



RUP Proost – Van Gorp

Definitieve vaststelling
Stedenbouwkundige voorschriften
Mei 2023



COLOFON

opdrachtgever:

project:

fase:

datum:

opdrachthouder:

Stadsbestuur Turnhout

**RUP Proost – Van Gorp
definitieve vaststelling
mei 2023**



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

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Marijke Sannen

projectteam:

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:

secretariaat:

Anja Dello

Annick Sprengers

**Marijke Sannen
(Authentication)**

Digitaal ondertekend door Marijke Sannen (Authentication)
Datum: 2023.06.27 12:02:26 +02'00'

Marijke Sannen
Projectverantwoordelijke
Erkend ruimtelijk planner

**Stijn Sneyers
(Signature)**

Digitaal ondertekend door Stijn Sneyers (Signature)
Datum: 2023.06.27 12:24:19 +02'00'

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

RUP PROOST – VAN GORP

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 'agrarisches gebied'	3
Art. 1.1	Zone voor historisch gegroeid bedrijf	3
Art. 1.2	Nabestemming agrarisch gebied.....	6
Art. 2	Zone voor historisch gegroeid bedrijf met nabestemming 'wonen en landbouw'	7
Art. 2.1	Zone voor historisch gegroeid bedrijf	7
Art. 2.2	Nabestemming 'gebied voor wonen en landbouw'	10
Art. 3	Zone voor wonen en landbouw	11
Art. 4	Zone voor bebouwing (overdruk)	12
Art. 5	Groenscherm (indicatieve weergave).....	12
Art. 6	Ontsluiting (indicatieve aanduiding)	12
Art. 6.1	Hoofdtoegang (indicatieve aanduiding).....	12
Art. 6.2	Secundaire ontsluiting (indicatieve aanduiding)	13

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 de realisatie van een leefbaar landbouwbedrijf rekening houdend met de draagkracht van de site en haar omgeving. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn gericht op kweek en opkweek van bloemen en planten 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 bloemen en planten.. Het historisch gegroeid bedrijf organiseert verkoop van bloemen en planten en direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin en ook gerelateerde producten.</p> <p>Onder bestaande bedrijfsactiviteiten moet worden verstaan: de activiteiten in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten.</p> <p>De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar, van privaatrechterlijke vorm of van naam kan op zichzelf niet beschouwd worden als stopzetting van de bestaande 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, voorlopig bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de historisch gegroeide agrarische bedrijfsactiviteiten als boom- en plantenkwekerij, samen met Art. 2.1.</p> <p>De nabestemming treedt in werking na stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals beschreven in Art. 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 bloemen 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 die behoren tot categorie 3 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw' van artikel 3 van het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid 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, cacao doppen, 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>Onder aanverwante producten wordt verstaan: potterij, vazen, binnen- en buiten decoratie, bloemschikmateriaal,... Deze lijst is niet limitatief. De verkoop van deze aanverwante producten wordt beperkt tot maximaal 10% van de netto-handelsoppervlakte.</p> <p>Het is niet toegestaan dat de zone opgesplitst worden in meerdere detailhandelsunits.</p> <p>De oppervlakte gebruikt voor de kleinhandel wordt beperkt (zie terminologie netto handelsoppervlakte).</p> <p>In functie van de berekening van planten in de serre en irrigatie van de akkers kunnen hemelwaterbuffers gerealiseerd worden.</p> <p>De verkoop van volgende producten is niet toegelaten: meubelen, keukenmateriaal,; bbq's en toebehoren; zwembaden, jacuzzi en toebehoren; tuinhuisjes en tuinafsluitingen, hekwerk, poorten, carports, kippenhokken,...; groot tuingereedschap zoals grasmaaiers, kettingzagen, bladblazers, bosmaaiers, frezen, tractoren,...; 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 (bedrijfswoning) is niet toegelaten binnen het plangebied.</p>	<p>Volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kweken en opkweken van bloemen en planten - Kleinhandel gericht op de verkoop van bloemen, 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 20.000 m² - Minstens 75 % van de totale netto handelsoppervlakte dient bestemd te zijn voor de verkoop van bloemen en planten. Onder de verkoop van bloemen en planten zijn niet inbegrepen de mogelijke andere direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin en aanverwante producten. - Kleinhandel gericht op de verkoop van aanverwante producten welke niet resulteren onder de bovenvermelde direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin. En dit op voorwaarde dat de verkoop van deze aanverwante producten beperkt blijft tot maximum 10% van de netto-handelsoppervlakte - Constructies noodzakelijk voor de opvang en het hergebruik van hemelwater zijn toegelaten. <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>De bebouwing situeert zich binnen de aangeduide bouwzone. Kleinschalige constructies noodzakelijk voor de werking van het historisch gegroeid bedrijf kunnen buiten de bouwzone worden gerealiseerd. Onder kleinschalige constructie kan worden verstaan: laad-en loskade, fietsenstalling, overkapping winkelkarren,...</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>Bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bebouwing dient voorzien te worden binnen de overdruk zoals weergegeven op het grafisch plan en volgens de bepalingen terzake (cf. Art. 4)

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<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.</p> <p>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>	<ul style="list-style-type: none"> – Kleinschalige constructies noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen buiten de bouwzone kunnen worden gerealiseerd mits deze constructies zich landschappelijk inpassen in de omgeving en mits deze infrastructuur beperkt wordt tot het strikt noodzakelijke. <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen blijven beperkt tot de functioneel noodzakelijke verhardingen in functie van de toegang, bedrijfsvoering en de parkeervoorzieningen – 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 160. Bijkomend wordt opgelegd om het parkeren op te vangen binnen de afbakening van het RUP. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving.</p> <p>De aanwezigheid van groenstructuren: bomen, beplanting,... draagt bij tot het creëren van een groene uitstraling en kan bijdragen tot een betere structurering van de parkeerzone.</p> <p>Bij heraanleg van verhardingen in functie van parkeerplaatsen dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen of dienen de parkeerplaatsen 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>Er wordt eveneens voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstallingplaats. Minstens de fietsenstalling van de werknemers is overdekt en afsluitbaar. Er wordt ruimte voorzien voor buitenmaatse fietsen (bakfietsen, elektrische fietsen,...) en dient de mogelijkheid worden voorzien voor het opladen van elektrische fietsen.</p>	<p><i>Parkeren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen binnen de afbakening van het RUP. Met volgende bijkomende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> – Het aantal parkeerplaatsen bedraagt maximum 160. – Bij (her)aanleg van parkeerplaatsen (met 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 – Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde fietsenstalling
<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><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.


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<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>	<ul style="list-style-type: none"> - De nodige maatregelen in functie van integraal waterbeheer conform de sectorale wetgeving moeten binnen de zone worden voorzien.
<p>Wanneer op de site geen kweek en opkweek van bloemen 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>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 Art. 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 Art. 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 in functie van de initiële gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' mogelijk.</p>	<p>Het agrarisch gebied is bestemd voor de beroepslandbouw met uitzondering van agrarisch bedrijven met industrieel karakter of intensieve veeteelt en mest verwerkende bedrijven.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkend en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>
<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>

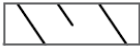


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 2 Zone voor historisch gegroeid bedrijf met nabestemming 'wonen en landbouw'
	Art. 2.1 Zone voor historisch gegroeid bedrijf categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'
<p>Bestemming</p> <p>Het RUP wordt opgemaakt in functie van de realisatie van een leefbaar landbouwbedrijf rekening houdend met de draagkracht van de site en haar omgeving. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn gericht op kweek en opkweek van bloemen en planten 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 bloemen en planten. Het historisch gegroeid bedrijf organiseert verkoop van bloemen en planten en direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin en ook gerelateerde producten.</p> <p>De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar, van privaatrechterlijke vorm of van naam kan op zichzelf niet beschouwd worden als stopzetting van de bestaande 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) is, voorlopig bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de historisch gegroeide agrarische bedrijfsactiviteiten als boom- en plantenkwekerij, samen met Art. 1.1.</p> <p>De nabestemming treedt in werking na stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten zoals beschreven in Art. 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 opkweken wordt verstaan: het conditioneren van bloemen 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 die behoren tot categorie 3 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw' van artikel 3 van het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid is toegelaten.</p> <p>Onder direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin wordt verstaan: zaden en bloembollen; potgronden en bodemverbeters; bodemafdekmaterialen zoals schors, mulch, houtsnippers, cacao-doppen, 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>Onder aanverwante producten wordt verstaan: potten, vazen, binnen- en buiten decoratie, bloemschikmateriaal,... Deze lijst is niet limitatief. De verkoop van deze aanverwante producten wordt beperkt tot maximaal 10% van de netto-handelsoppervlakte.</p> <p>Het is niet toegestaan dat de zone opgesplitst worden in meerdere detailhandelsunits.</p> <p>De oppervlakte gebruikt voor de kleinhandel wordt beperkt (zie terminologie netto handelsoppervlakte).</p> <p>In functie van de berekening van planten in de serre en irrigatie van de akkers kunnen hemelwaterbuffers gerealiseerd worden.</p> <p>De verkoop van volgende producten is niet toegelaten: meubelen, keukenmateriaal,; BBQ's en toebehoren; zwembaden, jacuzzi en toebehoren; tuinhuisjes en tuinafsluitingen, hekwerk, poorten, carports, kippenhokken,...; groot tuingereedschap zoals grasmaaiers, kettingzagen, bladblazers, bosmaaiers, frezen, tractoren,...; tuinmeubelen, parasols, zitbanken,...; bestratingmaterialen 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 bloemen en planten - Kleinhandel gericht op de verkoop van bloemen, 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 20.000 m² - Minstens 75 % van de totale netto handelsoppervlakte dient bestemd te zijn voor de verkoop van bloemen en planten. Onder de verkoop van bloemen en planten zijn niet inbegrepen de mogelijke andere direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin en aanverwante producten. - Kleinhandel gericht op de verkoop van aanverwante producten welke niet resulteren onder de bovenvermelde direct gerelateerde producten noodzakelijk voor aanleg en onderhoud van de tuin. En dit op voorwaarde dat de verkoop van deze aanverwante producten beperkt blijft tot maximum 10% van de netto-handelsoppervlakte - Constructies noodzakelijk voor de opvang en het hergebruik van hemelwater zijn toegelaten. <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>De bebouwing situeert zich binnen de aangeduide bouwzone. Kleinschalige constructies noodzakelijk voor de werking van het historisch gegroeid bedrijf kunnen buiten de</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>Bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bebouwing dient voorzien te worden binnen de overdruk zoals weergegeven op het grafisch plan en volgens de bepalingen terzake (cf. Art. 4)

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>bouwzone worden gerealiseerd. Onder kleinschalige constructie kan worden verstaan: laad-en loskade, fietsenstalling, overkapping winkelkarren,...</p> <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.</p> <p>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> <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 160. Bijkomend wordt opgelegd om het parkeren op te vangen binnen de afbakening van het RUP. Het parkeren mag niet afgewenteld worden op de omgeving.</p> <p>De aanwezigheid van groenstructuren: bomen, beplanting,... draagt bij tot het creëren van een groene uitstraling en kan bijdragen tot een betere structurering van de parkeerzone. Bij heraanleg van verhardingen in functie van parkeerplaatsen dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen of dienen de parkeerplaatsen 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>Er wordt eveneens voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstalplaats. Minstens de fietsenstalling van de werknemers is overdekt en afsluitbaar. Er wordt ruimte voorzien voor buitenmaatse fietsen (bakfietsen, elektrische fietsen,...) en dient de mogelijkheid worden voorzien voor het opladen van elektrische fietsen.</p> <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>	<ul style="list-style-type: none"> – Kleinschalige constructies noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen buiten de bouwzone kunnen worden gerealiseerd mits deze constructies zich landschappelijk inpassen in de omgeving en mits deze infrastructuur beperkt wordt tot het strikt noodzakelijke. <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen blijven beperkt tot de functioneel noodzakelijke verhardingen in functie van de toegang, bedrijfsvoering en de parkeervoorzieningen – 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><i>Parkeren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – De parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen binnen de afbakening van het RUP. Met volgende bijkomende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> – Het aantal parkeerplaatsen bedraagt maximum 160. – Bij (her)aanleg van parkeerplaatsen (met 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. – Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde fietsenstalling. Voor personeel dient en overdekte en afsluitbare fietsstalplaats worden voorzien. <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.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<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>	<ul style="list-style-type: none"> - De nodige maatregelen in functie van integraal waterbeheer conform de sectorale wetgeving moeten binnen de zone worden voorzien.
<p>Wanneer op de site geen kweek en opkweek van bloemen 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.</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 bestaande bedrijfsactiviteiten zoals beschreven in Art. 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 Art; 2.1 van toepassing zijn op deze zone. - Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van Art. 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 mogelijk.</p>	<p>Het gebied is bestemd als gebied voor wonen en landbouw. De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies. De aan het wonen verwante functies dienen steeds verweefbaar te zijn met de woonfunctie. Onder aan het wonen verwante functies worden volgende functies verstaan, die naar aard en omvang thuishoren in een woongebied: kleinhandel, horeca, verweefbare bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele 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>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. 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;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
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.	– de inpassing in de omgeving
	Art. 3 Zone voor wonen en landbouw Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'
Bestemming	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>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>In de omgeving van deze bestemming zijn hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen aanwezig. De invulling van deze zone dient in harmonie met de omgeving te gebeuren: een vrijstaande eengezinswoning met een beperkte oppervlakte voor aan wonen verwante activiteiten is toegelaten. Functies die verkeersgenererend zijn (vb. horeca) zijn niet toegelaten.</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; <p>de inpassing in de omgeving</p> <p>Het bebouwen van deze zone met een vrijstaande eengezinswoning is toegelaten.</p> <p>Complementair aan het wonen is een aan het wonen gerelateerde functie toegelaten. Deze gerelateerde functie dient kleiner te zijn dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 100 m². Horeca is niet toegelaten.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 4 Zone voor bebouwing (overdruk)
<p>De zone voor bebouwing is bedoeld voor bebouwing in functie van de activiteiten van het historisch gegroeid bedrijf. De afbakening houdt rekening met de ligging van de bestaande bebouwing.</p> <p>De overdruk heeft een oppervlakte van ca. 26270 m². De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van ca. 18366 m². Nagenoeg 70% van deze overdruk is bebouwd. Dit is tevens het maximale bebouwingspercentage van deze overdruk. Onder 'bebouwing' wordt niet louter verharding verstaan, wel (overdekte) constructies.</p> <p>Bestaande vergund/ vergund geachte constructies die afwijken van de voorschriften van het RUP bv. op vlak van inplanting kunnen behouden blijven.</p>	<p>Binnen deze zone is het toegestaan om bebouwing in te richten volgens onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maximum 70% van de zone mag bebouwd worden – De bebouwing dient één aaneensluitend geheel te vormen <p>De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 5,00 m, tenzij anders bepaald door de brandweer</p>
	Art. 5 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. 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 en/of Art. 2) op basis van dit RUP.
	Art. 6 Ontsluiting (indicatieve aanduiding)
	<p>De voorschriften van Art. 6 vervallen wanneer de nabestemming zoals voorzien in Art. 1.2 en Art. 2.2 in werking treedt.</p>
	Art. 6.1 Hoofdtoegang (indicatieve aanduiding)
<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 site is toegankelijk via één gebundelde ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.. De ontsluiting bevindt zich ter hoogte van de bestaande ontsluiting.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 6.2 Secundaire ontsluiting (indicatieve aanduiding)
<p>Met uitzonderlijk gebruik in functie van de bedrijfsvoering wordt bedoeld: afvalophaling,...Het ontsluitingspunt kan niet gebruikt worden i.f.v. ontsluiting voor cliënteel en personeel.</p>	<p>Dit is ontsluitingspunt is enkel toegankelijk voor hulpdiensten en i.f.v. uitzonderlijk gebruik i.f.v. de bedrijfsvoering.</p>