

voorbereidend onderzoek
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

regio Neteland
landbouw-, natuur- en bosgebieden
“Gasthuisvelden en Donderheide”

analyse bestaande ruimtelijke structuur

21 maart 2013

1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan	3
3	Planningscontext	4
3.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan	4
3.2	Relatie met andere beleidsbeslissingen	11
3.3	Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen	11
4	Analyse bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied	14
4.1	Situering van het plangebied	14
4.2	Analyse deelstructuren	14
4.3	Bestaande juridische toestand	20

2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

De doelstelling van het op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is uitvoering geven aan de richtinggevende en bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur zoals nader uitgewerkt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Neteland voor het gebied Gasthuisvelden-Donderheide in de gemeenten Sint-Katelijne-Waver, Duffel en Lier.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal het agrarisch gebied differentiëren in functie van de bebouwingsmogelijkheden en bijkomende natuur- en bosgebieden aanduiden in functie van het versterken van de bestaande natuur- en bosstructuur en het realiseren van ecologisch verantwoorde bosuitbreiding.

Het plan zal de daarvoor noodzakelijk bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastleggen op perceelsniveau.

3 Planningscontext

3.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan

3.1.1 De bindende bepalingen¹

Het Vlaams Gewest baken de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur als volgt af in gewestplannen of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- 125.000 ha grote eenheden natuur of grote eenheden natuur in ontwikkeling (in overdruk) Daarvoor is een toename van 38.000 ha natuur- en reservaatgebied (t.o.v. 1994) tot een totaal van 150.000 ha natuur- en reservaatgebied nodig.
- 750.000 ha agrarisch gebied, ruimtelijk bestemd voor de beroepslandbouw.
- 10.000 ha bijkomend bosgebied of bosuitbreidingsgebied, tot een totaal van 53.000 ha bosgebied.
- 80.000 ha natuurverwevingsgebied (in overdruk) op niet groene bestemmingen.

3.1.2 Het richtinggevend gedeelte

Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen: “Vlaanderen open en stedelijk”

Met de metafoor ‘Vlaanderen, open en stedelijk’ wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur.

Daarom wordt de ruimtelijk structurerende werking van het fysisch systeem als principe vooropgesteld. Het fysisch systeem is ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur (inclusief de bosstructuur), de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en het landschap. Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige, intrinsieke kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw en wonen en werken op het niveau van het buitengebied.

In Vlaanderen wordt de ruimtelijke structuur van het buitengebied vandaag bepaald door het samenhangend geheel (netwerk) van rivier- en beekvalleien, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke landbouwgebieden, de nederzettingsstructuur, het landschap en de infrastructuur...

Inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen

Elk van de drie voor het buitengebied structuurbepalende functies – landbouw, natuur en bos – kan slechts op een duurzame wijze functioneren indien de gebieden die aan deze functie worden toegewezen, ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. Daarom wordt het buitengebiedbeleid gedifferentieerd naar een beleid voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de nederzettingsstructuur. De natuurlijke en de agrarische structuur kunnen elkaar in bepaalde gebieden (natuurverwevingsgebieden) overlappen.

Het afbakenen van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur in ruimtelijke uitvoeringsplannen moet daarom gelijktijdig en op gelijkwaardige basis gebeuren. De natuurlijke structuur kan in bepaalde gebieden ook overlappen met andere functies (recreatie, overige functies...).

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft.

3.1.3 Het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos, voor dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Voor elk van de dertien regio's heeft de Vlaamse Regering de visievormingsprocessen afgerond met een beslissing over het actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen. Op die manier is midden 2009 ca. 538.000 hectare agrarisch gebied vastgelegd. De resultaten van deze overlegprocessen zijn consulteerbaar op www.vlaanderen.be/agnas.

Op 7 mei 2010 besliste de Vlaamse Regering over de verdere voortgang van het afbakeningsproces. Er is een coördinatieplatform opgericht met o.m. vertegenwoordigers van de verschillende beleidsvelden en de natuur- en landbouworganisaties. Dit platform volgt de uitvoering van de afbakening op. Het bekijkt voor welke gebieden gestart kan worden met de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en bewaakt de gelijktijdige voortgang van de realisatie van de doelen voor landbouw, natuur én bos. De Vlaamse overheid stelde een administratieoverschrijdend team samen dat deze plannen voorbereidt en het vooroverleg met de betrokken lokale besturen en middenveldorganisaties organiseert.

Het coördinatieplatform bepaald jaarlijks in een 'gebiedsgericht programma' voor welke concrete gebieden er een planningsproces opstart.

3.1.4 Het afbakeningsproces in de regio Neteland

Voor de buitengebiedregio Neteland werd het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur opgestart begin 2005.

In een verkenningsfase werd via een consultatie van de betrokken gemeenten, provincies en voornaamste belangengroepen gepeild naar inzichten op de gewenste natuurlijke en agrarische structuur. Samen met de inzichten vanuit de Vlaamse administratie en binnen het kader van de richtinggevende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd op basis hiervan een eerste aanzet tot gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt in een verkenningsnota. Deze verkenningsnota werd voor formeel advies voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen. Van december 2005 tot maart 2006 werd een reeks overlegsessies georganiseerd waarbij de actoren hun adviezen konden toelichten en gepeild werd naar de marges waarbinnen concepten bijgestuurd zouden kunnen worden. Na deze overlegronde werd een eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en een uitvoeringsprogramma opgemaakt en voor advies voorgelegd aan de betrokken actoren. De Vlaamse Regering nam op 21 december 2007 akte van het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma én de adviezen van de gemeenten, provincies en belangengroepen hierover.

Op 21 december 2007 keurde de Vlaamse Regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.537 ha agrarisch gebied in de regio Neteland goed, volgens de werkwijze vastgelegd in de beslissing van 3 juni 2005. Daarnaast werd op basis van een inventarisatie en verwerking van alle adviezen die uitgebracht werden door de actoren over het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma een operationeel uitvoeringsprogramma opgesteld waarin de Vlaamse Regering de beleidsmatige prioriteiten voor het opstarten van de uitvoeringsacties bepaalde.

Krachtlijnen van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor het serregebied Sint-Katelijne-Waver zijn:

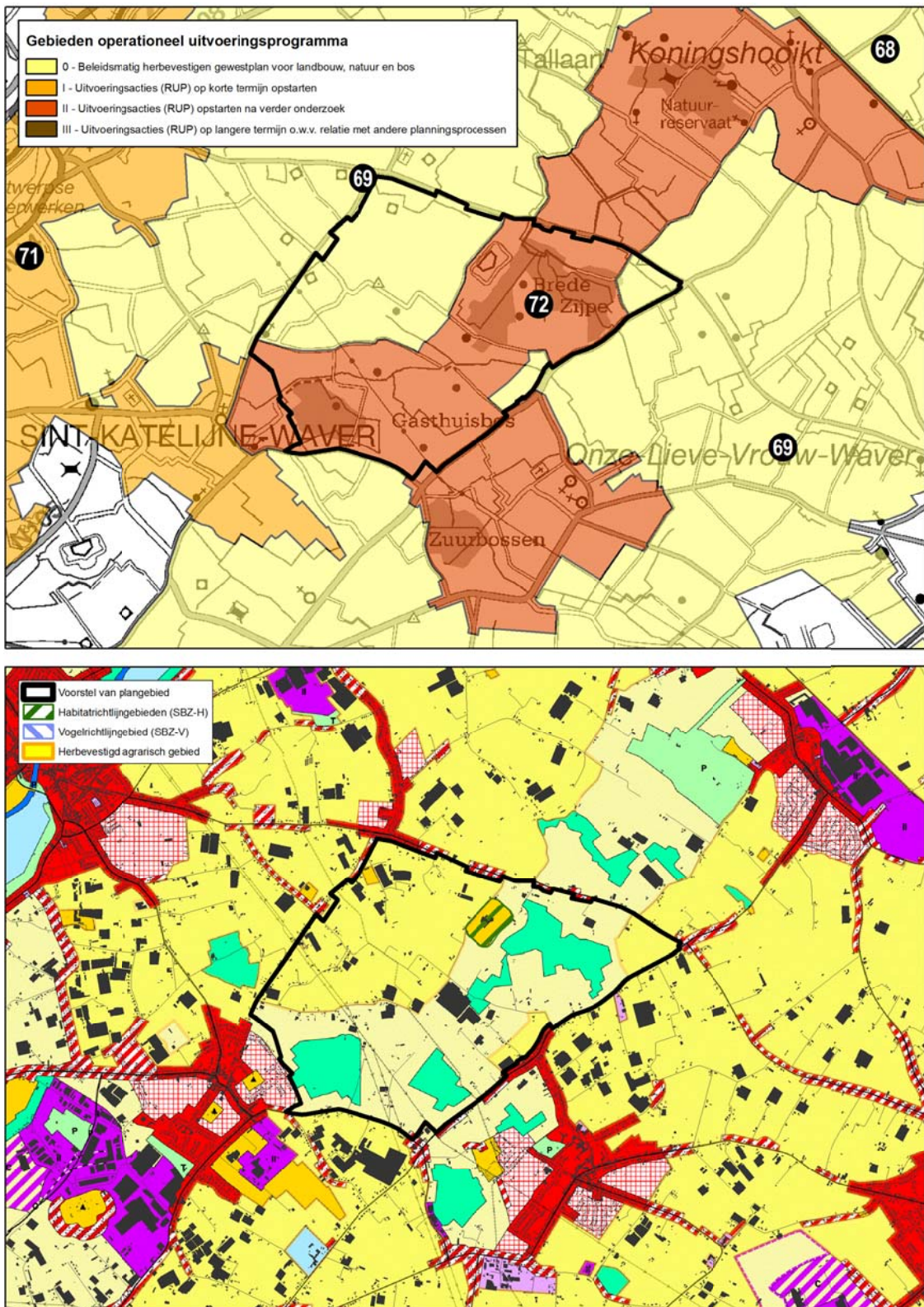
- Samenhangend landbouwgebied met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte. In goed gestructureerde landbouwgebieden vormt de grondgebonden landbouw een garantie voor het open houden van het agrarisch cultuurlandschap. De aaneengesloten gebieden van de landbouw worden behouden door het aanduiden van bouwvrij agrarisch gebied.

- Landbouwgebied met ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouw. In de landbouwgebieden tussen Koningshooikt, Sint-Katelijne-Waver en Putte, waar glastuinbouw en grondgebonden landbouw afwisselend voorkomen, wordt verdere versnippering vermeden. Binnen deze gebieden krijgt glastuinbouw ruime ontwikkelingsmogelijkheden en kunnen bedrijvzones en concentratiegebieden voor glastuinbouw aangeduid worden waarin door bundeling van activiteiten gezamenlijk gebruik van voorzieningen mogelijk wordt. Daarbuiten kunnen gebieden waar glastuinbouw omwille van ruimtelijke, landschappelijke, landbouwkundige of hydrologische redenen ongewenst is als bouwvrij agrarisch gebied gedifferentieerd worden.
- Centraal in het gebied worden de verspreide bosfragmenten behouden en versterkt als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen en met elkaar verbonden. In de vallei van de Kammerbeek en Haagbeek tussen de boscomplexen wordt de mozaïek van grondgebonden landbouw met kleine bos-, natuur-, en landschapselementen en de ruimtelijke samenhang met de beekvalleien behouden, met aandacht voor versterking van de bosstructuur.
- In valleigebieden langs waterlopen worden overstromingsgebieden maximaal gevrijwaard van bebouwing. Landschappelijk en ecologisch waardevolle Ifterbeek en Haagbeek worden als landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen ontwikkeld. De verbindende functie wordt mede gerealiseerd door een netwerk van droge elementen zoals kleine bosjes en landschapselementen op oevers.

Het operationeel uitvoeringsprogramma formuleert voor het serregebied rond Sint-Katelijne-Waver volgende acties:

- Uitwerken van een stedenbouwkundige studie als voorbereiding op de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:
- Differentiëren van het (herbevestigd) agrarisch gebied naar bebouwingsmogelijkheden in glastuinbouwconcentratiegebieden of –bedrijvzones en bouwvrije gebieden in het landbouwgebied rond Lier, Konkinshooikt, Duffel en Sint-katelijne-Waver);
- Versterken van de bosstructuur in de verspreide bosfragmenten tussen Koningshooikt, Sint-Katelijne-Waver en Onze-Lieve-Vrouw-Waver (richtcijfer 25 ha);
- Versterken van de bosstructuur bij het Fort van Lier.

Figuur 1. Uitsnede operationeel uitvoeringsprogramma Neteland en uitsnede gewestplan met aanduiding herbevestigde agrarische gebieden en speciale beschermingszones



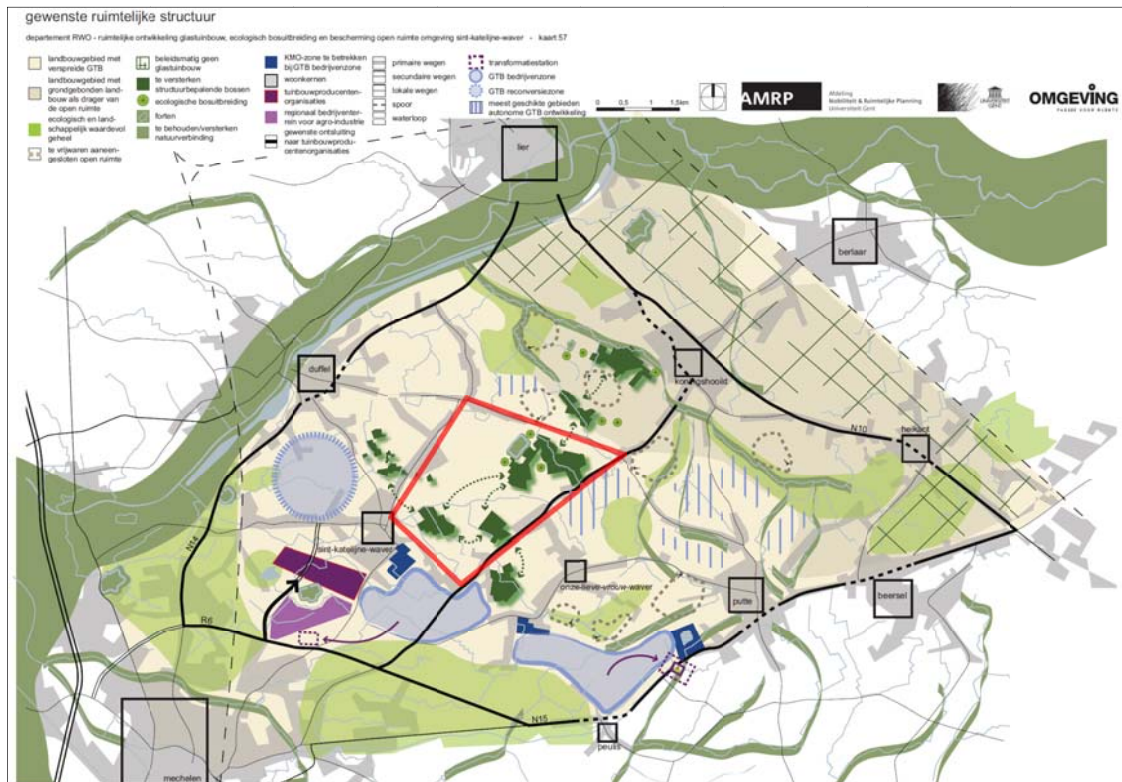
3.1.5 Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van glastuinbouw, ecologische bosuitbreiding en bescherming van de open ruimte in de omgeving Sint-Katelijne-Waver

Aansluitend op het visievormingsproces voor landbouw, natuur en bos in de regio Neteland werd in 2009 een gebiedsgericht proces opgestart om de ruimtelijke visie voor het serregebied rond Sint-Katelijne-Waver verder te verfijnen vooraleer concrete ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het gebied op te maken. Via een stedenbouwkundige voorstudie zijn de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouw in relatie tot de grondgebonden landbouw en de mogelijkheden voor bosuitbreiding in detail onderzocht.²

Parallel aan het visievormingsproces is een planmilieueffectenrapport opgemaakt waarin de milieueffecten van de verschillende ontwikkelingsscenario's beoordeeld zijn én een landbouwgevoeligheidsanalyse gemaakt. Het planmilieueffectenrapport is door de dienst MER goedgekeurd in 2010.

Het eindvoorstel van ruimtelijke visie houdt rekening met de resultaten van het milieuonderzoek en de landbouwgevoeligheidsanalyse.

Figuur 2. Gewenste ruimtelijke structuur open ruimte serregebied Sint-Katelijne-Waver (Ugent en Omgeving i.o.v. het departement RWO, 2010)



Aansluitend op de stedenbouwkundige voorstudie is gestart met een haalbaarheidsonderzoek waarin de technische haalbaarheid van de realisatie van een aantal glastuinbouwbedrijfszones onderzocht wordt. Dat onderzoek wordt gevoerd door de POM Antwerpen in opdracht van het Departement Landbouw en Visserij en is thans nog lopend.

Op basis van de tussentijdse resultaten van dat haalbaarheidsonderzoek besliste het coördinatieplatform voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur eind 2012 in afwachting van een beleidsbeslissing over de wijze waarop het beleid inzake glastuinbouwbedrijfszones in de regio Sint-Katelijne-Waver gevoerd zal worden, op korte termijn te starten met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een beperkt deelgebied, zijnde het openruimtegebied 'Gasthuisvelden-Donderheide' ten oosten van Sint-Katelijne-Waver gevormd, met de vallei van de Kammarbeek/Dorpsbeek, de bosstructuur

² Consulteerbaar op <http://www.rsv.vlaanderen.be/web/nl/planningsprocessen/Buitengebied/383.html>

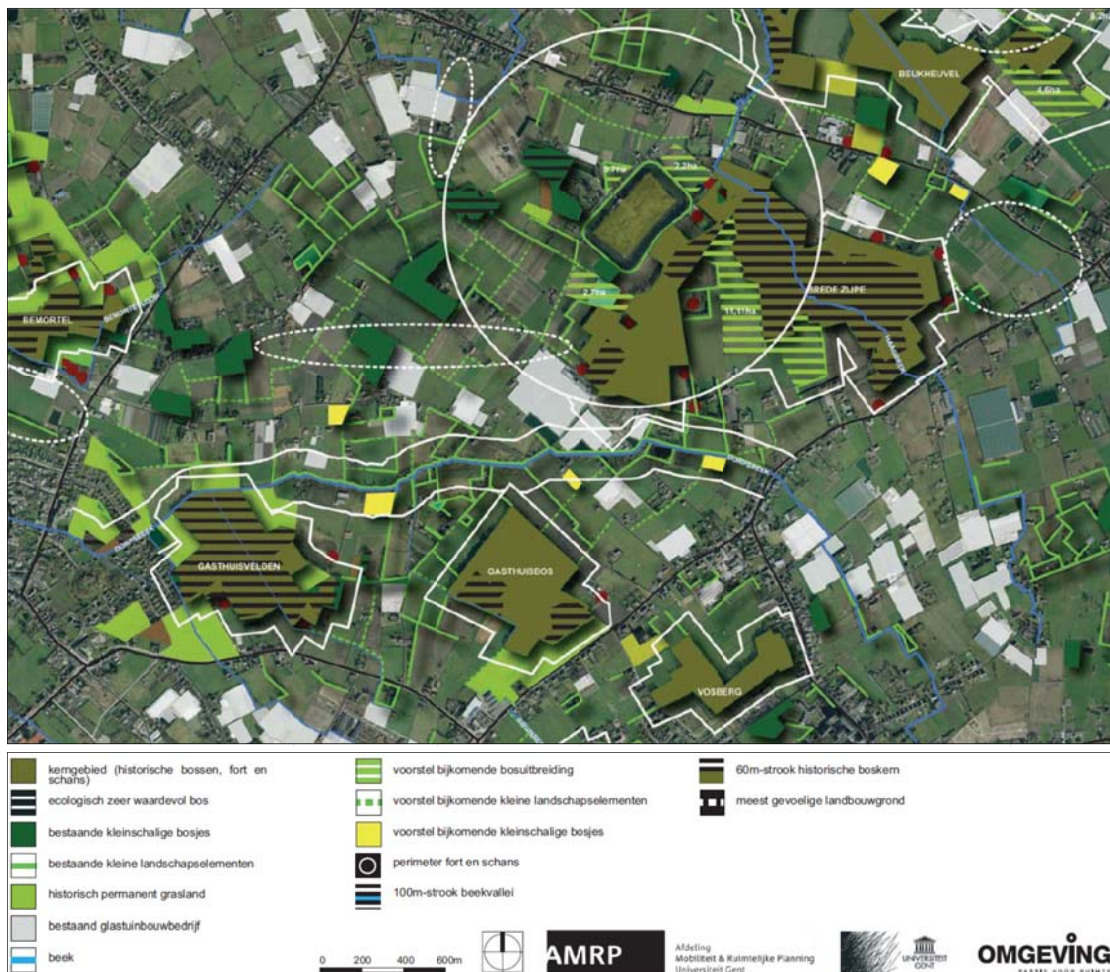
Gasthuisvelden-Gasthuisbos-Brede Zeype en het fort van Koningshooikt (rode contour op figuur). Dit gebied ligt op de grens van de gemeenten Sint-Katelijne-Waver, Duffel en Lier. Aanleiding om voor dit deelgebied een afzonderlijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken is de vraag om een oplossing uit te werken voor de gedeeltelijke zonevreemdheidsproblematiek van het glastuinbouwbedrijf TBMP-TIPM en het creëren van een duidelijk planologisch kader voor het versterken van de bosstructuur en het realiseren van de vooropgestelde bosuitbreiding. Binnen dit deelgebied zijn volgens de ruimtelijke visie géén zoekzones voor de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijfszones gelegen.

Ruimtelijke visie

De ontwikkelde ruimtelijke visie voor het gebied Gasthuisvelden-Donderheide gaat uit van:

- een versterking van de bestaande bosuitbreiding middels bosuitbreiding aansluitend bij de bestaande bossen en het vrijwaren van de onbebouwde open ruimte tussen de verschillende boscomplexen;
- het vrijwaren van de onbebouwde open ruimte in de vallei van de Kammerbeek-Dorpsbeek;
- het vrijwaren van een aantal zones voor grondgebonden landbouw;
- het in acht nemen van voldoende afstand tussen glastuinbouw en de bestaande boskernen en overwinteringsplaatsen voor vleermuizen.

Figuur 3. Visie op ecologische bosuitbreiding (Ugent en Omgeving i.o.v. het departement RWO, 2010)

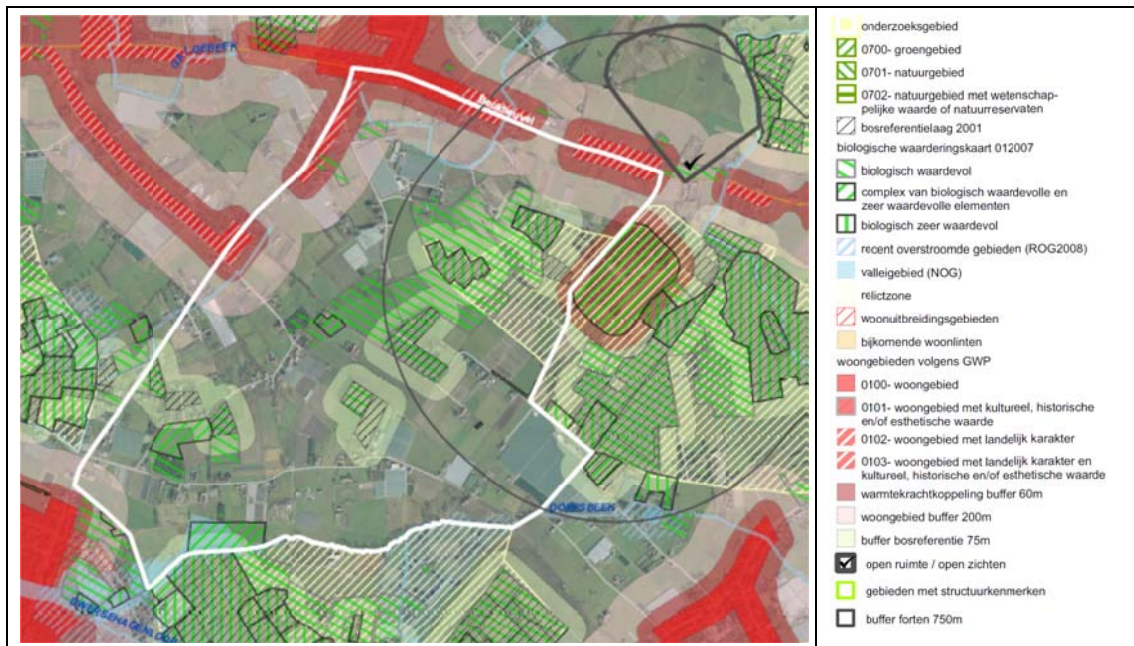


Conclusies en aanbevelingen uit het planmilieueffectenonderzoek

Voor wat betreft het noordelijk deel van het plangebied, zijnde het reeds herbevestigd agrarisch gebied ('onderzoeksgebied 4' in de plan-MER), worden volgende aandachtspunten geformuleerd in de plan-MER:

- De ontsluiting van dit onderzoeksgebied is niet ideaal voor een grootschalige verdichting van meer glas in hoge concentratie.
- In de relictzone, het gebied tussen het fort en Bemortel en het gebied langs de Dorpsbeek zijn bijkomende serres te vermijden, dit gebied wordt best zoveel mogelijk glasvrij gehouden.
- In de noordelijke zone, aansluitend bij Beukheuvel, kan beperkte uitbreiding overwogen worden hetzij onder de vorm van uitbreiding van de bestaande serres.

Figuur 4. Aandachtspunten uit het plan-MER voor 'onderzoeksgebied 4' (Grontmij, 2010)



Aandachtspunten voor de ecologische bosuitbreiding in de centrale bosgordel uit de plan-MER zijn:

- Bosuitbreiding aangewezen binnen de centrale indicatieve zone voor bosuitbreiding gezien dit versterking van bestaand boscomplexen teweeg brengt en natuurverbinding versterkt met aandacht voor forten en aanwezige lijnstructuren.
- Indicatieve zone voor ecologische bosuitbreiding is niet geschikt voor grootschalige verdichting van glastuinbouw.
- Uitbreiding van de bestaande boscomplexen betekent een versterking van context- en ensemblewaarde van relictzones en opwaardering van het erfgoed.
- Bepaalde waardevolle structuren die van glastuinbouw dienen gevrijwaard te worden opnemen binnen de centrale bosgordel (als migratieroute, verbindingsstructuur, ...)
- Centrale bosgordel, in combinatie met lijnvormige structuren (waterlopen, KLE's) en forten en schansen opwaarderen met het oog op een optimaal leefgebied voor vleermuizen.

3.2 Relatie met andere beleidsbeslissingen

3.2.1 Instandhoudingsdoelstellingen speciale beschermingszones

Het fort van Koningshooikt is aangeduid als onderdeel van het habitatrichtlijngebied BE 2100045-12 "Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat" (Besluit Vlaamse Regering van 04 mei 2001).

De gebiedsspecifieke instandhoudingsdoelstellingen (S-IHD) liggen thans ter goedkeuring voor aan de Vlaamse Regering.

Vanuit deze instandhoudingdoelen worden voor het fort van Koningshooikt maatregelen voorgesteld om een kwaliteitsvolle overwinterings- en zwermplaats te bereiken voor de ingekorven vleermuis en de meervleermuis, voor de watervleermuis, de franjestaart en de brandt/baardvleermuis.

Naast de opmaak van een fort-specifiek zoneringsplan naar gebruik en inrichting, worden maatregelen voorgesteld die lichthinder weren op het fortdomein en in de aanvliegroutes, maatregelen die de ecologische connectiviteit tussen de forten en schansen onderling optimaliseren en maatregelen die de ecologische kwaliteit van de onmiddellijke omgeving verbeteren. Voor het fort van Koningshooikt betekent dit laatste de kwaliteit van de nabijgelegen boselementen en de lijnvormige kleine landschapselementen. Het IHD-rapport vermeldt hierbij de mogelijkheid tot optimaliseren van de natte ecologische verbinding via de Ifterbeek/Haagbeek met de nabijgelegen Netevallei.

3.3 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen

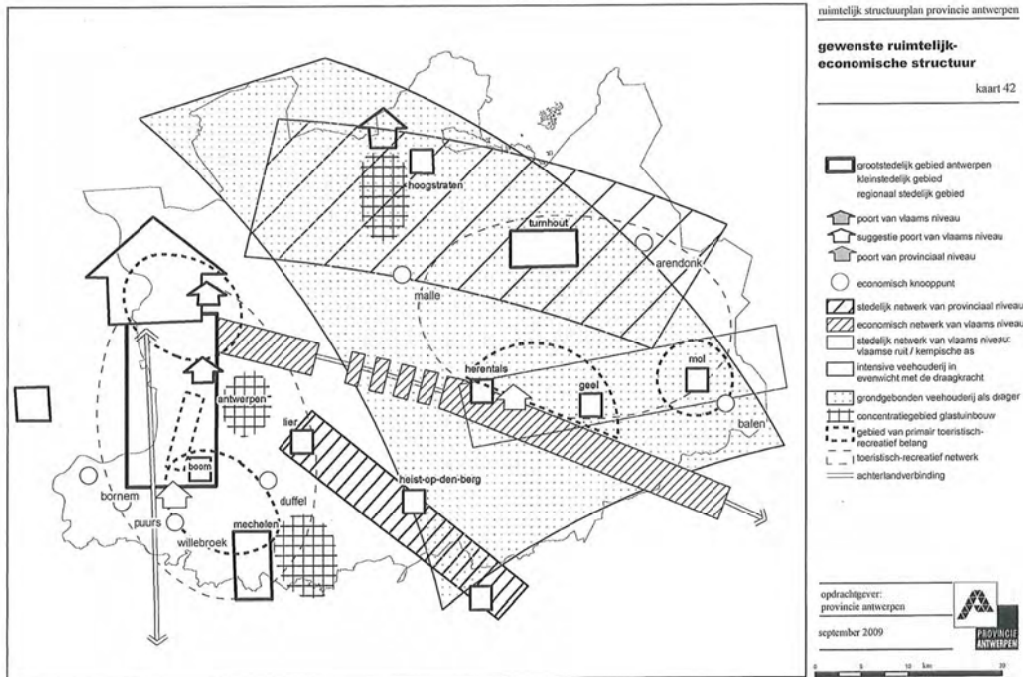
3.3.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd op 2001, herzien 04/05/2011.

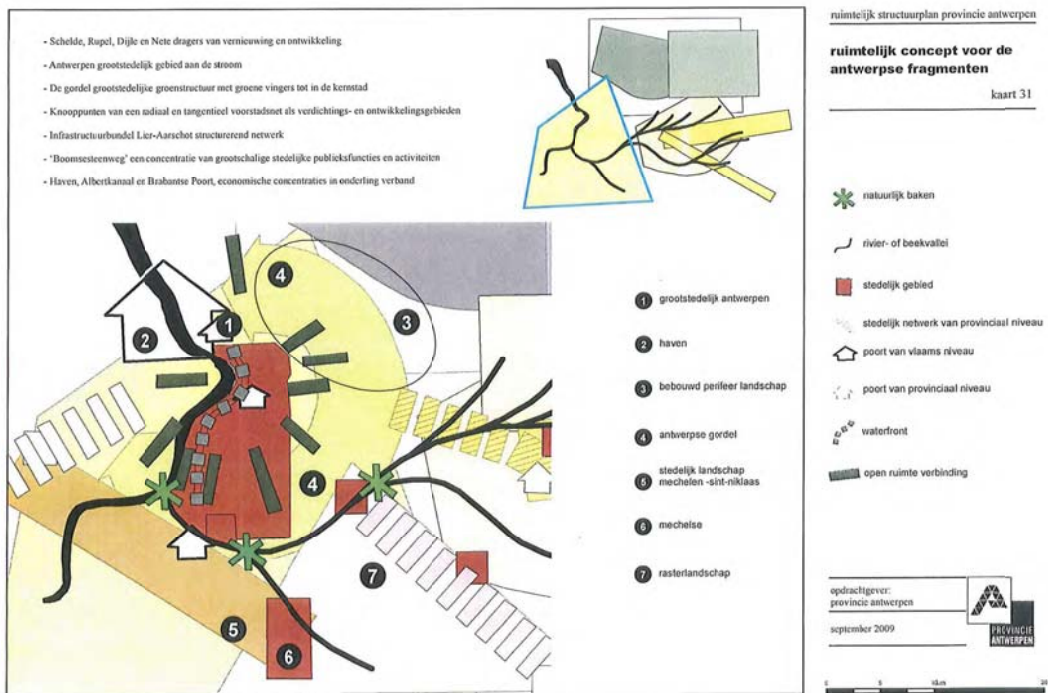
Volgende elementen zijn relevant voor het plangebied:

- In de landschappelijke structuur wordt het gebied aangeduid als een rasterlandschap (p 143), het wordt omschreven als een gebied met intense verweving van tuinbouw, open ruimte en bebouwing. Bijkomend wordt het gebied omschreven als een concentratiegebied voor glastuinbouw.
- In de ruimtelijk agrarische structuur bevindt het plangebied zich in deelgebied 6 " het serreland van Sint-Katelijne-Waver".
- In de selectie van de natuurverbindingsgebieden werd geselecteerd: "doorheen het natuurlijk gebied tussen Sint-Katelijne-Waver en Koningshooikt".

Figuur 5. Provinciaal structuurplan Antwerpen, gewenste ruimtelijk-economische structuur



Figuur 6. Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen, ruimtelijk concept voor de Antwerpse fragmenten



3.3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Katelijne-Waver

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd op 26 juni 2003.

Volgende elementen zijn relevant voor het plangebied:

- In de gewenste ruimtelijke structuur zijn de bossen ingekleurd als zones met hoge natuurwaarde, ze worden verbonden door verwevingsgebied met hoge natuurwaarde.
- Het meest noordelijke deel op de grens met duffel wordt aangeduid als landelijk buitengebied.

3.3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lier

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd op 9 oktober 2003.

Volgende elementen zijn relevant voor het plangebied:

- In de natuurlijke en landschappelijke structuur zijn de bossen ten oosten van het fort aangeduid als een groenelement op provinciaal niveau.
- Ten westen van het fort wordt een verbindingsselement op gemeentelijk niveau aangeduid.
- In de gewenste ruimtelijk-economische structuur is het gebied aangeduid als primair serregebied

3.3.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Duffel

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd op 15 maart 2007.

Volgende elementen zijn relevant voor het plangebied:

- In de gewenste ruimtelijke structuur is het gebied aangeduid als “Gewestelijk concentratiegebied voor glastuinbouw (zoekzone) met recreatie en een baken (fort) “ omringd door gemengd landbouwkerngebied.
- In het agrarisch gebied langs het hoofdwegennet zijn woonclusters nrs 14 t/m 17 met zonevreemde woningen aangeduid. In de bindende bepalingen zijn hieromtrent geen acties gepland.

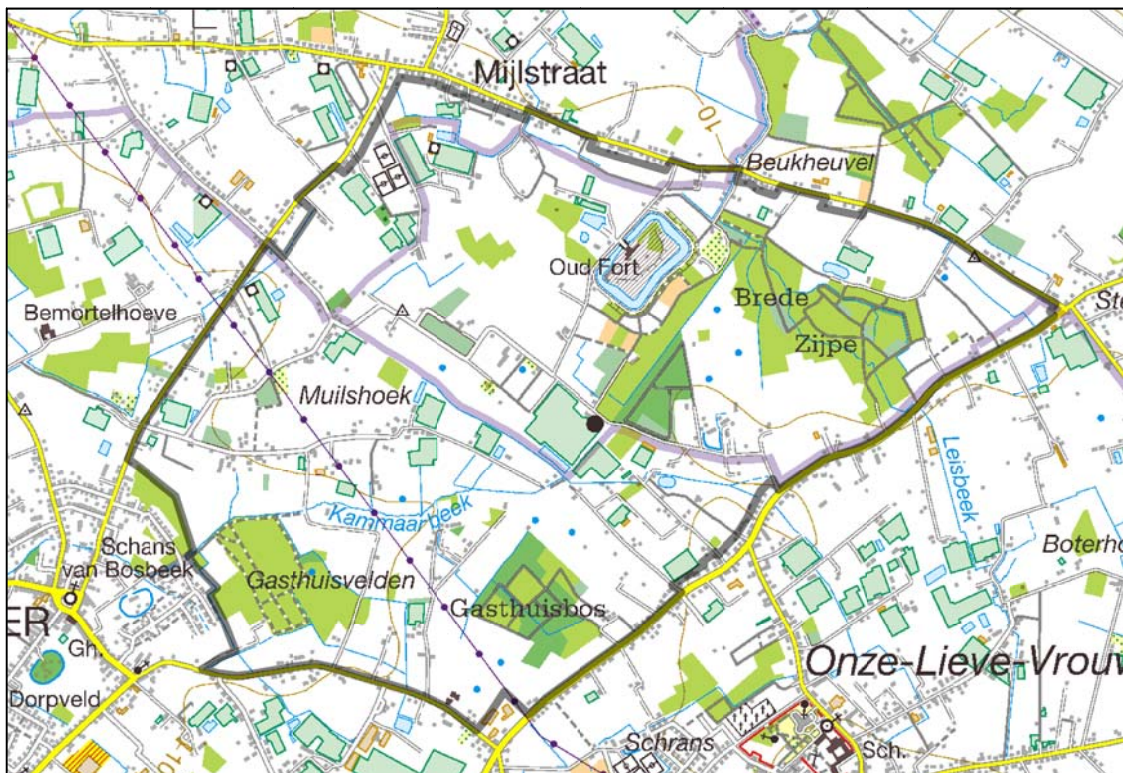
4 Analyse bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied

4.1 Situering van het plangebied

Het voorgestelde plangebied wordt begrensd door de kern van Sint-Katelijne-Waver, de Wilsonstraat/Heidestraat, Beukheuvel, Berlaarbaan en Leliestraat.

Het omvat de bosgordel ten oosten van de kern van Sint-Katelijne-Waver met o.a. het Gasthuisbos, de Brede Zijpe en de bebossing rond het Oud Fort van Koningshooikt en de vallei van de Kammarbeek/Dorpsbeek die centraal door het plangebied loopt.

Figuur 7. Situering plangebied Gasthuisvelden-Donderheide



4.2 Analyse deelstructuren

4.2.1 Fysisch systeem

In het ganse gebied bevindt zich een dik pakket Boomse klei op geringe tot zeer geringe diepte. Deze ondoordringbare laag kent een beperkt reliëf van iets hoger gelegen ruggen en diepere geulen. Deze structuren hebben een oost-west oriëntatie. Over dit kleipakket heeft een afzetting plaats gevonden met zandig materiaal (zowel tertiaire als kwartaire zanden). Het kleipakket vormt een ondoorlaatbare laag waardoor neerslagwater intrekt in het zandpakket en over de kleilaag horizontaal afstroomt naar de laagst gelegen historische geulen. In deze geulen bevinden zich actueel de waterlopen Dorpsbeek en Bemortelloop. Deze plaatselijke waterlopen monden uit in de Nete die op deze locatie een getijde karakter heeft. Dit maakt dat de afvoercapaciteit van de waterlopen periodieke schommelingen kent. Bij langdurige regenval zal het bovenliggende zandpakket verzadigd raken en kunnen overstromingen optreden langsheen de afwateringsystemen. In delen die permanent waterverzadigd waren, trad veenvorming op.

De aanwezige kleilaag heeft een zeer hoog klei-gehalte wat hem sterk nutriëntenvastlegendend maakt. In tegenstelling tot het vrij onvruchtbare zure kleisubstraat, zijn de (humusrijke) zandgronden wel vruchtbaar.

Figuur 8. Orhtofoto met aanduiding waterlopen en bebouwing



4.2.2 Agrarische structuur

Elementen van de bestaande agrarische structuur

Dit plangebied maakt deel uit van een grotere glastuinbouwconcentratiezone in de regio van Sint-Katelijne-Waver en is gelegen op het grondgebied van Sint-Katelijne-Waver en Lier. Van oudsher is Sint-Katelijne-Waver een belangrijke tuinbouwregio. Dit vertaalt zich in de aanwezigheid van verschillende (kleinschalige) en verouderde glastuinbouwbedrijven in de directe nabijheid van de kern. Verschillende binnengebieden, ruimtelijk begrensd door linten, worden massaal ingenomen door glastuinbouw.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 640 ha en is grotendeels in professioneel landbouwgebruik. Binnen de plancontouren is een variërend landbouwgebruik terug te vinden. Zowel grondgebonden bedrijven die zich specialiseren in runderen als glastuinbouwbedrijven en groenten- of sierteelten komen hier voor. De grote glastuinbouwbedrijven in dit gebied hebben zich voornamelijk gericht op de tomatenteelt en zijn in kleine clusters aanwezig ter hoogte van het centrale gedeelte en het noordwesten van het plangebied.

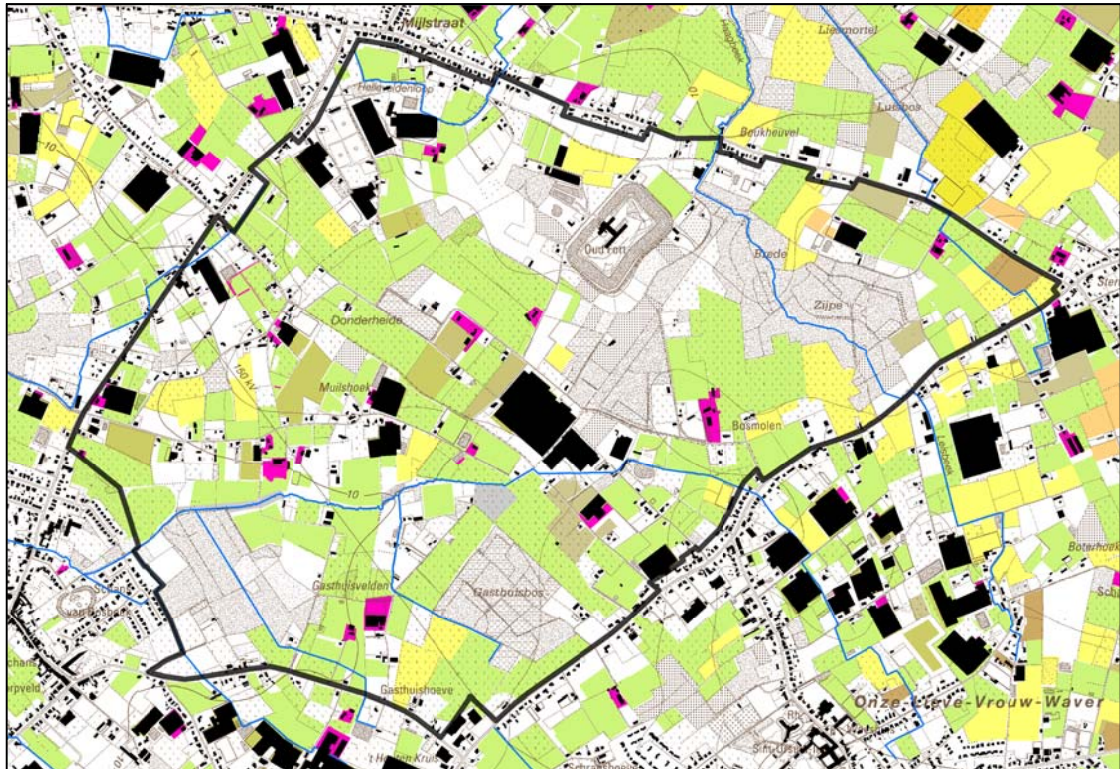
Binnen het plangebied zijn 27 landbouwbedrijfszetels gelegen. Het betreffen voornamelijk bedrijfszetels van glastuinbouwers of groententelers waarvan de bedrijfsgronden meestal volledig binnen de plancontouren gelegen zijn. Landbouwbedrijfszetels van rundveebedrijven zijn hier amper gevestigd maar de gebruikspcelen van de grondgebonden bedrijven binnen het gebied zorgen ervoor dat verschillende deelzones een eerder open karakter hebben.

Knelpunten en potenties

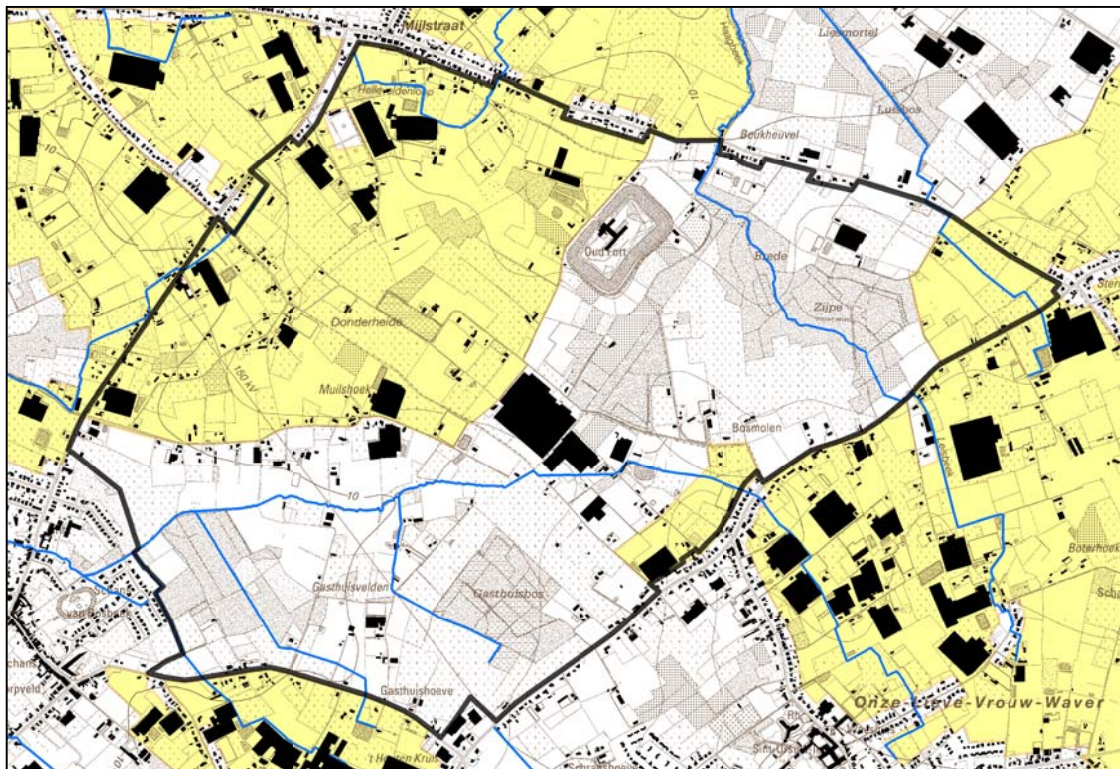
Dit gebied leent zich niet voor grootschalige glastuinbouwontwikkeling omwille van de slechte ontsluitingsmogelijkheden en de aanwezigheid van meerdere bosfragmenten en biologisch waardevolle niet-bos elementen.

De aanwezige glastuinbouwbedrijven kunnen verder uitbreiden op een manier dat een gesloten 'kaslandschap' wordt vermeden en een afwisselend landschap, bestaande uit glasteelt, grondgebonden land- en tuinbouw en een aaneengesloten groene structuur, kan worden uitgebouwd.

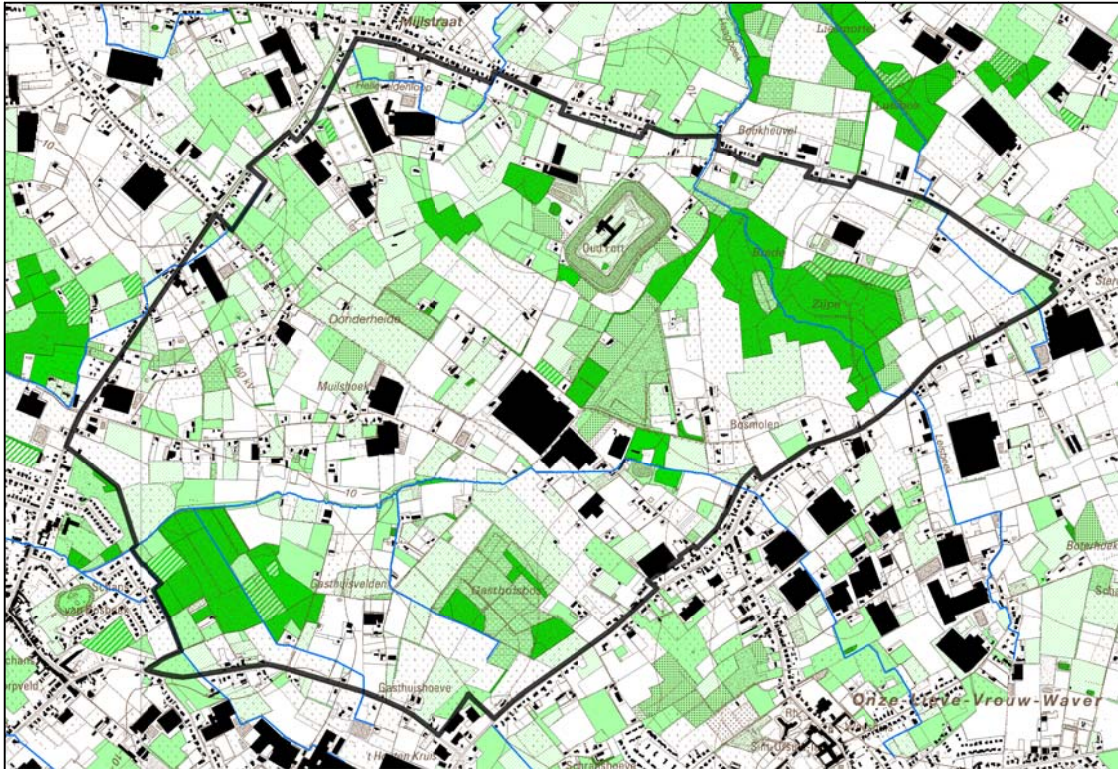
Figuur 9. Geregistreerde landbouwgebruikspcelen 2011



Figuur 10. Herbevestigde agrarische gebieden



Figuur 12. Biologische waarderingskaart



Knelpunten en potenties

Binnen het gebied zit een opgave om de ecologische connectiviteit tussen het fort van Koningshooikt met Netevallei te verbeteren in functie van vleermuizen en het verhogen van de kwaliteit van de bossen.

4.2.4 Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Elementen van de bestaande landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

Binnen het plangebied zitten twee onderdelen van de relictzone “Kasteel- en hoevedomeinen Land van Sint-Katelijne-Waver” uit de landschapsatlas:

- de zone Gasthuisvelden-Gasthuisbos;
- de zone Donderheide met Fort van Koningshooikt en Brede Zijpe

Het gebied omvat een tiental langgevelhoeves die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De hoeves waren vaak gelegen binnen een omgracht domein (Muilshoek, Gasthuishoeve, Bosmolenhoeve...). In de 19de eeuw waren dit schrale landbouwgronden, bevoeid door aantal beken zoals Itterbeek en Haagbeek, waarop aardappelen, vlas, en vee geteeld werd door kleinschalige landbouwbedrijven. Rond deze hoeves complexen van plaggenbodems terug te vinden.

Grote serrecomplexen zijn beeldbepalend in het landschap. Binnen het plangebied zijn er twee clusters: zone Muilshoek/Donderheide centraal in het gebied en zone Voorbos in het noorden.

Het gebied omvat een aantal oude bosstructuren:

- Gasthuisvelden en -bos: bij Ferraris bos (Bois De Beeck en Bois Caslos); nog relatief gave bosstructuur en herkenbare percelen cultuurland (cf. MGI); Gasthuishoeve nog aanwezig (omwalling is echter verdwenen - cf. MGI).
- Brede Zijpen: bij Ferraris reeds bebost (Bois Den Sype) en uitloper in westelijke richting (Den Grooten Donder); goed herkenbare bosstructuur, open akkerpercelen hebben gewijzigde structuur (cf. MGI).

Het fort van Koningshooikt is een pantserfort van eerste orde met samengevoegde caponnières, gebouwd circa 1908, deel uitmakend van hoofdweerstandstelling van de vesting Antwerpen bestaande uit forten met een tussenruimte van circa 5 km waarin schansen geplaatst werden. Na 1918 was het een wagenopslagplaats. Anti-tankbeveiliging is aangebracht in 1939-1940. Na de Tweede Wereldoorlog bewoond en deels in gebruik genomen als champignonkwekerij. Privé-bezit sinds 1954 en geopend als café-dancing in 1966. Momenteel heeft het fort een recreatieve functie (hengelsport en buitensportactiviteiten zoals motorcross, airsoft...).

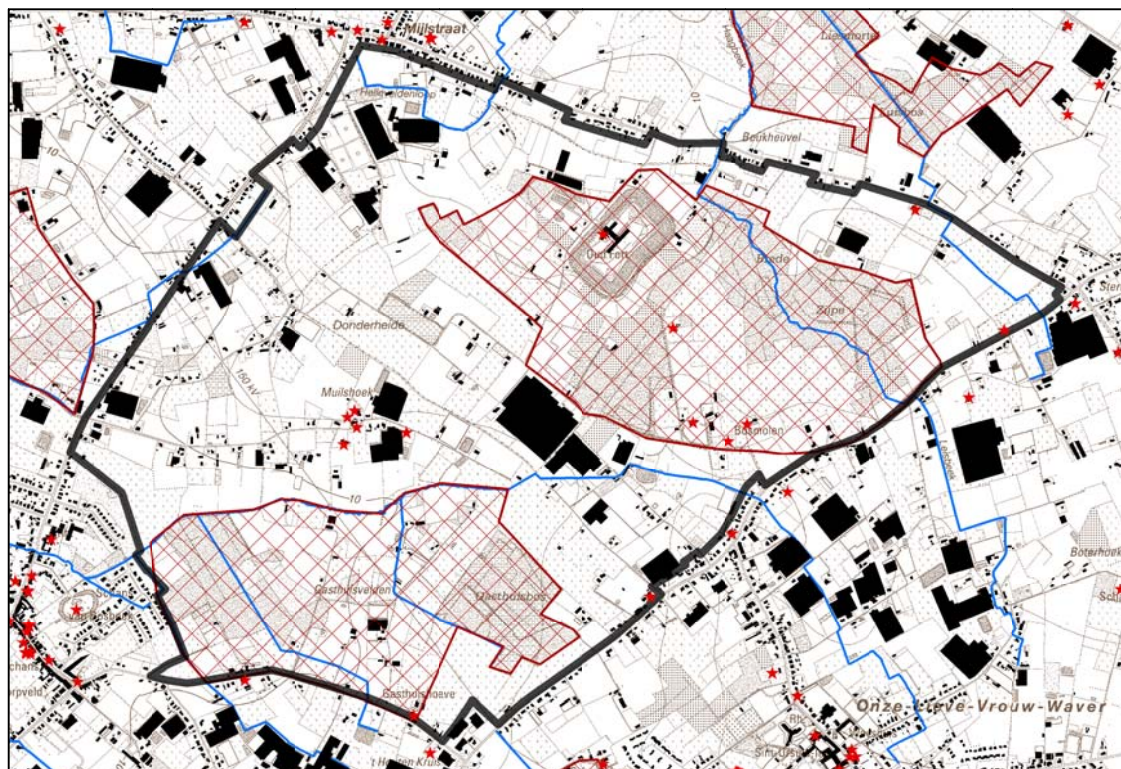
De omgeving is zwaar geteisterd tijdens de Eerste Wereldoorlog. Vanaf 1939 startte de aanleg van een anti-tankhindernis zogenaamde "KW-lijn" tussen de versterkte stelling Antwerpen en Wavre naar de versterkte stelling Namen met een dubbele rij verdedigingsbunkers en anti-tankcentra geflankeerd door een dubbele rij telefooncentrales en aftakbunkers voor het telefoonnet, waarvan er een heel aantal voorkomen in het plangebied.

- De dubbele rij verdedigingsbunkers loopt van noord naar zuid door het plangebied, langs het Fort van Koningshooikt richting kern van Onze-Lieve-Vrouw-Waver:
 - eerste lijn: bunkers L10 en L11
 - tweede lijn: bunkers P8, P9 en P10;
- Rond het Gasthuisbos bevinden zich de bunkers van een antitankcentrum, zijnde een lus van van gevechtsbunkers rondom een strategische plek die verdedigd moest worden, waarvan er nog drie aanwezig zijn op de hoeken van het Gasthuisbos (GH1, GH2 en GH8). Ter hoogte van Mijlstraat, in het noorden van het plangebied, bevindt zich een tweede antitankcentrum waarvan twee bunkers binnen het plangebied vallen (KO3, KO4).
- De bunkers van het telefoonnet lopen op een lijn van noord naar zuid door het gebied Muilshoek-Gasthuisvelden (VA25 en C19).

Knelpunten en potenties

De restanten van oude bosstructuren bieden aanknopingspunten voor herstel van de bosgordel.

Figuur 13. Elementen inventaris bouwkundig erfgoed en relictzones landschapsatlas



Figuur 14. Uitsnede landschapskaart provincie Antwerpen



4.3.3 Gemeentelijke plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sint-Katelijne-Waver

- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde Woningen’, vastgesteld door de deputatie dd 08/03/2012. Het betreft een overdruk-RUP, de grondkleur van het gewestplan Mechelen, met name het agrarisch gebied, wordt behouden. (10-116-401)
- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “ Zonevreemde bedrijven – Deelplan 2 - Houwelyckx Wegenbouw”, vastgesteld bij besluit van de deputatie dd. 19/01/2006. Het voorziet de bestemming lokale bedrijven met aansluiten een zeer grote zone voor toegnagen en wegen en opslag in open lucht. Het perceel is omgeven door een bufferzone met een breedte van circa 10 meter naar het agrarisch gebied toe en 6 meter naar de Wilsonstraat. Het onderliggende agrarisch gebied van het gewestplan mechelen wordt opgeheven. (10-116-403)
- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Delhaize Nv”, vastgesteld door de deputatie 28/07/2011. Het RUP bestemt het perceel als een kleinhandelszone omringd door een buffer en groenzone. Dit RUP werd opgestart naar aanleiding van het planologisch attest van Peter Muylaert voor Delhaize group nv (gelegen Leliestraat 59, Sint-Katelijne-Waver). Het planologisch attest werd gedeeltelijk afgegeven bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver dd. 07/09/2009.

Duffel

- Bijzonder plan van aanleg “ zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten” , deelplan 2a, Sportterrein Heidestraat, vastgesteld bij MB dd. 24/04/2002. (10-028-305). Het BPA bestemt het gebied voor recreatie met kleine landschapselementen. De onderliggende gewestplanbestemming is deels agrarisch gebied en deels recreatiegebied.

Lier

- Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Grondverwerkingsbedrijf Heylen” waarvoor de plenaire vergadering plaatsvond op 11/04/2012. Het plan bestemt het perceel als een zone voor grondverwerkingsbedrijf omringd door een buffer met een breedte van 5 meter (2.14/12021/109.1). Het werd opgemaakt naar aanleiding van het planologisch attest Heylen Paul, Grondwerken bvba, gelegen Mechelbaan 266, Lier-Koningshooikt. Het planologisch attest werd gedeeltelijk afgegeven bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lier dd 17/04/2007.

4.3.4 Verkavelingsvergunningen

Relevante niet-vervallen verkavelingsvergunning in het plangebied:

- Sint-Katelijne-Waver
 - 089/0079. Verkavelingsvergunning verleend door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen dd 11/12/1973 voor 8 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Berlaarbaan op de hoek met de Klein Meulenlei, Onze Lieve Vrouw Waver, 3de afdeling sectie B 34h, 33h, 33i, 24/2 en 33/2a. De kavels liggen volledig in woongebied ifv de Berlaarbaan.
 - 116/0031. Verkavelingsvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver dd 11/10/1963 voor 2 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Waterstraat, 1ste afdeling sectie A 352. De verkaveling ligt integraal in het agrarisch gebied.
 - 16/0037. Verkavelingsvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver dd 18/12/1963 voor 3 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Waterstraat, 1ste afdeling sectie A 338, 342f, 345a en 345 a2. De verkaveling ligt integraal in het agrarisch gebied. De verkaveling is na advies van de GSA als niet vervallen opgenomen in het vergunningenregister.
 - 116/0045. Verkavelingsvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver dd 26/03/1964 voor 4 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de berlaarbaan, 1ste afdeling sectie B 405a/deel.

De verkaveling ligt integraal in het agrarisch gebied. De verkaveling is na advies van de GSA als niet vervallen opgenomen in het vergunningenregister.

- 116/0201. Verkavelingvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver dd 03/09/1974 voor 2 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Leliestraat, 1ste afdeling sectie B 150f, 150 h en 150 n/deel. De verkaveling ligt integraal in het agrarisch gebied.
- Duffel
 - 028/0166. Verkavelingvergunning verleend door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen dd 05/05/1970 voor 10 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Heidestraat, 1ste afdeling sectie C 716e en 716 f, 703 e en 703 g. De kaveldiepte bedraagt voor de diepste percelen circa 110 meter. De eerste 50 meter gemeten vanaf de rooilijn is gelegen in het woongebied met landelijk karakter, dieperliggend betreft het agrarisch gebied.
Verkavelingswijziging verleend door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen (deeldossier 4) voor het herverkavelen van de kavels 1b, 2 en 3 worden omgevormd naar kavels 1 c, 1d, 2a, 3a en 3 b. Hierdoor worden bijkomende kavels voor vrijstaande bebouwing in tweede bouworde vergund langs de insteekweg van de Heidestraat.
 - 028/0169. Verkavelingvergunning verleend door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen dd 26/01/1971 voor 3 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Heidestraat, 1ste afdeling sectie C 714 o, 715 r, 715 s, 727 a. De kaveldiepte bedraagt circa 100 meter. De kavels liggen overwegend in agrarisch gebied. Eendeel van kavel 1 bevindt zich in het woongebied met landelijk karakter in functie van de Heidestraat.
 - 028/0335. Verkavelingvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Duffel dd 04/08/1986 met toepassing van de opvolregel voor 2 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Waterstraat, 1ste afdeling sectie C 747 o/deel. De kaveldiepte bedraagt 50 meter, de kavels situeren zich integraal in het agrarisch gebied.
 - 028/353. Verkavelingvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Duffel dd 10/02/1988 voor 4 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Heidestraat, 1ste afdeling sectie C 744 b2/deel en 744 e2/deel. De is vervallen voor de kavels 2 tot en met 4, en niet vervallen voor kavel 1. De kavel ligt overwegend in het agrarisch gebied op de rand van het woongebied met landelijk karakter.
 - Verkavelingvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Duffel dd 27/09/1993 voor 3 kavels (= de vervallen kavels 2 tot en met 4 van de oorspronkelijke verkaveling) voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Heidestraat, 1ste afdeling sectie C 744 b2/deel en 744 e2/deel. De kavels situeren zich integraal in het woongebied met landelijk karakter in functie van de weg.
 - 028/0356. Verkavelingvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Duffel dd 08/08/1988 voor 2 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Heidestraat op de hoek met de Waterstraat, 1ste afdeling sectie C 747 f/deel. De kavels situeren zich integraal in het woongebied met landelijk karakter in functie van de weg.
- Lier
 - 060/0021. Verkavelingvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koningshooikt dd 29/03/1965 voor 2 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Beukheuvel, 4de afdeling sectie E 220 a en 222 c. De kaveldiepte bedraagt tussen de 63 en 90 meter. De eerste 50 meter gemeten vanaf de rooilijn is gelegen in het woongebied met landelijk karakter, dieperliggend betreft het agrarisch gebied.
 - 060/0036. Verkavelingvergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Koningshooikt dd 22/07/1967 voor 3 kavels voor vrijstaande bebouwing, gelegen langs de Beukheuvel, 4de afdeling sectie B 219 b. De kaveldiepte bedraagt circa 100 meter. De eerste 50 meter gemeten vanaf de rooilijn is gelegen in het woongebied met landelijk karakter, dieperliggend betreft het agrarisch gebied.

4.3.5 Vergunning voor bebossing van landbouwgronden

In het kader van art 35 bis van het veldwetboek werd in beroep een vergunning verleend voor de bebossings van landbouwpercelen dd 21/11/2011 op volgende kadastrale percelen:

12035	1	B	0410_D_000_00
12035	1	B	0417_B_000_00
12035	1	B	0427_G_000_00
12035	1	B	0428__000_00
12035	1	B	0429__000_00
12035	1	B	0430__000_00
12035	1	B	0406_F_000_00