

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - VLAAMS-BRABANT

Diestsepoort 6 bus 101

3000 LEUVEN

T 016 66 61 31

F 016 66 61 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen

T.a.v. de heer Julien Van Ginderdeuren

Bellestraat 99

1790 Affligem

uw bericht van

27/06/2017

vragen naar/e-mail

Jos Schoofs

Jos.Schoofs@lv.vlaanderen.be

uw kenmerk

LA/IVC

ons kenmerk

2017_003624

telefoonnummer

+32492342682

bijlagen

datum

17/8/2017

- Betreft: - Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Astravorm".
- Plenaire vergadering: 23 augustus 2017.

Geachte heer,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag betreffende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Astravorm" vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en geeft er om de volgende redenen een strikt voorwaardelijk gunstig advies bij.

Het plangebied ligt ingesloten tussen de woonlinten langsheen de Paddeputstraat, Ternatsestraat en Hauwijkstraat. In het zuidwesten grenst het aan agrarisch gebied dat in professioneel landbouwgebruik is. Volgens het gewestplan ligt het plangebied hoofdzakelijk in agrarisch gebied en industriegebied en in mindere mate in woongebied en woongebied met landelijk karakter. Volgens de ruimtebalans bevindt zich 1,94 ha van het plangebied in agrarisch gebied. Dat agrarisch gebied is momenteel niet in professioneel landbouwgebruik, maar dient hoofdzakelijk voor hobbylandbouw of is in gebruik als ruime achtertuin bij de aanpalende woningen. Enkele percelen of delen van percelen liggen braak. Volgens een ruwe schatting door het departement Landbouw en Visserij is bij benadering 0,85 ha van het agrarisch gebied binnen het plangebied in de praktijk nog landbouwwaardig.

Het RUP beoogt de omzetting van het industriegebied met de uit gebruik genomen industriële site Astravorm naar woongebied. Voorliggend plan is geen tenuitvoerlegging van een bindende bepaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, maar wel van een richtinggevende ontwikkelingsoptie. Om de omzetting van het industriegebied naar woongebied te verantwoorden, moet ze daarom cijfermatig onderbouwd worden met een bestaande of nakende woonbehoefte binnen de gemeente.

Indien een woonbehoefte aangetoond kan worden, kan vanuit landbouwkundig standpunt akkoord gegaan worden met de voorgestelde omzetting van het industriegebied naar woongebied en met zijn gedeeltelijke verschuiving in oostelijke richting in agrarisch gebied. Het betrokken agrarisch gebied ligt

immers tamelijk ingesloten tussen woonlinten en is om die reden van minder belang voor de lokale of ruimere agrarische structuur.

Aan dit gunstig advies zijn wel een aantal strikte voorwaarden verbonden:

1. Het westelijk deel van het industriegebied ter grootte van ongeveer 0,65 ha wordt, zoals voorgesteld, planmatig omgezet in agrarisch gebied, effectief landbouwwaardig gemaakt en zodanig ingericht dat het functioneel kan aansluiten bij het bestaand agrarisch gebied in het westen.
2. Het overig agrarisch gebied binnen het plangebied wordt uit de agrarische ruimtebalans gehaald door het een planbestemming te geven die beter overeenstemt met zijn actueel of toekomstig werkelijk gebruik. Omdat het momenteel deels in gebruik is als achtertuin of moestuin en men het deels wenst te ontwikkelen als ruimte voor water, groen en mederecreatie, krijgt het best een groene bestemming zoals tuinzone of parkgebied. Zo komt men niet alleen tot een redelijk billijke ruimtebalans voor het agrarisch gebied, maar kan men ook ondubbelzinnige stedenbouwkundige voorschriften uitwerken voor echt agrarisch gebied en voor agrarisch gebied dat voor andere doeleinden wordt gebruikt. Dat moet voorkomen dat het nieuw gecreëerd agrarisch gebied in het westen van het plangebied kan gebruikt worden voor hobbylandbouw of voor andere, meer recreatieve activiteiten in plaats van voor beroepslandbouw.
3. Volgens de meest recente luchtfoto's ligt op de westelijke grens van perceel 145L (het industriegebied) een trage weg die momenteel niet meer in gebruik lijkt te zijn. Om het nieuw gecreëerd agrarisch gebied in het westen van het plangebied een eerlijke kans op professioneel agrarisch gebruik te geven, wordt voorgesteld om de trage weg ter hoogte van perceel 145L plaatselijk in oostelijke richting te verleggen tot op de scheidingslijn tussen het nieuw gevormd agrarisch gebied en woongebied. Op die wijze wordt niet alleen het nieuw gevormd agrarisch gebied uit zijn fysieke isolatie gehaald zodat het naadloos kan aansluiten bij het bestaand agrarisch gebied, maar krijgt de trage weg ook een bijkomende meerwaarde als toegangsweg tot het nieuwe woongebied en sluit hij dicht aan bij het "in te groenen" zuidoostelijk deel van het plangebied. Voor gebruikers van de trage weg kan dit nauwelijks een bezwaar zijn omdat het om een mogelijke omweg van hooguit 125 m gaat.
4. Alle groen- en waterbuffers die uit het bouwproject zouden kunnen voortvloeien moeten binnen het plangebied zelf voorzien worden en mogen in geen geval elders in agrarisch gebied ingericht worden. De hemelwaterbuffering binnen het plangebied moet zodanig gebeuren dat de waterhuishouding van de aanpalende landbouwpercelen er geen nadelige invloed van kan ondervinden.

Hoogachtend,

Hilde Villé
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

