

rendabiliteit van de POM, lijkt een nieuw onderzoek naar de haalbaarheid van alternatieve locaties aangewezen. Zeker nu nieuwe instrumenten als planologische ruil en herverkaveling een dergelijk proces kunnen helpen realiseren. Vermits er bij de zoektocht naar alternatieve locaties binnen het kleinstedelijk gebied Ninove zelf geen valabele alternatieven werden gevonden, zou het een optie kunnen zijn om de perimeter te verruimen en te gaan zoeken binnen andere stedelijke kernen in de omgeving. Hiervoor lijkt een gewestelijk initiatief beter aangewezen.

Voor de invulling van de bebouwde deelzone zijn alle partijen het er over eens dat bebouwing zonder bijkomend verlies aan waterbergend vermogen hier mogelijk moet zijn. De overstromingskans is hier ook lager. Initiatief van de provincie in partnerschap met de stad (in combinatie met herinrichting OCMW-site, bedrijventerrein aan de overkant van de Dender, ...) lijkt aangewezen.

3 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Het signaalgebied omvat verschillende deelzones met een verschillend ontwikkelingsperspectief naargelang de geldende bestemming of de huidige ontwikkelingsgraad van de deelzone. **Het gebied wordt hiervoor opgedeeld in 3 deelzones:**



Figuur 3: Opdeling van het signaalgebied in drie deelzones met verschillend ontwikkelingsperspectief.

- 1) Zuidelijk deel (grens BPA Burchtdam tussen bedrijventerrein en park/recreatie)

Ontwikkelsoptie A → watertoets toepassen

Het gebied kent een middelgrote tot hoge overstromingskans, maar de geldende bestemmingen van het BPA (park, recreatie) en de huidige invulling van het gebied zijn verenigbaar met de noden van het watersysteem. Nieuwe invullingen in deze zone kunnen op basis van de geldende regelgeving (BPA en watertoets) beoordeeld worden.

- 2) Noordwestelijk deel: ontwikkelde zone van het bedrijventerrein (deels bebouwd, deels bebouwing gesloopt maar fundamenteën nog aanwezig)

Ontwikkelsoptie B → Randvoorwaarden met behoud van bestemming

Het onbebouwde deel (waarin fundamenteën van recent gesloopte bebouwing aanwezig is) kent een middelgrote overstromingskans. Bij de herontwikkeling van dit gebied in functie van bedrijvigheid moeten randvoorwaarden voor overstromingsvrij bouwen worden nageleefd.

Instrument

Deze randvoorwaarden kunnen worden vastgelegd in het instrumentarium dat gekoppeld wordt aan de uitvoering van het strategisch project Ninove Zuid.

Initiatiefnemer = Provincie in samenwerking met de partners van het strategisch project.

- 3) Noordoostelijk deel: niet ontwikkelde zone van het bedrijventerrein, momenteel open meersengebied.

Voor deze deelzone werd geen consensus gevonden

Globaal gezien zijn er twee voorstellen:

Voorstel 1

Ontwikkelsoptie C → Nieuwe functionele invulling

Dit deel kent een hoge overstromingskans en vervult een actieve rol in de waterberging van de Dendervallei als open meersengebied. Een herbestemming in functie van de huidige functionele invulling is aangewezen.

Dit kan kaderen binnen een gewestelijk planningsproces voor de Dendervallei. Dit planningsproces kan zich richten tot een aantal hotspots in de Dendervallei waar een planologische oplossing zich opdringt. Een initiatief op gewestelijk niveau biedt in dit dossier bovendien ook opportuniteiten om de zoektocht naar bijkomende regionale bedrijvigheid open te trekken naar andere stedelijke kerngebieden. Het kan desgevallend gecombineerd worden met een herverkaveling uit kracht van wet en planologische ruil om de ruimte die voor bedrijventerrein verloren gaat te compenseren.

Voorstel 2

Geen ontwikkelingsoptie voorstellen

Volgens de overstromingsgevaarkaarten is deze zone zeer gevoelig voor overstromingen (10 jaarlijkse storm). Vanuit het watersysteem wordt deze zone idealiter niet ontwikkeld.

Zonder een harde bestemming is de sanering van de slibdeponie financieel niet haalbaar. Bij overstromingen dreigt bovendien vervuiling vanuit de deponie.

De provincie wil, samen met de stad Ninove, de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij en de eigenaar van de gronden van de Fabeltasite een globaal strategisch plan opmaken voor de Burchtdamsite en omgeving, waarbij onder meer het water in al zijn aspecten onderzocht zal worden

4 Conclusies signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusies signaalgebied

Binnen de CIW en het overleg werd geen consensus gevonden. Binnen dit gebied bestaan nog enkele meningsverschillen over het precieze ontwikkelingsperspectief. De problematiek moet in het ruimer kader gezien worden van de Dendervallei en de opmaak van het overstromingsrisicobeheerplan (ORBP) voor de Dender. Het ORBP is een gecoördineerd en een geïntegreerd plan, dat maatregelen bevat ter vermindering van de potentiële negatieve gevolgen van overstromingen. Met het opstellen van de ORBP voor de Dender zal er tevens invulling worden gegeven aan de principiële beslissing van de Vlaamse Regering d.d. 25 mei 2012 die voorziet in de opmaak van een 'Strategische visie Denderbekken met focus op de wateroverlast'. De opmaak van de strategische visie zal door de CIW worden opgevolgd in nauw overleg met waterbeheerders, betrokken besturen en het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO). Gelet op de relatie met het ORBP voor de Dender is de opmaak van een gewestelijk RUP aangewezen. Een voorstel voor een nieuwe functionele invulling is opgenomen in de ontwerp-startbeslissingen in bijlage 1.

Beslissing Vlaamse Regering d.d. 24/01/2014

De Vlaamse Regering beslist de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening te gelasten om een beleidsoptie voor te leggen aan de Vlaamse Regering in functie van de opmaak van een gewestelijk RUP, rekening houdende met de conclusies van de ontwerp-startbeslissing.

Beslissing Vlaamse Regering d.d. 27/05/2016

De provincie Oost-Vlaanderen wordt aangeduid als initiatiefnemer voor de opmaak van het RUP ter realisatie van volgende beleidsoptie:

De beleidsoptie bouwt verder op de eerder genomen startbeslissing van de Vlaamse Regering en geeft bijkomende duidelijkheid over de noordoostelijke zone (het greenfield).

Het signaalgebied omvat verschillende deelzones met een verschillend ontwikkelingsperspectief naargelang de geldende bestemming of de huidige ontwikkelingsgraad van de deelzone.

Het gebied wordt hiervoor opgedeeld in 3 deelzones.

- a. Zuidelijk deel (grens BPA Burchtdam tussen bedrijventerrein en park/recreatie)

Het gebied kent een middelhoge tot hoge overstromingskans, maar de geldende bestemmingen van het BPA (park en recreatie) en de huidige invulling van het gebied zijn verenigbaar met de noden van het watersysteem. Nieuwe invullingen in deze zone kunnen op basis van de geldende regelgeving (BPA en watertoets) beoordeeld worden.

- b. Noordwestelijk deel: ontwikkelde zone van het bedrijventerrein (deels bebouwd, deels gesloopt, maar met de fundamenten van de bebouwing nog aanwezig)

Het onbebouwd deel (waarin fundamenten van recent gesloopte bebouwing aanwezig is) kent een middelhoge overstromingskans. Bij de herontwikkeling van dit gebied in functie van bedrijvigheid moeten randvoorwaarden voor overstromingsvrij bouwen worden nageleefd. Deze randvoorwaarden kunnen worden vastgelegd in het planningsproces dat gekoppeld wordt aan de uitvoering van de brownfieldconvenant.

Initiatiefnemer is het provinciebestuur, in samenwerking met de partners van het brownfield-convenant.

- c. Noordoostelijk deel: niet-ontwikkelde zone (greenfield) van het bedrijventerrein, momenteel open meersengebied

Dit deel kent een hoge overstromingskans en vervult een actieve rol in de waterberging van de Dender-vallei als open meersengebied. Een herbestemming in functie van de huidige functionele invulling is aangewezen.

Een mogelijke (harde) ontwikkeling van de greenfield kan de kansen voor veerkrachtsverhoging en groenblauwe dooradering in de regio definitief in het gedrang brengen. Uit het proces van de afbakening van het kleinstedelijk gebied blijkt dat er geen gebied meer beschikbaar is dat als kwalitatief alternatief kan gelden om dit verlies aan industriegebied op te vangen. Door ook opbrengsten uit creatieve oplossingen, zoals hoogbouw, verweving en dergelijke, in rekening te brengen in de kosten-baten analyse, kan de ontwikkelbare oppervlakte nog een stuk verkleind worden.

Deze herbestemming kan worden vastgelegd in het planningsproces dat gekoppeld wordt aan de uitvoering van het brownfieldconvenant.

Initiatiefnemer is het provinciebestuur, in samenwerking met de partners van de brownfieldconvenant.

Dit planningsproces heeft bijgevolg als doel om een gebiedsgerichte investeringsopgave gericht op het verminderen van overstromingsrisico's en het verhogen van de potenties van de Dendervallei als groenblauwe ader en verbindend element tussen stad en open ruimte te realiseren. Deze investering zet in op multifunctioneel ruimtegebruik en creëert win-wins: kansen op vlak van combinatie van bovenstaande doelstellingen met de sanering van de site, een stedelijke, gedifferentieerde, innovatieve en duurzame ontwikkeling en een optimale ontsluiting.

Om dit te realiseren brengt de plangroep die door de provincie werd opgericht, expertises van partners, lopende onderzoeken en investeringsplannen (ORBP, strategisch project Denderland, ...) samen.