



RUP tuinbouwbedrijf Watertappingstraat

TOELICHTINGSNOTA en STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
definitief vastgesteld
maart 2014



COLOFON

opdrachtgever:

project:

fase:

datum:

opdrachthouder:

stadsbestuur Turnhout

**RUP tuinbouwbedrijf Watertappingstraat
definitief vastgesteld
Maart 2014**



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

projectcoördinator:

projectverantwoordelijke:

projectteam:

ruimtelijke planning:

CAD-GIS:

secretariaat:

Stijn Sneyers

Rhea Denissen

IOK plangroep

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, Johan Van Opstal, An Vandeplass

Anja Dello, Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren
Annick Sprengers

Rhea Denissen
Projectverantwoordelijke

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

RUP TUINBOUWBEDRIJF WATERTAPPINGSTRAAT

Toepassing van Titel II, hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Turnhout in zijn zitting van 31 maart 2014

de secretaris,

de voorzitter,

Filip Bujs

Luc Hermans

INHOUD

DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA	1
1 Inleiding	3
1.1 Doelstelling	3
1.2 Ruimtelijke situering	3
1.3 Afbakening van het plangebied	4
2 Planologisch-juridische context	4
2.1 Planologisch attest	4
2.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	5
2.3 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)	5
2.4 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	6
2.5 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Turnhout	7
2.6 Bestemmingen	8
2.7 Verordeningen	8
3 Sectoraal-juridisch kader	9
4 Bestaande ruimtelijke structuur	12
4.1 Beschrijving plangebied en omgeving	12
4.1.1 Fysische kenmerken	12
4.1.2 Natuurlijke structuur, fauna en flora	12
4.1.3 Ruimtegebruik in de omgeving	14
4.1.4 Landschap en erfgoed	15
4.1.5 Mobiliteit	16
4.2 Beschrijving plangebied	16
5 Programma	18
6 Aandachtspunten en randvoorwaarden	19
6.1 Ruimtelijke afwegingselementen	19
6.2 Juridische en planologische randvoorwaarden	19
6.2.1 Speciale beschermingszone - habitatrictlijngebied	19
6.2.2 VEN	19
6.3 Watertoets	19
6.4 Screening op planMER	21
7 Visie en ontwerp	21
7.1 Uitgangspunten	21
7.2 Ruimtelijke krachtlijnen voor het RUP	22
8 Ruimtebalans	23
9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	24
10 Op te heffen voorschriften	24
DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	25
1 Terminologie	27
2 Voorschriften	28
DEEL 3 BIJLAGEN	37
1 Screening op planMER	39
1.1 Algemeen	39
1.1.1 Toetsing planMER-plicht	39
1.1.2 Methodologie	39
1.1.3 Alternatieven	41
1.1.4 Referentiesituatie	42
1.2 Beoordeling milieueffecten	42
1.2.1 Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines	42
1.2.2 Beoordeling discipline Bodem en water	43
1.2.3 Beoordeling discipline fauna en flora	45
1.2.4 Beoordeling discipline Mens	51
1.2.5 Beoordeling discipline erfgoed en landschap	51
1.3 Algemene conclusie	52
1.4 Adviesronde	53
1.4.1 verzoek tot raadpleging	53
1.4.2 Verwerking van de adviezen	53
1.5 Beslissing dienst MER	55
2 Kaarten/plannen	57
2.1 Kaarten	57
2.2 Fotoreportage	57
2.3 Plan bestaande toestand	57
2.4 Grafisch verordenend plan	57
3 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	59

Figuren

Figuur 1:	situering plangebied op stratenplan.....	3
Figuur 2:	afbakening plangebied (bronnen: orthofoto 2010, GRB Turnhout).....	4
Figuur 3:	uittreksel uit ruimtelijke visie voor deelruimte Turnhouts vennengebied en omgeving.....	5
Figuur 4:	operationeel uitvoeringsprogramma voor omgeving plangebied	6
Figuur 5:	bestemmingen ter hoogte van plangebied en omgeving	8
Figuur 6:	situering plangebied en omgeving op de vereenvoudigde bodemkaart (bron: Bodemkaart van Vlaanderen, uitgave 2001, IWT, AGIV)	12
Figuur 7:	situering plangebied ten aanzien van LIFE Turnhouts Vennengebied ..	13
Figuur 8:	situering plangebied ten aanzien van habitatrictlijngebied nr. 19	13
Figuur 9:	situering plangebied ten aanzien van GEN Het Turnhouts vennengebied	14
Figuur 10:	vegetatie ter hoogte van plangebied en omgeving (bron: BWk versie 2, INBO)	14
Figuur 11:	landbouwgebruikspercelen 2010 (bron: ALV, AGIV)	15
Figuur 12:	uittreksel provinciale landschapskaart voor plangebied en omgeving (bron: Provinciale Landschapskaart Antwerpen)	16
Figuur 13:	uittreksel uit orthofoto 2010 (provincie Antwerpen, AGIV)	16
Figuur 14:	weergave bestaande toestand (bron: plan feitelijke en juridische toestand)	17
Figuur 15:	uittreksel watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2011 (bron: CIW)	20
Figuur 16:	interdisciplinaire relaties	40
Figuur 17:	vegetatie cfr. BWK versie 2	46
Figuur 18:	situering habitats en potentiële habitats omgeving plangebied (bron: habitatkaart versie 5.2, INBO)	48

Tabellen

Tabel 1:	ruimtebalans	23
Tabel 2:	planMER-screening: overzicht mogelijke bronnen en beoordelingsaspecten per milieudiscipline.....	40
Tabel 3:	selectie van relevante en niet relevante disciplines	43
Tabel 4:	ingreep-effectenschema.....	43
Tabel 5:	habitatrictlijngebied nr. 19 (BE2100024)	47

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

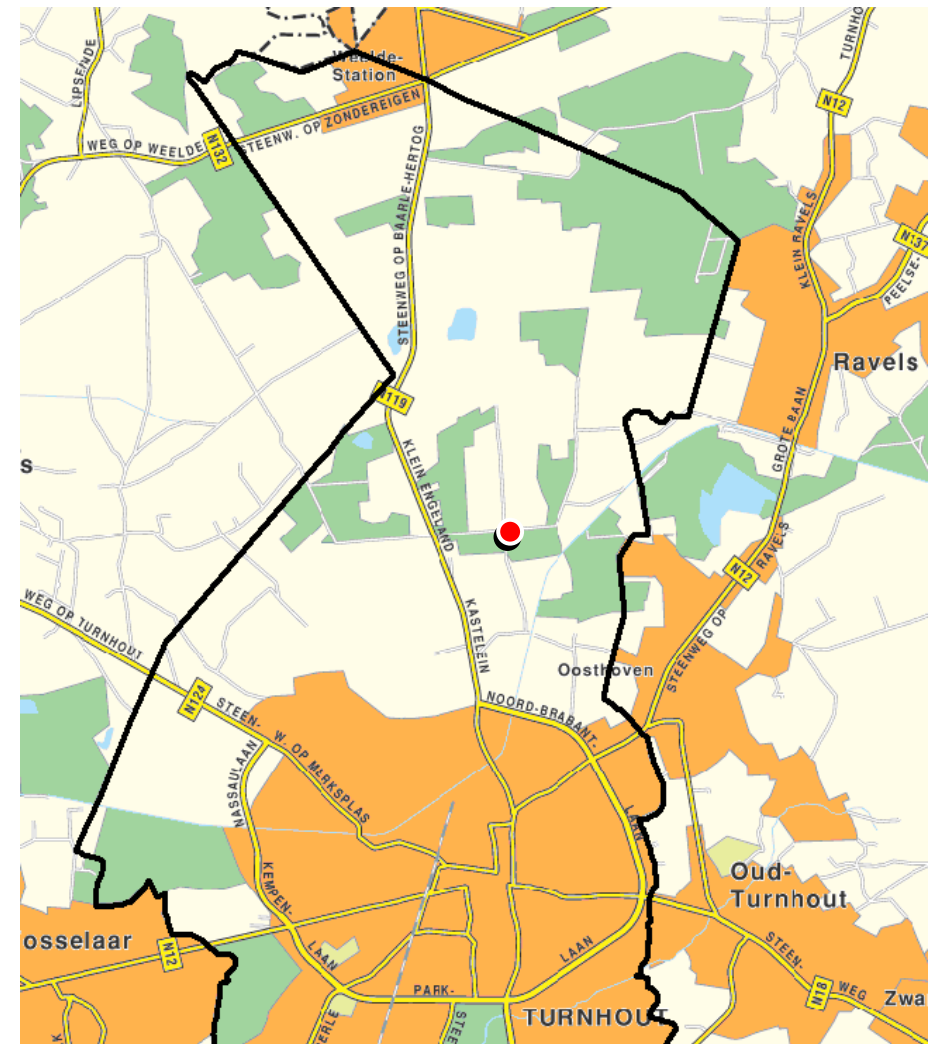
1.1 Doelstelling

Tuinbouwbedrijf Smets-Verheyen is een volwaardig tuinbouwbedrijf actief in de aardbeiteelt te Turnhout. De percelen waarop het bedrijf gevestigd is, werden op het gewestplan bestemd als natuurgebied. Op 3 februari 2010 werd binnen de site gestart met een verbouwing van een voormalige kippenstal. Gezien deze werken uitgevoerd werden zonder beschikking over de noodzakelijke vergunning hiervoor werd op 24 februari 2010 een PV opgesteld. Om tot een oplossing te komen heeft het bedrijf vervolgens een aanvraag tot planologisch attest ingediend.

Er werd op 26 mei 2011 een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd voor het zonevreemde tuinbouwbedrijf, Watertappingstraat 48, 2300 Turnhout.

Conform art. 4.4.26.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is de gemeente ertoe verplicht om binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest een voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken. Het voorliggende gemeentelijk RUP met bijhorende MER-screening wordt opgemaakt in het kader van voorgaande, waarbij rekening wordt gehouden met de voorwaarden die opgelegd zijn in het planologisch attest. Het RUP dient daarbij de juiste randvoorwaarden weer te geven opdat de gewenste ingrepen gebeuren op een ruimtelijk verantwoorde wijze en met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte.

1.2 Ruimtelijke situering



Figuur 1: situering plangebied op stratenplan

Tuinbouwbedrijf Smets-Verheyen is gelegen op het grondgebied van Turnhout. De bedrijfsite die het voorwerp vormt van het RUP – i.e. de zetel van het agrarisch bedrijf (Watertappingstraat 48) – situeert zich ten noorden van de stadskern van Turnhout, tussen de N119 en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten.

Naast de hiervoor besproken zetel, heeft het tuinbouwbedrijf ook 3 andere onbebouwde percelen in de directe omgeving in gebruik. Zij maakten evenwel geen deel uit van de aanvraag planologisch attest.

1.3 Afbakening van het plangebied



Figuur 2: afbakening plangebied (bronnen: orthofoto 2010, GRB Turnhout)

Het plangebied van het voorliggende RUP omvat de percelen 1784T en 1784W. Het plangebied wordt weergegeven op bovenstaande figuur.

2 Planologisch-juridische context

2.1 Planologisch attest

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt naar aanleiding van het verlenen van een voorwaardelijk positief planologisch attest op 26/5/2011. Het planologisch attest wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Bij de opmaak van het RUP naar aanleiding van het gunstig planologisch attest moet er rekening mee gehouden worden dat minstens het type bedrijvigheid, namelijk het grondgebonden, laagdynamische kleinschalige karakter van de bedrijvigheid behouden blijft en dat er geen activiteiten met een grotere impact toegelaten worden.
- De voorgestelde randvoorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos zijn richtinggevend voor de opmaak van het RUP naar aanleiding van het gunstig planologisch attest.

Er werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos op 4 maart 2011. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos over de aanvraag planologisch attest van 17 maart 2011 is gunstig. Het Agentschap heeft geen bezwaar tegen de regularisatie van de verbouwing van de kippenstal. Naar de opmaak van een RUP stelt het Agentschap volgende randvoorwaarden voor:

- De uitbating van het tuinbouwbedrijf op deze locatie dient uitdovend te zijn. Dit betekent dat een eventuele bestemmingswijziging naar agrarisch gebied tijdelijk dient te zijn. Na de stopzetting van het bedrijf door de huidige uitbaters dienen de agrarische activiteiten te worden beëindigd. Het bedrijf mag niet worden verkocht of overgenomen voor de uitoefening van nieuwe agrarische activiteiten. In het RUP wordt best een termijn opgelegd (bv. maximum 20 jaar) waarbinnen de bestaande tuinbouwactiviteiten dienen te worden stopgezet.
- Het bedrijf mag tijdens de huidige uitbatingsperiode niet meer worden uitgebreid (verhoging productiecapaciteit) op de bedrijfsterreinen die nu in natuurgebied gelegen zijn. Enkel instandhoudingswerken of werken die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de geldende milieureglementering: arbeidswetgeving kunnen worden toegestaan.
- Na stopzetting van de uitbating dienen de plastic serres te worden afgebroken en dient het terrein waarop deze constructies stonden terug een natuurfunctie te krijgen.

2.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

Turnhout is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als regionaalstedelijk gebied (RSV p. 581). De regionaalstedelijke gebieden worden door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Stedelijk Gebied Turnhout' werd definitief vastgesteld op 4 juni 2004 (B.S. 02/08/2004). Het plangebied van voorliggend RUP ligt echter buiten deze afbakening.

Het gedeelte van Turnhout buiten de afbakening van het regionaalstedelijk gebied behoort tot het buitengebied van Vlaanderen. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is het buitengebied dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt.

De relevante doelstellingen voor het buitengebied kunnen als volgt worden weergegeven:

- Een dynamische en duurzame ruimtelijke ontwikkeling garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bossen, wonen en werken op niveau van het buitengebied) aan te tasten.
- Een halt toeroepen aan de versnippering van de open ruimte en de verbrokkeling van de landelijke structuur door verkeersinfrastructuren en bebouwing.
- De landbouw-, natuur- en bosfunctie inbedden in goed gestructureerde onderdelen ter garantie van een goede ruimtelijke ontwikkeling en een vermindering van ruimtelijke conflicten tussen de verschillende structuren.
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voornamelijk met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, de landbouw en het nederzettingpatroon.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem.

2.3 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur (AG-NAS)

Het afbakenen van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een specifieke taak voor het Vlaams Gewest.

In het kader van de planprocessen voor het afbakenen van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur behoort het noorden van Turnhout tot de regio Noorderkempen. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld (maart 2008).

In deze ruimtelijke visie geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen worden om dit te realiseren. De gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte 'Turnhouts Vennengebied en omgeving' bevat de visie op de omgeving van het plangebied.



Figuur 3: uittreksel uit ruimtelijke visie voor deelruimte Turnhouts vennengebied en omgeving

Deze wordt opgebouwd rond volgende relevante conceptelementen:

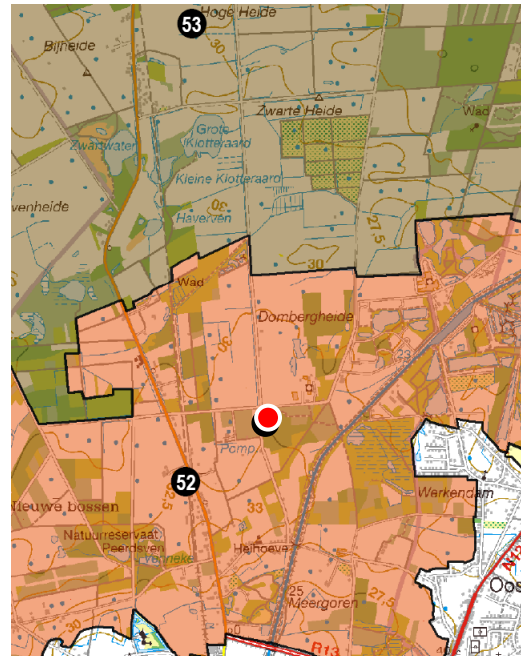
- **30.9 – Behoud en versterking van zeer waardevolle natuurcomplexen in de U-vormige gordel van Kleyn Kuylen over oude Pidpagronden naar Dombergheide**
- 33.1 – Behoud en versterking van ecologisch waardevolle graslanden (met behoud van weidevogels) ter hoogte van Zwarte Heide – Dombergheide (ten oosten van de natuurkern van het Turnhouts Vennengebied)
- 36.2 – behoud en versterking van (complexen van) ecologische en landschappelijke waarden verweven met (grondgebonden) landbouw ter hoogte van Drie Zwaantjes - Heihoeve

Op basis van deze visie en de adviezen van de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen, nam de Vlaamse regering op 12 december 2008 een beslissing over de herbevestiging van de agrarische gebieden en het operationeel uitvoeringsprogramma.

Voor de omgeving van het plangebied werd de omgeving van het plangebied aangeduid binnen categorie II – op te starten specifiek onderzoek voorafgaand aan uitvoeringsacties: 52 – Turnhouts Vennengebied Zuid:

- Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor o.a. het versterken van de natuurwaarden ter hoogte van Werkendam, Dombergheide en Meergoren en differentiatie van recreatiegebied Dombergheide als verwevingsgebied (30.9, 30.10, 30.11, 37.1)
- Het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur, water en bos in Leemshoede – omgeving Peerdsven en Drie Zwaantjes-Heihoeve (36.1, 36.2) met realisatie van een bosverbinding tussen Peerdsven en Nieuwe Bossen

Verder onderzoek en overleg zijn nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, potenties voor natuurontwikkeling, bosontwikkeling en water i.f.v. de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone van het Turnhouts Vennengebied en het recreatief gebruik. Op-maken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied. Stad Turnhout stelt voor een initiatief met diverse gemeenten te nemen waardoor de relatie met ontginningen, bedrijvigheid en recreatie beter kan gelegd worden.



Figuur 4: operationeel uitvoeringsprogramma voor omgeving plangebied

2.4 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

Het RSPA bouwt enerzijds een gewenste structuur op rond de deelruimten (en hoofdruimten) en anderzijds rond de structuurbepalende functies (nederzittingsstructuur, economische structuur, agrarische structuur, ...).

Turnhout behoort tot de hoofdruimte 'Noorderkempen' en tot de deelruimte 'rustig grensgebied'. Het gewenste beleid voor deze hoofdruimte is een openruimtebeleid. Voor de provincie is deze hoofdruimte een geheel van gedifferentieerde open ruimten rond het Turnhoutse. Dat vraagt in het bijzonder om uitspraken over functies zoals natuur, landbouw, toerisme, recreatie en nederzettingen in deze open ruimte. Omwille van het secundair karakter van het kanaal Dessel - Schoten kan het kanaal en zijn omgeving een grotere recreatieve en toeristische rol krijgen. Het behoud van

de bestaande bedrijvigheid en de versterking van het verweven karakter van het gebied zijn hierbij uitgangspunten.

Relevante visies en doelstellingen voor de deelruimte 'rustig grensgebied' zijn:

- Het rustige grensgebied is een weinig bebouwd gebied met hoge natuurwaarden. Natuur en ondergeschikt daaraan laagdynamische passieve recreatie zijn hoofd-functies in het gebied. Het gebied blijft beperkt toegankelijk behalve voor door-gaand langzaam verkeer. Grondgebonden veehouderij is de ruimtelijke drager.
- Hoofdfunctie van het gebied is natuur. Waardevolle bossen en landschappen worden behouden, versterkt en waar nodig uitgebreid.
- Vrijwaren van de natuurwaarden van deze deelruimte vraagt om beperkingen op ontwikkeling van hoogdynamische functies. Laagdynamische openruimtefuncties met kleinschalige uitrusting of infrastructuur zoals verbrede landbouw en passie-ve recreatie zijn mogelijk.
- Het rustige grensgebied bestaat uit structuurbepalende landbouwgebieden die aansluiten bij de Open Kempen. Deze gebieden worden gehandhaafd en hebben, naast de productiefunctie een belangrijke beheersfunctie voor de open ruimte.
- De deelruimte loopt verder in Nederland en de provincie Limburg. De provincie neemt zich voor een gezamenlijk ontwikkelingsperspectief op te zetten op basis van een grensoverschrijdende samenwerking.

Relevante perspectieven voor de deelstructuren zijn:

- Het RSPA wil de interne en onderlinge samenhang van rivier- en beekvalleien, grotere complexen natuurlijke gebieden en kleinere natuurlijke elementen beschermen en versterken via de selectie van natuurverbingsgebieden en gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten ten noorden van Turnhout richting Ravels werd aangeduid als natuurverbinding. Het gebied ten noorden van Turnhout en ten zuiden van Nazareth werd aangeduid als gebied met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Dit oud houtwallenlandschap ten ligt echter ten zuidoosten van het plangebied.
- Binnen de agrarische structuur behoort het noorden van Turnhout tot de Noorderkempen waar grondgebonden melkvee de drager van de agrarische structuur blijft om de openheid te garanderen. Tuinbouwactiviteiten vinden een plaats in het concentratiegebied van provinciaal niveau in de regio Hoogstraten.

2.5 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Turnhout

De stad Turnhout beschikt sinds 2008 over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Hieronder volgen de relevante elementen uit de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Turnhout zoals opgebouwd in het richtinggevend gedeelte van het GRS:

- In het omliggend agrarisch gebied rond Turnhout gaat veel aandacht uit naar de gebiedsdifferentiatie met afbakening van landbouwarealen, verwevingsgebieden, landbouwenclaves en met oog voor waardevolle natuurlijke structuren als beekvalleien, belangrijke boscomplexen, reservaten, vennen of kleiputten en historisch-landschappelijke kenmerken. Het benadrukken van de landschappelijke kenmerken geeft tevens een grotere beeldvariatie en belevingswaarde aan het landschap.
- In de natuurgebieden in het noorden en het zuiden van de stad wordt de natuur als hoofdfunctie aangeduid. Kerngebieden van natuurwaarden worden onderling met elkaar in verbinding gebracht via corridors en kleine landschapselementen. Van groot belang als verbindingselementen is het kanaal Dessel-Schoten. Ook de verbinding tussen de verschillende noordelijke natuurgebieden is een prioriteit. Deze zeer waardevolle natuurgebieden kunnen nog meer betekenis krijgen door ze op te nemen in groter open ruimtegebied, het Turnhouts Vennengebied, dat bijzondere aandacht krijgt van het beleid.

Levensvatbare landbouw

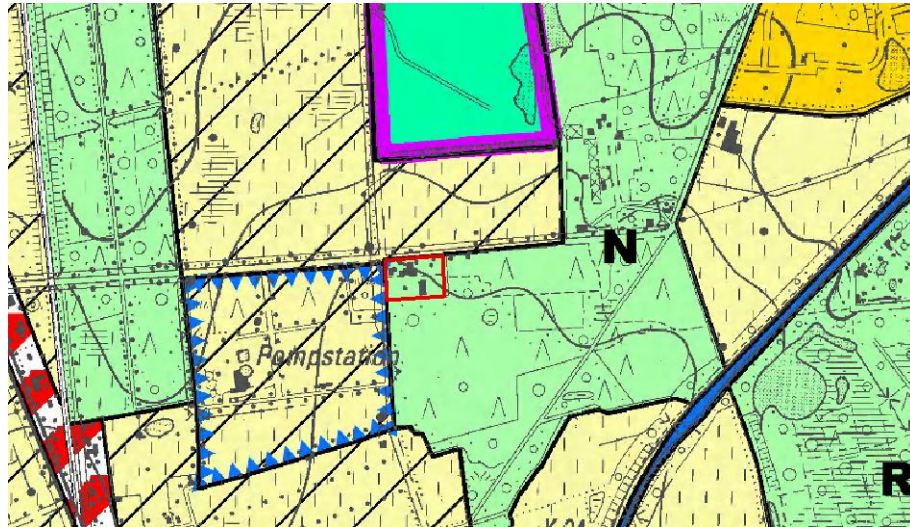
Binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur werd het landbouwgebied in de omgeving van het plangebied aangeduid als type II (verwevingsgebieden ten noorden van de stad en rond het Turnhouts Vennengebied). Het betrokken landbouwgebied te midden van bos- en vengebieden betreft over het algemeen landschappelijk waardevolle gebieden in een complex van akkers, weiden, bossen en natuurgebieden. Landbouwactiviteiten kunnen hier slechts toegestaan worden wanneer deze geen negatieve impact hebben op de natuurwaarden. Historische graslanden verdienen hier meer dan gewone aandacht.

Zonevreemde landbouwbedrijven

In de gemeente zijn 4 zonevreemde landbouwzetels gelegen. Voor deze landbouwzetels worden ontwikkelingsperspectieven vastgelegd in het kader van de gebiedsgerichte aanpak. Dat kan resulteren in de opmaak van specifieke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de exploitatie garanderen binnen mogelijkheden van de specifieke omgeving. De opties die worden genomen zullen in ieder geval verenigbaar moeten zijn met de Vlaamse visie inzake landbouw vanuit de processen Neteland en Noorderkempen.

2.6 Bestemmingen

De bestemmingen voor plangebied en omgeving zijn vastgelegd in het gewestplan Turnhout (K.B. 30.09.1977). De bestemming die bij gewestplan voor het plangebied werden vastgelegd is natuurgebied.



Figuur 5: bestemmingen ter hoogte van plangebied en omgeving

2.7 Verordeningen

Volgens het plannenregister van de stad Turnhout zijn volgende verordeningen van toepassing ter hoogte van het plangebied:

- Gemeentelijk reglement op het vellen van bomen
- Algemene verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de aansluiting van riolering en inbuizing van baangrachten
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven

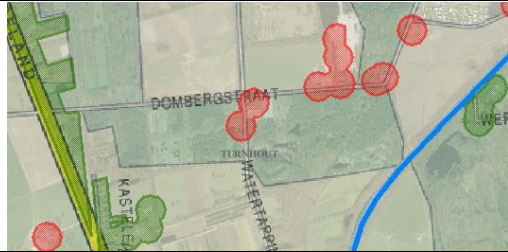
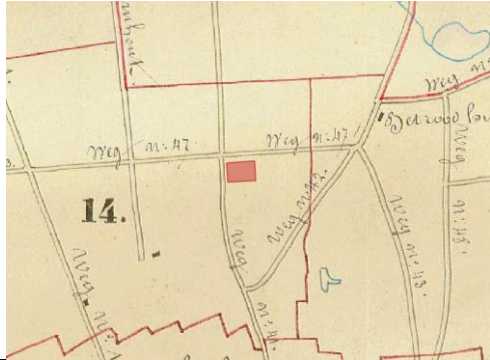
3 Sectoraal-juridisch kader

Zie kaart 4 “sectoraal-juridische context” in bijlage

Zie kaart 6 “watertoetskaart” in bijlage

Samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP
Natuur en bos		
Natuurtoets	'natuurtoets' cf. artikel 16 natuurdecreet	Op basis van de beoordeling van de discipline fauna en flora in het kader van de screening op planMER werd geconcludeerd dat het plan geen aanleiding zal geven tot vermijdbare schade aan de natuur.
Gebieden van VEN/IVON	Gebiedsgericht beleid cfr. natuurdecreet	GEN het Turnhouts vennengebied (16/8/2004) grenst in Z en O aan het plangebied
Vogelrichtlijngebied	Europese Richtlijn 79/409/EEG Speciale beschermingszone cfr. natuurdecreet	Niet van toepassing Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied, nl. nr.15 Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout, is gelegen op ruim 800 ten NW van het plangebied. Het betreft een niet-integraal aangeduid vogelrichtlijngebied.
Habitatrichtlijngebied	Europese Richtlijn 92/43/EEG Speciale beschermingszone cfr. natuurdecreet	Het deelgebied BE2100024-5 van habitatrichtlijngebied nr. 19 (BE2100024) 'Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout' grenst in N, O en Z meteen aan het plangebied.
Natuurreservaten	Gebiedsgericht beleid natuurreservaten cfr. natuurdecreet	Het erkend natuurreservaat Domborghede grenst in Z en O aan het plangebied.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/6/90, zoals gewijzigd	Niet van toepassing
Landbouw		
Ruilverkaveling		Niet van toepassing
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermde monument, stads- en dorpsgezicht	Decreet van 03/03/1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten, zoals gewijzigd	Niet van toepassing
Beschermde landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Decreet van 16/04/96 betreffende de landschapszorg, zoals gewijzigd	Niet van toepassing
Ankerplaatsen - erfgoedlandschappen	Decreet van 16/04/96 betreffende de landschapszorg, aangevuld cfr. decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen (13/02/2004)	Ankerplaats Turnhouts Vennengebied aangeduid ten NW van het plangebied

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP
Inventaris bouwkundig erfgoed	Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst 8/11/2012	Niet van toepassing
Archeologisch erfgoed	Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium	Geen vindplaatsen gekend cfr. CAI
Fysisch systeem		
Waterloop	Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28/12/1967	Niet van toepassing
Beschermingszone grondwaterwinning	Besluit van de Vlaamse Regering van 27/3/ 1985.	Oude Pidpagronden zijn gelegen ten westen van het plangebied, maar niet langer aangeduid als beschermingszone voor grondwaterwinning.
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets	Het plangebied is niet gelegen binnen mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals aangeduid op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2011, zoals van toepassing in het kader van de watertoets. .
Zoneringsplan	Zoneringsplan Turnhout	 <p>Het plangebied werd aangeduid als een site 'Individueel te optimaliseren buitengebied'.</p>
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	 <p>Dombergstraat: buurtweg nr. 47 Watertappingstraat: buurtweg nr. 41</p>
Mobiliteitsplan		
Rooilijnplan		

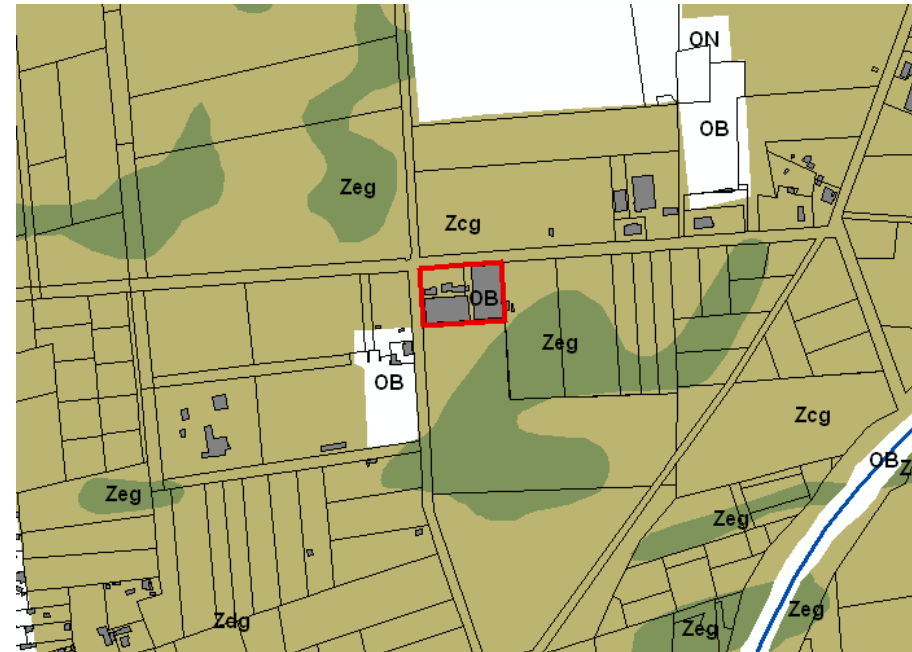
Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP
Andere		
Voorkooprecht		Op de percelen ten Z en O van het plangebied rust een recht van voorkoop i.k.v. natuureservaat Dombergheide met als begunstigde VLM.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	Nvt

4 Bestaande ruimtelijke structuur

4.1 Beschrijving plangebied en omgeving

4.1.1 Fysische kenmerken

Bodemtype	Het plangebied is gelegen op de rand van de Formatie van de Kempen, een ingewikkelde configuratie van klei-, zand- en leem-sedimenten. Op de Formatie van de Kempen werden Pleistocene zanden afgezet. Deze dekzanden zijn afkomstig van het Hoge Noorden en werden afgezet door windwerking tijdens de ijstijden. Zij worden gekenmerkt door een relatief fijne zandtextuur en kunnen ijzerhoudend zijn. Net zoals de ruime omgeving wordt de bodem van het plangebied en omgeving hierdoor gekenmerkt door de aanwezigheid van podzols: Zcg (matig droge zandgronden met duidelijke humus en/of ijzer B horizont). De vochttoestand van de bodems varieert sterk en vertoont hetzelfde grillige droog – nat patroon als de onderliggende kleiafzettingen. Binnen het plangebied zijn geen depressiegronden aanwezig.
Reliëfkenmerken	Het plangebied is gelegen op de cuesta van de Noorderkempen. Het reliëf van het plangebied en omgeving is echter overwegend vlak met verspreide microreliëfelementen. Deze zijn echter niet aanwezig in het plangebied.
Waterhuishouding	De cuesta van de Noorderkempen vormt het waterscheidingsvlak tussen Schelde- en Maasbekken. Het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten werd grotendeels aangelegd langsheen deze waterscheiding. In de omgeving van het plangebied is geen waterloop aanwezig. Door de aanwezigheid van kleilagen op geringe diepten vindt in de omgeving plaatselijk een gebrekkige ontwatering plaats waardoor lokaal ontstaan gegeven werd aan een hoge dichtheid aan vennen (vennencomplex ten noorden van Turnhout). Binnen het plangebied zijn geen vennen of waarneembare venrestanten aanwezig.



Figuur 6: situering plangebied en omgeving op de vereenvoudigde bodemkaart (bron: Bodemkaart van Vlaanderen, uitgave 2001, IWT, AGIV)

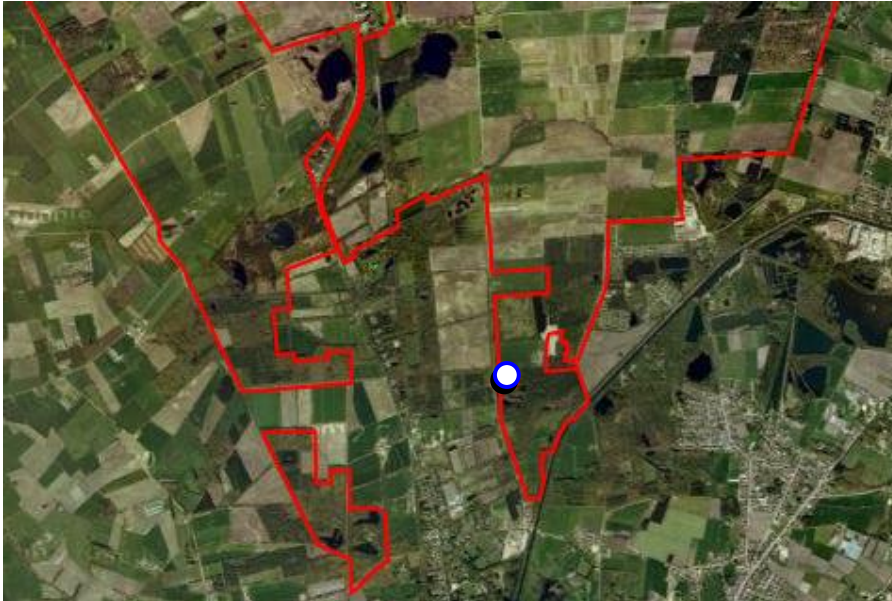
4.1.2 Natuurlijke structuur, fauna en flora

Het plangebied is gelegen in de open ruimte ten noorden van Turnhout die deel uitmaakt van de Noorderkempen waar het globale landschapsbeeld getypeerd wordt door grote compartimenten gevormd door bossen en weiland.

Turnhouts Vennengebied

Het sluit aan op het Turnhouts Vennengebied, één van de belangrijkste heidegebieden in Vlaanderen met tal van waardevolle vennen en heide. Deze heideterreinen zijn de biotoop van zeldzame planten en dieren die zich specifiek aan dit milieu hebben aangepast. Het Turnhouts Vennengebied bestaat uit een reeks van grote en kleinere vennen. De afgelopen jaren verdwenen er echter schakels in deze reeks. Sommige vennen waren dichtgeslibd of groeiden dicht. Daarom werkten het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vlaamse Landmaatschappij en Natuurpunt er samen aan herstel van de natuur via een natuurinrichtingsproject en een LIFE-project. Inmiddels werden werken uitgevoerd zoals het opnieuw open maken van de ven-

nen, vaak gecombineerd met het ruimen en verwijderen van het slib. Ook aan de toegankelijkheid werd gedacht. Langs het fietspad Bels Lijntje werd een uitkijktoren gebouwd. Het plangebied grenst aan het gerealiseerde LIFE-project Turnhouts Vennengebied.



Figuur 7: situering plangebied ten aanzien van LIFE Turnhouts Vennengebied

Dormbergheide

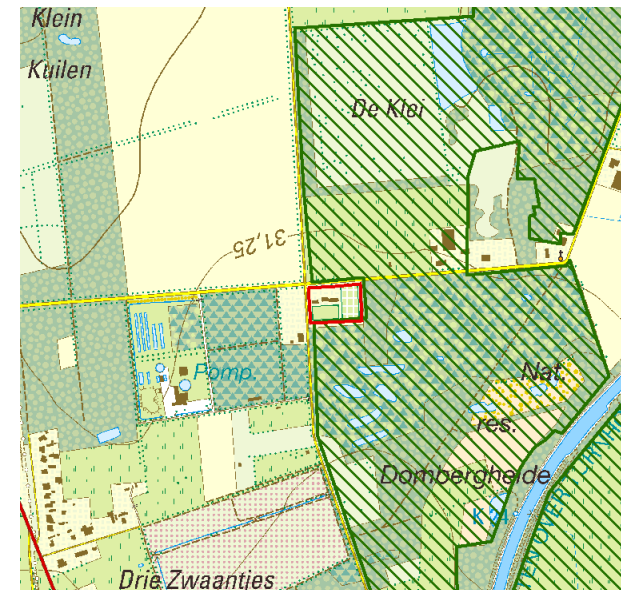
Het plangebied grenst tevens aan het reservaat Dormbergheide, gelegen in de driehoek gevormd door de Watertappingstraat in het westen, de Dormbergstraat in het noorden en het kanaal Dessel-Schoten in het oosten. Kenmerkend voor de Dormbergheide is de grote variatie aan biotopen op een beperkte oppervlakte. Er wordt actief aan heideherstel gedaan. Voor de Turnhoutse Kempen is de Dormbergheide een van de weinige vindplaatsen van dit Klein warkruid. Verder vind je op de heide nog Zonedauw en Brem.

Habitatrichtlijngebied 'Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout'(BE2100024)

Het plangebied ligt ingesloten binnen zones die werden aangeduid als habitatrichtlijngebied, nl. deelgebied BE2100024-5 van habitatrichtlijngebied nr. 19.

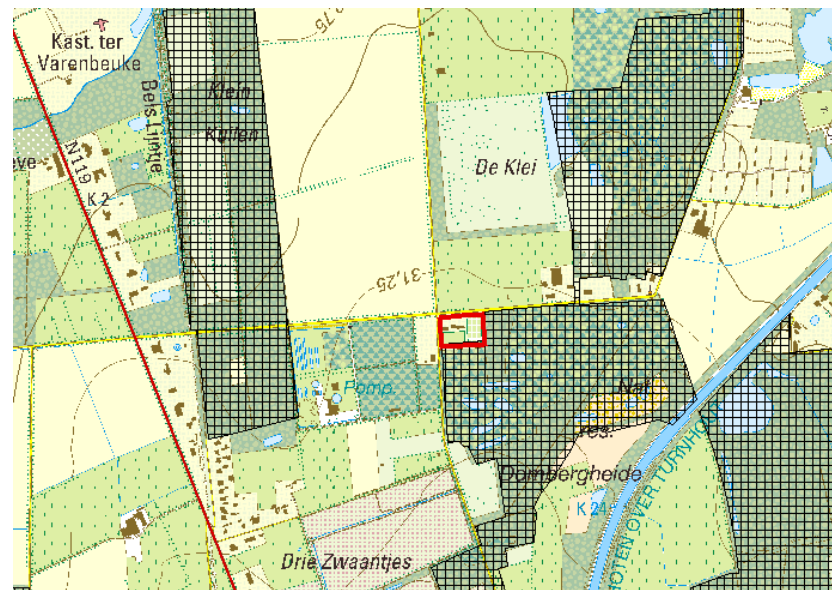
Het plangebied zelf werd niet mee aangeduid binnen dit habitatrichtlijngebied.

Het habitatrichtlijngebied is afgebakend op basis van de aanwezigheid van verschillende soorten heide, graslanden, veengronden en bossen. Focus in de directe omgeving van het plangebied ligt op de doelhabitats droge en vochtige heide (4010-4030). In de vennen binnen het Turnhouts Vennengebied wordt bovendien opnieuw waterlobelia, drijvende waterweegbree en oeverkruid aangetroffen, echte zeldzaamheden in Vlaanderen.



Figuur 8: situering plangebied ten aanzien van habitatrichtlijngebied nr. 19

Vlaams ecologisch netwerk

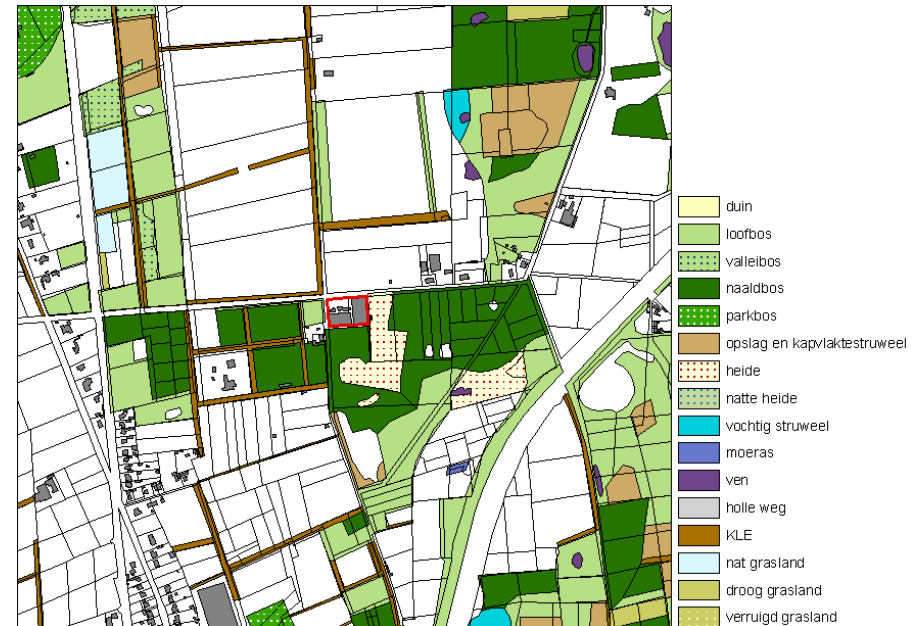


Figuur 9: situering plangebied ten aanzien van GEN Het Turnhouts vennengebied

De GEN het Turnhouts vennengebied (zoals vastgesteld op 16/8/2004) grenst in het Z en O aan het plangebied. Het plangebied zelf werd niet opgenomen in het VEN.

Natuurwaarden in het plangebied

Uit voorgaande blijkt dat het plangebied ingebed ligt in bijzonder waardevolle gebieden binnen de natuurlijke structuur. Binnen het plangebied zelf zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig. Het werd geheel in gebruik genomen voor agrarische activiteiten.

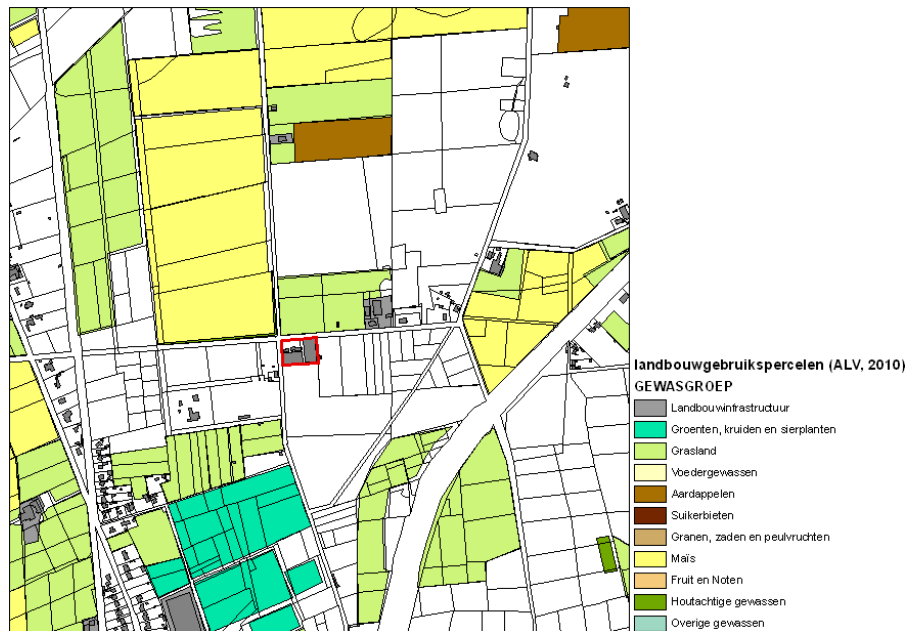


Figuur 10: vegetatie ter hoogte van plangebied en omgeving (bron: BWK versie 2, INBO)

4.1.3 Ruimtegebruik in de omgeving

Landbouw	<p>De open delen binnen de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door grootschalig agrarisch gebruik. Op basis van de landbouwgebruikspcelen (ALV, 2010) is af te leiden dat het in hoofdzaak om maïs- en graslandgebruik gaat, alsook boomkwekerij ten ZW van het plangebied.</p> <p>Ten NO van het plangebied, langsheen de Dombergstraat, is op korte afstand een tweede landbouwbedrijf gevestigd, actief in grondgebonden melkveehouderij.</p>
Wonen	<p>De dichtstbij gelegen woonzone is het woongebied met landelijk karakter langsheen Klein Engeland – N119 ten westen van het plangebied. Verder komen enkele verspreide woningen in de omgeving voor.</p>

Recreëren	<p>Het plangebied is gelegen op korte afstand van camping de Baalse Hei. Het gaat om een uitgestrekt groen caravanpark met veel recreatieve mogelijkheden zoals zwemmen, vissen, wandelen, voetbal, volleybal, tennis, petanque, ... en hoofdzakelijk verblijf op basis van langlopende huur. Deze camping ligt ten NO van het plangebied en wordt tevens ontsloten door de Dombergstraat die de noordelijke grens van het plangebied vormt.</p> <p>Ook het fietsknooppuntennetwerk passeert het plangebied langsheen de Dombergstraat.</p>
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Figuur 11: landbouwgebruikspcelen 2010 (bron: ALV, AGIV)

4.1.4 Landschap en erfgoed

Het plangebied is gelegen in de open ruimte ten noorden van Turnhout die deel uitmaakt van de Noorderkempen waar het globale landschapsbeeld getypeerd wordt door grote compartimenten gevormd door bossen en weiland. Het historische ontsluitingspatroon wordt benadrukt door de drevenstructuur die als een ruggengraat door het landschap loopt.



Landschapsatlas	<ul style="list-style-type: none"> – Het plangebied is gelegen binnen de relictzone 'Ontginningsblok Groenendaal, Zwarte Heide, Nieuwe bossen en Werken-dam'. Ondanks schaalvergroting van akkerpercelen is de grote ontginningsstructuur (vnl. wegenpatroon) nog goed herkenbaar, waardoor de restanten bos en het omgevende open landbouwgebied een mooi geheel vormen. – Ankerplaats 'Turnhouts vennengebied' werd aangeduid ten NO van het plangebied. – Het kanaal Dessel-Kwaadmechelen werd aangeduid als lijnrelict.
Provinciale landschapskaart	<ul style="list-style-type: none"> – Het plangebied wordt geflankeerd door heide en bos ontstaan na 1910. Heide geldt als gaafste voorbeeld van traditionele cultuurlandschappen. – Ontsluitingspatroon 1775-1850: Tijdens de 19e eeuw werden heel wat van de woeste gronden, voormalige gemene weiden al dan niet via een tussenfase van bebossing in landbouwcul-tuur gebracht volgens een planmatige ontsluiting en verkaveling. Deze planmatige ontsluiting resulteerde veelal in de creatie van ontsluitingsassen die toegang moesten verlenen tot het gebied.



Figuur 12: uittreksel provinciale landschapskaart voor plangebied en omgeving (bron: Provinciale Landschapskaart Antwerpen)

4.1.5 Mobiliteit

Ontsluitingspunten	Het bedrijf is gelegen in de hoek gevormd door de Dombergstraat en de Watertappingstraat. De Dombergstraat geeft vanuit het plangebied aansluiting op de N119, de gewestweg Turnhout-Baarle. De N119 werd aangeduid als een secundaire weg type II en heeft een ontsluitende functie tussen Turnhout en de Nederlandse grens.
Wegtype	De Dombergstraat is een verharde weg. De Watertappingstraat heeft een fijne grindbedekking.
Langzaam verkeer	Langsheen de N119 werd op provinciaal niveau een functionele fietsroute aangeduid. Voor recreatief fietsverkeer zijn met name het kanaal Dessel – Turnhout- Schoten ten ZO van het plangebied en het Bels lijntje ten W van het plangebied belangrijke dragers. Binnen het recreatief fietsknooppuntennetwerk loopt een verbinding tussen beide over de Dombergstraat langsheen het plangebied.
Verkeersgeneratie	De Dombergstraat is tevens de ontsluitingsroute van Camping Baalse Hei naar de N119.

4.2 Beschrijving plangebied



Figuur 13: uittreksel uit orthofoto 2010 (provincie Antwerpen, AGIV)

Historiek

Sinds 1954 zijn er op de huidige locatie agrarische activiteiten aanwezig. De huidige eigenaars kochten het agrarisch gebouwencomplex van het bestaande gemengd agrarisch bedrijf in 1984 en starten de eigen bedrijfsactiviteiten ter plekke op. Op dat moment betrof het een gemengd agrarisch bedrijf, in hoofdzaak een kippenkwekerij, maar daarnaast ook actief met augurkenteelt en aardbeienteelt in volle grond. In de periode 1991-1992 werd de bedrijfsvoering herschikt en werden de plasticserres opgericht. De pluimveehouderij werd dan stopgezet. Het bedrijf werd omgevormd tot een tuinbouwbedrijf.

Kenmerken van het plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 0.67ha.

Type van activiteiten

Het bedrijf betreft een volwaardig tuinbouwbedrijf actief in de aardbeienteelt: aardbeienteelt op substraat in licht verwarmde plasticfolieserres (3 teelten). Naast deze plasticserres heeft het bedrijf ook 3 onbebouwde percelen buiten het plangebied in gebruik voor opkweek van plantmateriaal.

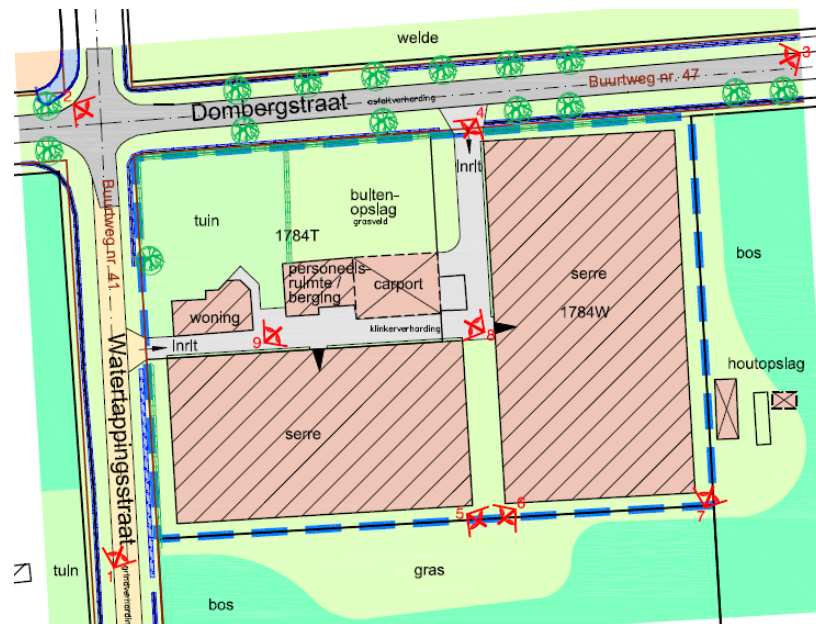
Het bedrijf stelt 1,5VTE te werk. Gedurende het plukseizoen wordt bovendien beroep gedaan op externe plukarbeiders (3 à 4 personen).

De productie-opbrengst wordt vermarkt via Veiling Hoogstraten en niet georganiseerde thuisverkoop.

Het bedrijf beschikt over een personenwagen en een lichte bestelwagen. Gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten vinden gemiddeld per jaar ca. 620 vervoersbewegingen plaats, als volgt opgebouwd: leveranciers (80), eigen transport naar veiling (24 weken x 6 x 2 = 288), overige (250). Met betrekking tot deze verkeersgeneratie zijn geen knelpunten gekend.

Gebouwen en constructies

		Datum oprichting	Oppervlakte
Woonhuis	Bedrijfswoning	1954	Ca. 80m ²
Bedrijfsgebouw 1	Garages ketelruimte	1988	Ca. 100m ²
Bedrijfsgebouw 2	Berging klein materieel Personeelsruimte Stalling voertuigen	2011	Ca. 150m ²
Serre 1	Plastiekfolieserre	1991	Ca. 1500m ²
Serre 2	Plastiekfolieserre	1992	Ca. 2.200m ²



Figuur 14: weergave bestaande toestand (bron: plan feitelijke en juridische toestand)



Buitenruimte

- Ingerichte tuin horende bij bedrijfswoning, ten noorden van de bedrijfswoning.
- Verhardingen in functie van ontsluiting aansluitend bij serres en bedrijfsgebouwen
- Onbebouwde ruimte ten noorden van de bedrijfsgebouwen: grasland.

Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting verloopt over de Watertappingstraat. Er is tevens een toegang tot de huiskavel vanop de Dombergstraat.

Ruimtelijk-juridische context plangebied

Bestemming	Natuurgebied		
Milieuvergunning	-		
Stedenbouwkundige vergunningen	1963545	21/10/1963	plaatsen van een kippenhok
	1988200	27/6/1988	slopen van garage en bouwen van garage/berging
	1989279	31/7/1989	Onderbuizing van weg
	1991190	2/9/1991	plaatsen ambulante plastic overkappingen voor aardbeiencultuur
	199634	19/2/1996	bouw van een waterputje voor de besproeiing van een aardbeiveld
	2011252	20/10/2011	regularisatie ombouwen en uitbreiden van een berging en kippenstal tot berging voor klein landbouw materiaal
Administratieve handelingen (PV's)	PV TU.66.L1.003685/2010 dd. 24/2/2010 – Bevel stopzetting der werken, met name het (ver)bouwen van een werkhal en personeelsruimte + het vergroten ervan en het optrekken van een carport zonder stedenbouwkundige vergunning.		
Erfdienstbaarheid	Binnen het plangebied zijn geen erfdienstbaarheden gekend.		

Bron: stad Turnhout

Conclusie

Het betrokken bedrijf is een kleinschalig en laagdynamisch, zij het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf is in de bestaande toestand een compact georganiseerd agrarisch bedrijf waarvoor geen knelpunten ten aanzien van de omgeving gekend zijn.

De activiteiten van het tuinbouwbedrijf werden opgestart in vergunde (of vergund geachte) landbouwbedrijfsgebouwen. Voor de constructies die later werden opgericht werden de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen bekomen. Het bedrijf kent hierdoor geen vergunningenproblematiek.

De problematiek voor betrokken bedrijf bestaat bij opmaak van het RUP uit zonevreemde situering binnen bestemming natuurgebied. Het situeert zich in de rand van natuurgebied, aansluitend bij landschappelijk waardevol agrarisch gebied zoals aangeduid op het gewestplan aan de overzijde van Watertappingstraat en Dombergstraat.

5 Programma

Aanvraag planologisch attest (d.d. 19/07/2010)

Het planologisch attest werd aangevraagd naar aanleiding van voor de agrarische bedrijfsactiviteiten noodzakelijke geachte veranderingen die kaderen binnen het in stand houden van de huidige tuinbouwactiviteiten en het meer mens- en arbeidsvriendelijk maken van de huidige exploitatie.

Op korte termijn vraagt het bedrijf een bestendiging van de huidige activiteiten en de regularisatie van de heropbouw (met beperkte uitbreiding) van de schuur die zal gebruikt worden voor het stallen van voertuigen en materiaal en als personeelsruimte.

Er zijn geen ruimtelijke behoeften op lange termijn (10 jaar) opgegeven.

Enquête februari 2012

In het kader van de opmaak van het RUP wordt vanuit betrokken bedrijf kenbaar gemaakt dat ze voor de lange termijn de mogelijkheid wensen om een leefbaar en duurzaam bedrijf te creëren met mogelijkheden om uit te breiden. Het naastliggende perceel 1784L is in eigendom.

Op korte termijn wenst het bedrijf een trayveld aan te leggen.

6 Aandachtspunten en randvoorwaarden

In onderstaand overzicht worden de aandachtspunten en randvoorwaarden beschreven die van toepassing zijn voor dit RUP. Dit gaat om o.a. de maatregelen en aanbevelingen uit de screening op de milieueffecten (zie bijlage), maar ook andere relevante randvoorwaarden.

6.1 Ruimtelijke afwegingselementen

Het betrokken bedrijf is een kleinschalig en laagdynamisch landbouwbedrijf dat in hoofdzaak vergund is op de ingenomen locatie. Het gaat om een compact bedrijf waarvoor geen knelpunten ten aanzien van de natuurwaarden in de omgeving gekend zijn. Het agrarisch bedrijf bevindt zich op de rand van natuurgebied, aansluitend bij agrarisch gebied.

6.2 Juridische en planologische randvoorwaarden

6.2.1 Speciale beschermingszone - habitatrictlijngebied

Het deelgebied BE2100024-5 van habitatrictlijngebied nr. 19 (BE2100024) 'Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout' grenst in N, O en Z meteen aan het plangebied.

De aanduiding van habitatrictlijngebied rondom de site is ruimtelijk grensstellend waardoor uitbreiding van het agrarisch bedrijf op de aansluitende percelen uitgesloten dient te worden.

Bovendien dient 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, onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.

In het kader van de screening op planMER werd dergelijke beoordeling van eventuele significant negatieve effecten op het relevante gebied, habitats en soorten en de instandhoudingsdoelstellingen geïncorporeerd in de beoordeling die uitgevoerd werd in de discipline fauna en flora (zie bijlage 1, 1.2.3). Deze leverde volgende conclusies op:

Conclusie beoordeling van effecten op habitatrictlijngebied (significantie van de impact)

Uit de beoordeling kon geconcludeerd worden dat met betrekking tot de relevante effectgroepen geen effecten te verwachten zijn op het habitatrictlijngebied:

- barrièrewerking, aantasting van de ecologische verbindingen en de ecologische infrastructuur
- impact op abiotische kenmerken bodem en water
- vermessing, eutrofiëring, verzuring en verontreiniging

De natuurlijke habitats en de habitats van de soorten waarvoor de speciale beschermingszone werden aangeduid worden niet significant bedreigd door goedkeuring van het RUP. De planinhoud veroorzaakt met andere woorden geen significant negatief effect op betrokken deelgebied van BE2100024: geen bijkomende versnippering, geen bijkomende inspoeling van nutriënten, geen bijkomende geluidshinder of lichthinder en geen effecten op de waterhuishouding en abiotische kenmerken van het gebied. Hierdoor wordt niet verwacht dat het RUP de natuurlijke kenmerken van het habitatrictlijngebied nr. 19 aantast en daardoor een hypotheek zou leggen op de instandhoudingsdoelstellingen. Er dienen geen bijkomende maatregelen opgelegd te worden.

Conclusie impact op Natura2000-netwerk

Er kan besloten worden dat het plan geen aanleiding zal geven tot betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van het betrokken habitatrictlijngebied. De integriteit van de gebieden binnen het Natura2000-netwerk wordt niet aangetast.

6.2.2 VEN

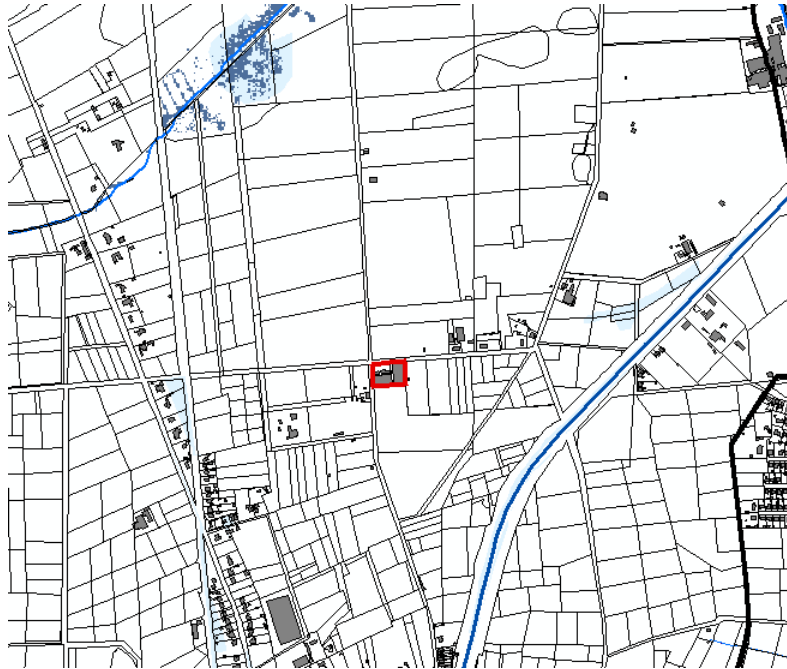
De aanduiding van VEN in het zuiden en oosten grenzend aan de site is ruimtelijk grensstellend waardoor uitbreiding van het agrarisch bedrijf op de aansluitende percelen uitgesloten dient te worden.

Tevens werd in het kader van de screening op planMER geoordeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot schade aan de natuur in het VEN.

6.3 Watertoets

Een overlay van het plangebied met de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden (cfr. het 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) geeft aan dat het plangebied niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zodat hiervoor geen knelpunten te verwachten zijn (zie Figuur 15).

Het plangebied is wel gelegen in een belangrijk infiltratiegebied op regionaal niveau. Mits naleven van de van toepassing zijnde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn geen schadelijke effecten op het watersysteem te verwachten.



Figuur 15: uittreksel watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2011 (bron: CIW)

Een grondige toetsing van de elementen van de watertoets gebeurde bij de opmaak van de screening op planMER (zie bijlage). Onder de discipline bodem en water werden volgende mogelijke effecten in overweging genomen met betrekking tot eventuele verstoring van de waterhuishouding:

- wijziging van infiltratiemogelijkheden – wijziging grondwaterstromen – verdroging
- wijziging van de oppervlaktewaterkwantiteit en het afvoerregime van de ontvangende waterloop
- wijziging van de waterbergingscapaciteit - waterbergend vermogen
- veiligheidsaspecten als gevolg van gewijzigde waterhuishouding
- wijziging van waterkwaliteit

- wijziging van de structuurkwaliteit van waterloop

Gezien het plangebied niet gelegen is langs een waterloop en tevens niet in overstromingsgevoelig gebied worden geen effecten met betrekking tot structuurkwaliteit van waterlopen, waterbergingscapaciteit, overstromingsregime en veiligheid tegen overstromingen verwacht. Volgende potentiële effecten werden beoordeeld:

- wijziging van infiltratiemogelijkheden/wijziging grondwaterstromen – verdroging
- wijziging oppervlaktewaterkwantiteit
- wijziging waterkwaliteit

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau. De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen werden, mede gestuurd vanuit de screening op milieueffecten, ingewerkt in de stedenbouwkundige voorschriften:

- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Eventueel overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd kan worden naar oppervlaktewater of openbare RWA. Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten alle maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. Afwatering die aanleiding kan geven tot verontreiniging dient gepaard te gaan een specifieke zuivering indien het water afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of openbare RWA. Zo dienen minstens de afwatering van verhardingen die aanleiding kan geven tot verontreiniging en de eventuele lozing van door gebruik aangerijkt overtollig hemelwater gepaard te gaan van een specifieke zuivering.
- Bij eventuele bemalingen dienen een aantal milderende maatregelen in acht genomen te worden: het zijdelings afsluiten van de bemalingsput, bemalingswater via retourbemaling weer laten infiltreren in de nabije omgeving.

Op basis van de potentiële ingrepen, de naleving van de van toepassing zijnde regelgeving en de voorziene maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

6.4 Screening op planMER

In het kader van de opmaak van voorliggend RUP werd een screening op planMER uitgevoerd (zie bijlage 1). De eventuele bijkomende maatregelen resulterend uit de beoordeling van de milieueffecten en de advisering in het kader van het verzoek tot raadpleging dienen meegenomen te worden bij opmaak van het RUP.

Bijkomende maatregelen n.a.v. beoordeling milieueffecten

Gezien reeds voorzien was dat bepalingen met betrekking tot integraal waterbeheer opgenomen worden in de voorschriften en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater van toepassing is leverde de beoordeling binnen de discipline Bodem en water enkel volgende bijkomende maatregel op:

- Opleggen van retourbemaling

De beoordeling van de discipline fauna en flora leverde geen noodzakelijke bijkomende maatregelen op. In de voorschriften wordt voorzien in bepalingen met betrekking tot milieuhinder.

De beoordeling binnen de discipline mens leverde geen bijkomende maatregelen op.

Uitgaande van de naleving van regelgeving van toepassing en de opname van bepalingen met betrekking tot kwalitatieve aanleg in de voorschriften leverde de beoordeling binnen de discipline erfgoed en landschap geen noodzakelijke bijkomende milderende maatregelen op.

Bijkomende maatregelen n.a.v. adviesronde verzoek tot raadpleging

De adviesronde met betrekking tot het verzoek tot raadpleging leverde geen bijkomende maatregelen op.

7 Visie en ontwerp

7.1 Uitgangspunten

De ruimtelijke problematiek die een oplossing vereist in het RUP is de zonevreemde ligging van een vergund agrarisch bedrijf in natuurgebied.

Planologisch attest

De ontwikkelingsperspectieven zoals omschreven in het planologisch attest vormen de basis voor de gewenste toestand van het RUP:

- Bij de opmaak van het RUP naar aanleiding van het gunstig planologisch attest moet er rekening mee gehouden worden dat minstens het type bedrijvigheid, namelijk het grondgebonden, laagdynamische kleinschalige karakter van de bedrijvigheid behouden blijft en dat er geen activiteiten met een grotere impact toegelaten worden.
- De voorgestelde randvoorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos zijn richtinggevend voor de opmaak van het RUP naar aanleiding van het gunstig planologisch attest:
 - De uitbating van het tuinbouwbedrijf op deze locatie dient uitdovend te zijn.
 - Het bedrijf mag tijdens de huidige uitbatingsperiode niet meer worden uitgebreid.
 - Na stopzetting van de uitbating dienen de plastic serres te worden afgebroken en dient het terrein waarop deze constructies stonden terug een natuurfunctie te krijgen.

Planologische – juridische context

- GRS Turnhout geeft aan dat voor de zonevreemde landbouwbedrijven specifieke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen opgemaakt worden die de exploitatie garanderen binnen mogelijkheden van de specifieke omgeving. De opties die worden genomen zullen in ieder geval verenigbaar moeten zijn met de Vlaamse visie inzake landbouw vanuit de processen Neteland en Noorderkempen.
- De aanduiding van habitatrictlijngebied en VEN grenzend aan de locatie is ruimtelijk grensstellend waardoor uitbreiding van het agrarisch bedrijf op de aansluitende percelen uitgesloten dient te worden.

Bijkomende overwegingen feitelijke en juridische toestand

- Het bedrijf betreft een volwaardig tuinbouwbedrijf met minimale impact op de omgeving.
- De bestaande gebouwen en constructies zijn allen vergund opgericht of werden geregulariseerd.

Conclusie: uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven

- Er wordt van uitgegaan dat minimaal de mogelijkheid op bestemming van de huidige activiteiten ter plaatse binnen de bestaande gebouwen wordt gegeven en dit voor een voldoende lange termijn. Daarbij minimaal mogelijkheden voor verbouwings- en instandhoudingswerken of werken die noodzakelijk zijn om te voldoen aan geldende regelgeving of in het kader van goede praktijken.
- Na de uitbating als tuinbouwbedrijf kunnen geen nieuwe activiteiten op deze locatie toegelaten worden die aanleiding geven tot de noodzaak van nieuwe ingrepen/gebouwen/constructies die geen betrekking hebben op tuinbouwactiviteiten ter hoogte van de huidige serres.
- Voor de bestaande vergunde woning en andere bedrijfsgebouwen wordt minimaal mogelijkheid op behoud met als hoofdfunctie wonen en voldoende functie-wijzigingen voorzien.

7.2 Ruimtelijke krachtlijnen voor het RUP

Het plangebied wordt in zijn geheel behandeld en krijgt 1 globale bestemming:

Zone voor kleinschalige landbouw met nabestemming natuur

De zone wordt, in afwachting van de te realiseren nabestemming, voorlopig bestemd voor beroepslandbouw als hoofdfunctie voor zover het laagdynamische en kleinschalige landbouwactiviteiten horende tot een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf betreft, in het bijzonder tuinbouwbedrijf. De nabestemming natuur treedt in werking 50 jaar na de datum van goedkeuring van dit RUP.

Bestemming kleinschalige landbouw

De zone is bestemd voor beroepslandbouw, als hoofdfunctie voor zover het laagdynamische en kleinschalige landbouwactiviteiten horende tot een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf betreft, in het bijzonder tuinbouwbedrijf.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van een kleinschalig lokaal tuinbouwbedrijf en bijhorende complementaire activiteiten zijn toegelaten. Heroriëntatie van de activiteiten naar grootschalige, intensieve, grondloze agrarische activiteiten kan niet toegelaten worden.

Stedenbouwkundige vergunningen die worden verleend worden in functie van de voorlopig toegestane agrarische bedrijfsvoering dienen steeds van tijdelijke aard te zijn. De geldigheid van deze tijdelijke stedenbouwkundige vergunningen dient beperkt te blijven tot maximum 50 jaar na de datum van goedkeuring van dit RUP.

Agrarisch bedrijfsgebouwencomplex

Tot het agrarisch bedrijfsgebouwencomplex behoren

- een exploitantenwoning
- agrarische bedrijfsgebouwen, constructies en installaties ten dienste van de agrarische activiteiten in overeenstemming met de behoeften van het kleinschalig bedrijf
- Complementaire activiteiten en bijhorende noodzakelijke constructies voor zover deze deel uitmaken van het agrarische bedrijf en de schaal van de activiteiten in overeenstemming is met de toegelaten kleinschalige agrarische activiteiten:
 - thuisverkoop van eigen landbouwproducten
 - hoevetoerisme onder vorm van toeristisch logies

Voor de plaatsing van de bebouwing wordt een overdrukzone aangeduid. Buiten deze overdrukzone kunnen enkel serres toegelaten worden (cfr. de bestaande toestand).

Toegelaten functiewijzigingen

Voor de vergunde woning en de bijhorende bijgebouwen is functiewijziging naar hoofdfunctie wonen met maximum 1 eengezinswoning toegelaten. Tevens kunnen bij de hoofdfunctie wonen ook volgende nevenfuncties toegelaten worden, behalve in de serres:

- hobbylandbouw
- plattelandstoerisme onder de vorm van toeristische logies

Toegang

De hoofdtoegang wordt behouden cfr. de bestaande toegang Watertappingstraat. De toegang aan de Dombergstraat kan tevens behouden blijven. Deze worden indicatief aangeduid op het grafisch plan.

Inrichting en beheer

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover ze in overeenstemming zijn met specifieke bepalingen aangaande:

- Bebouwing en verharding

- Buitenruimte
- Functionele en ruimtelijke inpassing in de omgeving
- Rationeel en efficiënt ruimtegebruik
- Kwalitatieve aanleg en beeldkwaliteit
- Milieuhinder
- Integraal waterbeheer:
- Algemene toegankelijkheid

Nabestemming natuurgebied

De zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

In de toegelaten bebouwing binnen de overdrukzone is tevens een hoofdfunctie wonen toegelaten met maximum één eengezinswoning. In de woning en de woningbijgebouwen zijn daarbij tevens volgende nevenfuncties toegelaten:

- hobbylandbouw
- plattelandstoerisme onder de vorm van toeristische logies met max. 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café

De bebouwing buiten de overdrukzone, dient verwijderd te worden.

Inrichting en beheer

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn specifieke bepalingen aangaande:

- Bebouwing en verharding
- Buitenruimte
- Kwalitatieve aanleg en beeldkwaliteit
- Milieuhinder
- Integraal waterbeheer
- Algemene toegankelijkheid

8 Ruimtebalans

Tabel 1: ruimtebalans

Huidige bestemming			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Natuur en reservaat	Natuurgebied	Gewestplan	6.721
Totaal			6.721
Bestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Natuur en reservaat	Artikel 1 – zone voor kleinschalige landbouw met nabestemming natuur		6.721
Totaal			6.721
Balans			Opp (m ²)
-			0

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) en grafisch verordenend plan

9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Bij opmaak van het register blijkt dat geen enkele bestemmingswijziging in het plangebied aanleiding lijkt te geven tot een vergoeding of heffing.

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

10 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

De bestemmingen voor Turnhout zijn vastgelegd in het gewestplan Turnhout (K.B. 30.09.1977), zoals gewijzigd bij K.B. van 08.04.1983, die bij besluit van de Vlaamse Executieve dd. 14/10/1992 werden aangepast aan de fusiegemeentegrenzen.

De volgende geldende gewestplanbestemmingen zijn terug te vinden binnen het plangebied van het RUP:

- Natuurgebied
Het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 13.12.1978 en de decreten van 23.06.1993 en 13.07.1994, koppelt aan elke bestemming specifieke voorschriften:
- De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

Deze bestemming wordt, binnen de contouren van het RUP tuinbouwbedrijf Watertappingstraat, tezamen met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, opgeheven. Vanaf het ogenblik van het in werking treden van het RUP tuinbouwbedrijf Watertappingstraat, vervallen – binnen de contouren van het RUP – de voorschriften van het gewestplan en wordt het grafisch verordenend plan met de bijbehorende verordenende voorschriften van dit RUP van toepassing.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Niet van toepassing

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Terminologie

Agrarische bedrijfsgebouwen

bouwwerken die een toegankelijke overdekte ruimte vormen die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is en die worden aangewend voor één of meerdere activiteiten van de agrarische bedrijfsvoering

Agrarisch bedrijfsgebouwencomplex

een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden agrarische bedrijfsgebouwen

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond gebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven bestaan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Functie

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

Handelingen

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

Serres

permanente constructies ter afscherming van beschermde tuinbouwteelten. Deze permanente constructies kunnen zowel bestaan uit glasopstanden als uit vergelijkbare plasticfolieserres.

Volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf kan beschouwd worden als volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf, op voorwaarde dat:

- de bedrijfsleider het agrarisch bedrijf uitbaat in hoofdberoep
- en het agrarisch bedrijf economisch leefbaar is en de arbeidsbehoefte minstens 1 voltijdse arbeidskracht bedraagt
- en de bedrijfsleider beschikt over de nodige bekwaamheid, door ervaring of door beroepsopleiding

2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 1 Zone voor kleinschalige landbouw met nabestemming natuur
	categorie van gebiedsaanduiding “reservaat en natuur”
	<p>De zone is, in afwachting van de te realiseren nabestemming, voorlopig bestemd voor beroeps-landbouw als hoofdfunctie voor zover het laagdynamische en kleinschalige landbouwactiviteiten horende tot een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf betreft, in het bijzonder tuinbouwbedrijf (Art. 1.1).</p> <p>De nabestemming natuur (Art. 1.2) treedt in werking 50 jaar na de datum van goedkeuring van dit RUP.</p> <p>Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op het moment van de inwerkingtreding van de nabestemming zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 1.1 van toepassing zijn binnen deze zone.</p> <p>Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften en bepalingen van artikel 1.1. De voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 1.2 worden op dat moment van kracht binnen deze zone.</p>
	Art. 1.1 kleinschalige landbouw
<p>Bestemming</p> <p><i>Hoofdbestemming</i></p> <p>Er wordt uitgegaan van het behoud van het kleinschalig en laagdynamisch karakter van de agrarische bedrijvigheid, met name de tuinbouwactiviteiten van een plaatselijk gevestigd lokaal tuinbouwbedrijf met lokale binding. Uitgangspunt is het behoud van de bestaande schaal van de ruimtelijk zeer compact georganiseerde tuinbouwactiviteiten. Tevens is een verhoging van de dynamiek niet gewenst, zowel wat betreft de activiteiten ter plaatse als wat betreft verkeersafwikkeling of gelijkaardige. Een schaalvergroting door uitbreiding of wijziging van de aard van de activiteiten in meer dynamische activiteiten waardoor de impact op de omgeving significant toeneemt is niet dus gewenst. Zo is het bijvoorbeeld niet wenselijk de agrarische activiteiten te heroriënteren naar intensieve grondloze veehouderij activiteiten waarvan een verhoging van de dynamiek ter plaatse en</p>	<p>De zone is bestemd voor beroepslandbouw, als hoofdfunctie voor zover het laagdynamische en kleinschalige tuinbouwactiviteiten horende tot een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf betreft, in het bijzonder tuinbouwbedrijf.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van een kleinschalig lokaal tuinbouwbedrijf en bijhorende complementaire activiteiten zijn toegelaten. Heroriëntatie van de activiteiten naar grootschalige intensieve agrarische activiteiten kan niet toegelaten worden.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>de verkeersdynamiek verwacht mag worden.</p> <p>Een agrarisch bedrijf kan beschouwd worden als volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf zoals bedoeld met beroepslandbouw, op volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de bedrijfsleider het agrarisch bedrijf uitbaat in hoofdberoep – het agrarisch bedrijf economisch leefbaar is en de arbeidsbehoefte minstens 1 voltijdse arbeidskracht bedraagt – de bedrijfsleider beschikt over de nodige bekwaamheid, door ervaring of door beroepsopleiding. <p><i>Functiewijzigingen</i></p> <p><i>Tijdelijke vergunningen</i></p>	<p>Binnen het agrarisch bedrijfsgebouwencomplex in het plangebied zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – agrarische bedrijfsgebouwen, constructies en installaties ten dienste van de agrarische activiteiten van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf en in overeenstemming met de behoeften van het betreffende kleinschalig agrarisch bedrijf – een exploitantenwoning bij het volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf – volgende complementaire activiteiten en bijhorende noodzakelijke constructies voor zover deze deel uitmaken van het agrarische bedrijf en de schaal van de activiteiten in overeenstemming is met de toegelaten kleinschalige agrarische activiteiten: <ul style="list-style-type: none"> – thuisverkoop van eigen landbouwproducten – hoevetoerisme onder vorm van toeristische logies <p>Behoudens voor de serres gelegen buiten de zone voor bebouwing zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan (artikel 1.3), is het wijzigingen van de hoofdfunctie van het bestaande agrarische bedrijfsgebouwencomplex toegelaten naar een hoofdfunctie wonen met maximum één eengezinswoning. Een afsplitsing van de bijgebouwen van de woning is daarbij niet toegelaten. Het is daarbij tevens toegelaten de functie van de woning en woningbijgebouwen gedeeltelijk te wijzigen in één van volgende nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> – hobbylandbouw – plattelandstoerisme onder de vorm van toeristische logies met max. 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café <p>Stedenbouwkundige vergunningen die binnen deze zone worden verleend worden in functie van de voorlopig toegestane agrarische bedrijfsvoering dienen steeds van tijdelijke aard te zijn. De geldigheid van deze tijdelijke stedenbouwkundige vergunningen dient beperkt te blijven tot maximum 50 jaar na de datum van goedkeuring van dit RUP.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inrichting en beheer</p> <p>De motivering voor de te beoordelen aspecten dient in de vergunningsaanvraag steeds behandeld te worden in verhouding tot de omvang van de aangevraagde ingreep.</p> <p>De noodzaak tot verharde functionele ruimte voor de agrarische activiteiten dient aangetoond te worden vanuit de gebruiksbehoeften van het plaatselijk gevestigd kleinschalig tuinbouwbedrijf.</p> <p>Dichte, ondoorzichtige en zichtafschermende afsluitingen als muren, houten panelen, betonpanelen, vlecht-schermen, rieten matten, zeildoeken, panelen/roosters uit andere materialen en dergelijke zijn niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor als hagen, houtkanten en dergelijke.</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover ze in overeenstemming zijn met onderstaande voorwaarden:</p> <p>1 Bebouwing en verharding</p> <p>Bebouwing is niet toegelaten buiten de daartoe voorziene zone in overdruk cfr. artikel 1.3 behoudens serres. De bestaande plasticfolieserres kunnen behouden en in stand gehouden worden of vervangen worden door gelijkaardige serreconstructies (vernieuwbouw).</p> <p>Binnen de overdrukzone cfr. artikel 1.3 is tevens uitbreiding van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen of oprichting van bijkomende agrarische bedrijfsgebouwen toegelaten, op voorwaarde dat alle andere gebouwen benut zijn in functie van de agrarische activiteiten van het betreffende bedrijf en de uitbreiding of de bijkomende bebouwing noodzakelijk is om te voldoen aan specifieke regelgeving.</p> <p>Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten tenzij voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het verlenen van toegang tot de woning en de bedrijfsgebouwen – parkeervoorzieningen – verhardingen horende tot de tuinrinrichting aansluitend bij de woning – inrichting van functionele ruimte ten dienste van de agrarische activiteiten van het betreffende agrarische bedrijf, op voorwaarde dat de verhardingen tot een noodzakelijk minimum beperkt worden. <p>2 Buitenruimte</p> <p>Afsluitingen kunnen uitsluitend gerealiseerd worden in groenvoorzieningen, palen met draadwerk of een combinatie van beide. Dichte en zichtafschermende afsluitingen, andere dan groenvoorzieningen, zijn niet toegelaten.</p> <p>Bij beplantingen dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen en standplaatsgeschikte soorten, behoudens in de private tuin bij de woning.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Er dient gestreefd te worden naar een kwaliteitsvolle en duurzame aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen en constructies.</p> <p>Onder milieuhinder worden verder negatieve effecten verstaan binnen alle mogelijke relevante milieudisciplines.</p> <p>Er dient aangetoond te worden dat voor het aangevraagde geen significant negatief effect zal hebben op het leefmilieu in de omgeving verwacht wordt.</p>	<p>3 Functionele en ruimtelijke inpassing in de omgeving</p> <p>Elk project, gebouw en ingreep moet op functionele en ruimtelijke wijze passen binnen de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de schaal sluit aan bij de schaal van de bestaande agrarische activiteiten en gebouwen in het plangebied – het mobiliteitsprofiel van de activiteiten is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie, zowel betreffende verkeersleefbaarheid als verkeersdoorstroming. <p>4 Rationeel en efficiënt ruimtegebruik</p> <p>De interne ruimtelijke organisatie van het agrarisch bedrijf dient te gebeuren op rationele manier in functie van efficiënt ruimtegebruik en beperking van de ruimtelijke impact. De inplanting van de gebouwen en de erfordering wordt afgestemd op de toegelaten ontsluitingspunten. Het agrarisch bedrijfsgebouwencomplex wordt compact uitgevoerd.</p> <p>5 Kwalitatieve aanleg en beeldkwaliteit</p> <p>Elk project, gebouw of elke ingreep wordt contextueel ingepast in de omgeving. Binnen de marges van de bedrijfs- of milieutechnische haalbaarheid, worden buitenopslag en opvallende technische installaties aan het zicht onttrokken ten opzichte van de omgeving. Bij de inrichting van het terrein worden alle maatregelen genomen om het geheel een aangepaste landschappelijke inkleding te geven ten aanzien van de open ruimte in de omgeving. Hiervoor wordt, binnen de marges van de bedrijfstechnische haalbaarheid, gebruik gemaakt van gerichte beplantingen.</p> <p>Projecten, gebouwen en ingrepen worden uitgevoerd met het oog op ruimtelijke kwaliteit. Bij de afwerking van gebouwen en constructies wordt visuele kwaliteit beoogd door het gebruik van esthetisch verantwoorde en duurzame materialen en maximale integratie van technische installaties en constructies bij de agrarische bedrijfsgebouwen tenzij dit vanuit technische of milieuoverwegingen niet mogelijk is. Bij de buitenaanleg van het terrein wordt visuele en ruimtelijke kwaliteit beoogd door gebruik te maken van erfbeplanting en verhardingen duurzaam uit te voeren.</p> <p>6 Milieuhinder</p> <p>Stedenbouwkundige werken, handelingen, constructies en installaties worden zo uitgevoerd dat hinder naar de omgeving en het leefmilieu wordt voorkomen of, indien niet mogelijk, zo sterk mogelijk beperkt wordt door het nemen van remediërende maatregelen.</p>