

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

## Toetsing aandachtsgebied **WUG GIJMELBERG (AARSCHOT)**

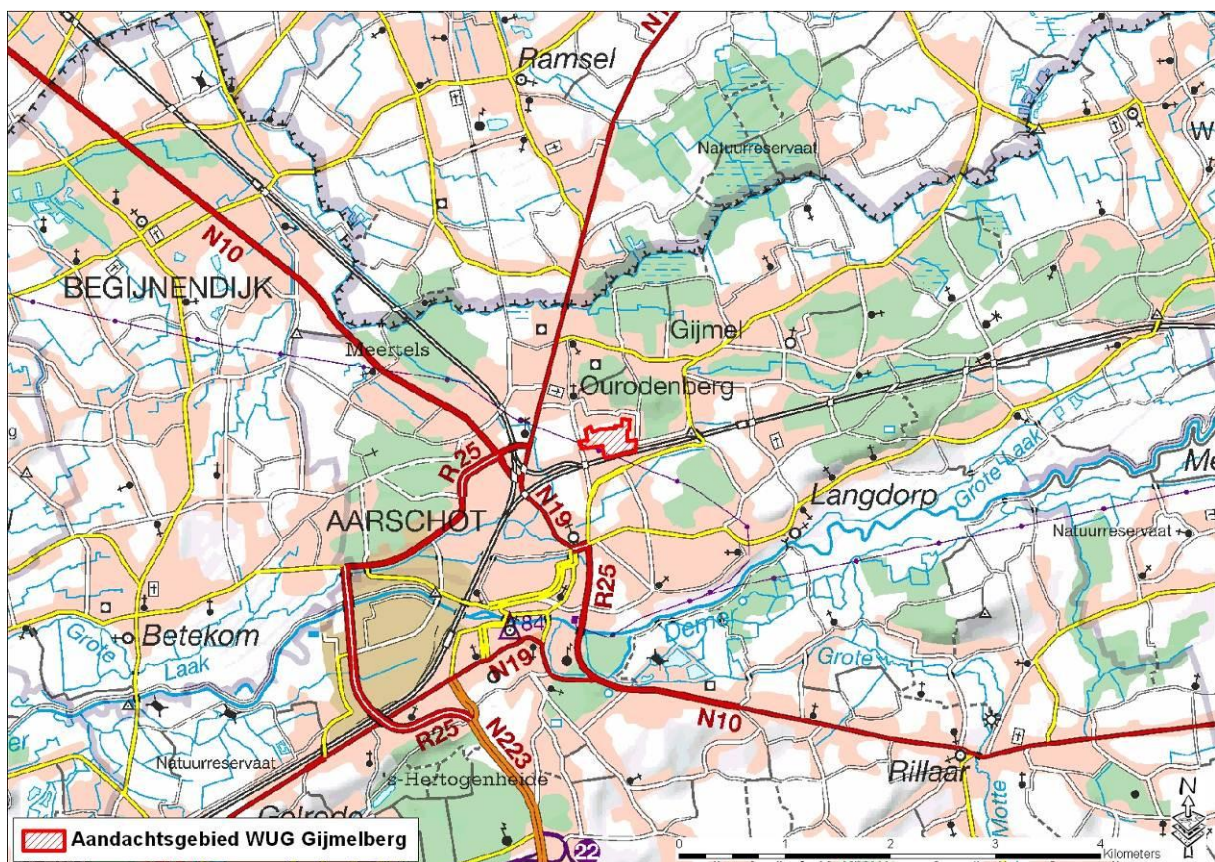
ID: **DZ\_36b**  
GELEGEN IN: waterconserveringsgebied

### 1 Situering

#### 1.1 Algemeen

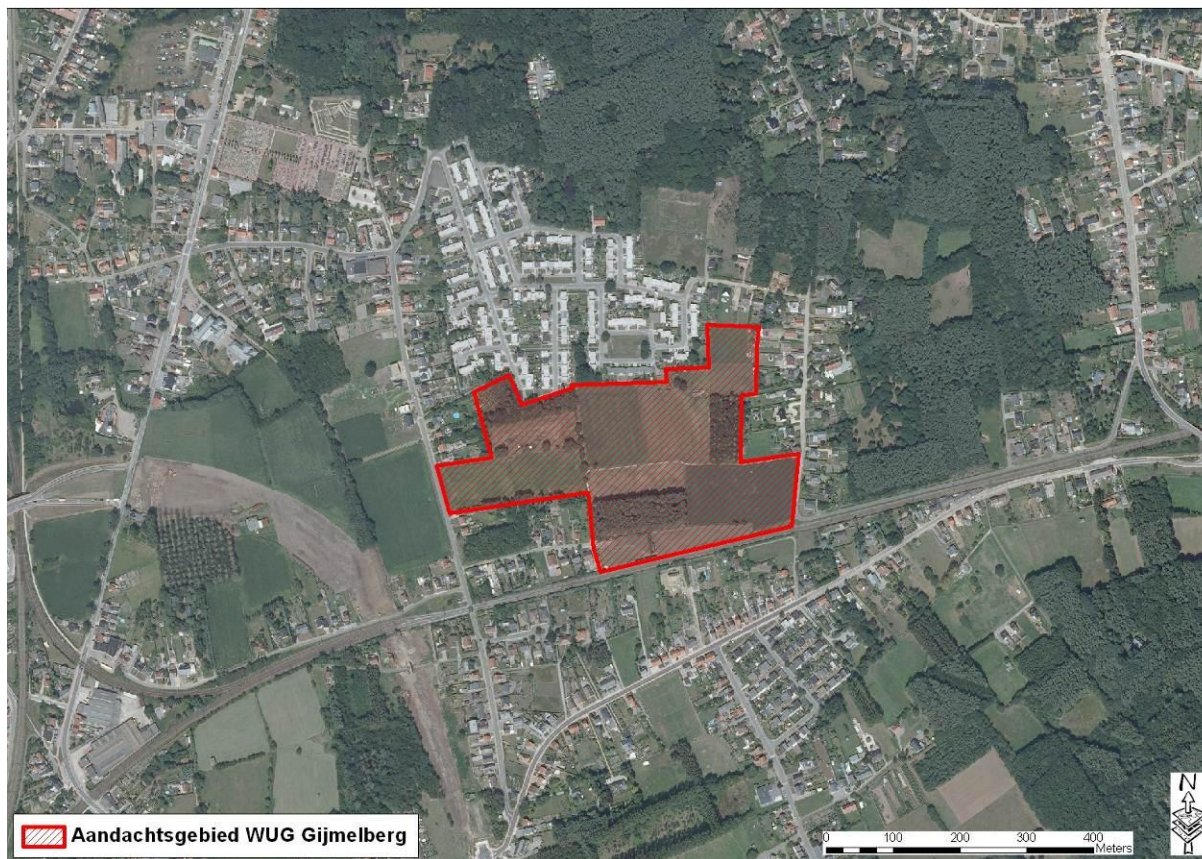
Stad: **Aarschot**  
Provincie: **Vlaams-Brabant**  
Geografische beschrijving:

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



Figuur 1: Bovenlokale situering op topografische kaart

Het aandachtsgebied bevindt zich in de buurt van Ourodenberg en Gijmel. Door het gebied loopt de Hageveldweg en de omliggende straten zijn Gijmelstraat, Gijmelberglaan, Hugo Verrieststraat, Maurits Sabbestraat, Felix Timmermansstraat, Gijmelbergweg en Gijmelbergstraat. Ten westen van het gebied ligt de nieuwe oostelijk ring rond Aarschot. Ten noorden van het gebied bevindt zich een relatief nieuwe woonwijk en verderop de Gijmelberg. Ook in het zuiden en noordoosten is er bebouwing aanwezig. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de spoorlijn Aarschot-Hasselt.



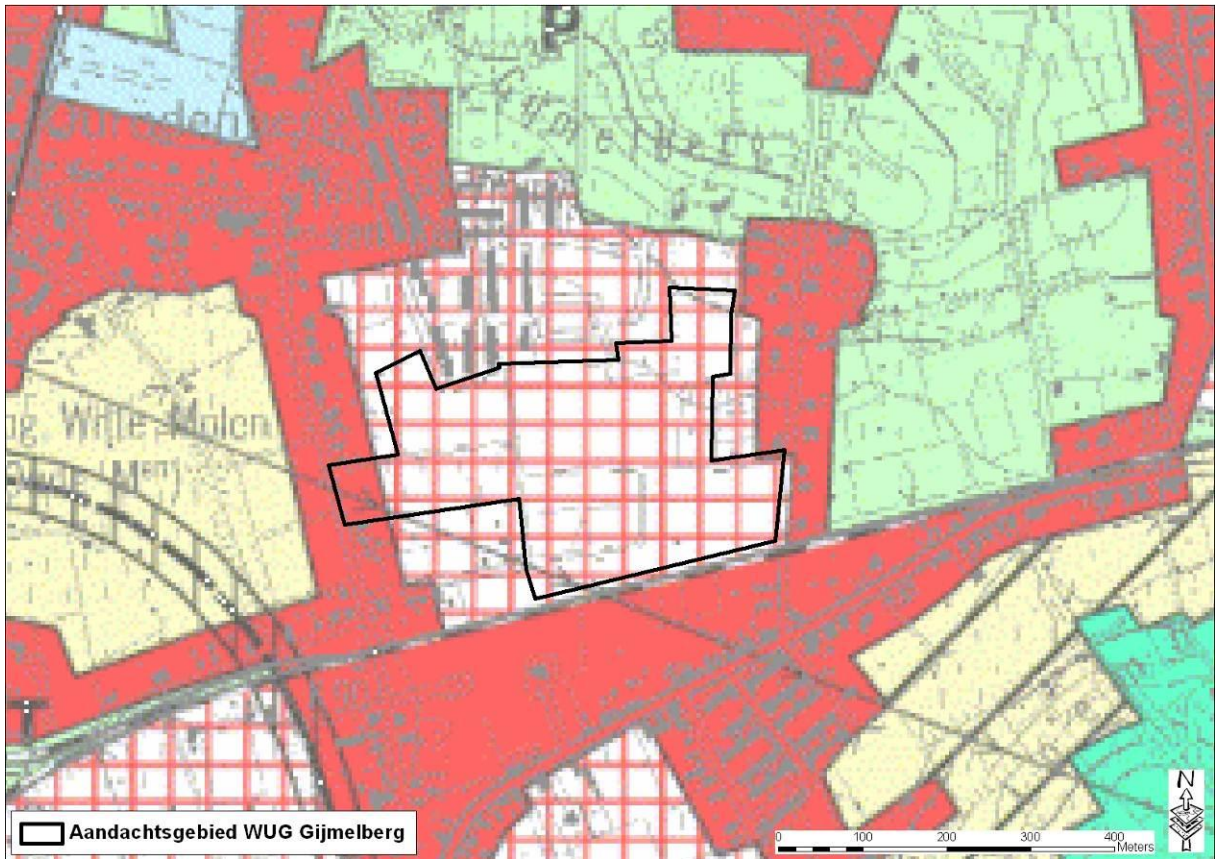
Figuur 2: Lokale situering op orthofoto Vlaams-Brabant 2009

## 1.2 Planologische bestemming

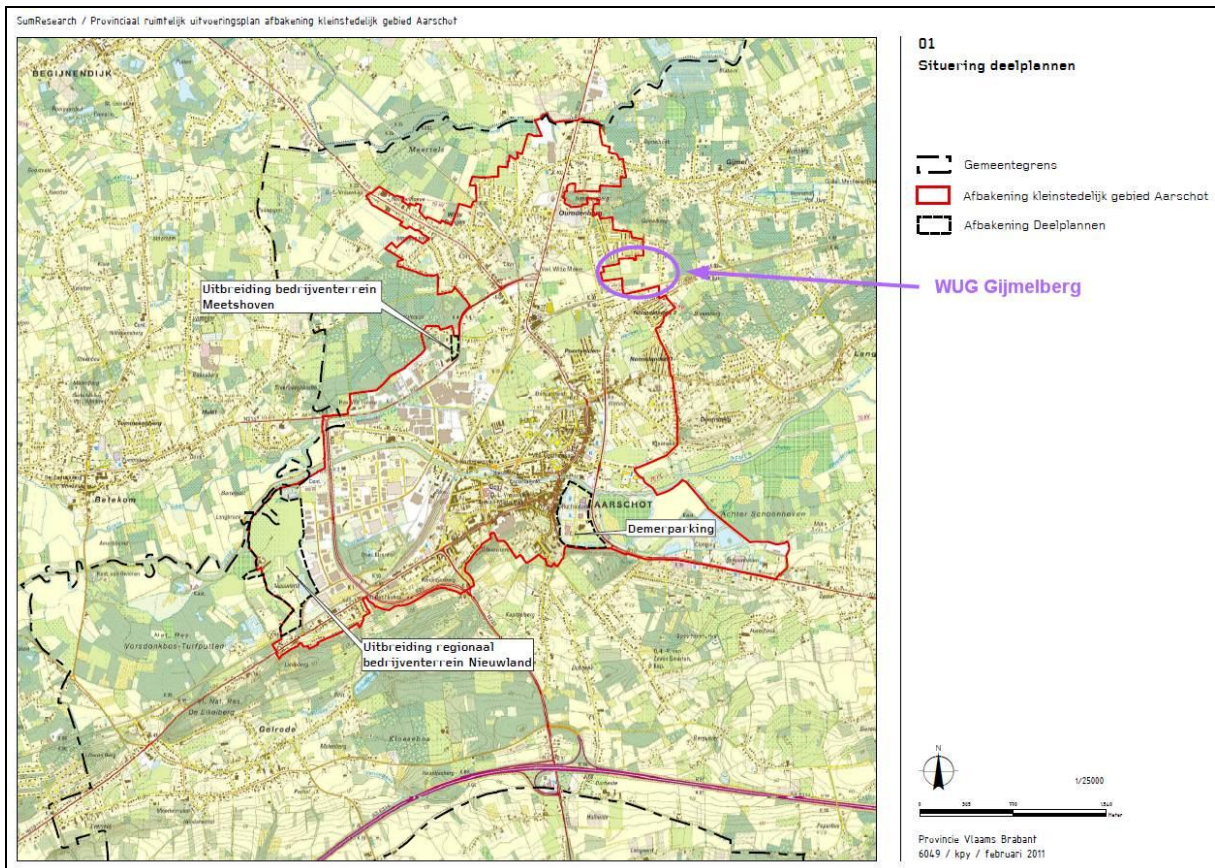
**Gewestplanbestemmingen:** woonuitbreidingsgebied, woongebied

Het aandachtsgebied is hoofdzakelijk gelegen in de bestemming woonuitbreidingsgebied, kleine delen langs de rand zijn woongebied. De geldende bestemmingen laten de ontwikkeling van het aandachtsgebied toe.

Ten westen van het gebied zijn 2 gemeentelijke Ruimtelijke UitvoeringsPlannen (RUPs) in opmaak (openbaar onderzoek tot 02/09/2011): RUP Witte Molen en RUP Poortvelden. Het provinciaal RUP Kleinstedelijk Gebied Aarschot is eveneens in opmaak (plenaire vergadering op 21/06/2011). Het aandachtsgebied bevindt zich net buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Aarschot (figuur 4).



Figuur 3: Situering op gewestplan Aarschot-Diest



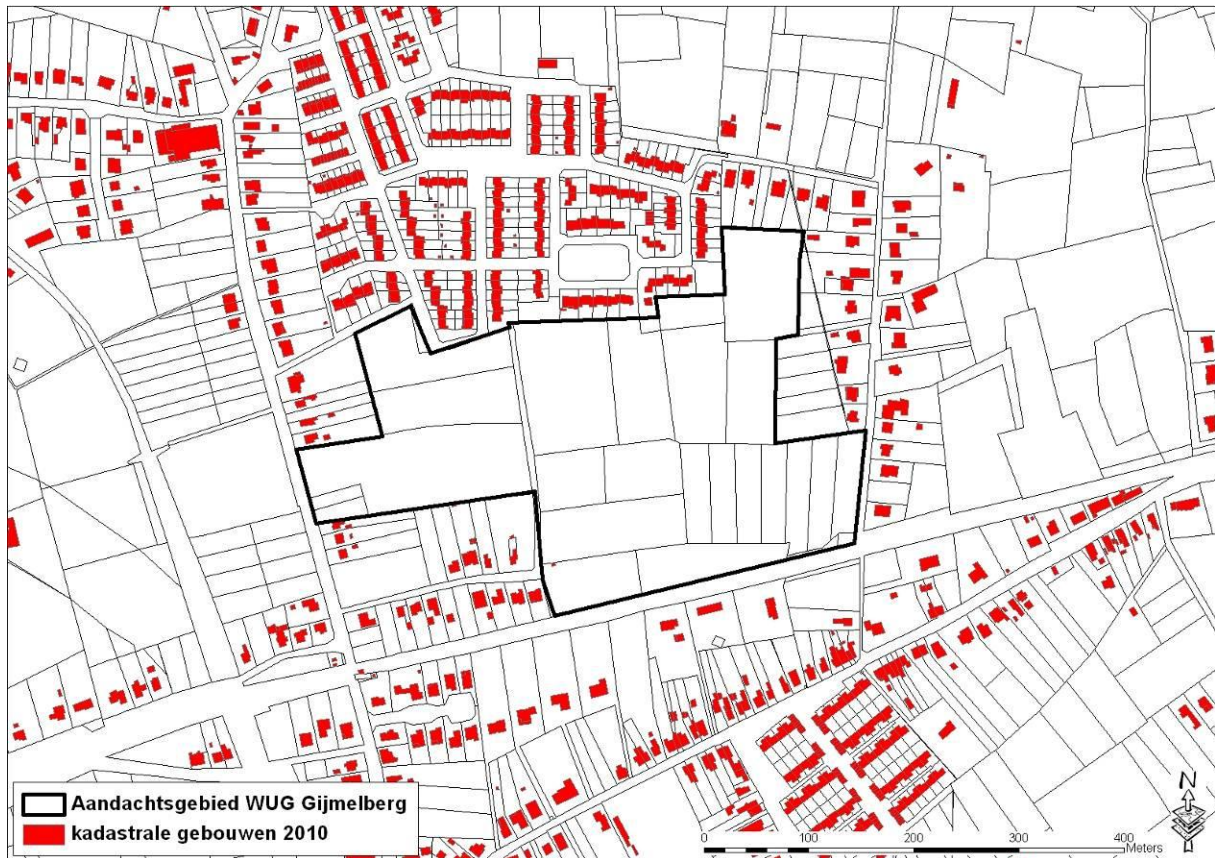
Figuur 4: Afbakening Kleinstedelijk Gebied Aarschot

## 1.3 Bodemgebruik

### Huidige staat van ontwikkeling:

Op figuren 2 en 5 is te zien dat het aandachtsgebied nog onbebouwd is. In het noorden is een relatief nieuwe woonwijk gelegen. In het zuiden is er ook bebouwing evenals langs de Gijmelbergstraat. Het huidige bodemgebruik van het aandachtsgebied is landbouw en bos.

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:** Dijlebekken

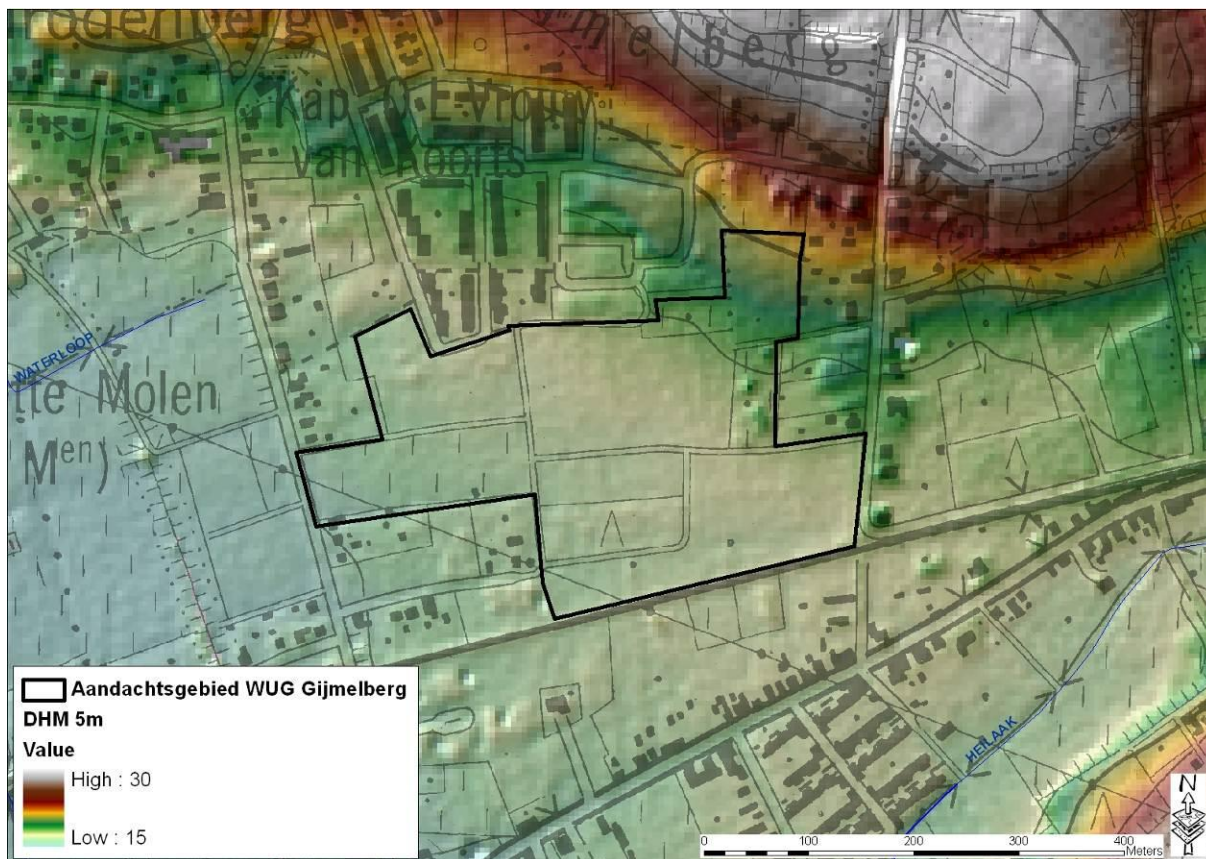
**Deelbekken:** Laak

**Betrokken waterlopen:** Er bevinden zich geen waterlopen in het gebied.

### Hydrografische beschrijving:

De dichtstbijzijnde waterlopen zijn de Heilaak (3<sup>de</sup> / 2<sup>de</sup> categorie) op 250m ten zuiden van het gebied en een naamloze waterloop (geen categorie) die ontspringt 150m ten westen van het gebied. De afwatering van het gebied gebeurt hoofdzakelijk naar deze naamloze waterloop. Op ruimere hydrografische schaal mondt de naamloze waterloop uit in de Heilaak/Grote Laak die in de Dijle uitmondt nabij Tremelo.

De hoogte in het aandachtsgebied varieert tussen 15m en 22m boven zeeniveau. Het westelijk deel van het gebied is iets lager gelegen dan het oostelijk deel (figuur 6). Het noordoostelijk deel ligt het hoogste en sluit aan bij een heuvel ("Gijmelberg").



Figuur 6: Hydrografische situering op DHM

## 1.5 Motivering afbakening en selectie aandachtsgebied

### Belang van het aandachtsgebied:

Het signaalgebied “WUG Gijmelberg” (Aarschot) is prioritair geselecteerd omwille van zijn aanzienlijke oppervlakte aan waterconserveringsgebied (meer dan 5ha). Tevens vormde het lopende planningsproces rond het kleinstedelijk gebied een extra argument voor de prioritering.

### Afbakening

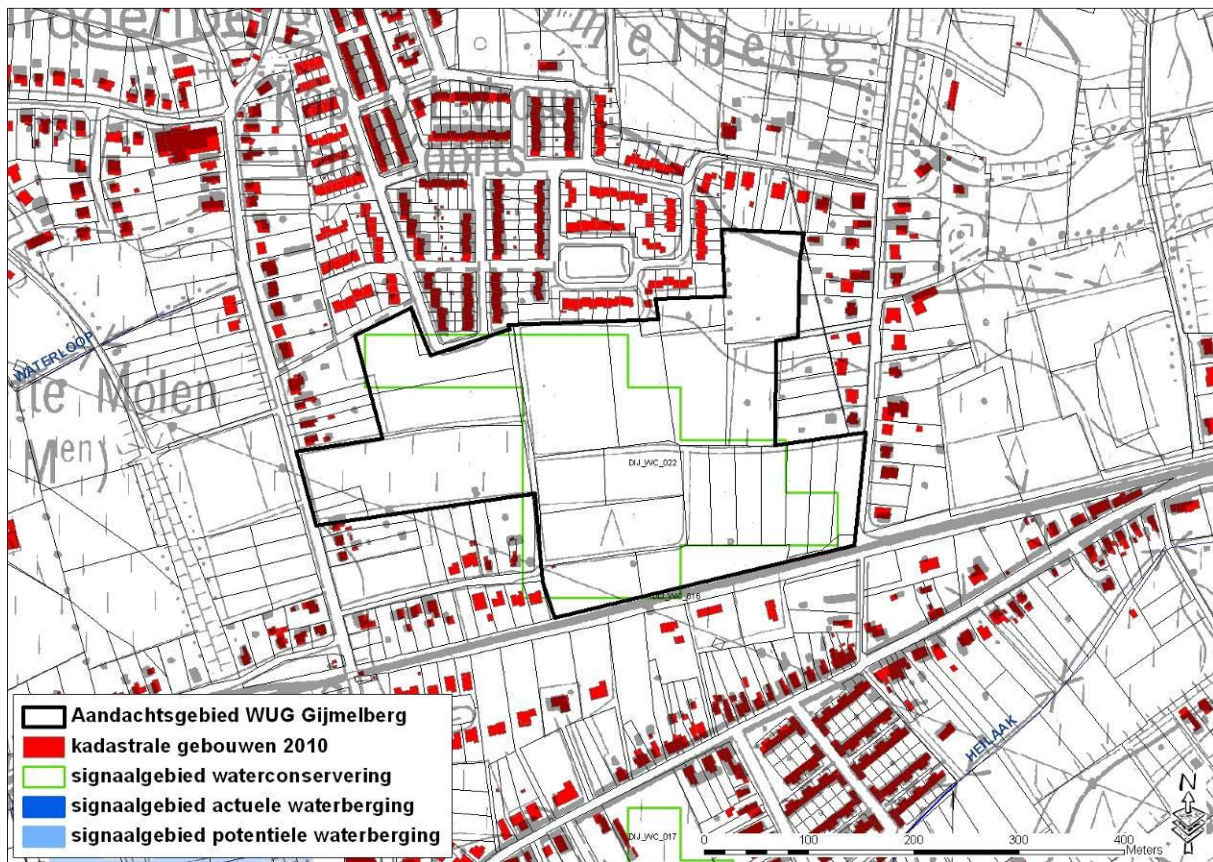
Het vertrekpunt van de afbakening van het aandachtsgebied is een prioritair geselecteerd signaalgebied (DIJ\_WC\_022). (figuur 7)

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

- Signaalgebieden
- Topografische kaart 1/10.000
- Gewestplan
- Cadmap 2010 (bestaande bebouwing)
- Digitaal Hoogte Model (DHM)

Voor de afbakening werden hoofdzakelijk de grenzen van de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied gebruikt. Bestaande bebouwing werd uit de afbakening gelaten en dit door het volgen van de perceelsgrenzen rond de bebouwing

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. De oppervlakte van het afgebakende aandachtsgebied bedraagt 10,7ha.



Figuur 7: Afbakening aandachtsgebied op basis van een prioritair signaalgebied (waterconservering)

## 2 Juridische toets

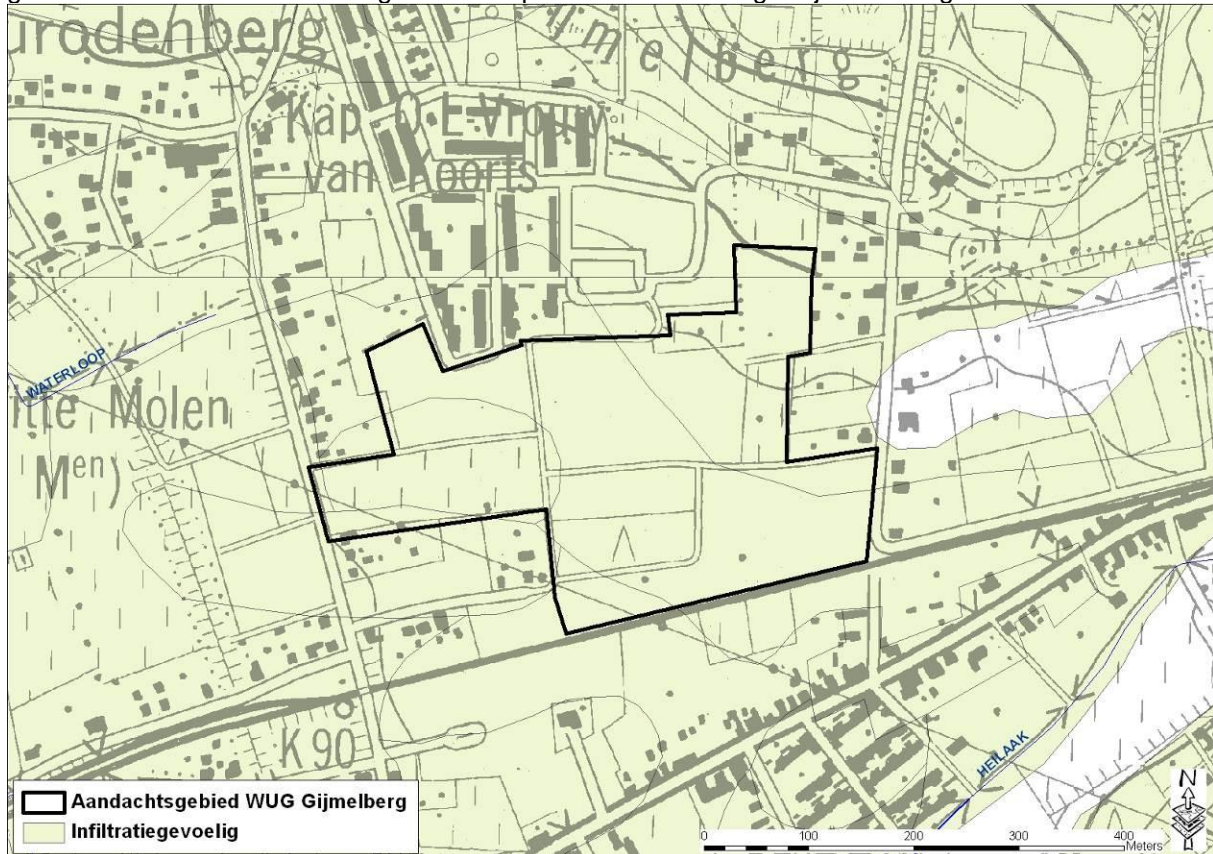
### 2.1 Watertoetskaarten<sup>1</sup>

#### Overstromingsgevoelige gebieden:

Het aandachtsgebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

#### Infiltratiegevoelige bodems:

Het hele aandachtsgebied is infiltratiegevoelig. In een infiltratiegevoelige zone moet bij een mogelijke ontwikkeling rekening gehouden worden met de verminderde infiltratie van hemelwater naar het grondwater. Infiltratievoorzieningen als compenserende maatregel zijn hier aangewezen.

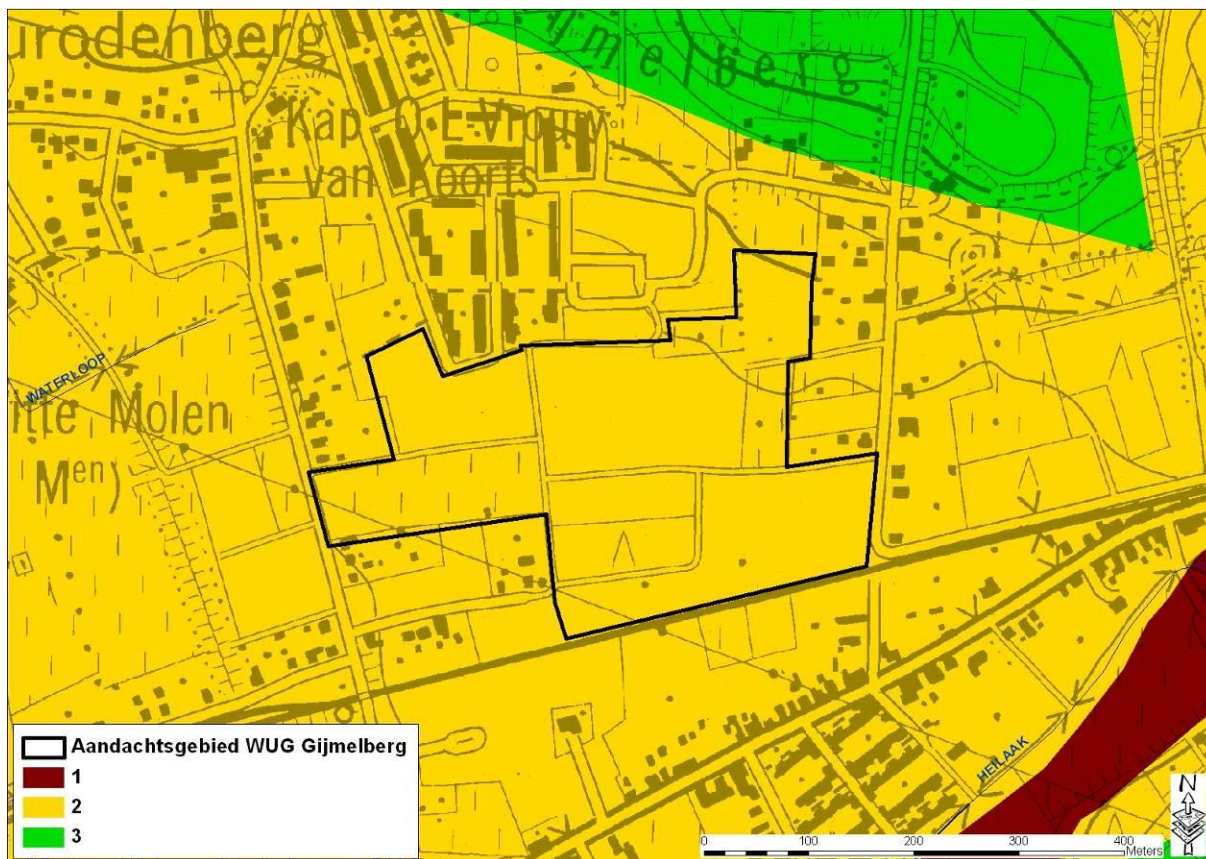


Figuur 8: Situering op de watertoetskaart infiltratiegevoelige bodems

#### Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het hele aandachtsgebied is gelegen in de zone matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). 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.

<sup>1</sup> 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 10: Situering op de watertoetskaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden (type 1=sterk, type 2=matig, type 3=weinig gevoelig)

## 2.2 Federale kaart risicozones voor overstromingen <sup>2</sup>

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

Het aandachtsgebied ligt niet in een risicozone overstromingen.

<sup>2</sup> Risicozones voor overstroming, versie 2006 (KB 23 maart 2007)



## 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<sup>ste</sup> cat.

#### Bekkenbeheerplan Dijle-Zenne

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 zijn geen specifieke acties in de buurt van het aandachtsgebied.

#### Deelbekkenbeheerplan Laak

Het aandachtsgebied ligt in het deelbekken van de Laak. Het deelbekkenbeheerplan Laak voorziet geen specifieke acties in de buurt van het aandachtsgebied.

#### Andere relevante waterbeleids- en waterbeheerplannen

/

## 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 “stedelijke nevel”. In het richtinggevend deel van het GRS is voor het WUG Gijmelberg het volgende terug te vinden (p. 19):

*“Woonuitbreidingsgebied Gijmelberg:*

- *Door zijn perifere ligging van het gebied, lijkt dit gebied niet prioritair aangewezen om te ontwikkelen op korte termijn.*
- *Het gebied maakt geen deel uit van een grote agrarische of natuurlijke structuur en is reeds verkaveld en volledig omringd door bebouwing.*
- *Om dit gebied optimaal te laten functioneren is een brug of tunnel over de spoorweg onmisbaar.*

*Conclusie: het woonuitbreidingsgebied Gijmelberg komt **niet prioritair** in aanmerking voor het uitvoeren van gemengde huisvestingsprojecten.”*

En verder (p.20): *“gebieden die niet prioritair in aanmerking komen, doch in een latere fase (mogelijk op lange tot zeer lange termijn) kunnen vrijkomen voor gemengde woonuitbreidingsprojecten:*

- *Gijmelberg in de stedelijke nevel”*

Samengevat is de visie van het GRS op het aandachtsgebied om dit niet op korte termijn te ontwikkelen, eventueel wel op langere termijn.

### Andere relevante plannen van ruimtelijke ordening

#### 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

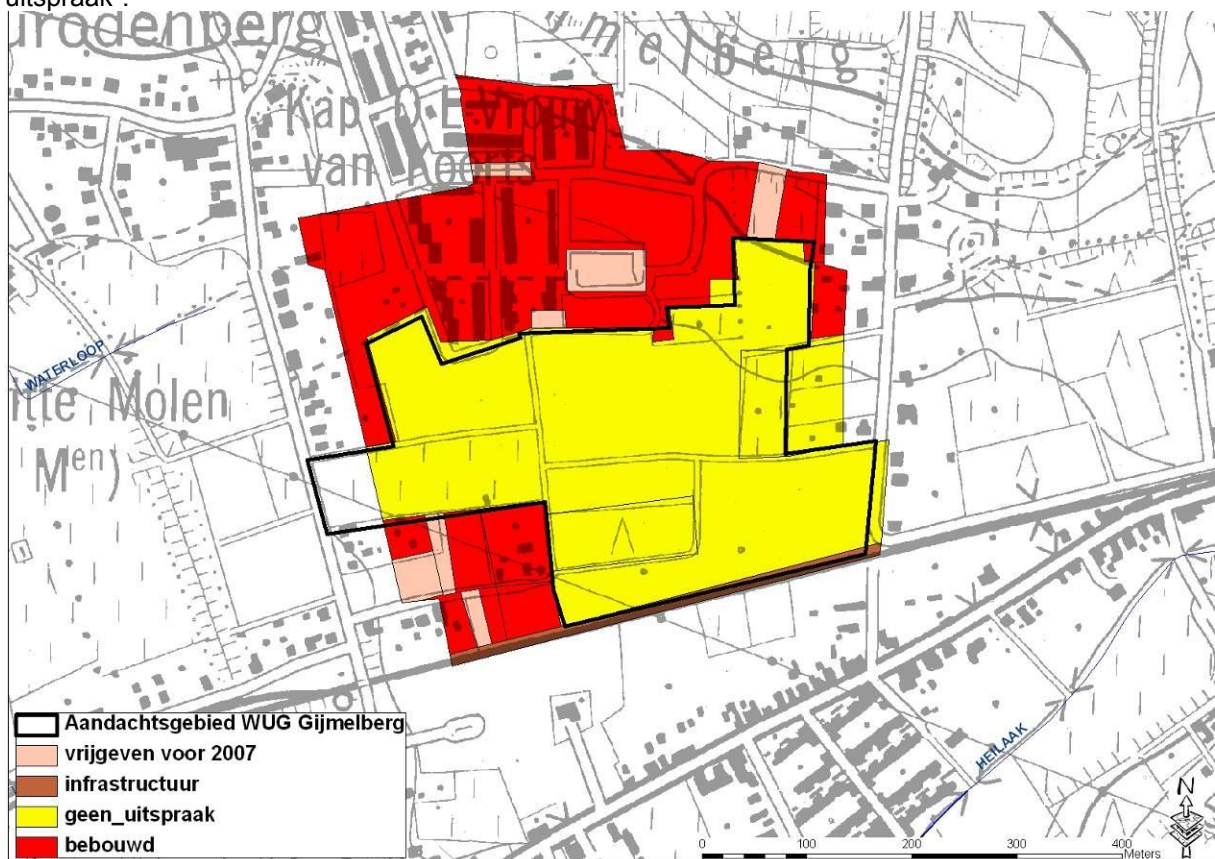
Zoals aangehaald is het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Aarschot lopende. Dit gebeurt op initiatief van de provincie Vlaams-Brabant (provinciaal RUP). Het aandachtsgebied bevindt zich net buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en er wordt voor het gebied geen herbestemming voorzien (figuur 4). De stand van zaken van het afbakeningsproces is dat de plenaire vergadering was op 21/06/2011.

#### 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 onder de noemer "geen uitspraak".



Figuur 11: atlas van de woonuitbreidingsgebieden

### Vergunningstoestand

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

- Vergunningen:
  - o 8.00/2/CBS.134770, 15/10/2009, Aarschot 1<sup>ste</sup> Afdeling, sectie A, 291b: gelegen langs de Gijmelstraat. Bouwvergunning voor woning.
- Verkavelingen:
  - o Verkavelingsvergunning van 17/04/2008 waarin bovenstaande aanvraag ligt. De verkaveling bestaat uit 5 loten in de eerste 50m langs de Gijmelstraat (bestemming woongebied).

## 4 Toetsing aan het watersysteem

### 4.1 Overstromingsproblematiek

#### NOG:

Het aandachtsgebied is niet gelegen in natuurlijk overstroomingsgebied (NOG).

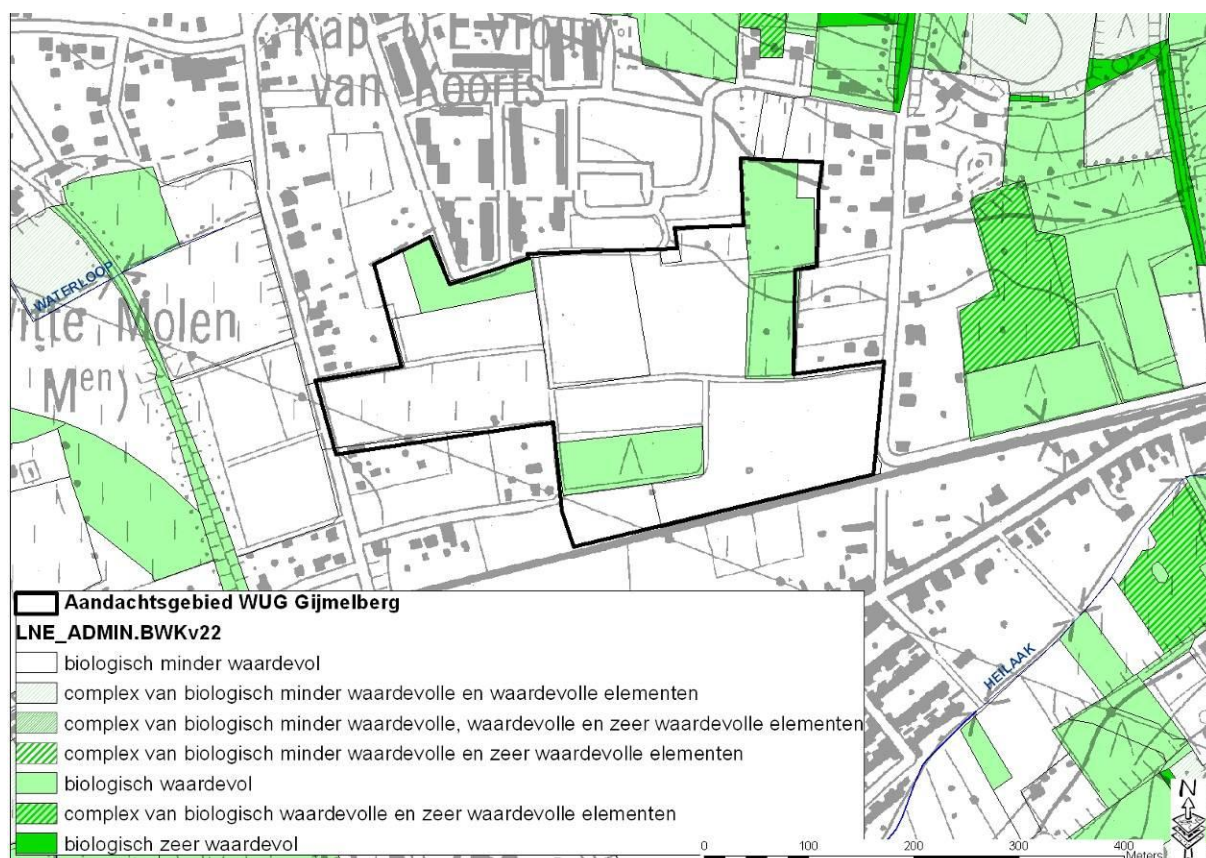
#### ROG:

De ROG-kaart vormt een gebiedsdekkende afbakening van de recent overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988-2005. Het aandachtsgebied wordt niet aangeduid als ROG.

#### 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.

In het aandachtsgebied komen 3 biologisch waardevolle gebiedjes voor. In de beschrijving is geen sprake van de aanwezigheid van specifieke natte biotopen.



Figuur 12: Situering op BWK versie 2

#### DHM

Binnen het aandachtsgebied bevindt zich een reliëfverloop van  $\pm 15$ m TAW in het westen tot  $\pm 22$ m TAW in het noordoosten. Algemeen ligt het zuidwestelijk deel iets lager dan het noordoostelijk deel, dat aansluit op de Gijmelberg. Hoewel dit hoogteverschil relatief beperkt kan lijken, kan deze factor toch bepalend zijn met het oog op overstromingen.

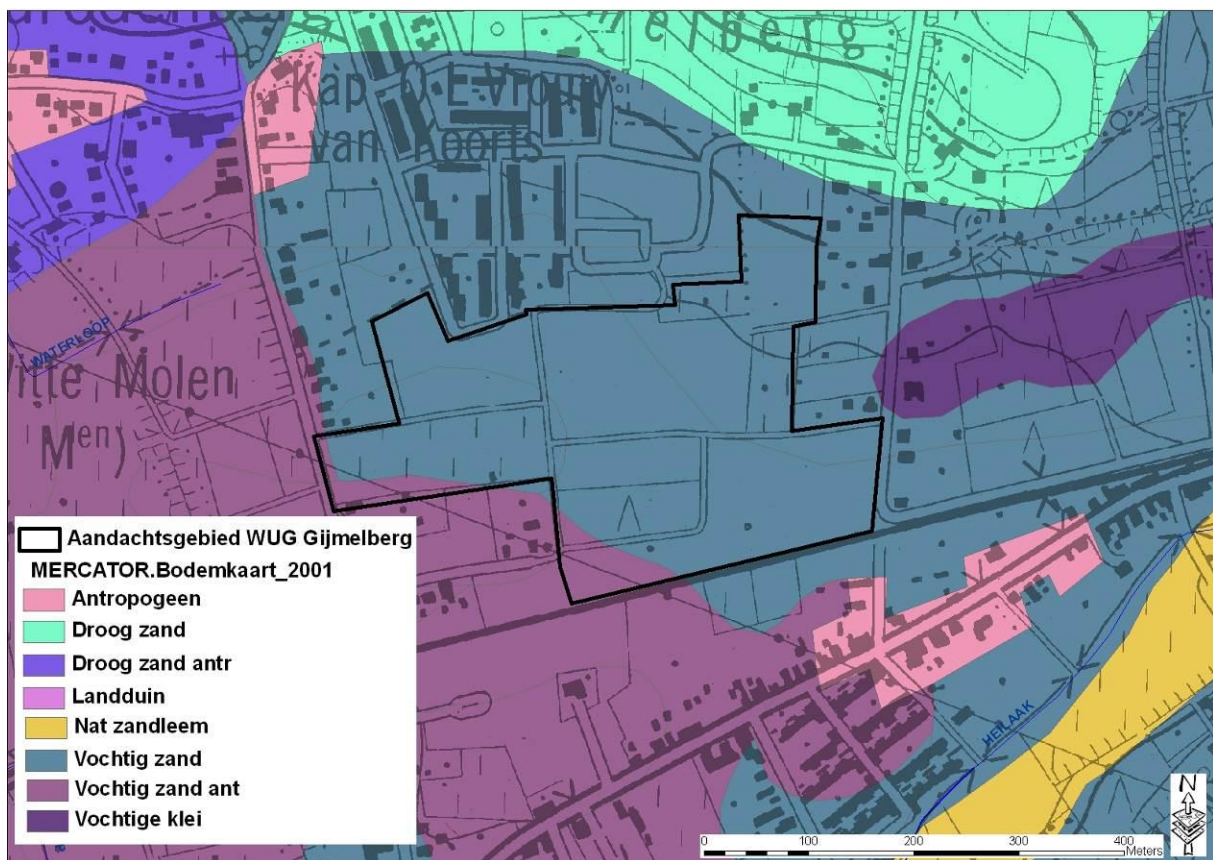
Zie figuur 6: Hydrografische situering

## 4.2 Verdrogingsproblematiek

### Bodemassociaties ifv water (obv textuur en vochttrap) en grondwaterstanden

Volgens de bodemkaart kent het aandachtsgebied hoofdzakelijk een vochtige zandbodem (wScfc) en een klein deel een vochtige antropogene zandbodem (Zcm).

Volgens de bodemassociatiekaart hebben we in het aandachtsgebied te maken met een droge lemige zandbodem en voor een klein deel met een droge zandbodem. 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. De vochtige zandbodem in het aandachtsgebied heeft theoretisch een matig ondiepe grondwaterstand.



Figuur 13: Situering op bodemkaart

## 5 Opmerkingen

### Andere relevante hydrologische/hydrografische informatie

/

## 6 Conclusie

### Hydrologische samenvatting

De basis van het aandachtsgebied is een signaalgebied waterconservering. In het aandachtsgebied of in de onmiddellijke omgeving ervan komen geen waterlopen voor. De hoogte in het aandachtsgebied varieert tussen 15m en 22m boven zeeniveau en het westelijk deel is iets lager gelegen dan het oostelijk deel. Het gebied is infiltratiegevoelig en kent matig gevoelige grondwaterstromingen. De bodem in het aandachtsgebied is een vochtige zandbodem. Hydrologisch gezien kent het gebied dus geen problemen van wateroverlast. Het enige wat hydrologisch relevant is, is de infiltratiegevoeligheid.

### Beleidsmatige samenvatting

Het aandachtsgebied is hoofdzakelijk woonuitbreidingsgebied op het gewestplan. Het aandachtsgebied bevindt zich net buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Aarschot. De visie van het GRS op het aandachtsgebied is om dit niet op korte termijn te ontwikkelen, eventueel wel op langere termijn. Aan de rand van het gebied is recent een verkavelings- en bouwvergunning afgeleverd. In het waterbeleid zijn geen specifieke acties voorzien voor het aandachtsgebied.

### Globale conclusie

Op basis van de analyse in deze fiche is het gebied van belang voor het watersysteem voor het aspect infiltratie en het vasthouden van water. Het ruimtelijk beleid is er op gericht dit gebied voorlopig niet te ontwikkelen.

## 7 Suggestie naar ontwikkelingsperspectief

De huidige optie om het gebied (voorlopig) te vrijwaren van bebouwing is uiteraard gunstig voor het watersysteem. Vanuit de analyse van het watersysteem in deze fiche zou een toekomstige ontwikkeling van het gebied mogelijk zijn mits voldoende randvoorwaarden naar infiltratie toe. De infiltratie van hemelwater in het gebied en waterconservering moet mogelijk blijven. Het toepassen van de provinciale hemelwaterverordening komt al voor een deel tegemoet aan de problematiek. Mogelijk 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, ... .