

## Ontwerp startbeslissing signaalgebied

### ZELZATE, BEDRIJVENZONE KARNEMELKPOLDER (SG\_R3\_GKA\_12)

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

#### LEESWIJZER

Op 31/03/2017 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 “Zelzate, bedrijvenzone Karnemelkpolder” 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 31/03/2017 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):** Zelzate

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

**Ligging:** Nabij centrum Zelzate

**Bekken:** bekken van de Gentse Kanalen

**Betrokken waterlopen:** Waterloop van de Kernemelkpolder Beek (cat 2)

**Oppervlakte:** 3,7 ha (gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen)



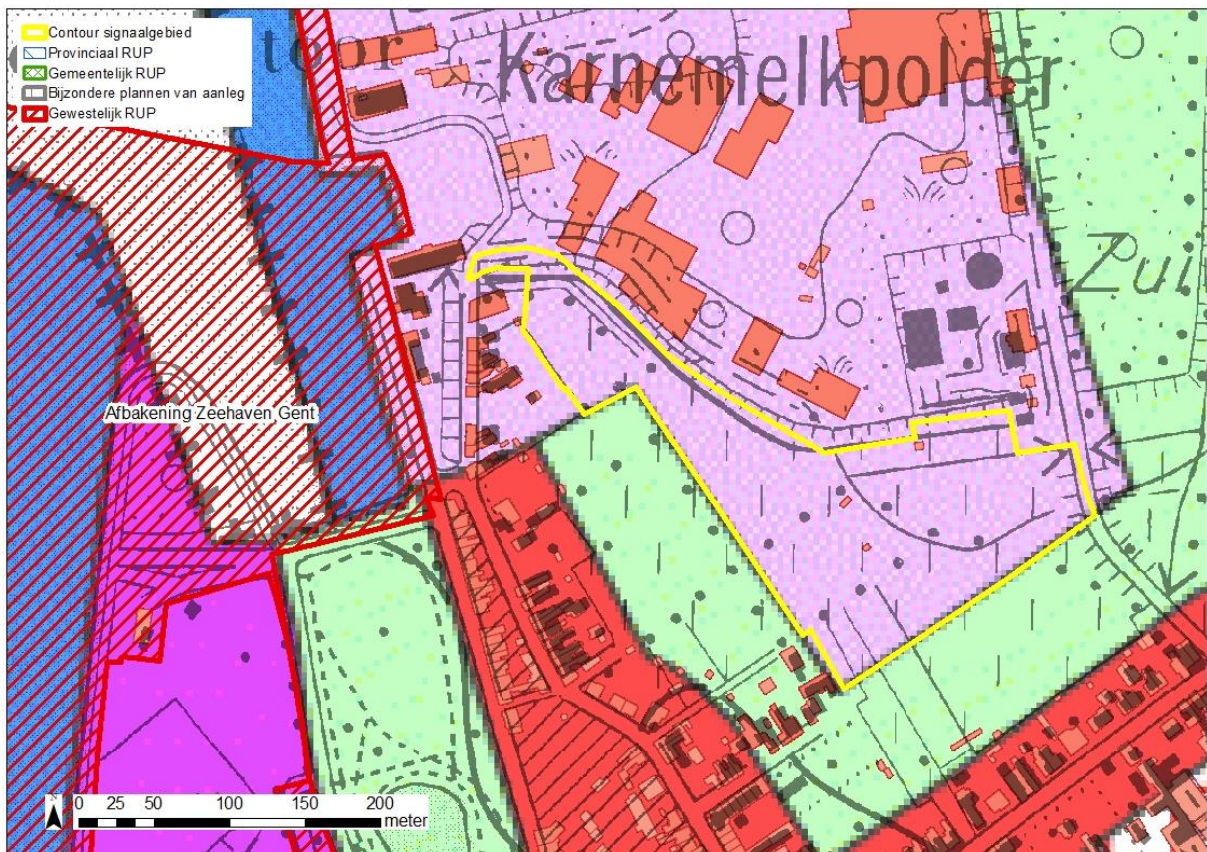
Figuur 1: situering signaalgebied op orthofoto (medio 2015) met aanduiding van gewestewegen, straten, waterlopen en de bebouwingstoestand volgens het Grootchalig Referentiebestand GRB. Bronnen: AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms (toestand 2015-11-24).

### Huidige planologische bestemming:

Het signaalgebied ligt volledig in gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

### Globale beschrijving:

Het signaalgebied is als openruimtegebied gelegen ten zuiden van de bedrijventerreinen van de Karnemelkstraat en ten noorden en westen van de woonzone rondom de Polderstraat en Sint-Stevenstraat nabij de dorpskern van Zelzate. Het gebied is gelegen nabij het kanaal Gent-Terneuzen en de grens met Nederland. Het grootste deel van het signaalgebied is momenteel in gebruik als grasland, akkerland.



Figuur 2: 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 2015-11-24).

## 2 Selectie en afbakening signaalgebied

Op 05/11/2014 werd voorliggend signaalgebied door de Algemene Bekkenvergadering van de Gentse Kanalen geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden reeks 3. Het signaalgebied werd hierbij vermeld als "RWZI Zelzate".

Het signaalgebied, werd voorgedragen voor prioritare opname in kader van signaalgebieden reeks 3 vanuit gemeente Zelzate en polder van Moervaart en Zuidlede. De hoogdringendheid van het dossier, gezien concrete intenties om het signaalgebied te ontwikkelen, lag aan de basis voor prioritare opname.

## 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.

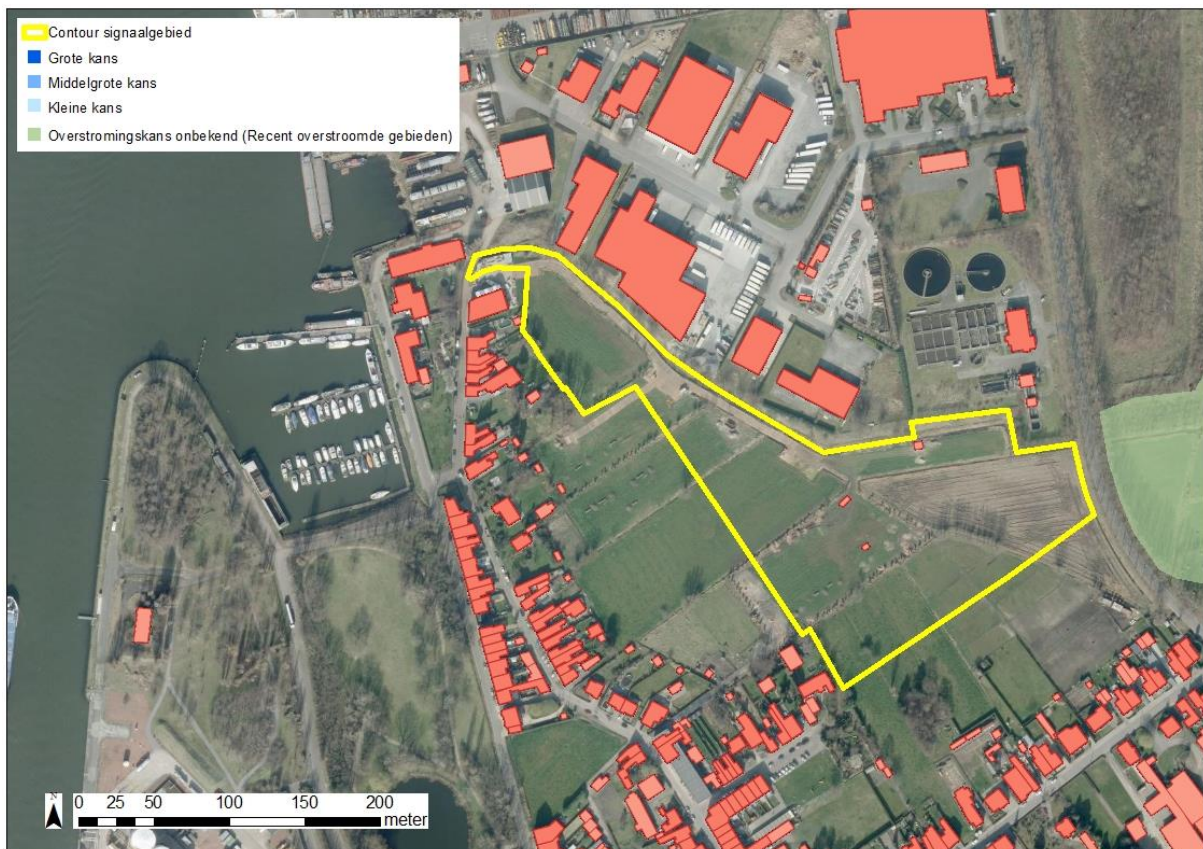
<sup>1</sup> Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

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.

Voor dit gebied is geen overstromingskans gemodelleerd. Enkel de Recent Overstroomde Gebieden (ROG; groene contour) worden weergegeven. Een ROG-gebied is aanwezig net stroomafwaarts het signaalgebied, ten oosten van de Karnemelkstraat.



Figuur 3: De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstroomde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

### 3.1.2 KLIMAATTOETS

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

<sup>2</sup> gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden

kaarten met klimaatprojectie werden opgemaakt in kader van de orbp-studie van VMM-AOW<sup>[3]</sup> 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.

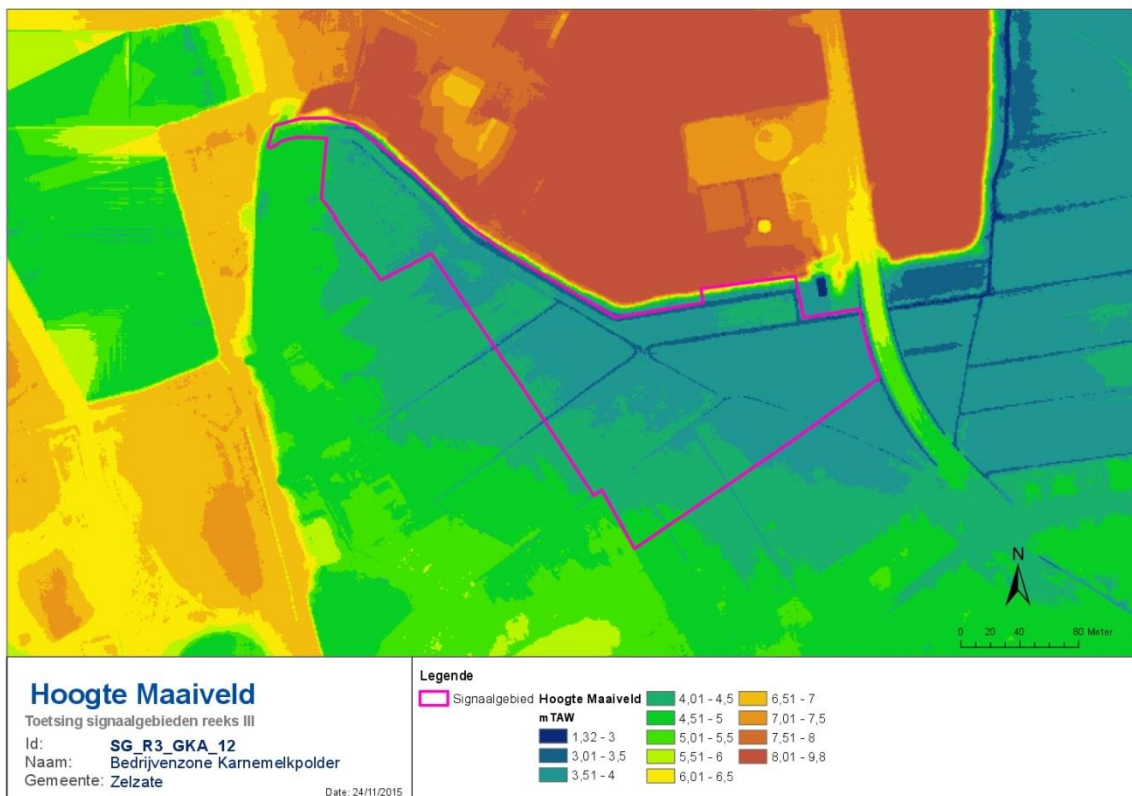
Voor dit gebied is geen klimaattoets beschikbaar.

### 3.2 Bespreking watersysteem

Het signaalgebied maakt deel uit van de Karnemelkpolder en is voornamelijk gelegen tussen de 3,50 en 4 mTAW. De noordwestelijke zijde van het signaalgebied is iets hoger gelegen (tussen 4 en 4,5 mTAW). Ten noorden van het signaalgebied bevinden zich reeds ontwikkelde bedrijventerreinen, deze gronden werden opgehoogd en bevinden zich voornamelijk boven de 8 mTAW.

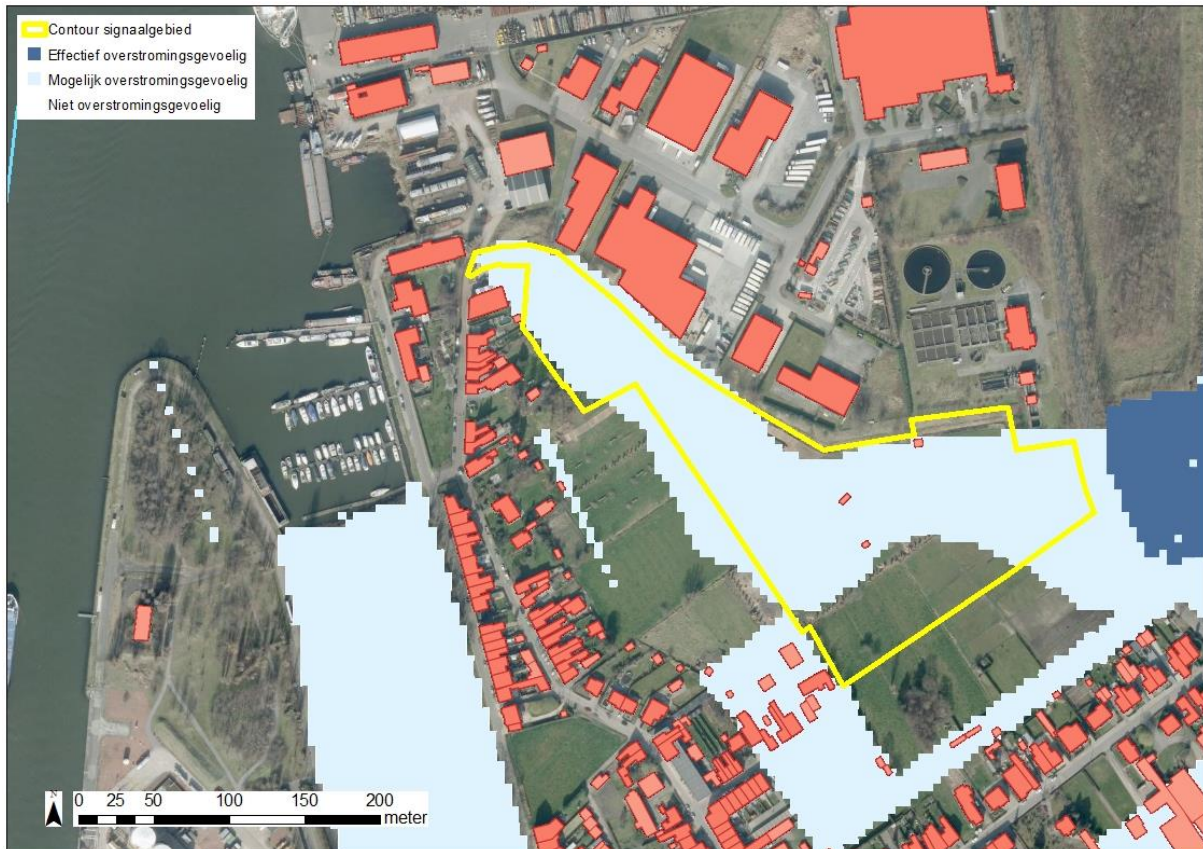
Een laantjes/grachtenstructuur staat in voor de afwatering van het gebied, de hoofdafwateringsas van het signaalgebied is gelegen tegen de noordelijke grens van het signaalgebied en sifonneert oostwaarts onder de Karnemelkstraat om vervolgens noordwaarts in de waterloop van de Kernemelkpolder te lopen die afwatert naar Nederland.

Het signaalgebied staat gekend als drassig doch er zijn geen overstromingen gekend van het signaalgebied. Het signaalgebied is niet aangeduid op de ROG-kaart, wel is ten oosten van de Karnemelkstraat een zone aangeduid als recent overstroomd volgens de ROG-kaart. Aangezien de percelen langs beide zijden van de Karnemelkstraat even hoog liggen en in open verbinding staan met elkaar, kan vermoed worden dat ook (een deel van) het signaalgebied in het verleden overstroomd is. Het signaalgebied is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart van overstromingsgevoelige gebieden.



Figuur 4: Situering signaalgebied op het digitaal hoogtemodel (DHM)

<sup>[3]</sup> "Onderbouwing van het overstromingsrisicobeheerplan voor de onbevaarbare waterlopen, VMM, 2013"



Figuur 7: 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

De visie van het bekkenbeheerplan streeft een optimaal behoud van de waterbergingsgebieden na. Deze visie werd in het bekkenbeheerplan verder vertaald in de actie A5 'Evaluatie naar effectief bodemgebruik (en mogelijke alternatieven met betrekking tot bestemming) voor een aantal zones gelegen in actueel of in potentieel waterbergingsgebied of waterconserveringsgebied'. Voorliggende fiche kadert in de uitvoering van deze actie.

Er zijn geen specifieke terreinacties uit het bekkenbeheerplan met een rechtstreeks invloed op het aandachtsgebied.

### 4.2 Ruimtelijke visie (structuurplannen ed.)

Het signaalgebied is niet gelegen in het gewestelijk RUP afbakening Zeehaven Gent.

### 4.3 Lopende initiatieven:

Een projectontwikkelaar wil in de KMO-zone tussen de Karnemelkstraat en de Polderstraat bedrijfsloodsen bouwen waar 27 bedrijfjes terecht kunnen. Vanuit buurtbewoners was er protest, er wordt gevreesd voor verkeeroverlast en problemen met afwatering bij ontwikkeling van het signaalgebied. Een nieuwe bouwvergunningsaanvraag is momenteel in voorbereiding door de

dezelfde projectontwikkelaar die een bouwvergunningsaanvraag geweigerd zag in 2014 door het schepencollege van gemeente Zelzate.

## 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.

- Overleg najaar 2014 “selectie signaalgebieden reeks 3”:

Het signaalgebied, wat vroeger genoemd werd als “RWZI Zelzate”, werd voorgedragen voor prioritaire opname in kader van signaalgebieden reeks 3 vanuit gemeente Zelzate en polder van Moervaart en Zuidlede. De hoogdringendheid van het dossier gezien concrete intenties om het signaalgebied te ontwikkelen lag hierbij aan de basis.

- Overleg 22/01/2015 “afbakening gebied en voorstel startbeslissing”:

Een eerste overleg vond plaats op 22/01/2015.

Voor de ontwikkeling van het resterende deel KMO-zone stelt de gemeente als voorwaarde dat het in zijn geheel ontwikkeld dient te worden alsook dat bij de ontwikkeling de gewijzigde waterhuishouding niet mag leiden tot wateroverlast ter hoogte van de woningen in de omgeving. De polder geeft aan dat het gebied mits ophoging en het opleggen van strengere voorwaarden (o.a. infiltratievolume van 387 m<sup>3</sup>/ha i.p.v. 250 m<sup>3</sup>/ha) ontwikkeld zou moeten kunnen worden zonder negatieve effecten op vlak van wateroverlast op de omgeving. Mogelijke effecten van ophogen van het terrein op de grondwaterstanden in de omgeving dienen te worden aangetoond.

Het verslag stelt als voorlopige conclusie van dit overleg dat ontwikkeling mogelijk is mits verstrengde watertoets en mits bewijs dat ophoging geen negatief effect zal hebben op de grondwaterstanden in de omgeving.

- Standpunt van college van Burgemeester en Schepenen (26/01/2015):

Het college van burgemeester en schepenen beslist om het ontwerpverslag betreffende de signaalgebieden (vergadering van 22/01/2015) en de bijhorende contouren goed te keuren.

## 6 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Voor signaalgebied Zelzate, bedrijvenzone Karnemelkpolder zijn volgende beleidsopties van toepassing:

### **C: nieuwe functionele invulling voor het gebied**

Niet van toepassing

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

De ontwikkeling van het signaalgebied mag geen wateroverlast laten ontstaan in de omgeving. Het implementeren van strengere normen dan wat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening<sup>3</sup> inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen voorschrijft dient wateroverlast op de omgeving bij de ontwikkeling van het signaalgebied te vermijden. Hiertoe wordt

---

<sup>3</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

ondermeer gedacht aan een infiltratievolume van 387 m<sup>3</sup>/ha in plaats van 250 m<sup>3</sup>/ha. Ook dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling van het signaalgebied geen negatief effect zal hebben op de grondwaterstanden in de omgeving.

**A: watertoets**

niet van toepassing

**Instrument:**

De bevoegde instanties vertalen hoger genoemde voorwaarden door bij de toepassing van de watertoets.

**Initiatiefnemer:**

/



## 7 Conclusie signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

### *Conclusie signaalgebied*

Het signaalgebied staat gekend als drassig doch er zijn geen overstromingen gekend van het signaalgebied. Het signaalgebied is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig, er zijn geen overstromingsfrequenties gekend van het signaalgebied.

Het signaalgebied kan ontwikkeld worden mits strengere normen dan wat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen voorschrijft. Hiertoe wordt ondermeer gedacht aan een infiltratievolume van 387 m<sup>3</sup>/ha in plaats van 250 m<sup>3</sup>/ha. Ook dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling van het signaalgebied geen negatief effect zal hebben op de grondwaterstanden in de omgeving. Er wordt bijgevolg geopteerd voor scenario B. De bevoegde instanties vertalen bovengenoemde voorwaarden door bij de toepassing van de watertoets.

### *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.