

STATUS: **Definitief**
Datum laatste wijziging:
14/04/2011

Toetsing aandachtsgebied **BURCHTDAM (NINOVE)**

ID: DEN_01

(betrokken signaalgebieden: DEN_AW_003, DEN_AW_061, DEN_AW_087, DEN_AW_094, DEN_WC_002, DEN_WC_162, DEN_WC_293, DEN_WC_266, DEN_WC_453, DEN_PW_026, DEN_PW_130, DEN_PW_351)

GELEGEN IN: actueel waterbergingsgebied, potentieel waterbergingsgebied,
waterconserveringsgebied

1 Situering

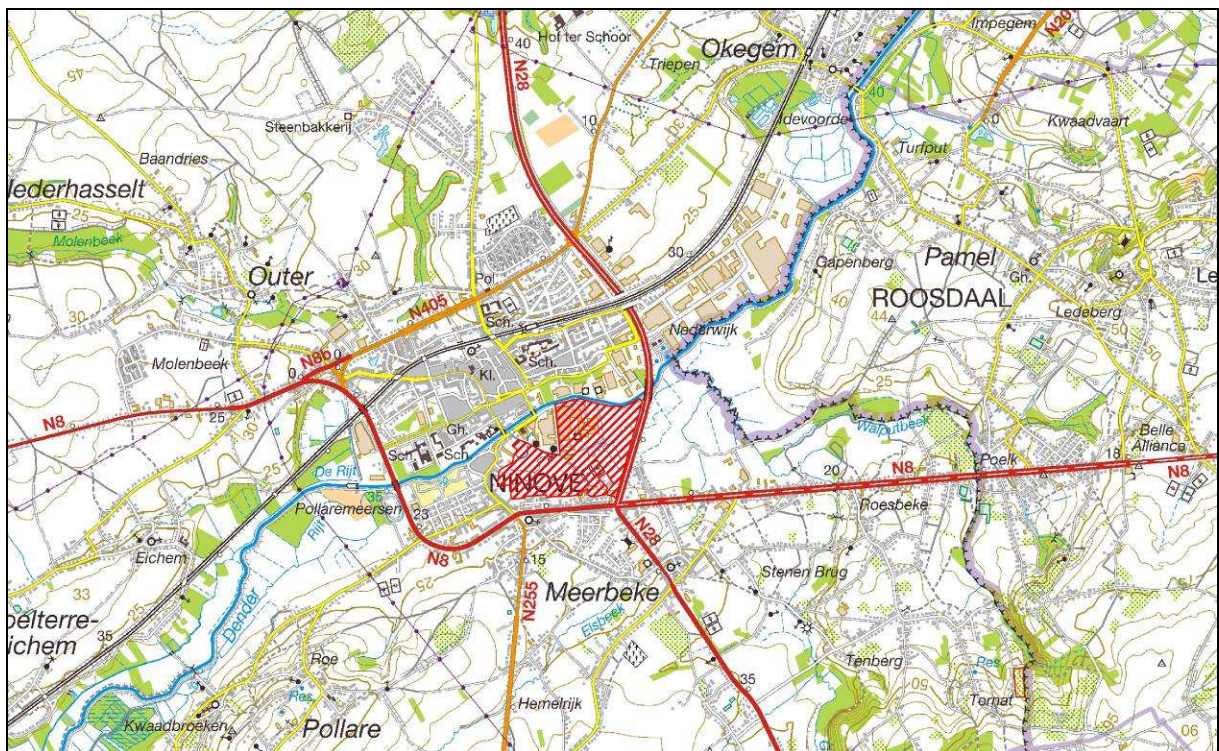
1.1 Algemeen

Gemeente: Ninove

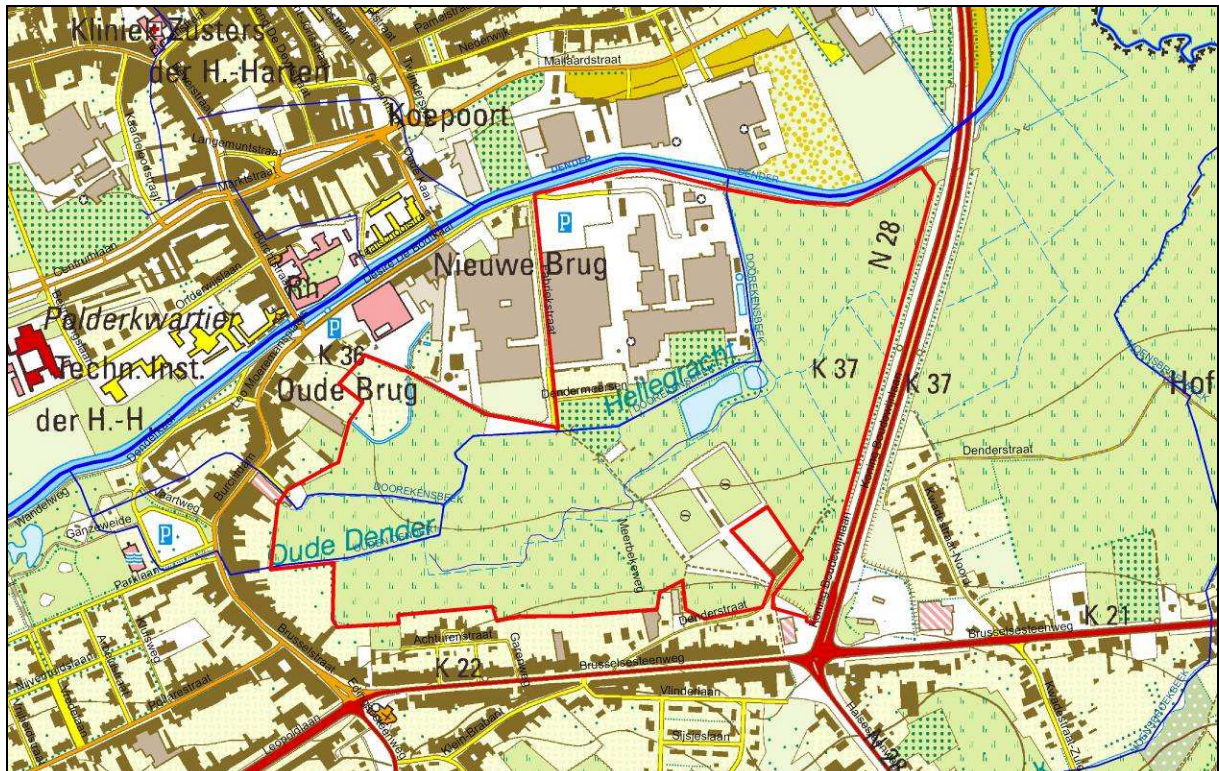
Provincie: Oost-Vlaanderen

Geografische beschrijving:

Het aandachtsgebied is gelegen langs de Dender te Ninove, tussen de stadskern en de dorpskern van Meerbeke. Aansluitend bij het aandachtsgebied bevindt zich de voormalige Fabeltasite. De site situeert zich tussen Dender, N8, N28 en Burchtdam.



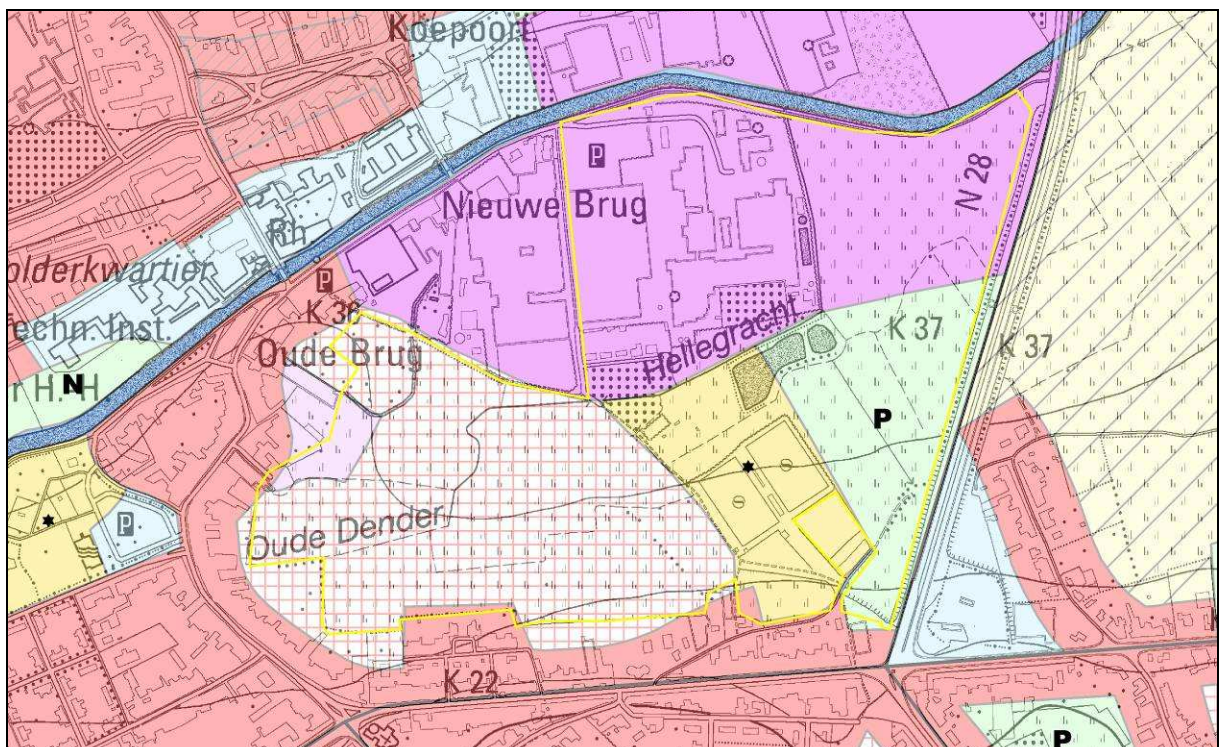
Figuur 1: Bovenlokale situering op topografische kaart 1/50.000



Figuur 2: Lokale situering op topografische kaart 1/10.000

1.2 Planologische bestemming

Gewestplanbestemming: Woonuitbreidingsgebied, Industriegebied, Recreatiegebied en parkgebied

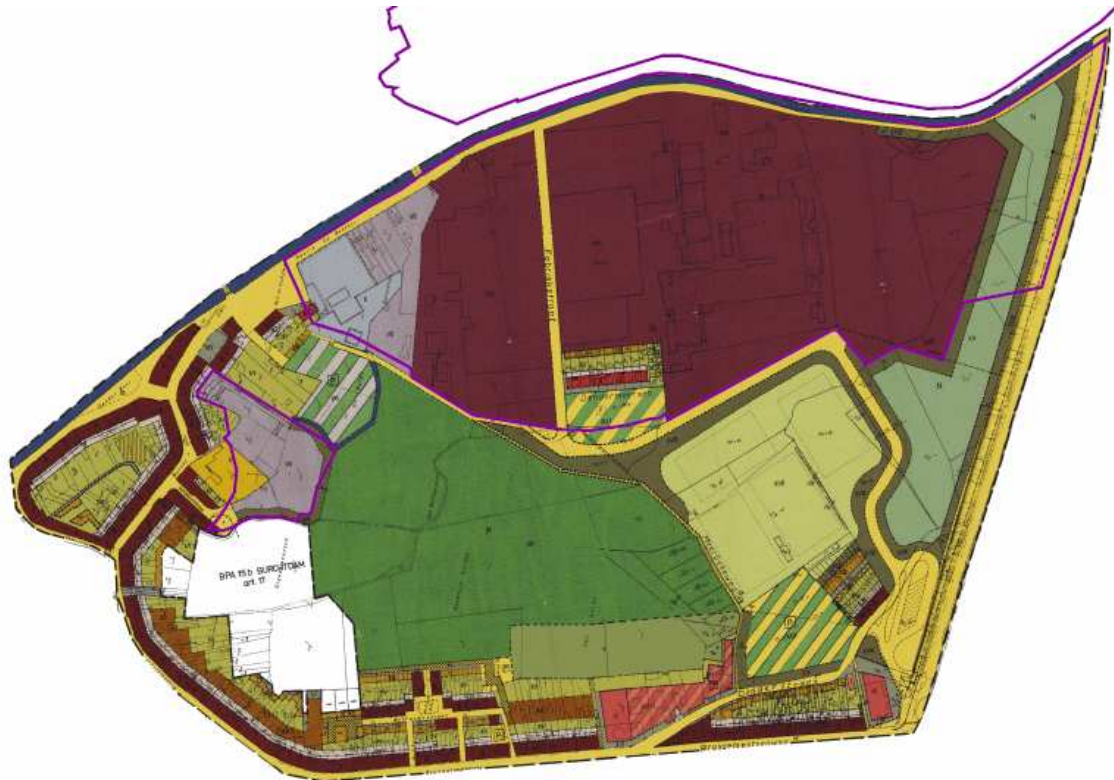


Figuur 3: Situering op het gewestplan

RUP/BPA: naam: BPA Burchtdam

datum goedkeuring: MB 26/10/2000

bestemming: sterk gedifferentieerde invulling van hoofdzakelijk park, industrie, wonen en recreatie



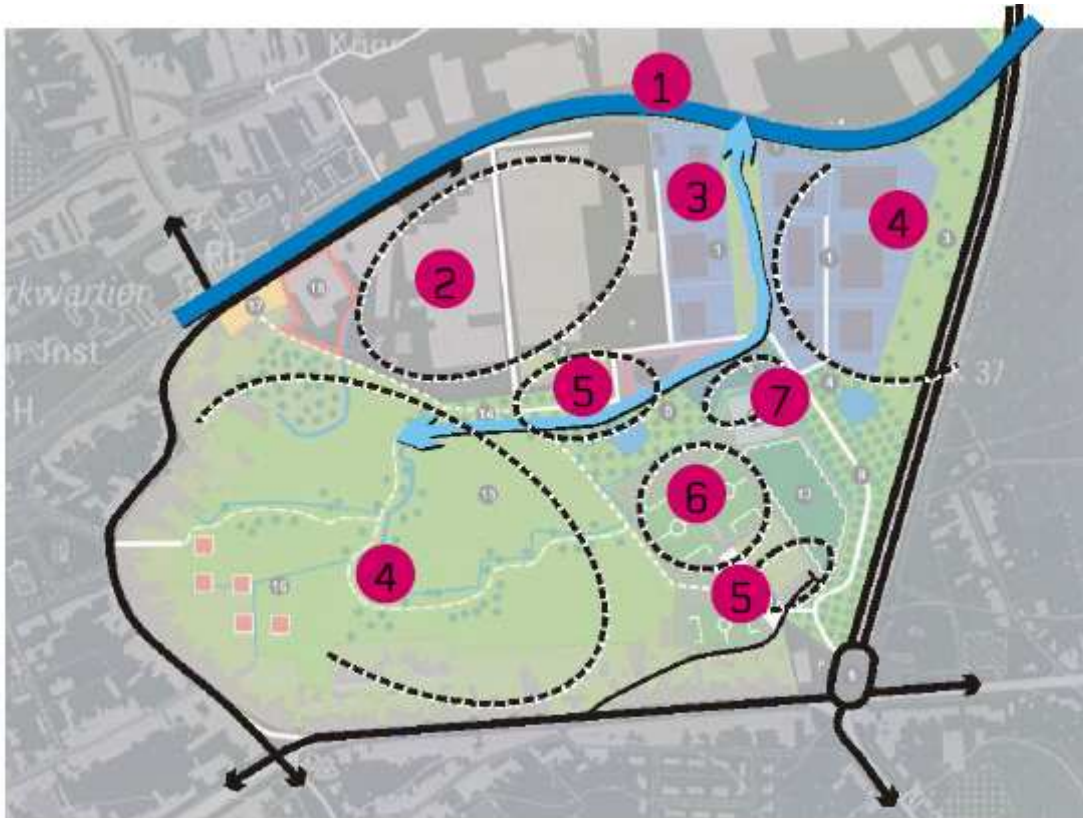
Figuur 4: BPA Burchtdam

1.3 Bodemgebruik

Huidige staat van ontwikkeling:

In het projectgebied zijn volgende grote entiteiten te onderscheiden (zie onderstaande figuur):

1. de Dender met aanliggend fiets- en wandelpad en betonnen keermuur
2. bedrijvigheid langs de Fabriekstraat (Berry Yarns)
3. de Hellegracht, deels ingekokerd
4. laaggelegen, nat en open meersengebied met knotwilgen en houtkanten
5. woonlinten in de Dendermeersen en de Denderstraat – vooral de woningen in de Dendermeersen hebben een karakteristieke architectuur gelinkt aan de naburige historisch gegroeide industriële panden
6. sportvelden (voetbal en schietstand) met bijbehorend amalgaam van gebouwen en constructies
7. slibdeponie.



Figuur 5: Schetsmatige situering (bron: inrichtingsstudie SumResearch 20/10/2008)



Figuur 6: Situering op orthofoto 2002



Foto: Fabeltasite met op de achtergrond het bedrijf Fabelta; ter hoogte van de Dender is de aangelegde betonnen keermuur zichtbaar

➡ **verdere analyse / toetsing aan het watersysteem relevant:**

Voor het grootste deel van het aandachtsgebied wordt door het BPA Burchtdam een bestemming compatibel met het watersysteem voorzien (parkgebied). Hierdoor zijn er voldoende garanties dat de delen die destijds op het gewestplan bestemd waren als woonuitbreidingsgebied niet verder zullen worden ontwikkeld. Het BPA maakt wel de ontwikkeling van het nog onbebouwde deel industriezone mogelijk, hetgeen een aanzienlijk effect op het watersysteem zal betekenen. Bovendien wordt gans het gebied momenteel opnieuw planologisch geëvalueerd in functie van de lopende planningsprocessen rond het kleinstedelijk gebied, het gemeentelijk structuurplan, en de brownfieldconvenant.

Verdere toetsing van het aandachtsgebied, in het bijzonder de zone gelegen in industriegebied is relevant.

1.4 Hydrografie

Bekken: Denderbekken

Deelbekken: Ninoofse Meersen (07-06)

Betrokken waterlo(o)p(en):

Dender (VHAG-code: 5951 – beheerder: W&Z)

Doorekensbeek / Hellegracht (VHAG-code: 6388 – beheerder: provincie OVL)

Ouden Dender (VHAG-code: 6399 – beheerder: provincie OVL)

Waterloop zonder naam (VHAG-code: 6406 – beheerder: aangelanden)

Hydrografische beschrijving:

De site watert via de Doorekensbeek/Hellegracht af in de Dender. Het gebied is gekend als een meersengebied: een natuurlijke overstromingszone vanuit de Dender.

Ter hoogte van de Fabeltasite is langsheen de Dender een betonnen keermuur aangelegd van ongeveer 60cm hoogte om overstroming vanuit de Dender tegen te gaan (zie foto hoger).

1.5 Motivering afbakening en selectie aandachtsgebied

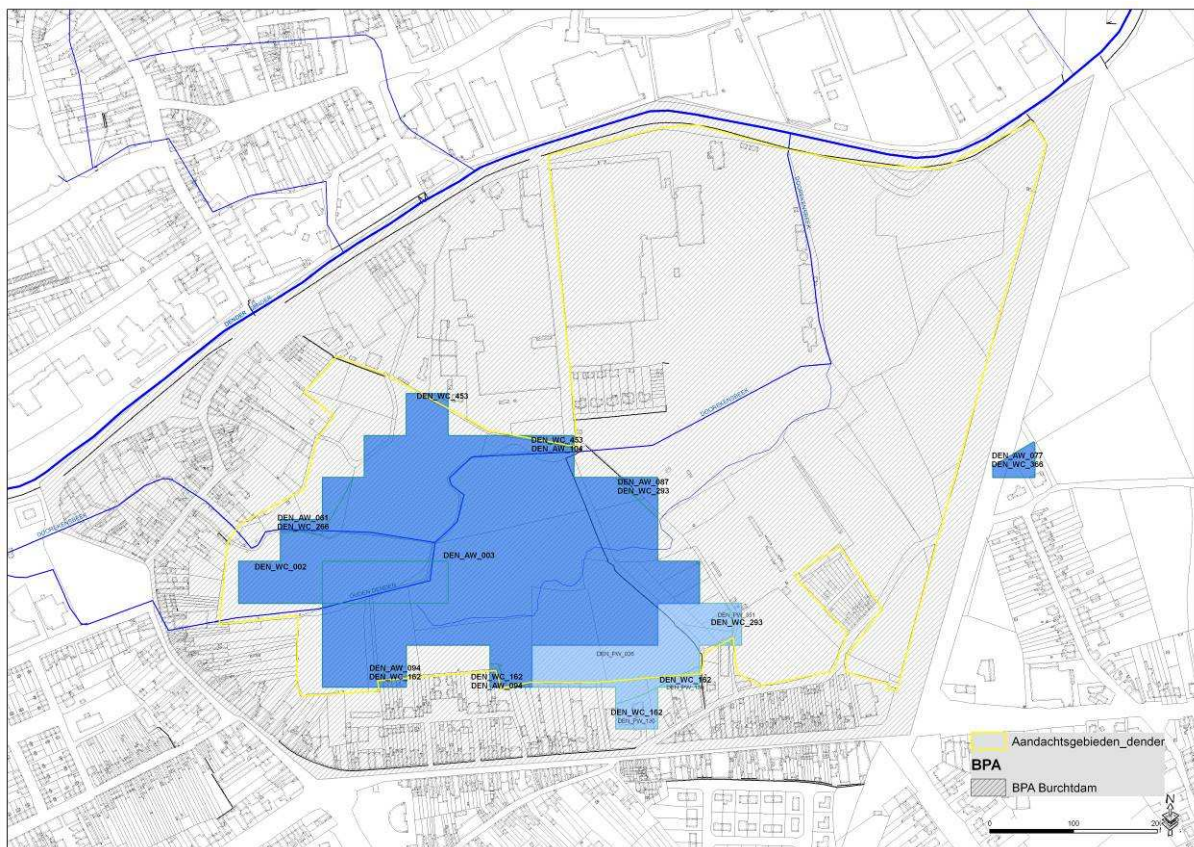
Belang van het aandachtsgebied:

Het aandachtsgebied is één van de grootste signaalgebieden in het Denderbekken. De overstromingen van november 2010 en januari 2011 gecombineerd met de timing van het lopende planningsproces rond de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove en het brownfieldproject Burchtdam maken van het gebied het meest prioritair te onderzoeken gebied in het Denderbekken.

Afbakening

De aangeduide signaalgebieden werden verfijnd op basis van de meest actuele overstromingskaarten en het digitaal hoogtemodel. Hieruit blijkt duidelijk dat het aandachtsgebied ruimer is dan de oorspronkelijke signaalgebieden doen vermoeden.

Op basis van de contouren van het BPA Burchtdam en de kadastrale percelen werd, rekening houdend met de bestaande bebouwing, het aandachtsgebied afgebakend. De funderingen van de voormalige Fabeltasite werden mee opgenomen in het afbakeningsgebied. Op die manier wordt een afbakening bekomen die ook rekening houdt met de huidige planningscontext van het gebied.



Figuur 7: Situering van de signaalgebieden

2 Juridische toets

2.1 Watertoetskaarten¹

Overstromingsgevoelige gebieden:

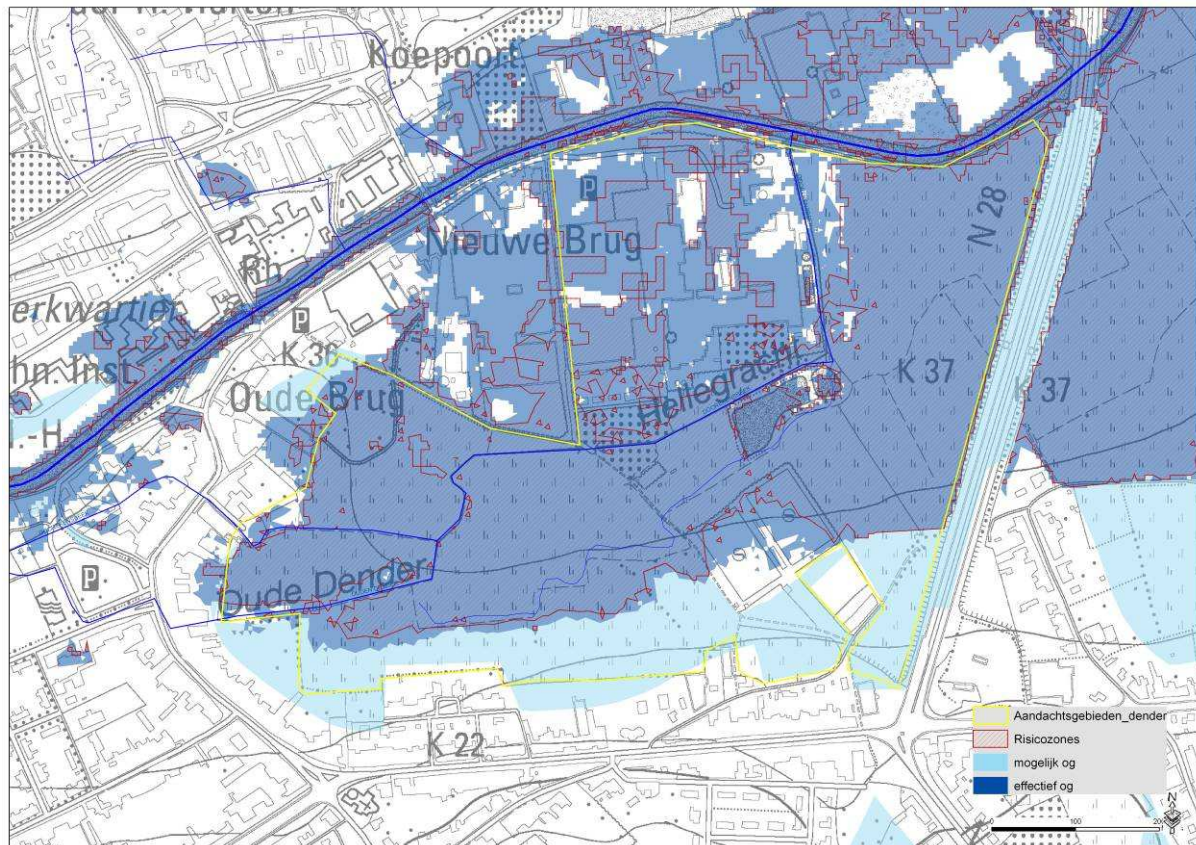
Het aandachtsgebied is grotendeels gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, enkel het zuidelijke deel is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit betekent dat eventuele ontwikkeling van het gebied een mogelijk schadelijk effect op het watersysteem veroorzaakt, dat dient onderzocht te worden door de bevoegde waterbeheerders.

Infiltratiegevoelige bodems:

Het aandachtsgebied is gelegen in niet-infiltratiegevoelig gebied.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het aandachtsgebied is overwegend gelegen in gebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming.



Figuur 8: Situering op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden

¹ Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (20 juli 2006)

2.2 Federale kaart risicozones voor overstromingen ²

Zo goed als alle delen van het aandachtsgebied die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied, zijn ook gelegen in risicozone voor overstromingen. Dit betekent dat bij eventuele ontwikkelingen de eigenaar het risico loopt niet verzekerd te worden, of zwaardere verzekeringspremies te betalen voor verzekering tegen overstromingen.

² Risicozones voor overstroming, versie 2006 (KB 23 maart 2007)

3 Beleidsmatige toets

3.1 Waterbeleid

Bekkenbeheerplan

De visie van het bekkenbeheerplan streeft een optimaal behoud van de waterconserveringsgebieden en de actuele en potentiële waterbergingsgebieden na. Ze streeft naar een vrijwaring van bebouwing/verharding in de waterconserveringsgebieden en de actuele en potentiële waterbergingsgebieden. Multifunctionaliteit van waterconservering en waterberging met de sectoren huisvesting en industrie is niet aangewezen. De opmaak van deze fiche is een vertaling van deze visie.

3.2 Ruimtelijke ordening

Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

Ninove is in **het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen** geselecteerd als kleinstedelijk gebied. De afbakening en ordening binnen de kleinstedelijke gebieden is een provinciale taakstelling. Momenteel is het afbakeningsproces rond het kleinstedelijk gebied Ninove lopende (provinciaal planningsproces).

De N28 is geselecteerd als primaire weg II, wat betekent dat er een bouwvrije strook van 30m is voorzien (vanuit de as van de weg). De Dender is geselecteerd als secundaire waterweg.

Het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan** van Ninove is nog niet goedgekeurd, maar wel al definitief vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen d.d. 13/1/2011. Het GRS beschouwt de Dender als levensader doorheen Ninove, waarbij de riviervallei als natuurlijk en landschappelijk element van bovenlokaal belang en als vitale ader voor de toekomstige ontwikkeling van Ninove als geheel beschouwd wordt.

Specifiek voor de omgeving rond Burchtdam en de Fabeltasite zijn volgende passages uit het GRS van belang:

P173: *“De groenontwikkeling rond Burchtdam betreft veeleer een verdere opwaardering van de bestaande groenstructuur. De ontwikkeling is gericht op het tot stand komen van een kleinschalig landschap met een uitgesproken recreatieve invulling en ruimte voor natuur en voor landschapsbeleving. Het traag wegennetwerk in het gebied wordt opgewaardeerd. Langs de Dender wordt het bestaand pad verfraaid met groen en de verbinding voor fietsers en voetgangers richting oostelijke Denderpoort wordt opgewaardeerd. De relictten van oude Dendermeanders wordt opgenomen als waterpartijen, eventueel met vismogelijkheden. Weiden kunnen als speelweide fungeren en/of zijn in gebruik voor hobbylandbouw. Er wordt een beperkte ruimte voorzien voor volkstuintjes en er is ruimte voor zogeheten ‘struinnatuur’ of recreatief gebruikt ‘braakliggend terrein’ en voor tijdelijke waterberging. Het voetbalstadion en de bijhorende oefenvelden zijn landschappelijk geïntegreerd in dit park. Een nieuwe toegang wordt voorzien bij de heraanleg van het kruispunt Boudewijnlaan (ring) en Brusselsesteenweg. Aansluitend is er voldoende parkeergelegenheid. Boudewijnlaan wordt voldoende ingebufferd.”*

P229-230: *“Voor de ontwikkeling van de voormalige Fabeltasite streeft de gemeente naar een gepaste ontsluiting en de creatie van mogelijkheden voor kleinere, lokale bedrijven. Ontwikkeling is voor de gemeente enkel mogelijk op voorwaarde dat:*

- *de nieuwe ontsluitingsweg naar het kruispunt N8-N28 gerealiseerd is;*
- *een gedegen ontsluiting, waterhuishouding en sanering van het terrein kan worden verzekerd;*
- *de ontwikkeling in samenhang met de groene ruimte ‘Burchtdam’ gebeurt en dat de activiteiten de ontwikkelingsmogelijkheden van de voorgestelde stedelijke groene rustige ruimte langs Burchtdam niet aantasten;*
- *een ontsluiting voor langzaam verkeer naar de oostelijke Denderpoort mogelijk blijft;*



- *de ontwikkeling door bijvoorbeeld de impact op de waterhuishouding of op de potentiële belevingskwaliteiten van de meersen en de Dender geen hypotheek legt op de andere gewenste ontwikkelingen in het gebied 'Burchtdam'. De meersen moeten behalve een rol als waterbergend gebied ook een rol als recreatief gebied in een groen kader kunnen opnemen."*



Figuur 9: gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied in de Dendervallei.

Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove: PRUP in opmaak

De onderstaande figuur toont het voorstel voor gemengde stedelijke ontwikkeling Burchtdam



Figuur 10: Ontwerp PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Ninove – planelement 2, gemengde stedelijke ontwikkeling Burchtdam

Inrichtingsstudie Burchtdam Ninove (SumResearch, 20/10/2008)

Fabelta Ninove heeft zijn activiteiten stopgezet in 2005. Zowel de gebouwen als een aanpalende greenfield zijn eigendom van Burchtdam nv.

De zone gelegen tussen de bestaande bedrijvigheid, de Dender en de N28 is in het gewestplan bestemd als industriegebied. Het BPA Burchtdam geeft een meer gedetailleerde invulling aan het hele gebied.

Burchtdam nv heeft plannen om de terreinen waarop de bedrijfsgebouwen van Fabelta gevestigd waren, bouwrijp te maken en samen met de nog onbenutte industriegrond verder te ontwikkelen als bedrijventerrein.

In overleg met de POM Oost-Vlaanderen werd aan SumResearch gevraagd om een inrichtingsstudie te maken voor de herontwikkeling van de site.



Figuur 11: Inrichtingsschets SumResearch 2008

Brownfieldconvenant

In het kader van de besprekingen rond de brownfieldconvenant Burchtdam vond naar aanleiding van de wateroverlast van november 2010 een overleg plaats op het Waterbouwkundig Labo te Borgerhout met de verschillende betrokken instanties, nl. het Waterbouwkundig Laboratorium, Waterwegen en Zeekanaal NV, Bekkenssecretariaat Denderbekken, Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen, Agentschap Ondernemen, OVAM en vertegenwoordiging van de Eigenaar Burchtdam NV. Doel van de vergadering was nagaan hoe ernstig de waterproblematiek is en aan welke voorwaarden men moet voldoen om de terreinen te kunnen ontwikkelen. Hiertoe zal de projectontwikkelaar een kosten-batenanalyse laten opmaken om na te gaan wat de kosten zijn van compensatie ten opzichte van de baten van de ontwikkeling van het terrein. In tweede instantie zal men een KBA laten opmaken van de ontsluiting van het terrein.

De bevindingen van deze vergadering zijn de volgende:

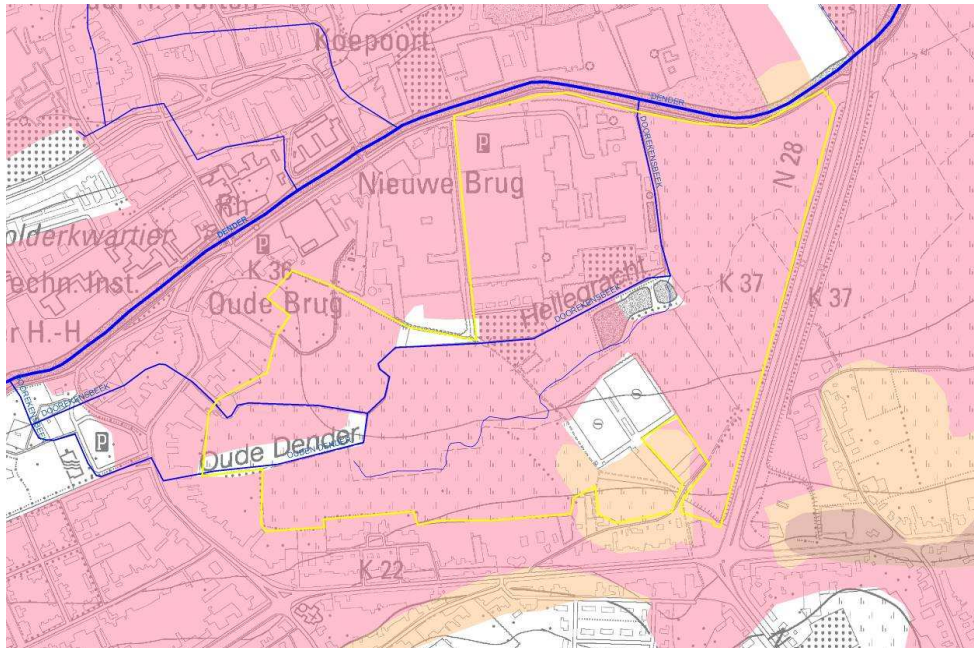
- De terreinen zijn effectief overstromingsgevoelig, zowel vanuit de Dender als vanuit de aanwezige waterloop van 2e categorie. Tijdens de wasperiode van 12 tot 17/11/2011 zijn de terreinen zo goed als volledig overstromd. De overstromingen op het terrein zelf deden zich voor op 16 en 17/11. Het verschil tussen het maximum peil van 2002/2003 en het gemeten maximum peil van de wasperiode in november 2010 bedraagt gemiddeld 30 cm. In de toekomst zullen er meer en regelmatigere overstromingen plaatsvinden.
- Indien men het terrein wenst te ontwikkelen, dient men de ingenomen ruimte die door de ontwikkeling niet meer kan overstroomd, te compenseren. Zonder volledige compensatie zullen overstromingen op andere locaties toenemen. Compensatie op het terrein zelf is niet mogelijk aangezien compensatie enkel nuttig is in niet-overstromingsgevoelig gebied, m.a.w. om te compenseren dienen we een terrein dat vooraf niet overstromde (niet-overstromingsgevoelig gebied), vrij te geven aan de waterloop. De twee opties voor ontwikkeling zijn:
 - 1) het niet innemen van extra overstromingsgebied door de aanleg van een overstroombare kruipkelder en/of het bouwen op palen.
 - 2) het wel innemen van extra overstromingsgebied en het ingenomen overstromingsvolume stroomopwaarts én stroomafwaarts te Ninove compenseren (want de effecten van de inname van overstromingsgebied verschuiven stroomopwaarts én stroomafwaarts het pand Pollare-Denderleeuw), m.a.w. tussen de stuwsluis van Pollare en de stuwsluis te Denderleeuw.

4 Toetsing aan het watersysteem

4.1 Overstromingsproblematiek

NOG:

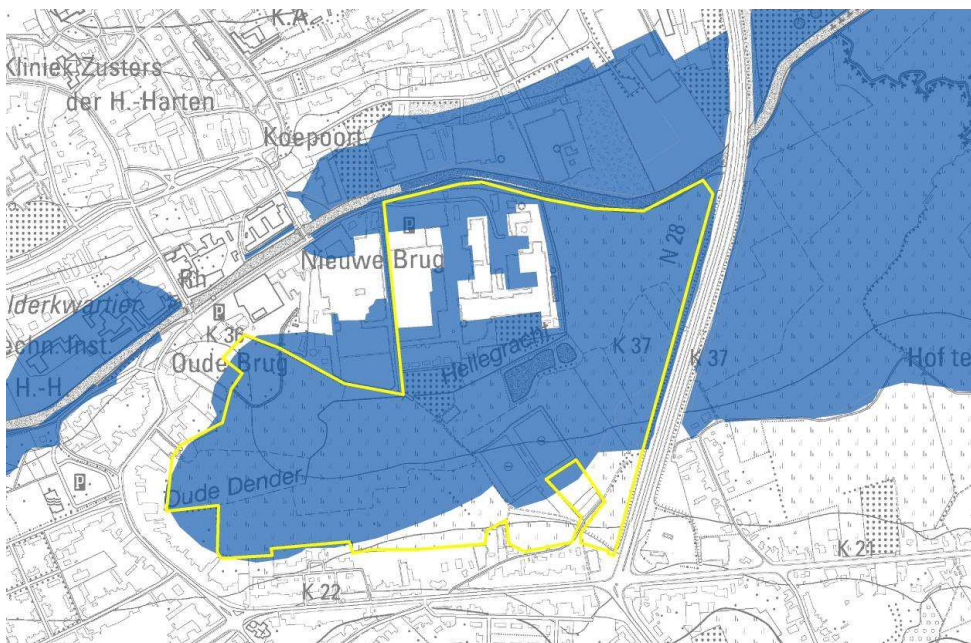
De site is volledig gelegen in het natuurlijk overstromingsgebied van de Dender.



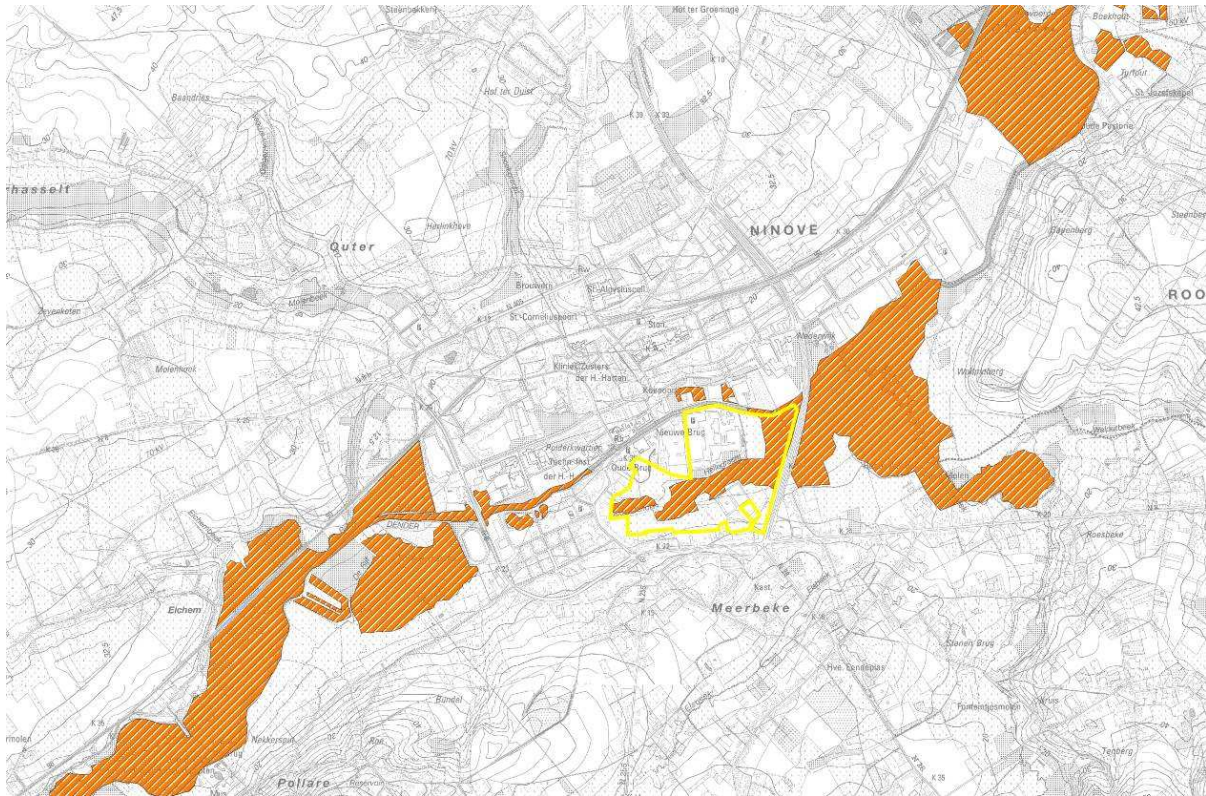
Figuur 12: Situering op NOG-kaart

ROG:

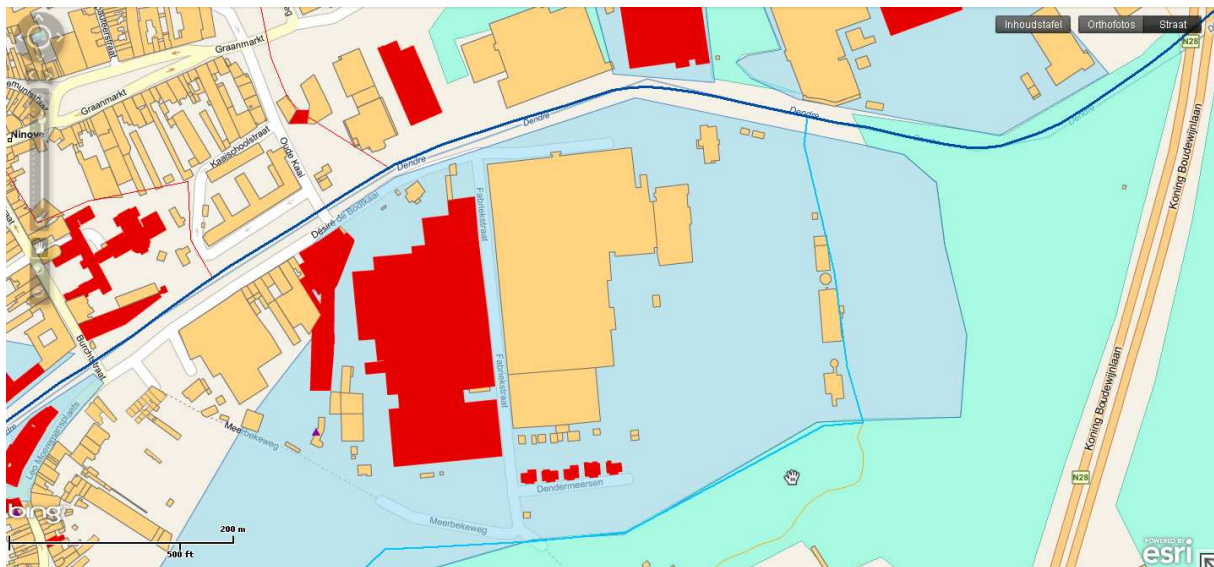
Het aandachtsgebied is overstroomd in januari 2003 en november 2010.



Figuur 13: Situering op ROG-kaart: contour overstromingen januari 2003



Figuur 14: Voorlopige intekening overstromingen Dendervallei november 2010 via helikoptervlucht



Figuur 15: Voorlopige intekening overstromde gebouwen in de omgeving van de site (Rood ingekleurde gebouwen: wateroverlast op gelijkvloers, lichtblauwe en lichtgroene contouren: overstromde gebieden)



Foto: Fabeltasite overstromingen 2002-2003 (bron: studie wateroverlast WES maart 2007)

_AAE6839 2010:11:14 10:51:48 x:126.566 y:168.986 H= 165/1



Foto: Helikopterbeeld van de overstroming t.h.v. Burchtdam op 14 november 2010. De piek van de wateroverlast was dan nog niet bereikt. De grootste wateroverlastproblemen deden zich in Ninove voor op 15, 16 en 17 november.

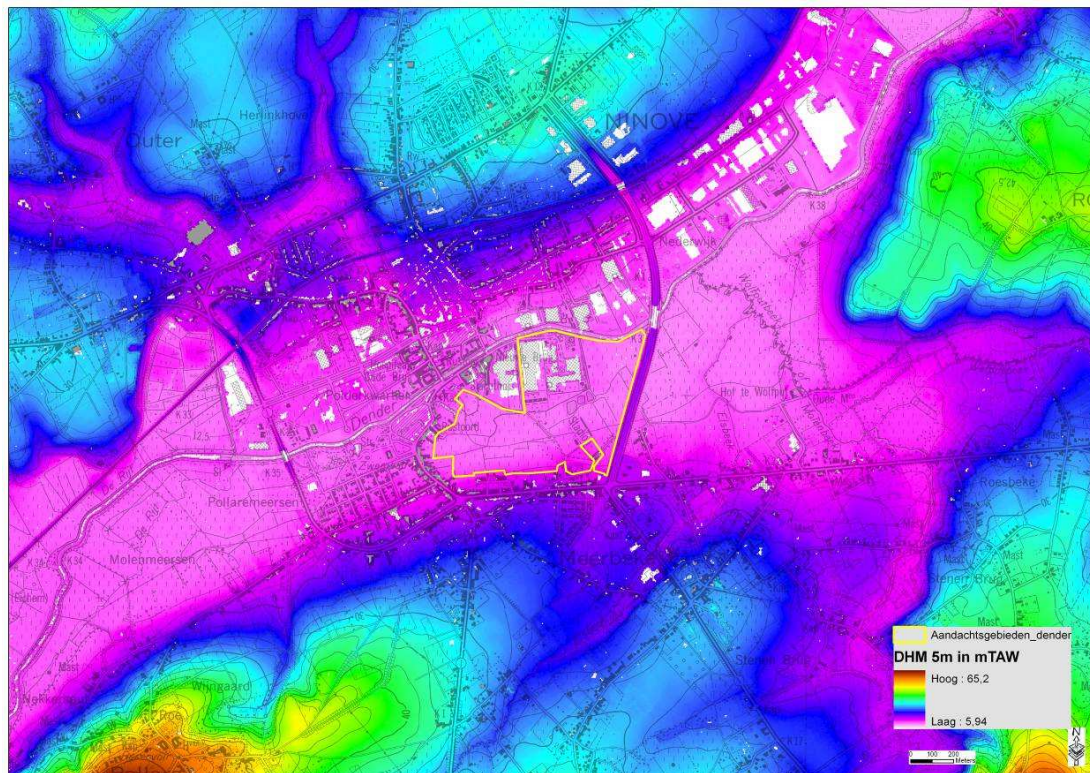
_AAE6740 2010:11:14 10:32:46 x:125.706 y:169.392 H= 147/1



Foto: Helikopterbeeld van de overstrooming t.h.v. Burchtdam op 14 november 2010. De piek van de wateroverlast was dan nog niet bereikt. De grootste wateroverlastproblemen deden zich in Ninove voor op 15, 16 en 17 november.

DHM:

Het aandachtsgebied is gelegen in de laagst gelegen delen van de vallei van de Dender, duidelijk zichtbaar op onderstaande figuur.



Figuur 16: Situering op DHM

5 Conclusie

Het volledige aandachtsgebied maakt deel uit van het laagst gelegen deel van de vallei van de Dender en kan puur hydrografisch gezien door de rivier aangesproken worden bij hevige regenval. Door menselijke ingrepen zijn delen hiervan opgehoogd of ontwikkeld, zodat een deel van de ruimte voor water al verloren is gegaan. Desalniettemin constateren we dat bij extreme buien (zoals november 2010) het volledige gebied nog steeds overstroomd. Bijkomend inperken van de ruimte voor water in dit gebied zou zware gevolgen hebben voor de bestaande infrastructuur zowel stroomop- als stroomafwaarts.

6 Suggestie naar ontwikkelingsperspectief

Naar ontwikkelingsperspectief toe, kan het aandachtsgebied onderverdeeld worden in drie delen.

Deel 1: Zuidelijke delen herbestemd via BPA Burchtdam: de bestemming is min of meer compatibel met de noden van het watersysteem indien de recreatieve functies rekening houden met water. Het parkgebied en de voetbalterreinen dienen bij noodzaak aangesproken kunnen worden voor waterberging. Het PRUP voor de afbakening van het stedelijk gebied kan de bestemming of de voorschriften in deze zone eventueel verfijnen.

Deel 2: Noordelijke delen aansluitend bij de Dender en momenteel bestemd als industriegebied: momenteel meersengebied: vanuit het watersysteem is het aangewezen de aanwezige ruimte voor water te vrijwaren.

Men kan de ruimte voor water het best vrijwaren door een herbestemming van het gebied naar een bestemming compatibel met de waterbergingsfunctie.

Indien men het terrein toch wenst te ontwikkelen, dient men de ingenomen ruimte die door de ontwikkeling niet meer kan overstromen, te compenseren. Zonder volledige compensatie zullen overstromingen op andere locaties toenemen. Compensatie op het terrein zelf is niet mogelijk aangezien compensatie enkel nuttig is in niet-overstromingsgevoelig gebied, m.a.w. om te compenseren dienen we een terrein dat vooraf niet overstromde (niet-overstromingsgevoelig gebied), vrij te geven aan de waterloop. De twee opties voor ontwikkeling zijn:

- 1) het niet innemen van extra overstromingsgebied door de aanleg van een overstroombare kruipkelder en/of het bouwen op palen.
- 2) Het wel innemen van extra overstromingsgebied en het ingenomen overstromingsvolume stroomopwaarts én stroomafwaarts te Ninove compenseren (want de effecten van de inname van overstromingsgebied verschuiven stroomopwaarts én stroomafwaarts het pand Pollare-Denderleeuw), m.a.w. tussen de stuwsluis van Pollare en de stuwsluis te Denderleeuw

Deel 3: Voormalig ontwikkelde site Fabelta: Gelet op de overstromingsproblematiek van de volledige Dendervallei, en de noodzaak voor bijkomende ruimte voor water, is het voor het watersysteem ideaal om de ruimte voor water die destijds verloren is gegaan door de ophoging van deze terreinen terug in te schakelen.

Indien men het terrein toch wenst te ontwikkelen, kan dit mits bijkomende maatregelen in functie van het watersysteem, overwogen worden.