

STATUS:
Goedgekeurd
Datum laatste wijziging:
11/10/2011

Toetsing aandachtsgebied

WOONUITBREIDINGSGBIED NONNELANDEN (AARSCHOT)

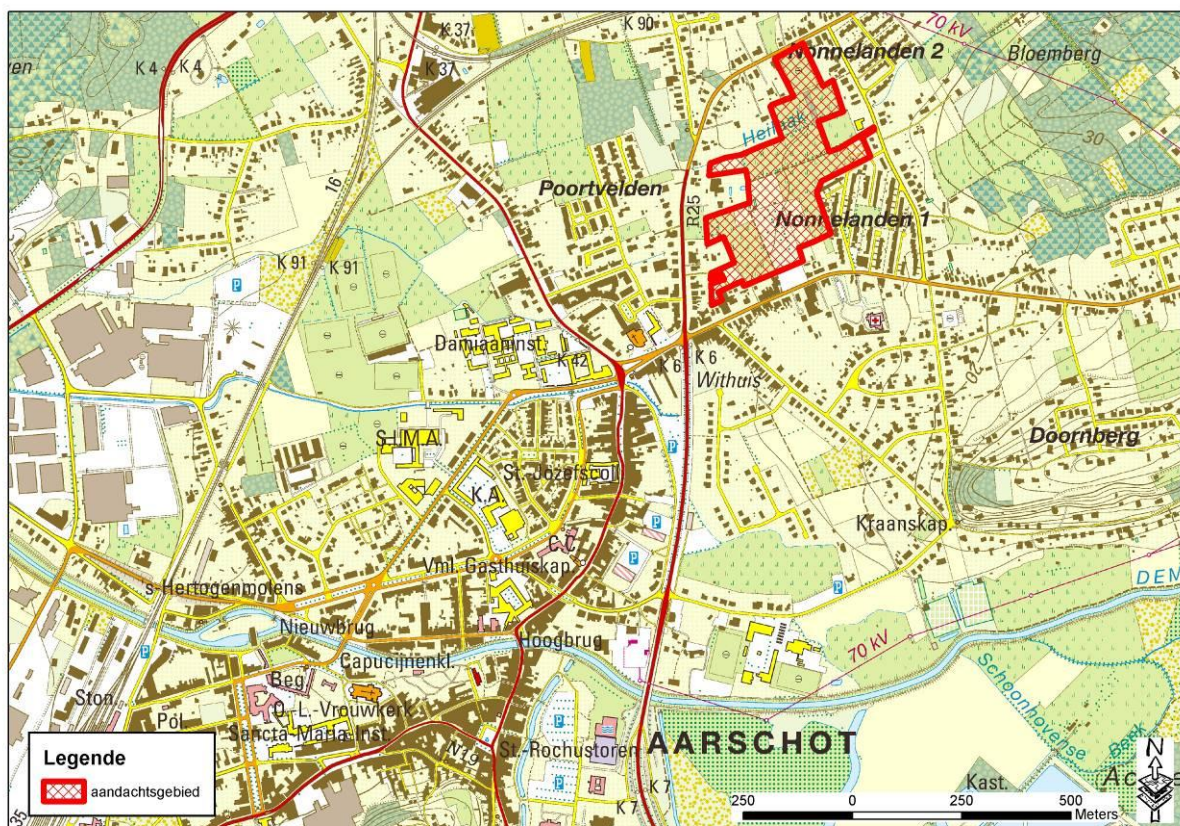
ID: DZ_36a
GELEGEN IN: waterconserveringsgebied

1 Situering

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Aarschot
Provincie(s): Vlaams-Brabant
Geografische beschrijving:

Het aandachtsgebied is gelegen in de stad Aarschot, ten noordoosten van het centrum van de stad.



Figuur 1: Bovenlokale situering op topografische kaart

Het gebied ligt ten zuiden van de spoorlijn Leuven-Hasselt. Het wordt omringd door de Gijmelsesteenweg (R25) in het westen en het noorden, de Godshertogestraat en de Jan Van Harcourtlaan in het oosten en de Langdorpssteenweg in het zuiden.



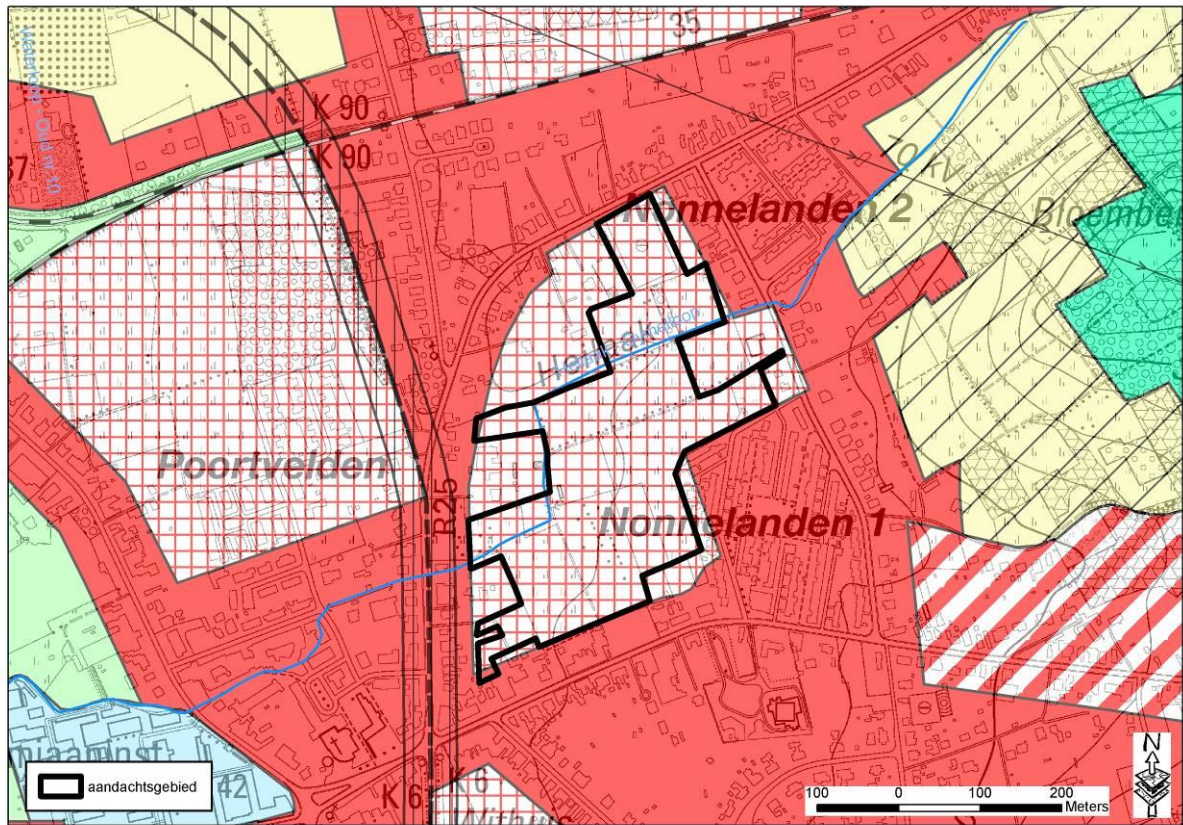
Figuur 2: Lokale situering op orthofoto Vlaams-Brabant 2007

1.2 Planologische bestemming

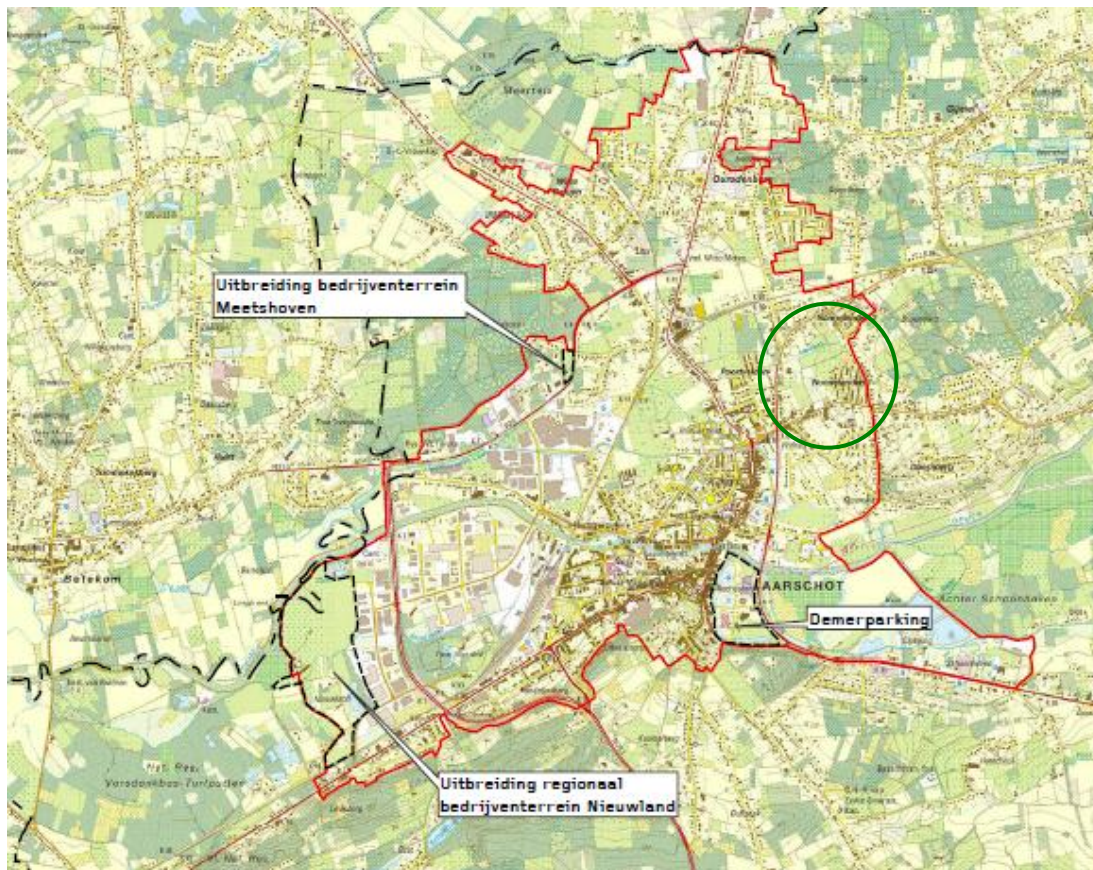
Gewestplanbestemming: woonuitbreidingsgebied

Het aandachtsgebied is gelegen in de bestemming woonuitbreidingsgebied (zie figuur 3). De geldende bestemming laat de ontwikkeling van het aandachtsgebied toe.

Het gebied bevindt zich binnen de perimeter van het provinciaal RUP Kleinstedelijk Gebied Aarschot, dat momenteel in opmaak is (plenaire vergadering op 21/06/2011) (figuur 4).



Figuur 3: Situering op het gewestplan

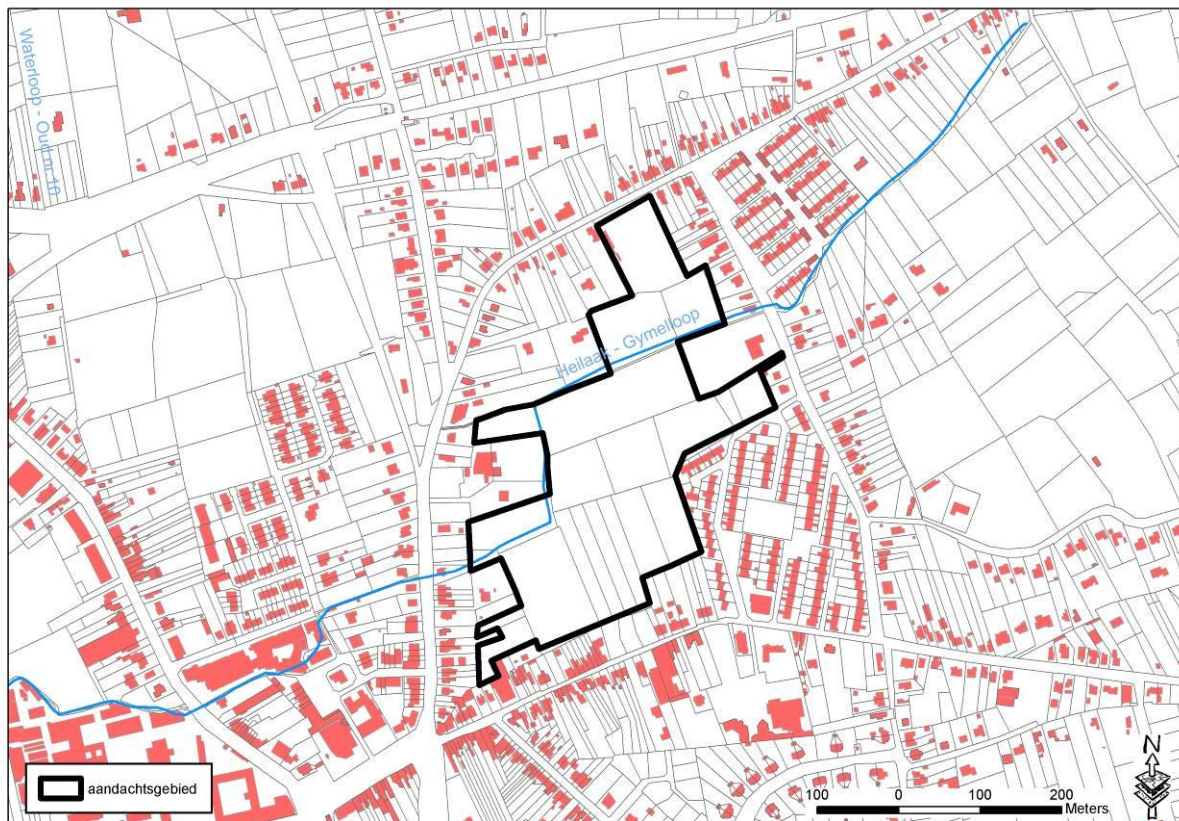


Figuur 4: Locatie WUG Nonnelanden (groen) binnen Kleinstedelijk Gebied Aarschot (rood)

1.3 Bodemgebruik

Huidige staat van ontwikkeling:

Op figuren 2 en 5 is te zien dat het aandachtsgebied nog onbebouwd is. Het gebied is helemaal ingesloten. Het bodemgebruik bestaat hoofdzakelijk uit weilanden en akkers zoals te zien is op de orthofoto van 2007 (figuur 2). In het noordoosten van het gebied bevindt zich een voetbalveld. De verdere analyse van het aandachtsgebied houdt alleszins rekening met de aanwezige bebouwing in de omgeving en gaat uit van het principe dat bestaande vergunde bebouwing zo goed mogelijk beschermd moet worden tegen wateroverlast.



Figuur 5: Situering op cadmap 2010 (toestand 01/01/2010)

1.4 Hydrografie

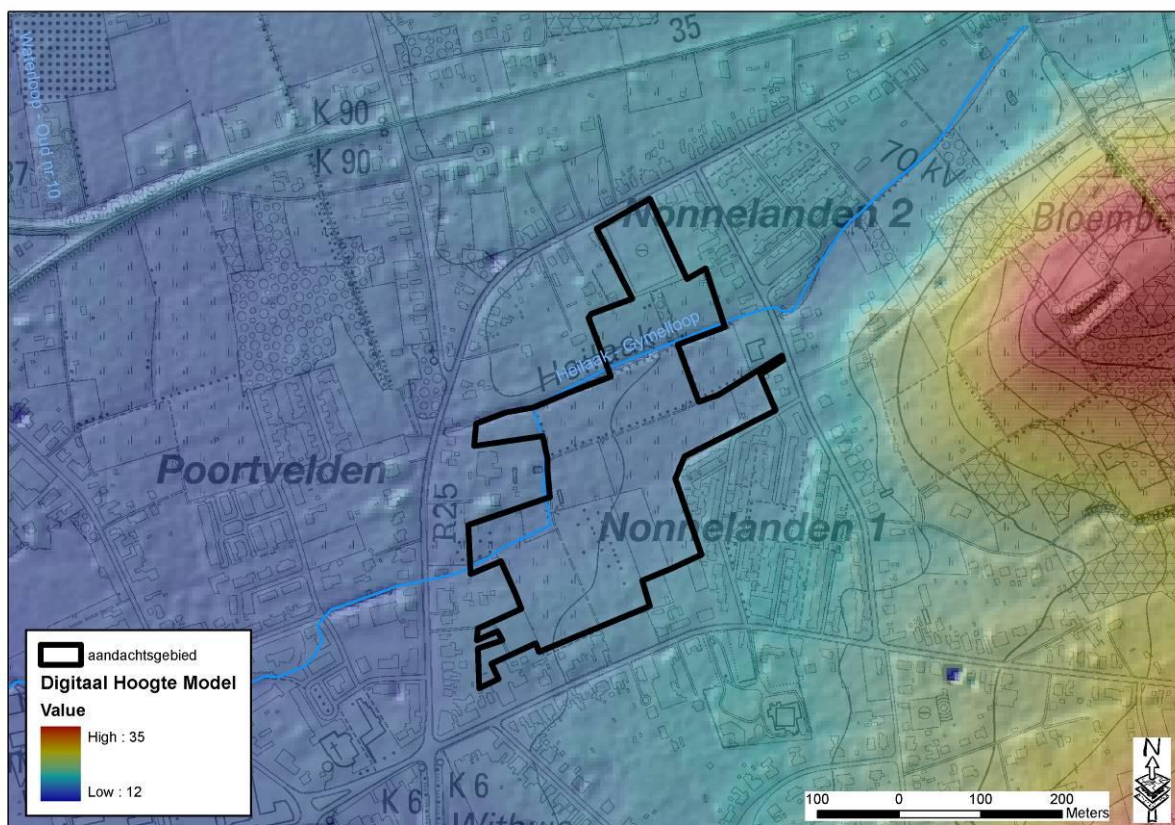
Bekken: Dijle-Zennebekken

Deelbekken: Laak

Betrokken waterlopen: Heilaak (VHAGcode: 6629 - beheerder: provincie Vlaams-Brabant)

Hydrografische beschrijving:

De enige waterloop in het gebied is de Heilaak, een waterloop van 2^{de} categorie. Deze waterloop mondt een 2-tal km verder uit in de Grote Laak, die op zijn buurt ter hoogte van Tremelo in de Dijle stroomt.



Figuur 6: Hydrografische situering op DHM

1.5 Motivering afbakening en selectie aandachtsgebied

Belang van het aandachtsgebied:

Het aandachtsgebied “woonuitbreidingsgebied Nonnelanden” (Aarschot) is voornamelijk geselecteerd omwille van zijn aanzienlijke oppervlakte waterconserveringsgebied. Ook het lopende afbakeningsproces Kleinstedelijk Gebied Aarschot heeft ertoe geleid dat dit gebied als prioritair werd aangeduid.

Afbakening

Het vertrekpunt van de afbakening van het aandachtsgebied is een prioritair geselecteerd signaalgebied of desgevallend een prioritair geselecteerde cluster signaalgebieden.

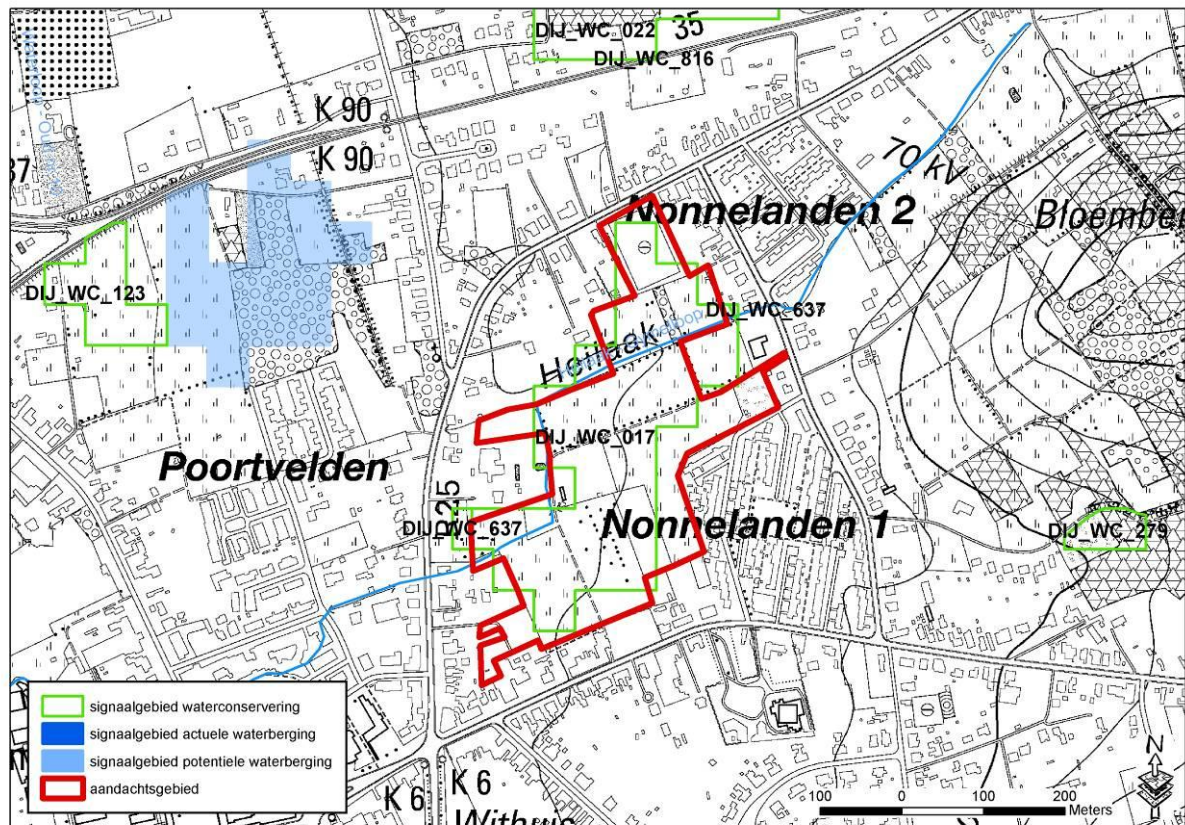
Volgende kaartlagen werden gebruikt bij de afbakening van het eigenlijke aandachtsgebied:

- Signaalgebieden (actuele waterberging, potentiële waterberging, waterconservering)
- Topografische kaart 1/10.000
- Gewestplan / gemeentelijk RUP
- Cadmap vector (oa ifv weergave recente bebouwing)
- DHM

De prioritaire cluster van signaalgebieden (DIJ_WC_017, DIJ_WC_637) ligt volledig in woonuitbreidingsgebied. De grenzen van het woonuitbreidingsgebied vormen de basis voor de afbakening van het aandachtsgebied. Daarnaast werd rekening gehouden met de aanwezige

bebouwing en perceelsgrenzen om te komen tot een logische afbakening. Onderstaande figuur (figuur 7) geeft dit grafisch weer.

Het aandachtsgebied moet worden gezien als een soort zoekzone. De afbakening van het aandachtsgebied op zich doet geen enkele uitspraak over het gebied. Uitspraken over bepaalde relevante delen van het aandachtsgebied kunnen enkel volgen na de feitelijke toetsing (hierna). Gelet hierop wordt een aandachtsgebied best eerder maximalistisch dan beperkend afgebakend.



Figuur 7: Afbakening aandachtsgebied op basis van de prioritaire cluster van signaalgebieden (actueel waterbergingsgebied, potentieel waterbergingsgebied, waterconservering)

2 Juridische toets

2.1 Watertoetskaarten¹

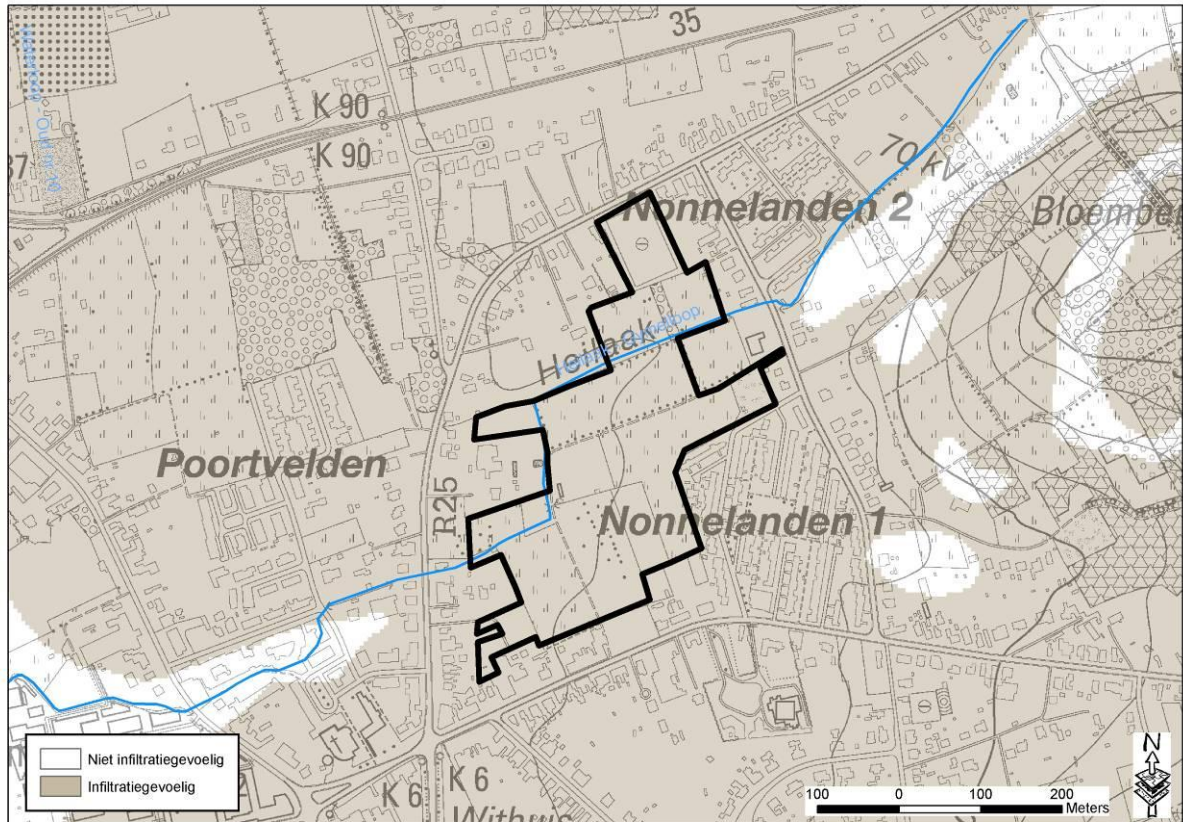
Overstromingsgevoelige gebieden:

In het aandachtsgebied komen geen effectief of mogelijk overstromingsgevoelige gebieden voor.

Infiltratiegevoelige bodems:

Het volledige aandachtsgebied is infiltratiegevoelig (figuur 8). In een infiltratiegevoelige zone moet bij een mogelijke ontwikkeling rekening gehouden worden met de verminderde infiltratie naar het grondwater. Infiltratievoorzieningen als compenserende maatregel zijn hier aangewezen.

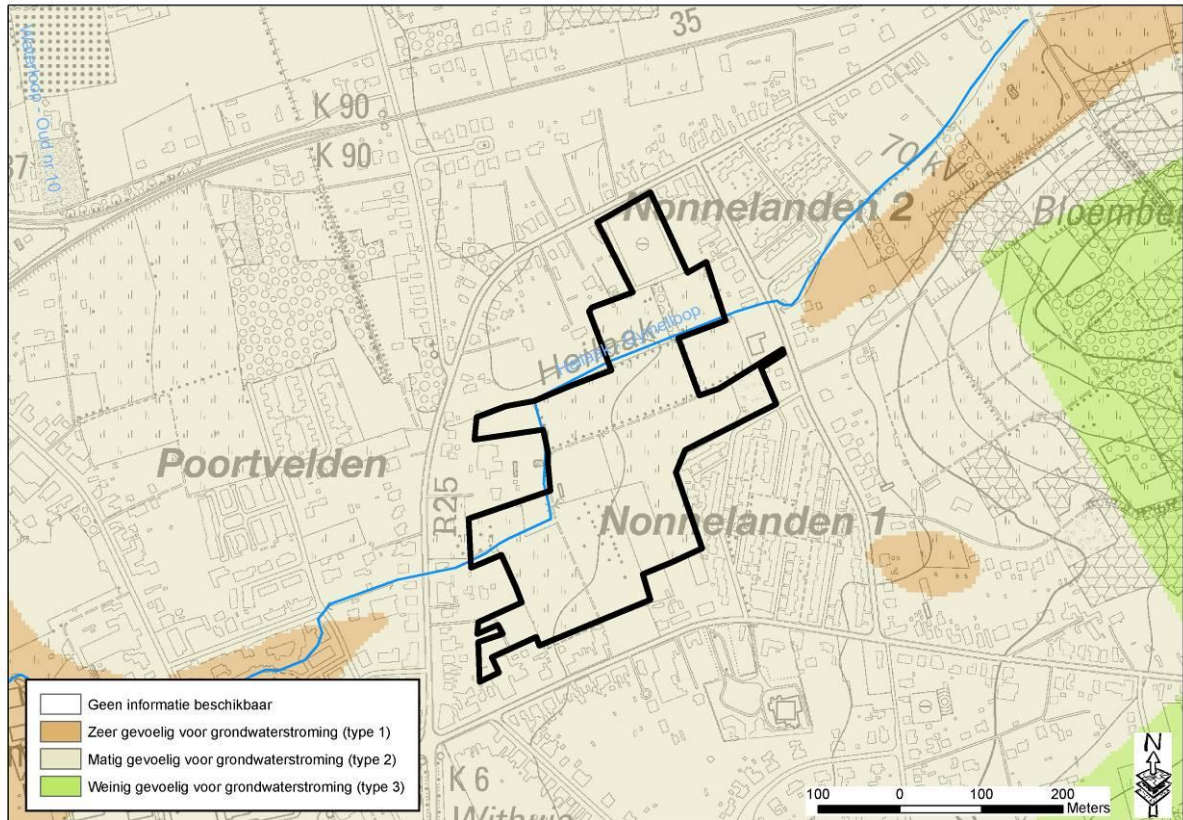
¹ Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal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



Figuur 8: Situering op de watertoetskaart infiltratiegevoelige bodems

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het volledige aandachtsgebied is gelegen in de zone matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2) (figuur 9). Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m is er waarschijnlijk een effect op de grondwaterstroming en dient advies gevraagd te worden aan de bevoegde adviesinstantie.



Figuur 9: Situering op de watertoetskaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden

2.2 Federale kaart risicozones voor overstromingen ²

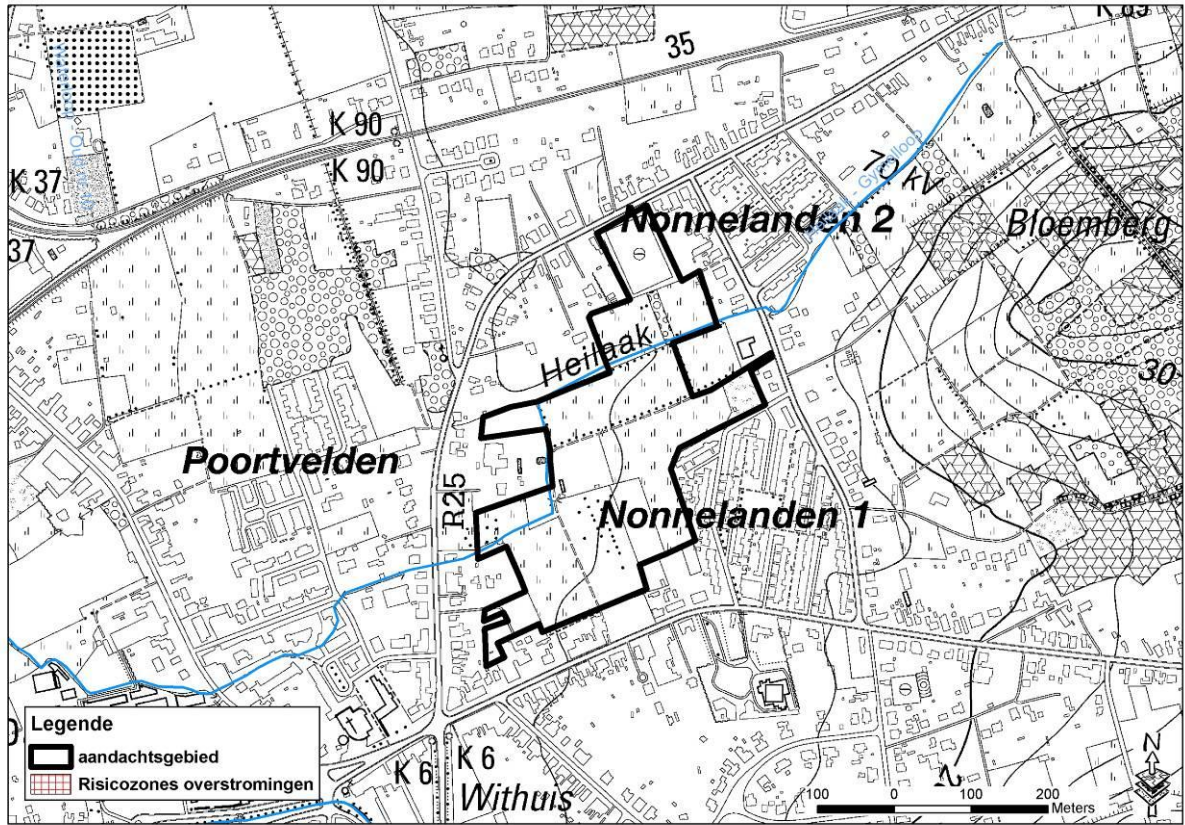
De federale kaart risicozones voor overstromingen bevat de meest nauwkeurig mogelijke afbakening van risicovolle gebieden met betrekking tot de natuurrampenverzekering (KB 12 oktober 2005).

De ligging van (delen van) een aandachtsgebied in een risicozone heeft een aantal juridische en financiële implicaties. Conform art. 68-7 § 3, kunnen de verzekeraars, m.b.t. het gevaar brand, weigeren dekking te verlenen tegen overstroming als het gaat om een gebouw dat later werd opgericht of verbouwd dan achttien maanden na datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit, dat een zone waarin het gebouw zich bevindt, als risicozone klasseert. Wie in een risicozone woont, zal meer betalen voor de verzekering.

De criteria waarop de risicozones worden afgebakend, zijn bepaald in het K.B. van 12 oktober 2005 (B.S. 21 november 2005) waar enkel de gebieden getoond worden met minstens dertig centimeter overstromingsdiepte. Hierdoor is het aantal gebieden en de oppervlakte veel beperkter dan bijvoorbeeld op de kaart met recent overstroomde gebieden of de kaart met overstromingsgevoelige gebieden in het kader van de watertoets. De kaart met de risicozones ten behoeve van de natuurrampenverzekering toont daarentegen wel met des te meer zekerheid de gebieden die effectief risicovol zijn.

Binnen het aandachtsgebied liggen geen risicozones voor overstromingen (figuur 10).

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



Figuur 10: Situering op de kaart risicozones voor overstromingen

3 Beleidsmatige toets

3.1 Waterbeleid

Stroomgebiedbeheerplan

Het stroomgebiedbeheerplan stelt een aantal basismaatregelen en aanvullende maatregelen voorop. Basismaatregelen zijn maatregelen uit een reeds beslist beleid (bijvoorbeeld de acties uit de bekkenbeheerplannen), aanvullende maatregelen zijn bijkomende maatregelen die door het stroomgebiedbeheerplan zelf naar voren worden geschoven. Volgende maatregelen zijn hier relevant:

- basismaatregel 6_003: waar mogelijk behoud van waterconserveringsgebieden door middel van aangepast landgebruik;
- basismaatregel 6_004: vrijwaren van de actuele en potentiële waterbergingsgebieden en conserveringscapaciteit;
- basismaatregel 6_007: realiseren van nieuwe waterbergingscapaciteit en optimaliseren van bestaande;
- aanvullende maatregel 5B_008: aanleg van bijkomende bergingsgebieden ten behoeve van de verbetering van het hydraulische regime van het oppervlaktelichaam;
- aanvullende maatregel 5B_009: Aanleg van bijkomende waterconserveringsgebieden;
- aanvullende maatregel 5B_010: adaptatie klimaatwijziging;
- aanvullende maatregel 6_018: optimaliseren waterconserveringsgebieden door middel van voorwaarden voor het landgebruik.
- aanvullende maatregel 6_020: realiseren van nieuwe waterbergingscapaciteit op de onbevaarbare waterlopen van 1^{ste} cat.

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.

In het bekkenbeheerplan Dijle-Zenne werden geen acties voorzien voor het gebied zelf.

Deelbekkenbeheerplan

In het deelbekkenbeheerplan Laak worden geen acties voor het gebied zelf voorzien.

3.2 Ruimtelijke ordening

Ruimtelijk(e) structuurplan(nen)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Aarschot is goedgekeurd op 08/12/2005. Het aandachtsgebied ligt in de deelruimte "noordoostelijke stedelijke nevel". Hierin wordt het volgende aangegeven (p65. richtinggevend gedeelte):

'4.1.2.3. Verdichting van de nevel nabij het kernstedelijk gebied

Het verdichten van de nevel nabij het kernstedelijk gebied, m.a.w. langs de noordelijke en oostelijke ring gebeurt in eerste instantie door het afwerken van de woonuitbreidingsgebieden Bekafiaan, Nonnelanden en Ter Heide.'

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het aandachtsgebied dus te ontwikkelen.

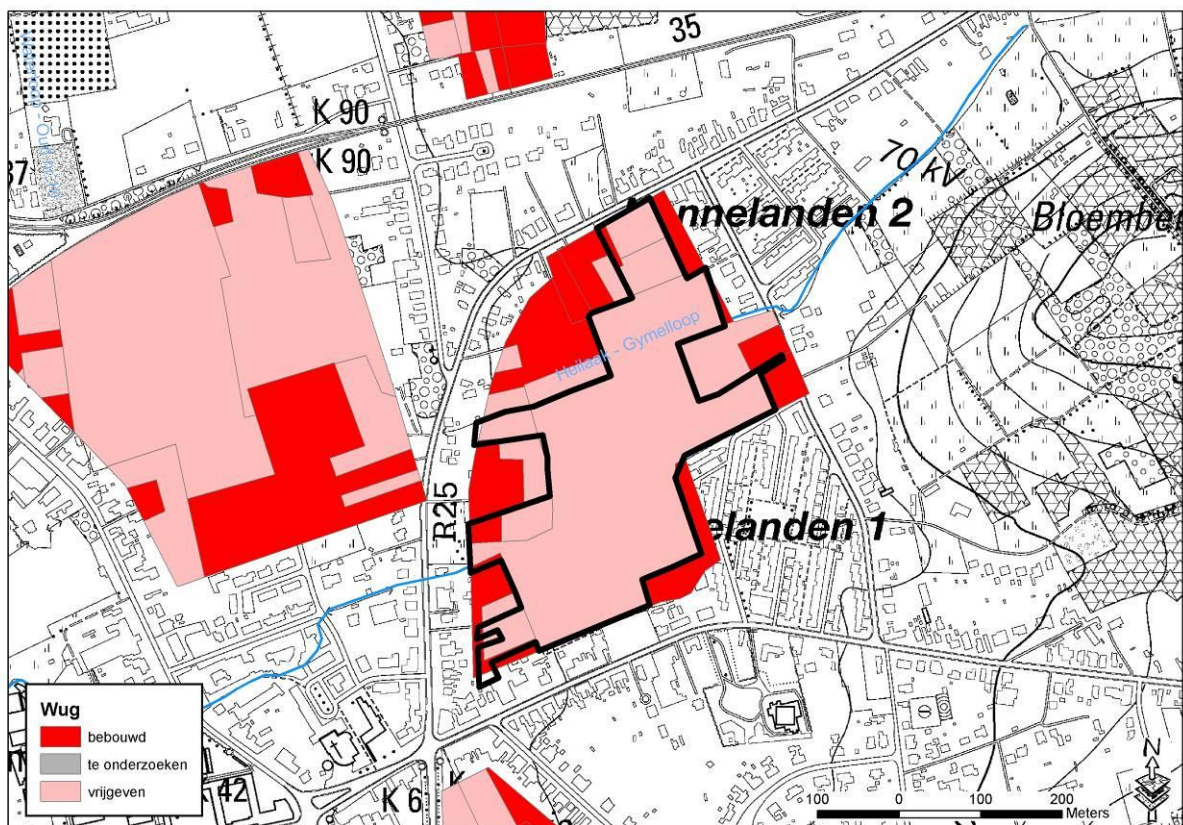
Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

Atlas van de woonuitbreidingsgebieden (WUG-atlas)

De WUG-atlas geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening.

De atlas is een beleidsdocument en een consultatie-instrument zonder juridische waarde. De aangeduide gebieden zijn woonuitbreidingsgebieden zoals bedoeld in artikel 5.1.1. van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Dit artikel blijft onverkort gelden.

De WUG-atlas, versie april 2007, definieert het aandachtsgebied als vrij te geven (zie figuur 11). Volgens het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (goedgekeurd op 8 december 2005) zou deze zone op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. Het woonuitbreidingsgebied Nonnelanden wordt in het GRS aangeduid als één van de 4 prioritair te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden.



Figuur 11: Beleidskeuzes op basis van de WUG-atlas (versie 25-3-2009)

Afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur (buitengebied) (AGNAS)

Het aandachtsgebied behoort tot de buitengebiedregio Hageland. In het operationeel uitvoeringsprogramma valt het aandachtsgebied onder actie 3: "Bossen en verwevingsgebieden tussen Aarschot en Averbode". Hier wordt mogelijks de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voorzien voor:

- Het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en bos tussen Aarschot en Averbode
- Het versterken van de natuurwaarden in de vallei van de Molenbeek (Herseltseloop/Kalsterloop)

Actie 3 valt onder categorie II: "opmaak RUP na verder onderzoek". Tot op heden zijn geen verdere initiatieven hieromtrent bekend.

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Aarschot

Zoals aangehaald is het afbakeningsproces van het Kleinstedelijk Gebied Aarschot lopende. Dit gebeurt op initiatief van de provincie Vlaams-Brabant (provinciaal RUP). Het aandachtsgebied bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. De stand van zaken van het afbakeningsproces is dat de plenaire vergadering doorging op 21/06/2011.

Vergunningstoestand

De huidige vergunningstoestand, zoals die gekend is bij het Agentschap Ruimtelijke Ordening, van de percelen binnen het aandachtsgebied is de volgende:

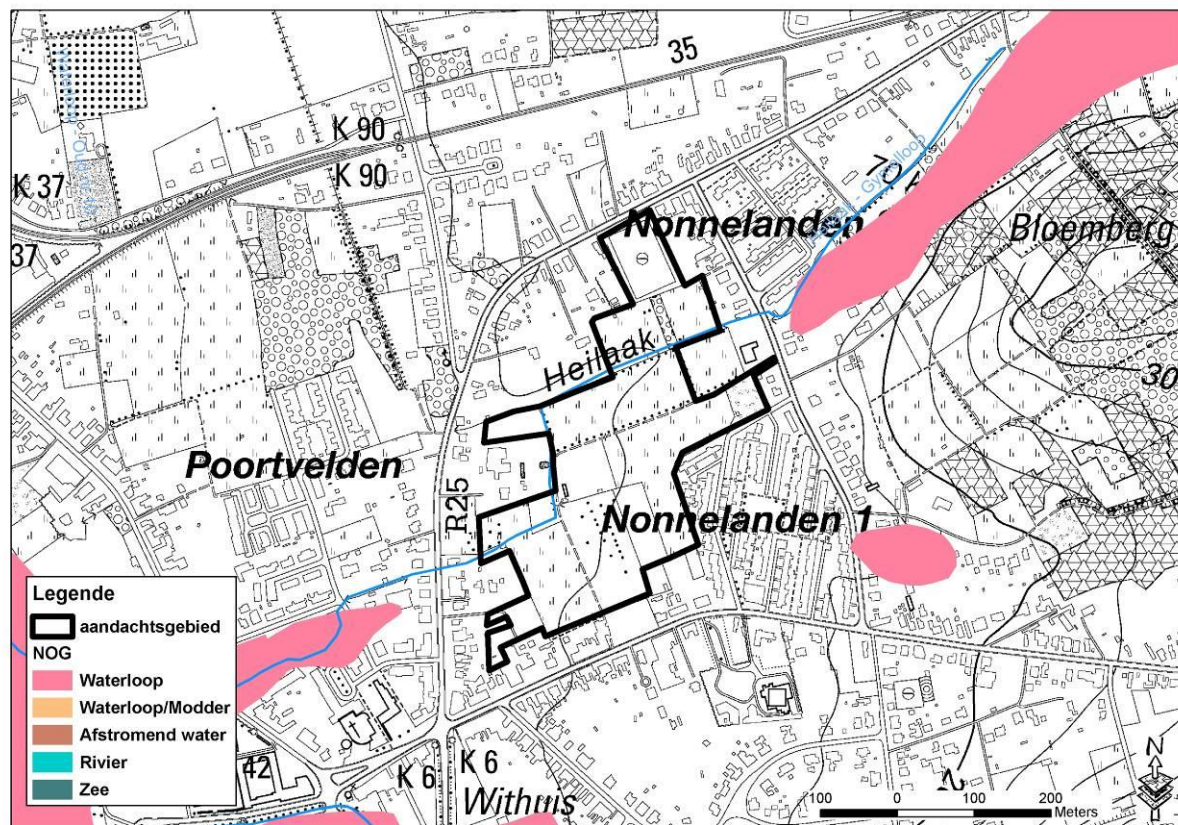
- Vergunningen:
 - o 8.00/24001/136483.1 (1SA2662794), 26/08/2004, Aarschot 1^{ste} Afdeling, sectie A, 355p: gelegen langs de J. Van Harcourtlaan. Ongunstig stedenbouwkundig attest.
- Verkavelingen:
 - o 5.00/24001/137154 (1V726), 06/03/1997, Aarschot 1^{ste} Afdeling, sectie A, 339p: gelegen langs Gijmelsesteenweg. Geweigerde verkavelingsvergunning.

4 Toetsing aan het watersysteem

4.1 Overstromingsproblematiek

NOG

Het aandachtsgebied bevindt zich niet in van nature overstroombaar gebied vanuit de Heilaak. De gebieden net stroomop- en afwaarts van het gebied bevinden zich wel in van nature overstroombaar gebied (figuur 12).



Figuur 12: Situering op NOG-kaart

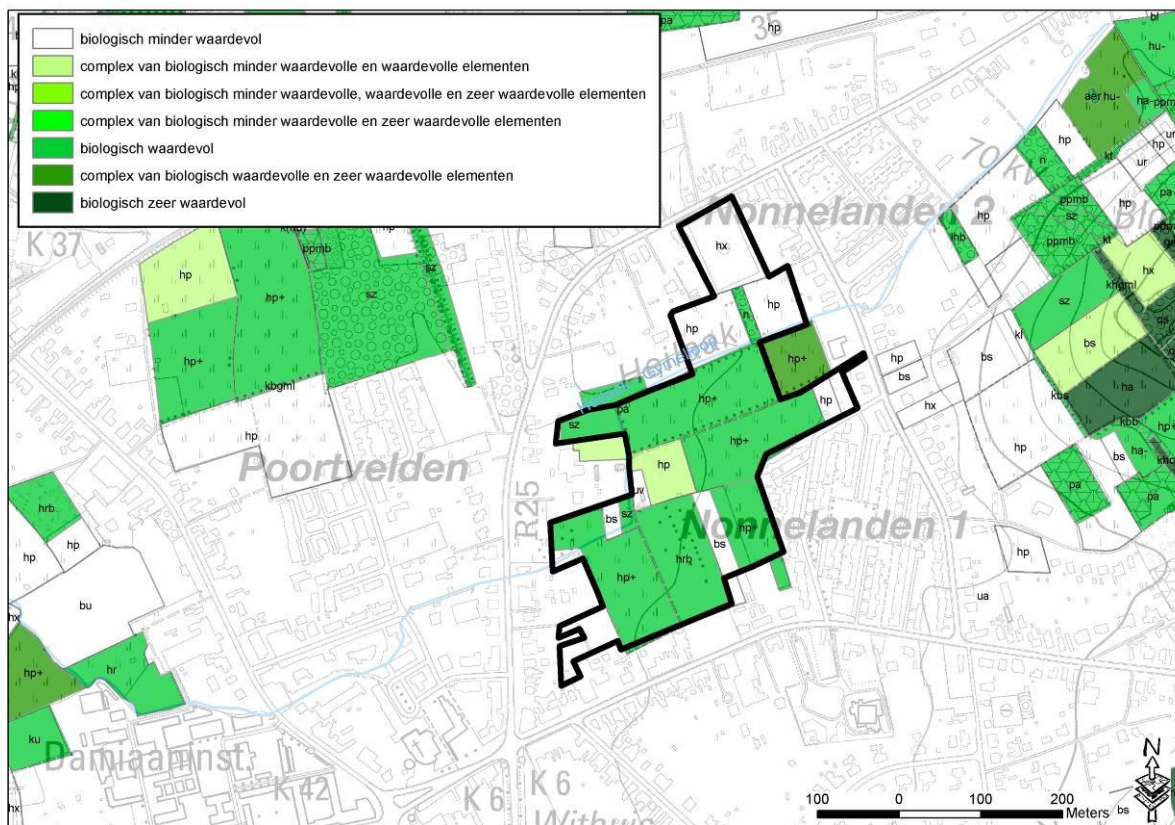
ROG

De ROG-kaart vormt een gebiedsdekkende afbakening van de recent overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988-2005. In het gebied komen geen ROG-zones voor. Er was ook geen wateroverlast tijdens de recente overstromingen van november 2010 en januari 2011.

BWK

De biologische waarderingskaart is een uniforme en gebiedsdekkende inventarisatie en evaluatie van het biologische milieu van het gehele Vlaamse grondgebied. In het kader van de toetsing van de aandachtsgebieden kunnen bepaalde natte biotopen wijzen op het feitelijke belang van het watersysteem in de huidige situatie.

Ter hoogte van het aandachtsgebied is de biologische kaart versie 2 voorhanden. Deze werd geïnventariseerd vanaf 1997. Er komen een aantal biologisch waardevolle percelen voor. Dit zijn voornamelijk graslanden van type hp+ (soortenrijke permanente cultuurgraslanden met relictten van halfnatuurlijke graslanden) of sz (struweelopslag). Er komen geen vegetaties voor die wijzen op natte omstandigheden.



Figuur 13: Situering op BWK

DHM

Het aandachtsgebied is gelegen aan de voet van een Diestiaanheuvel, en is zelf vrij vlak. Het hoogteverschil binnen het gebied bedraagt zo'n 2m (van ± 14.8m TAW langs de Heilaak tot ± 17m in het meest noordelijke deel).

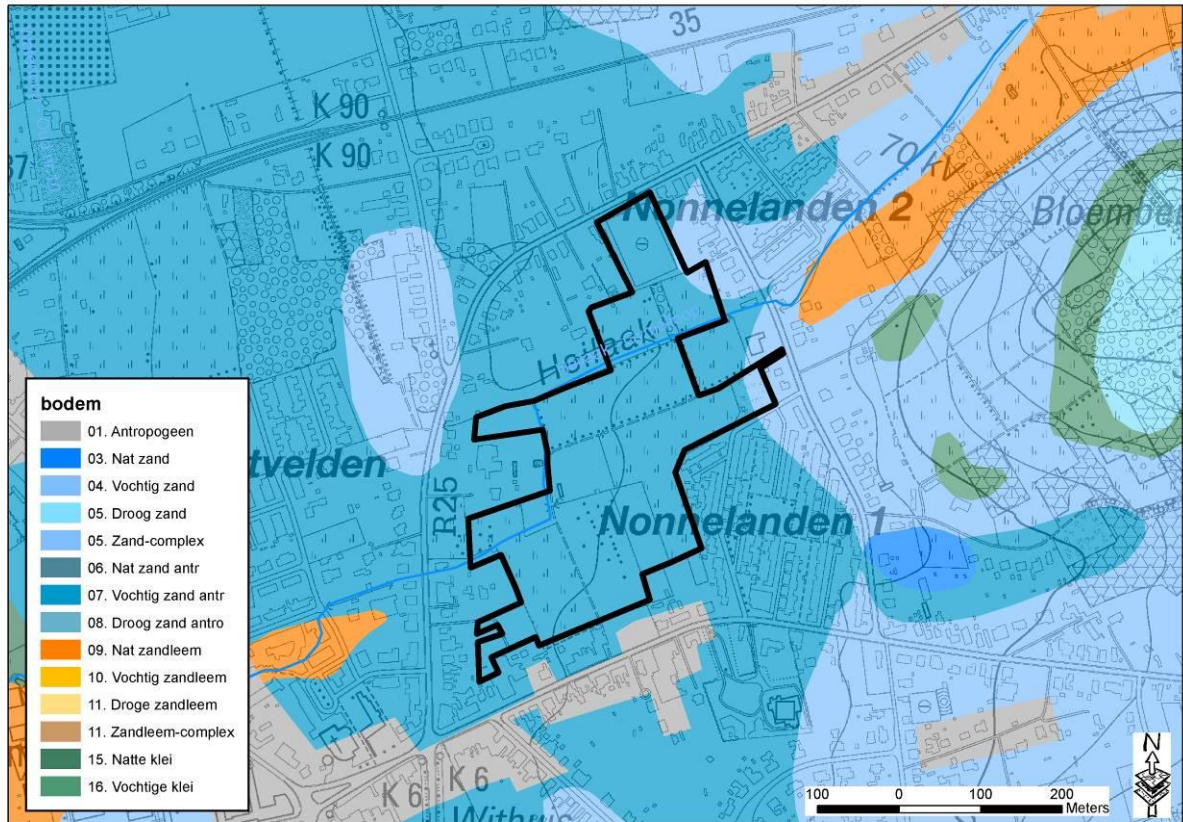
Zie figuur 6: Hydrografische situering.

4.2 Verdrogingsproblematiek

Bodemassociaties ifv water (obv textuur en vochttrap) en grondwaterstanden

De bodemassociatiekaart is een afgeleide van de bodemkaart. Ze bepaalt welke bodemtypes een natte tot zeer natte vochttrap hebben. Dit is een sterke aanwijzing voor de sponsfunctie van de bodem en ondersteunt dus een belangrijke eigenschap van waterconserveringsgebieden: het vasthouden en vertraagd afvoeren van water om verdroging en overstroming te voorkomen.

Het hele aandachtsgebied heeft als bodemtype vochtig zand. Deze bodem vervult een belangrijke functie naar infiltratie toe.



Figuur 14: Situering op kaart bodemassociatie

5 Opmerkingen

Het gebied kende geen problemen naar wateroverlast tijdens de recente overstromingen van november 2010 tot januari 2011.

6 Conclusie

Hydrologische samenvatting

De basis van het aandachtsgebied is een signaalgebied waterconservering. Door het aandachtsgebied stroomt de Heilaak, maar deze veroorzaakt geen wateroverlast in het gebied. De hoogte in het aandachtsgebied varieert tussen 14.8m en 17m boven zeeniveau. Het gebied is dus vrij vlak. Het is een infiltratiegevoelig gebied, dat ook matig gevoelig is voor grondwaterstromingen. De bodem in het aandachtsgebied is een vochtige zandbodem. Hydrologisch gezien zijn er dus geen problemen van wateroverlast, maar speelt het gebied wel een belangrijke rol naar infiltratie toe.

Beleidsmatige samenvatting

Het aandachtsgebied is als woonuitbreidingsgebied ingetekend op het gewestplan. Het bevindt zich net binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Aarschot. In het GRS wordt dit gebied aangeduid als één van de prioritair te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden.

7 Suggestie naar ontwikkelingsperspectief

Bovenstaande oefening geeft aan dat het mogelijk is het woonuitbreidingsgebied Nonnelanden te ontwikkelen, mits er voldoende rekening gehouden wordt de aspecten infiltratie en vasthouden van water. Het gebied is immers een waterconserveringsgebied, en bovenstaande analyses geven dit ook aan. Er dienen dus voorwaarden opgelegd met betrekking tot infiltratie naar bebouwing en verhardingen toe, zodat infiltratie zoveel mogelijk bevorderd wordt. Het toepassen van de provinciale hemelwaterverordening komt al voor een deel tegemoet aan de problematiek. Mogelijke maatregelen zijn verder de aanleg van infiltratievoorzieningen in het gebied zoals wadi's, het behoud van voldoende open ruimte waar het water kan infiltreren, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, ...

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt de inrichting van de Heilaak als een blauwgroene corridor als aandachtspunt mee opgenomen.
