



ADVIES
VAN 26 NOVEMBER 2014
OVER HET VOORONTWERP RUP
'GASTHUISVELDEN-DONDERHEIDE'

INHOUD

I. SITUERING	2
II. PLANNINGSCONTEXT.....	3
III. ALGEMENE BEOORDELING	3

I. SITUERING

1. SARO ontving op 4 november 2014 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'landbouw- en bosgebieden Gasthuisvelden-Donderheide'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 26 november 2014 komt SARO tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 880 ha en omvat de open ruimte tussen de kernen van Sint-Katelijne-Waver, Koningshooikt en Onze-Lieve-Vrouw-Waver op de grens van de gemeenten Duffel, Lier en Sint Katelijne-Waver. Het openruimtegebied omvat landbouwgebied met een aantal boskernen die samen een structuurbepalende bosgordel vormen (o.a. Hondsbossen, Gasthuisbossen, Zuurbossen, Brede Zijpe). Grote serrecomplexen zijn beeldbepalend in het landschap.¹ Centraal in het gebied ligt het Oud Fort van Koningshooikt.
3. Het ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan de richtinggevende en bindende bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen inzake de afbakening van de gebieden van natuurlijke en agrarische structuur. Meer bepaald geeft het uitvoering aan de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de buitengebiedregio Neteland voor het deelgebied Gasthuisvelden-Donderheide. Krachtlijnen van de visie voor het deelgebied zijn 1° het versterken van de bestaande bosuitbreiding aansluitend bij de bestaande bossen en het vrijwaren van de onbebouwde open ruimte tussen de verschillende boscomplexen, 2° het vrijwaren van de onbebouwde open ruimte in de vallei van de Kammaerbeek-Dorpsbeek, 3° het vrijwaren van een aantal zones voor grondgebonden landbouw, 4° het in acht nemen van voldoende afstand tussen glastuinbouw en de bestaande boskernen en overwinteringsplaatsen voor vleermuizen.

Het ontwerp RUP heeft tot doel het agrarisch gebied te differentiëren in functie van bebouwingsmogelijkheden en bijkomende natuur- en bosgebieden aan te duiden in functie van versterking van bestaande natuur – en bosstructuur én het realiseren van ecologisch verantwoorde bosuitbreiding.

4. In de toelichtingsnota zijn de belangrijkste conclusies van het plan-MER opgenomen. Namens de watertoets zal het voorontwerp RUP geen betekenisvolle negatieve impact hebben op het watersysteem. Er moet geen passende beoordeling - in de zin van art. 36ter van het natuurdecreet - worden opgemaakt. De impact op het functioneren van de beroepslandbouw binnen het plangebied wordt als niet significant beoordeeld.

Binnen het plangebied bevinden zich vier onderdelen van de relictzone 'Kasteel- en hoevedomeinen Land van Sint-Katelijne-Waver'. Het betreft de zone gasthuisvelden-gasthuisbos, de zone Donderheide met het Fort van Koningshooikt en Brede Zijpe, de zone Liesmortel-Luisbos en de zone Zuurbossen.

¹ Er zijn twee bedrijvencusters: zone 'Muilshoek/ Donderheide' centraal in het gebied en in de zone 'Voorbos' in het noorden.

II. PLANNINGSCONTEXT

5. Het deelgebied Gasthuisvelden-Donderheide maakt deel uit van de buitengebiedregio 'Neteland'.² Vanuit de gewenste ruimtelijke structuur voor de buitengebiedregio werd een ruimtelijke visie ontwikkeld op landbouw, natuur en bos voor het serregebied Sint-Katelijne-Waver. Aansluitend op het visievormingsproces werd in 2009 een gebiedsgericht proces opgestart om de visie voor het serregebied verder te verfijnen. Er werd een stedenbouwkundige voorstudie uitgevoerd naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouw. De verschillende ontwikkelingsscenario's zijn beoordeeld in een plan-MER. Aansluitend op de stedenbouwkundige voorstudie is gestart met een haalbaarheidsonderzoek. Uit het onderzoek bleek dat de realisatie van een aantal glastuinbouwbedrijvenzones omwille van de verspreide bebouwing en functies in het gebied niet haalbaar was.

Omwille van het uitblijven van een beleidsbeslissing inzake de glastuinbouwbedrijvenzones, opteerde C-AGNAS voor het opstarten van een planningsproces voor een beperkt deelgebied 'Gasthuisvelden-Donderheide'.

6. De concrete aanleiding voor het opmaken van een RUP voor dit deelgebied is tevens de problematiek inzake gedeeltelijke zonevreemdheid van het glastuinbouwbedrijf TBMP-TIPM.³ Op 27 februari 2008 werd voor het bedrijf een planologisch attest afgeleverd. In 2009 werd een voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt (RUP 'Vallei van de Kammarbeek en Haagbeek'). Deze RUP-procedure werd echter niet verdergezet. Wel werd in het kader van de planningsprocedure een milieueffectenrapport opgesteld dat door de dienst MER werd goedgekeurd op 6 januari 2011. De relevante bevindingen van het rapport werden in dit RUP verder afgewogen en geïntegreerd.

III. ALGEMENE BEOORDELING

7. Voorliggend voorontwerp RUP kwam tot stand op basis van een uitgebreid voortraject. De raad vindt het positief dat tijdens het planningsproces ruim aandacht is besteed aan participatie, overleg (in het kader van AGNAS) en onderzoek (vb. stedenbouwkundige voorstudie).

De raad ondersteunt tevens de keuze om de problematiek van het zonevreemde glastuinbouwbedrijf mee te nemen. Op deze manier wordt deze specifieke problematiek behandeld vanuit de ruimere visie op natuur, landbouw en bos in de buitengebiedregio Neteland.

De raad adviseert voorliggend voorontwerp RUP positief en wenst het advies op basis van volgende punten te onderbouwen:

- (1) het ruimtelijk veilig stellen van de bestaande bosgebieden (par. 8)
 - (2) het voorzien van verdere bosuitbreiding (zie par. 9)
 - (3) met aandacht voor bosverbinding (zie par.10)
8. Ruimtelijk verankeren van bosgebied. De ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor het serregebied Sint-Katelijne-Waver formuleert als één van de krachtlijnen '*centraal in het gebied worden de bosfragmenten behouden en versterkt als structuurbepalende natuur-en/of landschapselementen en met elkaar verbonden.*' Daarbij gaat bijzondere aandacht uit naar de vallei van de Kammarbeek en Haagbeek en de versterking van de bestaande boskernen.

² Meer bepaald valt het plangebied in de deelruimte 7, 'Zuiderkempen van Lier en Heist op den Berg'. In de toelichtingsnota (p.9) wordt verwezen naar 'het serregebied Sint-Katelijne-Waver'.

³ Naast de zonevreemdheidsproblematiek wil het plan tevens een planologisch kader creëren voor het versterken van de bosstructuur en het realiseren van de vooropgestelde bosuitbreiding.

De ruimtebalans geeft aan dat het voorontwerp RUP 56 ha bijkomende bestemming 'bos' creëert. Het voorliggend voorontwerp voorziet in de uitbreiding van de bestaande boskernen. Daartoe wordt agrarisch gebied en een beperkt deel woonuitbreidingsgebied omgezet in bosgebied.

9. **Bosuitbreiding:** Binnen de bestemmingscategorie 'bos' is bovendien ruimte voor de effectieve ontwikkeling van nieuwe bossen. Van de oppervlakte landbouwgebied, die herbestemd wordt als bosgebied, wordt ca. 35 ha ingenomen door reeds beboste percelen.⁴

Binnen de gebieden die ten opzichte van het gewestplan bijkomend als bosgebied worden aangeduid is ruimte voor ca. 27 ha effectieve bosuitbreiding.⁵ Binnen deze zone is in principe voldoende ruimte voor de 25 ha bosuitbreiding die in het operationeel uitvoeringsprogramma voor de buitengebiedregio Neteland wordt vooropgesteld.⁶

De raad benadrukt evenwel dat de effectieve realisatie van nieuwe bossen moet afgewogen worden in het kader van de aanwezige ecologische waarden. De raad merkt in die zin op dat een deel van het bosuitbreidingsgebied is voorzien in natuurreservaat en op waardevolle ecologische graslanden (langsheen de Berlaarbaan). SARO ondersteunt de bestemming van deze gebieden naar bosgebied vanuit het oogpunt dat de stedenbouwkundige voorschriften voor bos (artikel 3) bepalen dat 'bos' in de ruime zin moet worden geïnterpreteerd worden, zoals bepaald in het Bosdecreet.

10. **Bosverbinding:** De raad vindt het bovendien positief dat het RUP de boskernen verder versterkt door ze uit te breiden. De verbinding tussen de verschillende bosstructuren wordt gerealiseerd door de toepassing van open-ruimte-corridors; feitelijke bosverbindingen ontbreken. Deze corridors worden bestemd als bouwvrij agrarisch gebied.

De bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' laat tevens toe een aantal concrete beperkingen op te leggen zoals geen lichtmasten, geen volledig gesloten afsluitingen. De raad vindt het positief dat alle handelingen in het bouwvrij agrarisch gebied verenigbaar moeten zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de rivier- en beekvalleien niet mogen doen afnemen.

De raad merkt evenwel op dat in het bouwvrij agrarisch gebied uitbreidingsmogelijkheden worden voorzien voor de bestaande landbouwbedrijfsgebouwen (artikel 2.1). De keuze om de stedenbouwkundige voorschriften te nuanceren ten opzichte van het typevoorschrift BAG, wordt evenwel onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd. De raad vraagt te verduidelijken waarom deze uitbreidingsmogelijkheden voor de grondgebonden landbouwbedrijven zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

De bouwvrije zone creëert een landschapsecologische verbinding die er voor zorgt dat de aanwezige populatie vleermuizen kan migreren tussen de aanwezige forten, waterpartijen, schansen en boscomplexen in het gebied. Het fort van Koningshooikt centraal in het plangebied, is een onderdeel van de SBZ-H 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat'. In het kader van de opmaak van de instandhoudingsdoelstellingen voor deze gebieden werd vooropgesteld dat lichtarme corridors tussen bosgebied en schansen moeten worden behouden en ontwikkeld worden en dat hoofdmigratieroutes moeten worden

⁴ Het referentiejaar is vastgelegd op 2007 in het kader van het operationeel uitvoeringsprogramma.

⁵ Toelichtingsnota, p. 44.

⁶ Het plangebied situeert zich in de AGNAS-deelruimte 'Zuiderkempem van Lier en Heist op den Berg', maar komt hiermee niet naadloos overeen. De richtlijn van 25 ha effectieve bosuitbreiding is in die zin van toepassing op een ruimer gebied dan het plangebied van voorliggend RUP. Zie 'operationeel uitvoeringsprogramma regio Neteland' van 21 december 2007, p. 22: "Bevestigen van de agrarische bestemming (1.1, 2.1, 2.3) samen met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het differentiëren van de bos-, natuur- en recreatiegebieden als natuurverwevingsgebied en versterken van de bosstructuur in de verspreide bosfragmenten tussen Koningshooikt, Sint-Katelijne-Waver en Onze-Lieve-Vrouw-Waver (4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9) (richtcijfer 25 ha) en differentiatie als ruimtelijk verweven agrarisch gebied, natuurverwevingsgebied, natuur-, groen- of bosgebied in de omgeving ervan (5.1). Na het uitvoeren van een stedenbouwkundige studie in relatie met de studie uit actie 69." Zie ook toelichtingsnota p.11.

ge vrijwaard.

De raad vindt het positief dat de aanduiding van de bosverbindingzones afgestemd is met de instandhoudingsdoelstellingen voor dit gebied.⁷ Door de bebouwingsmogelijkheden te beperken wordt de lichtpollutie beperkt en de secundaire migratieroutes in het valleigebied van de Itterbeek en Haagbeek ge vrijwaard.

De raad merkt evenwel op dat de instandhoudingsdoelstellingen voor deze SBZ-H vragen om voldoende buffer rond de sites te verzekeren.⁸ De raad vraagt om in de toelichtingsnota verder te verduidelijken hoe het voorliggend voorontwerpplan hieraan tegemoet komt.

⁷ In het bouwvrij agrarisch gebied zijn geen serrecomplexen opgenomen en de stedenbouwkundige voorschriften bevatten een verbod op het oprichten van lichtmasten.

⁸ Toelichtingsnota, p. 63