



RUP Boomkwekerij Maréchal

Definitieve vaststelling
Stedenbouwkundige voorschriften
mei 2023



COLOFON

opdrachtgever:

Stadsbestuur Turnhout

project:

RUP Boomkwekerij Maréchal

fase:

definitieve vaststelling

datum:

mei 2023

opdrachthouder:



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

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Marijke Sannen

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Carolien Ariën, Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Jan Druyts, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen, Liselotte Raes, Tine Schorrewegen, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplass

CAD-GIS:

Anja Dello

secretariaat:

Annick Sprengers

<p>Marijke Sannen (Authenticatio n)</p> <p>Digitaal ondertekend door Marijke Sannen (Authentication) Datum: 2023.06.27 12:11:29 +02'00'</p> <p>Marijke Sannen Projectverantwoordelijke Erkend ruimtelijk planner</p>	<p>Stijn Sneyers (Signature)</p> <p>Digitaal ondertekend door Stijn Sneyers (Signature) Datum: 2023.06.27 12:26:10 +02'00'</p> <p>Stijn Sneyers Projectcoördinator Erkend ruimtelijk planner</p>
---	---

RUP BOOMKWEKERIJ MARÉCHAL

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van de stad Turnhout in zijn zitting van 26 juni 2023.

de (waarnemend) algemeen directeur,

Anja Antonissen

de voorzitter,

Peter Segers

INHOUD

1	TERMINOLOGIE	1
2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	3
	ART. 1 ZONE VOOR HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF MET	
	NABESTEMMING ‘AGRARISCH GEBIED’	3
	Art. 1.1 Zone voor historisch gegroeid bedrijf	3
	Art. 1.2 Nabestemming ‘agrarisches gebied’	7
	ART. 2 ZONE VOOR HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF MET	
	NABESTEMMING ‘WONEN EN LANDBOUW’	9
	Art. 2.1 Zone voor historisch gegroeid bedrijf	9
	Art. 2.2 Nabestemming ‘gebied voor wonen en landbouw’	12
	ART. 3 GROENBUFFER	14
	Art. 3.1 Groenbuffer (overdruk)	14
	Art. 3.2 Groenscherm (indicatieve weergave)	14
	ART. 4 ONTSLUITING (INDICATIEVE WEERGAVE)	14

1 Terminologie

Gebouw

Bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is.

Handelingen

Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.

Inheems plantgoed

Soorten die hier voorkomen maar die niet noodzakelijk uit onze streken afkomstig zijn.


Kleinhandelsbedrijf

Een distributie-eenheid waarvan de activiteit bestaat uit het te koop aanbieden of wederverkopen van goederen aan consumenten

Netto handelsoppervlakte

De oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van niet-overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte.

2 Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 1 Zone voor historisch gegroeid bedrijf met nabestemming 'agrarisch gebied'
	Art. 1.1 Zone voor historisch gegroeid bedrijf categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'
<p>Bestemming</p> <p>Het RUP wordt opgemaakt in functie van het behoud van een historisch gegroeid leefbaar landbouwbedrijf, rekening houdend met de draagkracht van de site en haar omgeving. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn gericht op kweek en opkweek van plantgoed en de verkoop hiervan.</p> <p>Om juridische betwistingen te voorkomen wordt de naam van het bedrijf niet vermeld in het voorschrift, maar vervangen door een omschrijving.</p> <p>Het historisch gegroeide bedrijf kweekt en opkweekt diverse bomen en planten zoals sierheesters, haagplanten, vaste planten, fruitplanten, perkgoed,... Deze activiteiten worden uitgeoefend over een oppervlakte van meer dan 200.000 m². Het historisch gegroeid bedrijf organiseert verkoop van bomen en planten en direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin. Deze verkoopactiviteit wordt uitgeoefend over een oppervlakte van 14.000 m².</p> <p>Wanneer op de site geen kweek en opkweek van bomen en planten meer doorgaat, kan men niet meer spreken van een historisch gegroeid bedrijf en wijzigt de bestemming 'zone voor historisch gegroeid bedrijf' naar de bestemming 'agrarisch gebied'.</p> <p>Onder bestaande activiteiten moet worden verstaan: alle deze activiteiten in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten.</p> <p>De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar, van privaatrechtelijke vorm of van naam kan op zichzelf niet beschouwd worden als stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p> <p>De activiteiten van het historisch gegroeid bedrijf zijn aanwezig, zowel in artikel 1.1 als in artikel 2.1. De inrichtingsvoorschriften dienen steeds voor beide zones te worden bekeken. De toegelaten netto handelsoppervlakte, parkeerplaatsen, e.d. gelden voor het totaal van beide zones zolang de nabestemming niet in werking is getreden.</p>	<p>De zone van historisch gegroeid bedrijf is, in afwachting van de te realiseren nabestemming (Art. 1.2), voorlopig bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de historische gegroeide agrarische bedrijfsactiviteiten als boom- en plantkwekerij, samen met Art. 2.1.</p> <p>De nabestemming treedt in werking na stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals beschreven in artikel 1.1.</p> <p>De zone van artikel 1.1 vormt samen met de zone van artikel 2.1 één geheel in functie van het historisch gegroeid bedrijf. De inrichtingsbepalingen zijn in beide artikelen dezelfde en dienen samen als één geheel te worden bekeken. De voorziene oppervlaktes of aantallen parkeerplaatsen e.d. gelden voor beide artikels samen zolang de nabestemming niet in werking is getreden.</p>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Onder opkweken wordt verstaan: het conditioneren van bomen en planten, met name het in ruime zin klaarmaken van het plantgoed voor de verkoop ervan.</p> <p>Het is toegelaten om producten te verkopen die eigen zijn aan en verband houden met een boom- en plantenkwekerij. De verkoop van producten beperkt zich tot die producten die behoren tot categorie 3 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw' van artikel 3 van het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016.</p> <p>Onder direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin wordt verstaan: zaden en bloembollen; potgronden en bodemverbeteraars; bodemafdekmaterialen zoals schors, mulch, houtsnippers, cacaodoppen, cocossnippers, stropellets,...; meststoffen; chemische en biologische bestrijdingsmiddelen; plantversterkende producten,...; plantondersteuning en bescherming zoals boompalen, bamboestokken, bindmaterialen boombeschermers, netten,...; klein manueel tuingereedschap;... Deze lijst is niet limitatief.</p> <p>Minstens 75% van de netto handelsoppervlakte wordt gebruikt voor verkoop van bomen en planten. De overige oppervlakte kan gebruikt worden andere producten zoals voorzien in categorie 3 van het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid.</p> <p>Het is niet toegestaan dat de zone opgesplitst worden in meerdere detailhandelsunits. De oppervlakte voor kleinhandel wordt beperkt (Zie terminologie netto handelsoppervlakte).</p>	<p>Volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kweken en opkweken van bomen en planten – Kleinhandel gericht op de verkoop van bomen, planten en direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> – Maximaal 1 kleinhandelsbedrijf – De netto handelsoppervlakte blijft beperkt tot 14.000 m² – Minstens 75 % van de totale netto handelsoppervlakte dient bestemd te zijn voor de verkoop van bomen en planten. Onder de verkoop van bomen en planten zijn niet begrepen de mogelijke andere direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin.
<p>Enkel de verkoop van producten behorende tot categorie 3 van artikel 3 van het Integraal Handelsvestigingsdecreet zijn toegelaten onder de eerder bepaalde voorwaarden in art. 1.1.</p> <p>De verkoop van volgende producten is niet toegelaten: interieur gerelateerde producten zoals meubelen, keukenmateriaal, decoratie,...; BBQ'en en toebehoren; zwembaden, jacuzzi en toebehoren; tuinhuisjes en tuinafsluitingen, hekwerk, poorten, carports, kippenhokken,...; groot tuingereedschap zoals grasmaaiers, kettingzagen, bladblazers, bosmaaiers, frezen, tractors,...; tuindecoratie zoals standbeelden, tuinkabouters, waterornamenten, verlichting,...; tuinmeubelen, parasols, zitbanken,...; bestratingsmaterialen zoals klinkers, tegels,...; materiaal van de aanleg van vijvers zoals folie, pompen, filters,...; kunstgras, grastegels;... Deze lijst is niet limitatief.</p> <p>De inrichting van een (bedrijfs) woning is niet toegelaten binnen het plangebied.</p>	<p>Niet toegelaten activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verkoop van andere dan hoger vermelde producten – Woning
<p>Inrichting en beheer</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande bepalingen:</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een groot gebouw waarbinnen het kweek- en verkoopgedeelte zich bevindt (serre), maar waarbinnen zich ook de kantoor- en personeelsruimten bevinden. Dit gebouw heeft een oppervlakte van ca. 9220 m². Daarnaast bevindt zich een tweede gebouw binnen het plangebied. Het betreft een loods waar landbouwvoertuigen worden gestald. De loods wordt eveneens gebruikt voor het opslaan van allerlei materiaal en materieel in functie van de landbouwactiviteiten. Deze loods heeft een oppervlakte van ca. 1149 m². De bebouwde oppervlakte blijft beperkt tot de huidige bebouwde oppervlakte, met een uitbreidingsmogelijkheid van ca. 400 m² voor de loods. Ook de realisatie van een fietsenstalling is mogelijk en kan voorzien worden bovenop de maximaal toelaatbare oppervlakte. Uiteraard is de grootte afgestemd op de nood aan fietsenstalruimte.</p> <p>Op moment van opmaak van het RUP is de bestaande bebouwing nog in goede staat, indien in de toekomst omwille van bouwtechnische aspecten een herbouw noodzakelijk is in functie van het historisch gegroeid bedrijf dient dit op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren waarbij maximaal ingezet wordt op clustering bij de bestaande bebouwing.</p>	<p><i>Bebouwing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De bebouwde oppervlakte blijft beperkt tot de huidige bebouwde oppervlakte, m.u.v.: <ul style="list-style-type: none"> – de bebouwde oppervlakte van de loods welke kan uitgebreid worden tot een maximale oppervlakte van 1550 m². – De realisatie van een voldoende gedimensioneerde fietsenstalling.
<p>De aanwezige verhardingen binnen het plangebied kunnen behouden blijven. Dit zijn de verhardingen noodzakelijk in functie van de toegang tot de site, de parkeervoorzieningen en de bedrijfsvoering. Verharding in functie van de bedrijfsvoering werd opgericht in functie van buitenopslag, verkoop in openlucht, laden van plantgoed, stockage plantgoed, laden en lossen vrachtwagens, stallen van landbouwvoertuigen,... Ook de toegang tot de kweekvelden buiten het plangebied werd verhard. Het terrein is reeds maximaal verhard. Bijkomende verharding kan niet worden toegelaten.</p> <p>De verharding zoals opgenomen in de omgevingsvergunning d.d. 12/09/2019 kan beschouwd worden als de huidige oppervlakte aan verharding op moment van opmaak van het RUP. Dit is de tevens de maximaal toegelaten oppervlakte aan verharding. Het gaat om een verharde oppervlakte van ca. 5.500 m² binnen het plangebied van het RUP.</p> <p>De berm biedt, naast de toegang tot de kweekvelden, ruimte tot (overloop)parkeren. Deze parkeerplaatsen zijn niet verhard. Het is niet toegelaten om hiervoor bijkomende verharding te voorzien.</p>	<p><i>Verharding</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen blijven beperkt tot de functioneel noodzakelijke verhardingen in functie van de toegang, de normale bedrijfsvoering van het historisch gegroeid bedrijf en de parkeervoorzieningen – De huidige oppervlakte aan verharding is de maximale oppervlakte aan verharding. – De parkeerplaatsen t.h.v. de toegang tot de kweekvelden worden niet verhard. – De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. – Bij aanvraag tot omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.
<p>Het parkeren dient opgevangen te worden op het eigen terrein binnen de afbakening van het RUP. Om te vermijden dat de dynamiek aanzienlijk toeneemt wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot het huidig aantal namelijk 131. De huidige parking biedt ruimte voor 78 parkeerplaatsen. Er is bijkomend ruimte voor de inrichting van 53 overloopparkeerplaatsen. Deze overloopparkeerplaatsen bevinden zich enerzijds rechts van de toegang t.h.v. de verharde ruimte tussen de parkeerplaatsen en het bos. Deze is verhard. Anderzijds biedt ook de berm naast de toegang tot de kweekvelden ruimte tot (overloop)parkeren. Deze parkeerplaatsen zijn niet verhard. Het is niet toegelaten om hiervoor</p>	<p><i>Parkeren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen de afbakening van het RUP. – Het aantal parkeerplaatsen bedraagt maximum 131. – Bij heraanleg van verharding in functie van het voorzien van parkeerplaatsen (met

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>bijkomende verharding te voorzien.</p> <p>Bij heraanleg van verhardingen in functie van parkeerplaatsen dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen of dienen de parkeerplaatse onverhard te worden aangelegd. Parkeerplaatsen die slechts occasioneel (vb. op piekmomenten) dienen onverhard te blijven. Bij heraanleg van parkeerplaatsen, dient de parkeerzone een groene inkleding te krijgen. Richtinggevend wordt hiervoor één hoogstammige boom voorgeschreven. Een hoogstammige boom dient daarbij een ruimte van één parkeervak te krijgen.</p> <p>Bij inrichting van het terrein dient te worden gezorgd dat maximaal wordt ingezet op duurzame verplaatsingen, zowel van personeel als van klanten. Voor personeel dient een afsluitbare en overdekte fietsstalplaats beschikbaar te zijn. Voor klanten dient de locatie van de fietsstalling dichter te zijn dan de autoparkeerplaatsen. In de fietsstalplaatsen dient eveneens ruimte te zijn voor buitenmaatse fietsen en dient de mogelijkheid worden voorzien voor het opladen van elektrische fietsen.</p>	<p>uitzondering van parkeerplaatsen voor mindervaliden), dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen. Op dat moment dient bij de inrichting van de parkeerplaatsen ook groenelementen te worden voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en functionele fietsenstalling aansluitend op de bebouwing van de kleinhandelsactiviteiten. Voor personeel dient en overdekte en afsluitbare fietsstalplaats worden voorzien.
<p>Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van karakteristieke groenstructuren en groenelementen: bomenrij langs de toegang via de Kastelein, bomen op de parking, bomenrijen langs de toegang naar de kweekvelden,... Deze kenmerkende groenelementen dienen behouden te blijven.</p> <p>Mogelijks dienen bestaande groenelementen vervangen te worden (bv. ouderdom, ziekte,...). De vervanging gebeurt steeds met standplaatsgeschikt en inheems plantgoed en wordt zo snel mogelijk gerealiseerd, minsten in het eerstvolgend plantseizoen na uitval / verwijdering.</p>	<p><i>Bestaande groenelementen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestaande groenelementen- en groenstructuren in het plangebied blijven maximaal behouden. Indien noodzakelijk is het vervangen ervan toegelaten. De heraanplant gebeurt met evenwaardig of beter plantgoed. - Heraanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikt en inheems plantgoed. - Heraanplantingen worden uitgevoerd binnen een eerstvolgend plantseizoen.
<p>Er moeten maatregelen genomen worden om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Bijkomende inrichtingen die nodig zijn in functie van een duurzame waterhuishouding, worden op de bedrijfssite zelf voorzien. Zolang het plangebied niet op de riolering verbonden met een RWZI wordt aangesloten, is het wellicht aangewezen om te voorzien in een individuele waterzuivering. In het RUP wordt hiertoe de mogelijkheid geboden.</p> <p>In functie van de berekening van planten in de serre en irrigatie van de akkers kunnen hemelwaterbuffers gerealiseerd worden.</p>	<p><i>Andere</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichthinder moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting moet gebruik gemaakt worden van verlichtingssystemen met een minimale verstrooiing naar de omgeving. - De nodige maatregelen in functie van integraal waterbeheer conform de sectorale wetgeving moeten binnen de zone worden voorzien. - Constructies noodzakelijk voor de opvang en het hergebruik van hemelwater zijn toegelaten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Wanneer op de site geen kweek en opkweek van bomen en planten meer doorgaat, kan men niet meer spreken van een historisch gegroeid bedrijf en wijzigt de bestemming 'zone voor historisch gegroeid bedrijf' naar de initiële gewestplanbestemming 'agrarisch gebied'.</p> <p>Onder bestaande activiteiten moet worden verstaan: alle deze activiteiten in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten.</p> <p>De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar, van privaatrechtelijke vorm of van naam kan op zichzelf niet beschouwd worden als stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p>	<p>Art. 1.2 Nabestemming 'agrarisch gebied' categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw'</p> <ul style="list-style-type: none"> – De nabestemming 'agrarisch gebied' treedt in werking na stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals beschreven in artikel 1.1. – Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op de datum van hoger vermeld scharniermoment zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder art. 1.1.van toepassing zijn op deze zone. – Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van artikel 1.1. De voorschriften van Art 1.2 worden op dat moment van kracht.
<p>Bestemming</p> <p>Na inwerkingtreding van de nabestemming is een invulling als 'agrarisch gebied' mogelijk.</p> <p>Handelingen en werken die in het gebied worden uitgevoerd mogen de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gevaar brengen. Bij schoonheidswaarde wordt specifiek gelet op een landschappelijke gepaste inplanting van gebouwen, waarbij er materialen worden gebruikt die in de nabije omgeving veel voorkomen, zoals onder meer baksteen en dakpannen, tenzij dit vanuit landbouwtechnisch oogpunt niet mogelijk is (bv. serre). Ook wordt er gekomen tot een landschappelijke inpassing door het voorzien van gepaste groenvoorzieningen zoals streekeigen hagen en bomen aan de randen van het plangebied.</p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevertoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevertoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten voor zover die de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengen.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stoceren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. Als mestbehandeling en mestvergisting worden in de omzendbrief RO 2006/01 van 19 mei 2006 beschouwd een proces waarbij minstens 60 % van het gewicht van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig uit land- en tuinbouw en maximaal 40 % uit andere organische en biologische stromen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p>	<p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.
<p>Inrichting en beheer</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>




Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 2 Zone voor historisch gegroeid bedrijf met nabestemming 'wonen en landbouw'
	Art. 2.1 Zone voor historisch gegroeid bedrijf categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'
<p>Bestemming</p> <p>Het RUP wordt opgemaakt in functie van het behoud van een historisch gegroeid leefbaar landbouwbedrijf, rekening houdend met de draagkracht van de site en haar omgeving. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn gericht op kweek en opkweek van plantgoed en de verkoop hiervan.</p> <p>Om juridische betwistingen te voorkomen wordt de naam van het bedrijf niet vermeld in het voorschrift, maar vervangen door een omschrijving.</p> <p>Het historisch gegroeide bedrijf kweekt en opkweekt diverse bomen en planten zoals sierheesters, haagplanten, vaste planten, fruitplanten, perkgoed,... .Deze activiteiten worden uitgeoefend over een oppervlakte van meer dan 200.000 m². Het historisch gegroeid bedrijf organiseert verkoop van bomen en planten en direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin. Deze verkoopactiviteit wordt uitgeoefend over een oppervlakte van 14.000 m².</p> <p>Wanneer op de site geen kweek en opkweek van bomen en planten meer doorgaat, kan men niet meer spreken van een historisch gegroeid bedrijf en wijzigt de bestemming 'zone voor historisch gegroeid bedrijf' naar de bestemming 'agrarisch gebied'.</p> <p>De activiteiten van het historisch gegroeid bedrijf zijn aanwezig, zowel in artikel 1.1 als in artikel 2.1. De inrichtingsvoorschriften dienen steeds voor beide zones te worden bekeken. De toegelaten netto handelsoppervlakte, parkeerplaatsen, e.d. gelden voor het totaal van beide zones zolang de nabestemming niet in werking is getreden.</p>	<p>De zone van historisch gegroeid bedrijf is, in afwachting van de te realiseren nabestemming (Art. 2.2), voorlopig bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de historische gegroeide agrarische bedrijfsactiviteiten als boom- en plantkwekerij gevestigd te Kastelein 114, 2300 Turnhout, samen met Art. 1.1.</p> <p>De nabestemming treedt in werking na stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals beschreven in artikel 2.1.</p> <p>De zone van artikel 1.1 vormt samen met de zone van artikel 2.1 één geheel in functie van het historisch gegroeid bedrijf. De inrichtingsbepalingen zijn in beide artikelen dezelfde en dienen samen als één geheel te worden bekeken. De voorziene oppervlaktes of aantallen parkeerplaatsen e.d. gelden voor beide artikels samen zolang de nabestemming niet in werking is getreden.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Onder bestaande activiteiten moet worden verstaan: alle deze activiteiten in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten.</p> <p>De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar, van privaatrechtelijke vorm of van naam kan op zichzelf niet beschouwd worden als stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Onder opkweken wordt verstaan: het conditioneren van bomen en planten, met name het in ruime zin klaarmaken van het plantgoed voor de verkoop ervan.</p> <p>Het is toegelaten om producten te verkopen die eigen zijn aan en verband houden met een boom- en plantenkwekerij. De verkoop van producten beperkt zich tot die producten die behoren tot categorie 3 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw' van artikel 3 van het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016 is toegelaten.</p> <p>Onder direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin wordt verstaan: zaden en bloembollen; potgronden en bodemverbeteraars; bodemafdekmaterialen zoals schors, mulch, houtsnippers, cacaooppotten, cocossnippers, stropellets,...; meststoffen; chemische en biologische bestrijdingsmiddelen; plantversterkende producten,...; plantondersteuning en bescherming zoals boompalen, bamboestokken, bindmaterialen boombeschermers, netten,...; klein manueel tuingereedschap;... Deze lijst is niet limitatief.</p> <p>Minstens 75% van de netto handelsoppervlakte wordt gebruikt voor verkoop van bomen en planten. De overige oppervlakte kan gebruikt worden andere producten zoals voorzien in categorie 3 van het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid.</p> <p>Het is niet toegestaan dat de zone opgesplitst worden in meerdere detailhandelsunits. De oppervlakte voor kleinhandel wordt beperkt (Zie terminologie netto handelsoppervlakte).</p> <p>Enkel de verkoop van producten behorende tot categorie 3 van artikel 3 van het Integraal Handelsvestigingsdecreet zijn toegelaten onder de eerder bepaalde voorwaarden in art. 1.1.</p> <p>De verkoop van volgende producten is niet toegelaten: interieur gerelateerde producten zoals meubelen, keukenmateriaal, decoratie,...; BBQ'en en toebehoren; zwembaden, jacuzzi en toebehoren; tuinhuisjes en tuinafsluitingen, hekwerk, poorten, carports, kippenhokken,...; groot tuingereedschap zoals grasmaaiers, kettingzagen, bladblazers, bosmaaiers, frezen, tractors,...; tuindecoratie zoals standbeelden, tuinkabouters, waterornamenten, verlichting,...; tuinmeubelen, parasols, zitbanken,...; bestratingsmaterialen zoals klinkers, tegels,...; materiaal van de aanleg van vijvers zoals folie, pompen, filters,...; kunstgras, grastegels;... Deze lijst is niet limitatief.</p> <p>De inrichting van een (bedrijfs) woning is niet toegelaten binnen het plangebied.</p>	<p>Volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kweken en opkweken van bomen en planten - Kleinhandel gericht op de verkoop van bomen, planten en direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 1 kleinhandelsbedrijf - De netto handelsoppervlakte blijft beperkt tot 14.000 m² - Minstens 75 % van de totale netto handelsoppervlakte dient bestemd te zijn voor de verkoop van bomen en planten. Onder de verkoop van bomen en planten zijn niet begrepen de mogelijke andere direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin. <p>Niet toegelaten activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkoop van andere dan hoger vermelde producten - Woning

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inrichting en beheer</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande bepalingen:</p>
<p>De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een groot gebouw waarbinnen het kweek- en verkoopgedeelte zich bevindt (serre), maar waarbinnen zich ook de kantoor- en personeelsruimten bevinden. Dit gebouw heeft een oppervlakte van ca. 9220 m². Daarnaast bevindt zich een tweede gebouw binnen het plangebied. Het betreft een loods waar landbouwvoertuigen worden gestald. De loods wordt eveneens gebruikt voor het opslaan van allerlei materiaal en materieel in functie van de landbouwactiviteiten. Deze loods heeft een oppervlakte van ca. 1149 m². De bebouwing situeert zich binnen de afbakening van Art. 1. Binnen de zone van Art. 2 is geen bebouwing gesitueerd. De bebouwing dient zicht te clusteren binnen de zone van Art. 1.</p>	<p>Bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen Art. 2.1 wordt geen bebouwing toegelaten
<p>De aanwezige verhardingen binnen het plangebied kunnen behouden blijven. Dit zijn de verhardingen noodzakelijk in functie van de toegang tot de site, de parkeervoorzieningen en de bedrijfsvoering. Verharding in functie van de bedrijfsvoering werd opgericht in functie van buitenopslag, verkoop in openlucht, laden van plantgoed, stockage plantgoed, laden en lossen vrachtwagens, stallen van landbouwvoertuigen,... Ook de toegang tot de kweekvelden buiten het plangebied werd verhard. Het terrein is reeds maximaal verhard. Bijkomende verharding kan niet worden toegelaten. De verharding zoals opgenomen in de omgevingsvergunning d.d. 12/09/2019 kan beschouwd worden als de huidige oppervlakte aan verharding op moment van opmaak van het RUP. Dit is de tevens de maximaal toegelaten oppervlakte aan verharding. Het gaat om een verharde oppervlakte van ca. 5.500 m² binnen het plangebied van het RUP.</p>	<p>Verharding</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen blijven beperkt tot de functioneel noodzakelijke verhardingen in functie van de toegang, de normale bedrijfsvoering van het historisch gegroeid en de parkeervoorzieningen – De huidige oppervlakte aan verharding is de maximale oppervlakte aan verharding. – De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. <p>Bij aanvraag tot omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.</p>
<p>Het parkeren dient opgevangen te worden op het eigen terrein binnen de afbakening van het RUP. Om te vermijden dat de dynamiek aanzienlijk toeneemt wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot het huidig aantal namelijk 131. De huidige parking biedt ruimte voor 78 parkeerplaatsen. Er is bijkomend ruimte voor de inrichting van 53 overloopparkerplaatsen. Deze overloopparkerplaatsen bevinden zich enerzijds rechts van de toegang t.h.v. de verharde ruimte tussen de parkeerplaatsen en het bos. Deze is verhard. Anderzijds biedt ook de berm naast de toegang tot de kweekvelden ruimte tot (overloop)parkeren. Deze parkeerplaatsen zijn niet verhard. Het is niet toegelaten om hiervoor bijkomende verharding te voorzien. Bij heraanleg van verhardingen in functie van</p>	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> – De parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen de afbakening van het RUP. – Het aantal parkeerplaatsen bedraagt maximum 131. <p>– Bij heraanleg van verharding in functie van het voorzien van parkeerplaatsen (met uitzondering van parkeerplaatsen voor mindervaliden), dient gebruik gemaakt te worden</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>parkeerplaatsen dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen of dienen de parkeerplaatse onverhard te worden aangelegd. Parkeerplaatsen die slechts occasioneel (vb. op piekmomenten) dienen onverhard te blijven. Bij heraanleg van parkeerplaatsen, dient de parkeerzone een groene inkleding te krijgen. Richtinggevend wordt hiervoor één hoogstammige boom voorgeschreven. Een hoogstammige boom dient daarbij een ruimte van één parkeervak te krijgen.</p> <p>Bij inrichting van het terrein dient te worden gezorgd dat maximaal wordt ingezet op duurzame verplaatsingen, zowel van personeel als van klanten. Voor personeel dient een afsluitbare en overdekte fietsstalplaats beschikbaar te zijn. Voor klanten dient de locatie van de fietsstalling dicht te zijn dan de autoparkeerplaatsen. In de fietsstalplaatsen dient eveneens ruimte te zijn voor buitenmaatse fietsen en dient de mogelijkheid worden voorzien voor het opladen van elektrische fietsen.</p>	<p>van waterdoorlatende materialen. Op dat moment dient bij de inrichting van de parkeerplaatsen ook groenelementen te worden voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde fietsenstalling aansluitend op de bebouwing van de kleinhandelsactiviteiten. Voor personeel dient en overdekte en afsluitbare fietsstalplaats worden voorzien.
<p>Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van karakteristieke groenstructuren en groenelementen: bomenrij langs de toegang via de Kastelein, bomen op de parking, bomenrijen langs de toegang naar de kweekvelden,... Deze kenmerkende groenelementen dienen behouden te blijven.</p> <p>Mogelijks dienen bestaande groenelementen vervangen te worden (bv. ouderdom, ziekte,...). De vervanging gebeurt steeds met standplaatsgeschikt en inheems plantgoed en wordt zo snel mogelijk gerealiseerd, minsten in het eerstvolgend plantseizoen na uitval / verwijdering.</p>	<p>Bestaande groenelementen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestaande groenelementen- en groenstructuren in het plangebied blijven maximaal behouden. Indien noodzakelijk is het vervangen ervan toegelaten. De heraanplant gebeurt met evenwaardig of beter plantgoed. - Heraanplantingen gebeuren met standplaatsgeschikt en inheems plantgoed. - Heraanplantingen worden uitgevoerd binnen een eerstvolgend plantseizoen.
<p>Er moeten maatregelen genomen worden om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Bijkomende inrichtingen die nodig zijn in functie van een duurzame waterhuishouding, worden op de bedrijfssite zelf voorzien. Zolang het plangebied niet op de riolering verbonden met een RWZI wordt aangesloten, is het wellicht aangewezen om te voorzien in een individuele waterzuivering. In het RUP wordt hiertoe de mogelijkheid geboden.</p> <p>In functie van de beregening van planten in de serre en irrigatie van de akkers kunnen hemelwaterbuffers gerealiseerd worden</p>	<p>Andere</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichthinder moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting moet gebruik gemaakt worden van verlichtingssystemen met een minimale verstrooiing naar de omgeving. - De nodige maatregelen in functie van integraal waterbeheer conform de sectorale wetgeving moeten binnen de zone worden voorzien. - Constructies noodzakelijk voor de opvang en het hergebruik van hemelwater zijn toegelaten.
<p>Wanneer op de site geen kweek en opkweek van bomen en planten meer doorgaat, kan men niet meer spreken van een historisch gegroeid bedrijf en wijzigt de bestemming 'zone voor historisch gegroeid bedrijf' naar de initiële gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter'.</p>	<p>Art. 2.2 Nabestemming 'gebied voor wonen en landbouw' categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nabestemming 'gebied voor wonen en landbouw' treedt in werking na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten zoals beschreven in artikel 2.1. - Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op de datum van hoger vermeld scharniermoment zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 2.1 van toepassing zijn op deze zone. - Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van artikel

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	2.1. De voorschriften van Art. 2.2 worden op dat moment van kracht.
<p>Bestemming</p> <p>Na inwerkingtreding van de nabestemming is een invulling in functie van de initiële gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter mogelijk.</p> <p>Dit is een gebied waarin wonen, landbouw en aan het wonen verwante activiteiten samen voorkomen. Activiteiten in het gebied voor wonen en agrarische productie moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; – de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen; – de bestaande of gewenste woondichtheid; – de inpassing in de omgeving

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 3 Groenbuffer
	Art. 3.1 Groenbuffer (overdruk)
<p>De groenbuffer wordt aangeduid ter hoogte van de aanwezige bosstructuren. Dit bos vormt een buffer van de activiteiten naar de omgeving. Deze bufferfunctie moet behouden blijven zolang de activiteiten van het historisch gegroeid bedrijf worden uitgeoefend. Na in werking treden van de nabestemming, zal ook de groenbuffer niet meer van toepassing zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De overdruk is, in afwachting van de te realiseren nabestemmingen (Art. 1.2 en Art. 2.2), voorlopig bestemd als buffer voor de bestaande bedrijfsactiviteiten als boom- en plantkwekerij gevestigd te Kastelein 114, 2300 Turnhout. – De buffer heeft minimaal een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering. – De aanwezige bosstructuur blijft behouden.
	Art. 3.2 Groenscherm (indicatieve weergave)
<p>Om visuele hinder van de activiteiten van het historisch gegroeid bedrijf naar de omgeving te beperken en ter bevordering van een landschappelijk integratie dient een groenscherm voorzien te worden op die plaatsen waar de activiteiten niet afgeschermd worden naar de omgeving. Bij de aanduiding van dit groenscherm werd rekening gehouden met de aanwezigheid van de woningen langs de Kastelein. Dit groenscherm is op vele plaatsen reeds aanwezig en kan behouden blijven. Waar nodig kan het groenscherm wordt aangevuld en versterkt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Waar indicatief aangeduid op het grafisch plan dient een groenscherm gerealiseerd te worden in afwachting van de te realiseren nabestemmingen (Art. 1.2 en Art. 2.2). – Het groenscherm dient een visueel dicht scherm te vormen. Om een visuele buffering te garanderen dient een aangepaste plantkeuze en een aangepast beheer te gebeuren. – Bestaande inheemse beplanting moet daarbij maximaal worden weerhouden. – Aanplantingen gebeuren met inheems en standplaatsgeschikte soorten. – Het groenscherm dient uiterlijk gerealiseerd te worden in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een inrichting binnen de zone voor historisch gegroeid bedrijf (Art. 1) op basis van dit RUP.
	Art. 4 Ontsluiting (indicatieve weergave)
<p>De bestaande ontsluiting blijft behouden in functie van ontsluiting van het historisch gegroeid bedrijf. Dit betreft één gebundelde in-en uitrit. Er kunnen geen bijkomende ontsluitingspunten worden voorzien.</p> <p>De bezoekers die van en naar het plangebied komen moeten attent gemaakt worden op de aanwezigheid van het voorliggend fietspad zodat de veiligheid van de fietsers extra in de aandacht wordt gebracht.</p> <p>Zo kan het plaatsen van aangepaste signalisatie of verkeersremmende voorzieningen op de bedrijfssite ter hoogte van de aansluiting op de openbare weg de aandacht op de fietser vestigen. Ook de wegbeheerder kan signalisatie voorzien gericht op het sensibiliseren van de automobilist.</p>	<p>In afwachting van de te realiseren nabestemmingen (Art. 1.2 en Art. 2.2) is de site toegankelijk via één gebundelde ontsluiting. De ontsluiting bevindt zich ter hoogte van de bestaande ontsluiting.</p>