



ADVIES
VAN 27 MEI 2015
OVER HET VOORONTWERP RUP
LANDBOUWBEDRIJF WILLEMSSEN TE KALMTHOUT

INHOUD

I.	SITUERING	2
II.	PLANNINGSCONTEXT.....	2
III.	ALGEMENE BEOORDELING	4
IV.	VERDUIDELIJK DE BEDRIJFSITUATIE.....	4
V.	GARANTIES INZAKE ZUINIG RUIMTEGEBRUIK	5
VI.	GARANTIES NABESTEMMING NATUUR.....	5
VII.	KWALITATIEVE LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE	6

I. SITUERING

1. SARO ontving op 6 mei 2015 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van omgeving, natuur en landbouw over het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, regio Noorderkempen, landbouwbedrijf Joris Willemsen, Kalmthout'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 27 mei 2015 komt SARO tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. Het plangebied omvat de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf Joris Willemsen gelegen in Kalmthout. Het veeteeltbedrijf is reeds diverse generaties op deze locatie gevestigd; namelijk voor de inwerkingtreding van de gewestplannen. Aan de straatzijde bevinden zich een jongveeststal en de ouderlijke bedrijfswoning; daarachter twee stallen, een aantal bergingen en diverse voederopslagplaatsen.
3. De huidige bestemming van het plangebied is woongebied (0,3ha), natuurgebied (1ha) en parkgebied (0,3ha). Het natuurgebied (noordelijk deel van het plangebied) situeert zich in het Vogelrichtlijngebied 'Kalmthoutse Heide'.

De aanleiding voor de opmaak van het voorontwerp RUP is de afgifte op 8 mei 2014 van een voorwaardelijk positief planologisch attest voor het landbouwbedrijf (zie paragraaf 4).¹ Het voorontwerp RUP heeft tot doel de bedrijfsactiviteiten van het landbouwbedrijf te bestendigen. Het plangebied wordt volledig herbestemd naar agrarisch gebied (1,6 ha) met een overdruk 'buffer' in het noorden en westen van het plangebied.

Het voorontwerp RUP geeft tevens uitvoering aan de richtinggevende en bindende bepalingen van het RSV inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Deze bepalingen werden verder uitgewerkt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio 'Noorderkempen' (deelgebied I: bos- en heidegebied Kalmthoutse Heide en schietvelden). De opmaak van het voorontwerp RUP behoort tot één van de acties uit het operationeel uitvoeringsprogramma van deze visie.

II. PLANNINGSCONTEXT

4. Het planologisch attest stelt dat het landbouwbedrijf op deze locatie kan behouden blijven omwille van het historisch karakter, het hoofdzakelijk vergund karakter van het bedrijf, de ligging aan de rand van de kern en afstemming met de ruimtelijke visie op het buitengebied Noorderkempen.

De nieuwe melkveeststal, de regularisatie van het bijgebouw aan de bestaande melkveeststal, de

¹ Het bedrijf heeft reeds in 2008 een aanvraag tot planologisch attest ingediend. Op 6 november 2013 legde het bedrijf in het kader van de lopende procedure aangepaste plannen voor. De aanvraag tot PA en de aangepaste plannen vallen onder toepassing van de overgangsbepaling art. 7.5.2. van de VCRO en worden behandeld conform de oude procedure (art. 145ter decreet RO van 18 mei 1999).

mestopslagplaats en de regularisatie en uitbreiding van twee voederopslagplaatsen beoordeelt het planologisch attest gunstig. Het planologisch attest stelt evenwel dat de voorzieningen op basis van een verder uit te werken erfbeplantingsplan op een degelijke manier moeten gebufferd worden.

De uitbreiding van het bedrijf op middellange termijn wordt voorwaardelijk gunstig beoordeeld. De nieuwe loods en jongveestal worden omwille van de te sterke schaalvergroting negatief beoordeeld. In het kader van het RUP moeten alternatieve configuraties van deze gebouwen worden onderzocht in functie van een compactere ordening van de bedrijfssite.

Het planologisch attest formuleert volgende voorwaarden:

- a. De bestaande vergunde infrastructuur, evenals het beperkte wederrechtelijke bijgebouw dat aan de melkveestal is aangebouwd, kunnen behouden blijven op deze locatie.
 - b. Tevens kunnen de bijkomende melkveestal en de uitbreiding van de voederopslagplaatsen, zoals aangegeven op het plan 'korte termijn', worden gerealiseerd.
 - c. Er wordt afgezien van de nieuwe loods en nieuwe melkveestal, zoals aangegeven op het plan 'lange termijn'. Deze voorgelegde configuratie wordt niet aanvaard, daarom dient in het kader van het gewestelijke RUP een compactere ordening van dergelijke gebouwen meer vooraan te worden onderzocht. Vanuit die optiek van zuinig ruimtegebruik, wordt de wederrechtelijke paardenstal niet vatbaar geacht voor regularisatie. Tevens dient afgezien van de beoogde toegangsweg richting Lindendreef.
 - d. De site dient voorzien van een landschappelijke buffering, met het bijgevoegde erfbeplantingsplan als leidraad.
 - e. De bestaande bedrijfssite moet steeds een onlosmakelijk geheel blijven vormen; de bestaande bedrijfswoning in het woongebied moet één geheel blijven vormen met de overige bedrijfsgebouwen.
 - f. Met betrekking tot het aspect infiltratie kunnen mogelijke schadelijke effecten worden vermeden mits het afstromende hemelwater van de daken voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Eventuele nieuwe verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen, afwateren naar de onverharde randzone of gecompenseerd worden door een infiltratievoorziening zoals gracht, wadi, ondergrondse infiltratievoorziening.
5. Voor het voorontwerp RUP werd - overeenkomstig artikel 4.2.6,§1 van het Decreet Algemeen Milieubeleid - een screeningsdossier opgesteld.
- In het kader van de plan-MER screening werd tevens een onderzoek uitgevoerd naar de noodzaak tot een passende beoordeling. Dit onderzoek kwam onder meer tot de conclusie dat het plan geen of verwaarloosbare effecten heeft op het habitatrictlijngebied en op het vogelrichtlijngebied. Een passende beoordeling is daarom - conform artikel 36 van het natuurdecreet - niet noodzakelijk.² Niettemin werd er voor geadviseerd om een passende beoordeling op te maken. Hieruit blijkt dat het plan geen negatieve effecten en mogelijks zelfs positieve effecten zou hebben op de fauna en flora in de beschermde gebieden.
6. Het plangebied is gelegen in grotendeels infiltratiegevoelig gebied. Wat grondwaterstromingen betreft is het gebied matig gevoelig. De watertoets concludeert dat er op het vlak van

² Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu, art. 36ter: "Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone."

infiltratiemogelijkheden een neutraal tot eerder negatief effect te verwachten valt. Wat betreft de grondwaterstroming, concludeert de watertoets dat alle inrichtingsalternatieven binnen het gebied matig gevoelig zijn voor grondwaterstromingen, waardoor er geen voorkeursalternatief is.

III. ALGEMENE BEOORDELING

7. De raad stelt vast dat het voorontwerp RUP een ruimtelijk antwoord biedt op het planologisch attest en het behoud van het landbouwbedrijf op deze locatie mogelijk maakt. Daartoe wordt een bestemmingswijziging naar agrarisch gebied doorgevoerd en worden bijhorende stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt.

De raad beoordeelt het voorontwerp RUP positief en formuleert volgende randbemerkingen bij het voorontwerp RUP:

- a. De raad vraagt een verdere verduidelijking van de bedrijfssituatie (zie deel IV).
 - b. De raad dringt bovendien aan op meer garanties inzake zuinig ruimtegebruik (deel V) en inzake de nabestemming natuur (deel VI).
 - c. De raad vraagt een kwalitatieve integratie van het landbouwbedrijf in het landschap (deel VII).
8. Aanvullend vraagt SARO dat op korte termijn een initiatief wordt opgestart voor een AGNAS-RUP (Afbakening van de Gebieden van de Natuurlijke en Agrarische Structuur). In tegenstelling tot wat de titel van het voorontwerp RUP doet vermoeden kan voorliggend RUP immers geenszins beschouwd worden als een AGNAS-RUP waarbij een omvattende ruimtelijke visie voor de buitengebiedregio Noorderkempen planologisch wordt verankerd. De raad benadrukt dat het operationeel uitvoeringsprogramma voor deze buitengebiedregio veel meer doelstellingen vooropstelt dan het louter regulariseren van dit landbouwbedrijf.

De raad merkt tevens op dat met voorliggend voorontwerp RUP geen uitspraak wordt gedaan over het toekomstig verlenen van een milieuvergunning (o.a. in het kader van de gewijzigde context op het vlak van milieubeleid en de gevolgen daarvan op het bestemmen van landbouwgebieden in SBZ-gebied).

IV. VERDUIDELIJK DE BEDRIJFSITUATIE

9. De raad merkt op dat het voorontwerp RUP niet duidelijk is over de effectieve bedrijfssituatie en de afbakening van het plangebied.

Het planologisch attest (pag.3) verduidelijkt de bedrijfssituatie als volgt: *'De bedrijfswoning, Heuvel 22, wordt bewoond door de weduwe van de voormalige landbouwer. De aanvrager, zoon Joris, heeft het bedrijf overgenomen en woont oostelijk op Heuvel 20. De andere zoon, die volgens het milieuvergunningsdossier mede de bedrijfsuitvoering opvolgt, woont op Heuvel 26 tevens het contactadres van het aanvraagdossier.'*

In de toelichtingsnota en in het planologisch attest wordt er dus vanuit gegaan dat de bedrijfswoning gelegen is op Heuvel 22. Dit klopt niet met de realiteit aangezien de bedrijfswoning – waar bedrijfsleider Joris in woont – gelegen is op het aanpalende kadastraal perceel met als adres Heuvel 20. De raad merkt op dat dit perceel evenwel niet opgenomen is in het plangebied.

Bovendien doet het voorontwerp RUP een bestemmingswijziging voor de woning Heuvel 22 (waar moeder Willemsen in woont) van woongebied naar agrarisch gebied maar laat de feitelijke bedrijfswoning (Heuvel 20) in woongebied liggen. Dit is niet logisch. De feitelijke bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zouden ruimtelijk één geheel moeten vormen.

De raad vraagt aldus de concrete afbakening van het plangebied als agrarisch gebied verder te duiden in functie van bovenstaande bemerking en eventueel een aanpassing door te voeren. Hierbij moet tevens rekening gehouden worden met het feit dat de toegankelijkheid van de

bedrijfssite en het feit dat de bestaande toegangsweg momenteel in onverdeeldheid zit en mogelijk op termijn niet meer bij het bedrijf zal horen. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.1) gaan er nu van uit dat de bestaande toegangsweg behouden wordt als hoofdtoegang tot het bedrijf en het voorzien van een nieuwe toegangsweg niet toegelaten is. Bovendien stelt het planologisch attest als voorwaarde dat moet afgezien worden van de beoogde toegangsweg richting Lindendreef.

V. GARANTIES INZAKE ZUINIG RUIMTEGEBRUIK

10. In het kader van de beoordeling van de aanvraag tot planologisch attest benadrukte het agentschap Natuur en Bos dat het behoud van agrarisch gebruik in natuurgebied binnen de ruimtebalans van de afbakening van de natuurlijke en agrarisch structuur niet vanzelfsprekend is: *‘Daarom dient zeker met de nodige terughoudendheid geoordeeld inzake schaalvergroting in het achterliggende open ruimte gebied.’*³ Het planologisch attest concludeert eveneens dat de door de aanvrager voorgestelde configuratie niet aanvaard wordt en dat in het kader van de opmaak van een RUP een compactere ordening van de nieuwe gebouwen meer vooraan moet worden onderzocht.

De raad ondersteunt dat het behoud van het agrarisch gebruik moet afgestemd worden met de gedeeltelijke ligging van het bedrijf in een SBZ-V en de nabijheid van SBZ-H en VEN-gebied ‘Kalmthoutse Heide’. Tevens sluit het bedrijf aan op een openruimtelandschap dat een belangrijke overgangszone vormt tussen de kern van Kalmthout en de Kalmthoutse Heide. Het plangebied moet zich aldus beperken tot het strikt noodzakelijke.

De raad meent eveneens dat de stedenbouwkundige voorschriften onvoldoende garanties bieden voor een compacte invulling van de bedrijfssite. Artikel 1.1 laat de inplanting van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen en constructies toe, voor zover ze zo dicht mogelijk aansluiten bij de bestaande gebouwen, er een compact geheel mee vormen en zonder dat daardoor de landbouwbedrijfsvoering in het gedrang wordt gebracht. Het voorschrift legt evenwel geen verdere beperkingen op wat betreft oppervlakte of schaalgrootte van de gebouwen en constructies in het agrarisch gebied.

VI. GARANTIES NABESTEMMING NATUUR

11. Het gemeentelijk structuurplan Kalmthout stelt voor het gebied Heuvel dat *‘de gemeente een planologische oplossing wenst te bieden aan het grondgebonden landbouwbedrijf met bijhorende huiskavel en aanpalende weiden door herbestemming naar agrarisch gebied met ecologische waarde mits het inbouwen van sluitende bepalingen betreffende een nabestemming als natuurgebied wanneer de huidige grondgebonden landbouwbedrijvigheid stopt’*.

De toelichtingsnota (pag. 19) bepaalt dat in het huidige plan geen nabestemming wordt vastgelegd en dat – indien de landbouwactiviteit op termijn zou worden beëindigd - op basis van een grondige ruimtelijke afweging de nieuwe bestemming voor het gebied zal worden bepaald. De raad kan dit niet ondersteunen en dringt er op aan dat - gezien de nabijheid van natuurgebied en waardevol vogel- en habitatrichtlijngebied en uitgaand van het gemeentelijk structuurplan Kalmthout - in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1) een rechtszekere bepaling wordt toegevoegd die de realisatie van de nabestemming natuur garandeert.

³ Planologisch Attest, 8 mei 2014, p. 7.

VII. KWALITATIEVE LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE

12. Het planologisch attest stelt als voorwaarde dat de site moet worden voorzien van een landschappelijke buffering, met het bijgevoegde erfbeplantingsplan als leidraad. De toelichtingsnota (pag. 19) verduidelijkt dat wordt voorzien in een visuele buffer rondom het bedrijf om de landschappelijke inpassing te garanderen.

Het voorontwerp RUP opteert voor de aanduiding van een bufferstrook in overdruk op het agrarisch gebied in het noorden en westen van het plangebied. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.2) van de bufferstrook bepalen verordenend dat de breedte van de buffer in streekeigen groen 15 meter bedraagt. Het is onduidelijk van waar deze ruime invulling van de bufferstrook komt omdat in het planologisch attest bij de voorwaarden voor landschappelijke buffering verwezen wordt naar het bijgevoegde erfbeplantingsvoorstel waar de breedte van de bufferstrook 3 meter was. Noch de toelichtingsnota bij het RUP, noch de passende beoordeling of MER screening onderbouwen de noodzaak om deze breedte van de bufferstrook uit te breiden van 3 naar 15 meter.