



RUP Proost – Van Gorp

Definitieve vaststelling
Toelichtingsnota
mei 2023



COLOFON

opdrachtgever:

Stadsbestuur Turnhout

project:

**RUP Proost – Van Gorp
definitieve vaststelling**

fase:

mei 2023

datum:

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 Vandeplas

CAD-GIS:

Anja Dello

secretariaat:

Annick Sprengers

<p>Marijke Sannen (Authentication)</p> <p>Marijke Sannen Projectverantwoordelijke Erkend Ruimtelijk planner</p>	<p>Stijn Sneyers (Signature)</p> <p>Stijn Sneyers Projectcoördinator Erkend ruimtelijk planner</p>
--	--

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

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	1
1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Ruimtelijke situering	4
1.3	Afbakening van het plangebied	4
2	Planologisch - juridisch kader	6
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	6
2.2	Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout	6
2.3	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland	7
2.4	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	8
2.5	Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Turnhout	8
	2.5.1 Deel 1 Informatief gedeelte	8
	2.5.2 Deel 2: Richtinggevend gedeelte	10
2.6	Bestemmingen	12
3	Sectoraal juridisch kader	13
4	Bestaande toestand	18
4.1	Beschrijving plangebied en omgeving	18
	4.1.1 Fysisch systeem	18
	4.1.2 Natuur	19
	4.1.3 Landschap	20
	4.1.4 Gebruikers	20
	4.1.5 Mobiliteit	21
4.2	Beschrijving bedrijf en bedrijfssite	22
	4.2.1 Voorstelling bedrijf	22
	4.2.2 Bestaande ruimtelijke toestand	24
	4.2.3 Ruimtelijk-juridische aspecten	26
5	Programma – behoefteanalyse	28
5.1	Toekomstperspectief bedrijf	28
5.2	Ruimtebehoefte	28
6	Afwegingselementen en randvoorwaarden	29
6.1	Planologisch – juridisch kader	29
6.2	Sectoraal juridisch kader	29
6.3	Bestaande toestand	29
6.4	Impact planvoornemen op leefmilieu (Conclusie effectbeoordeling)	30
6.5	Watertoets	31
6.6	Ligging in HAG	31
6.7	Conclusie ruimtelijke afweging	32

7	Visie en ontwerp	33
7.1	Ruimtelijke visie	33
7.2	Doorvertaling RUP	35
8	Ruimtebalans	37
9	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	37
10	Op te heffen voorschriften	38
DEEL 2	BIJLAGEN	39
1	Kaartenbundel	41
2	Grafische weergave van het register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	41
3	RVR-toets – advies externe veiligheid	41
4	Beslissing team MER plan-MER-plicht	41

Figuren

Figuur 1:	Situering RUP's met zonevreemdheidsproblematiek op stratenplan (bron: OpenStreetMap).....	3	Figuur 27:	Uittreksel regioplan De Lijn voor omgeving Turnhout.....	21
Figuur 2:	Situering plangebied op stratenplan (bron: OpenStreetMap).....	4	Figuur 28:	Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen).....	22
Figuur 3:	Afbakening plangebied op orthofoto	4	Figuur 29:	Fietsknooppuntennetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen).....	22
Figuur 4:	Afbakening plangebied op GRB.....	5	Figuur 30:	Orthofoto met weergave gebruik.....	23
Figuur 5:	RSV – kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Turnhout	6	Figuur 31:	Plan bestaande toestand (bron: aanvraag planologisch attest)	24
Figuur 6:	afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland – uittreksel gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte 'Bovenlopen Kleine Nete'	7	Figuur 32:	Vergunningstoestand bedrijf (bron: aanvraag planologisch attest) ...	27
Figuur 7:	RSPA – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering van Turnhout	8	Figuur 33:	Ruimtelijke visie – logische afbakening plangebied	33
Figuur 8:	GRS Turnhout – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering plangebied.....	10	Figuur 34:	Ruimtelijke visie – Ontsluiting en parkeren	34
Figuur 9:	Uittreksel gewestplan met contour plangebied	12	Figuur 35:	Ruimtelijke visie – Landschappelijke inpassing.....	35
Figuur 10:	VEN-gebieden	15	Figuur 36:	Aanzet grafisch plan.....	36
Figuur 11:	Habitatrichtlijngebied	15			
Figuur 12:	Erkende natuurresevaten	15			
Figuur 13:	HAG.....	15			
Figuur 14:	Vastgesteld waardevol onroerend erfgoed	16			
Figuur 15:	Fluviaal overstromingsgevoelige gebieden.....	16			
Figuur 16:	Pluviaal overstromingsgevoelige gebieden.....	16			
Figuur 17:	Zoneringsplan.....	16			
Figuur 18:	Uittreksel Atlas de buurtwegen (bron: geopunt).....	17			
Figuur 19:	Vereenvoudigde bodemkaart.....	18			
Figuur 20:	Digitaal terreinmodel.....	18			
Figuur 21:	Watertoetskaart – infiltratiegevoelige bodems	18			
Figuur 22:	Watertoetskaart: hellingenkaart	19			
Figuur 23:	Watertoetskaart: grondwaterstromingsgevoelige gebieden	19			
Figuur 24:	Biologische waarderingskaart (2018).....	19			
Figuur 25:	Provinciale landschapskaart	20			
Figuur 26:	Landbouwgebruikspercelen (ALV, 2020).....	20			

DEEL 1 Toelichtingsnota

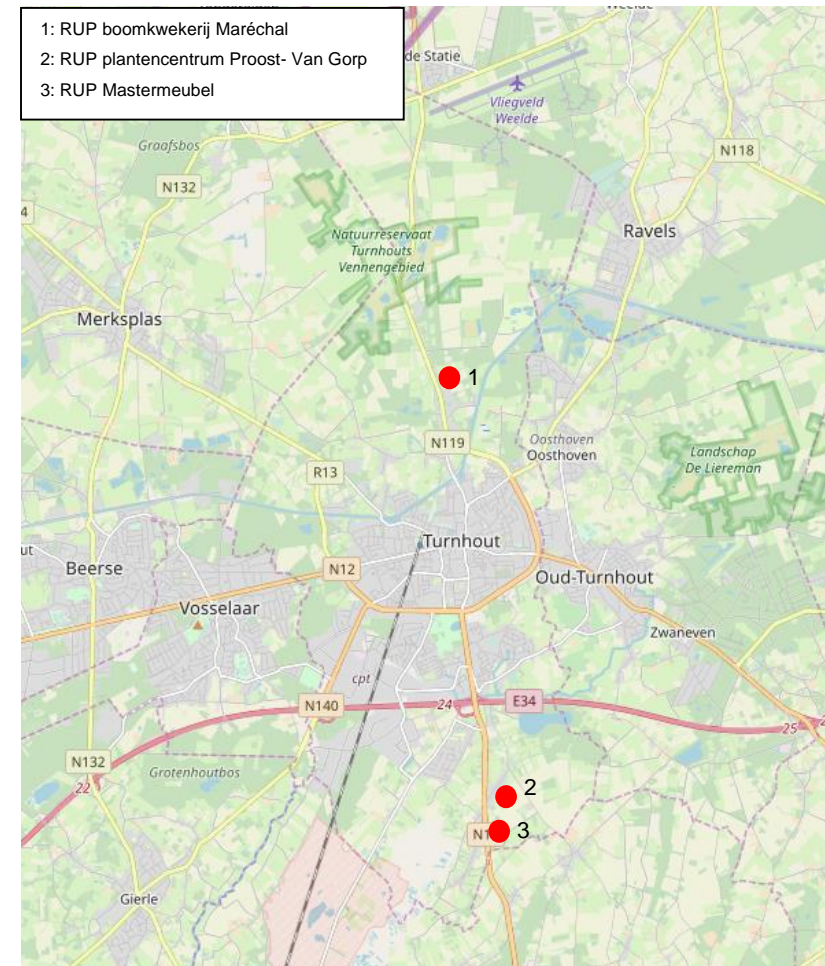
1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Het RUP onderzoekt de mogelijkheid om tot een gebiedsgericht en duurzaam toekomstperspectief te komen in functie levensvatbare landbouw in een sterke gedifferentieerde omgeving en dit met respect voor de draagkracht van de omgeving en haar ruimtegebruikers. Het RUP is een rechtstreeks gevolg van de visie zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en past binnen de visie van de hogere beleidskaders (zie verder).

De beslissing van de stad Turnhout om een oplossing te bieden voor de zonevreemdheidsproblematiek van een aantal zonevreemde bedrijven: boomkwekerij Maréchal, plantencentrum Proost – Van Gorp en Master Meubel, waar voorliggend RUP een uitvoering van is, moet daarbij gezien worden als een middel om op een zeer gebieds-specifieke wijze de economische en sociale aspecten van een landbouwbedrijfsvoering op deze locatie op een duurzame manier af te stemmen op de ruimtelijke draagkracht van het gebied en haar omgeving. Daarbij wordt gezocht naar een evenwicht zodat een toekomstperspectief m.i.v. verbreding mogelijk is zonder onaanvaardbare gevolgen voor het leefmilieu, onaanvaardbare esthetische gevolgen of onaanvaardbare landschappelijke gevolgen toe te laten. Dit zal in voorliggend RUP leiden tot het vastleggen van ruimtelijke beperkingen en randvoorwaarden. Het vastleggen van die door de draagkracht van het gebied bepaalde ruimtelijke beperkingen en voorwaarden aan de ontwikkelingsperspectieven van de bedrijfsvoering moet als de doelstelling van dit RUP gezien worden. In deze memorie van toelichting wordt geduid hoe deze ruimtelijke beperkingen en voorwaarden worden bepaald en hoe deze worden verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Uit voorliggende toelichtingsnota blijkt dat deze doelstelling in overeenstemming is met art. 1.1.4 van de VCRO. Dit blijkt onder meer uit hoofdstuk 6 'Afwegingselementen en randvoorwaarden'.

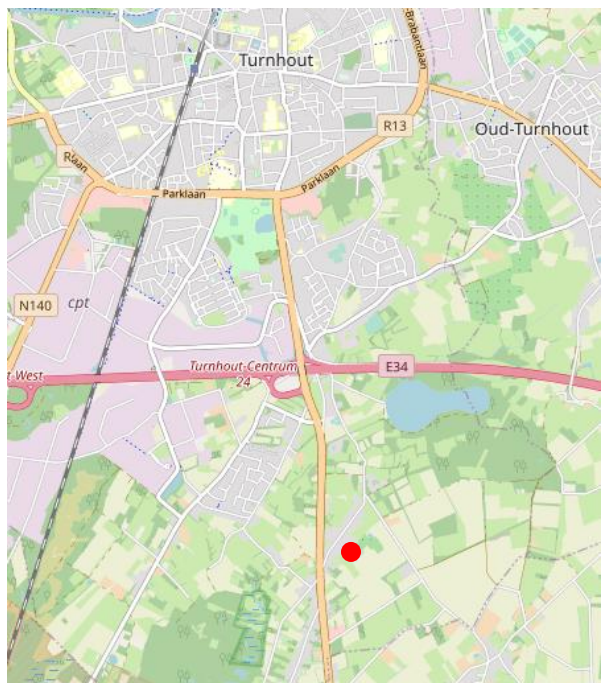


Figuur 1: Situering RUP's met zonevreemdheidsproblematiek op stratenplan (bron: OpenStreet-Map)

1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 “situering topokaart met plancontour” in bijlage

Het bedrijf Proost – Van Gorp situeert zich aan het zuidelijke uiteinde van de stad Turnhout. Het bedrijf is gelegen langs de Kleine Reesdijk, een zijstraat van de Steenweg op Diest. Deze steenweg maakt deel uit van de N19-N19g, die Turnhout verbindt met de meer zuidelijk gelegen gemeenten Kasterlee en Geel. De Kleine Reesdijk is een landelijk woonlint in overwegend agrarische omgeving. De Kleine Reesdijk wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van vrijstaande eengezinswoningen.



Figuur 2: Situering plangebied op stratenplan (bron: OpenStreetMap)

1.3 Afbakening van het plangebied

Zie kaart 2 “orthofoto met plancontour” in bijlage

Het plangebied omvat de percelen van het bedrijf Proost – Van Gorp die, al dan niet gedeeltelijk, een functie als plantencentrum hebben. Het gaat om de percelen 746D, 784B en 790D. In functie van de ontsluiting wordt het perceel 788N meegenomen. Een tweede ontsluitingspunt is aanwezig. Dit ontsluitingspunt voorziet in toegang tot het achterste (zuidelijke deel) van het plangebied en wordt uitsluitend gebruikt door hulpdiensten of in functie van uitzonderlijk gebruik door het bedrijf (afvalophaling). Om toegang te kunnen garanderen in de toekomst wordt perceel 757^E ook mee opgenomen in het plangebied. De grens van het plangebied wordt gelegd op de perceelsgrenzen. Perceel 788M vormt hierop een uitzondering. Hier wordt de grens van het plangebied gesitueerd op de achtergevel van het gebouw.

De woningen van de bedrijfsleiders worden niet mee genomen in het plangebied, deze situeren zich binnen het voorliggende woonlint.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 3,8 ha.



Figuur 3: Afbakening plangebied op orthofoto



Figuur 4: Afbakening plangebied op GRB

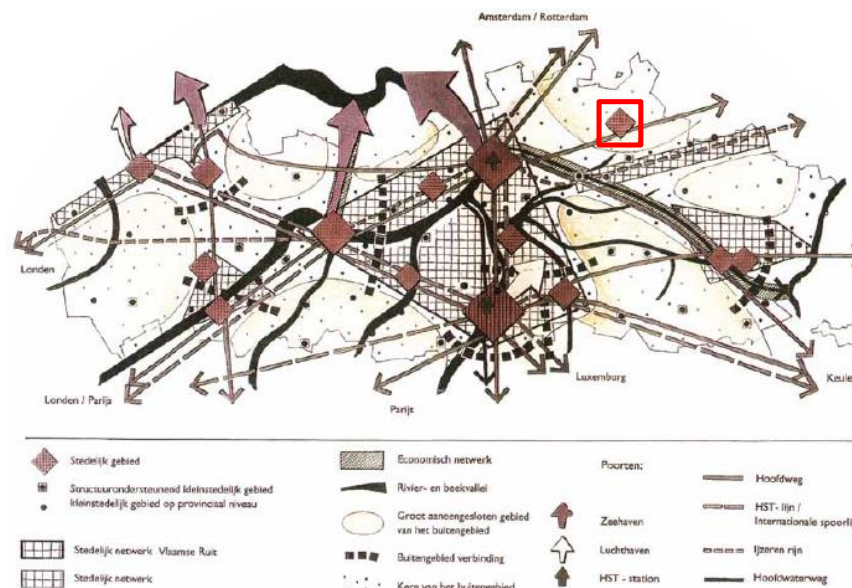
2 Planologisch - juridisch kader

2.1 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.

Relevante elementen uit het RSV

- Turnhout is (samen met delen van Vosselaar, Beerse en Oud-Turnhout) in het RSV geselecteerd als een regionaalstedelijk gebied. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.
- Het stedelijk gebied ligt centraal in een gebied dat aangeduid wordt als één van de 6 aaneengesloten gebieden van het buitengebied. De grotere, aaneengesloten gebieden van het buitengebied zijn belangrijke structurerende componenten.
- De N19 is in het RSV geselecteerd als primaire weg II. Dit zijn wegen die een verzamelfunctie hebben voor gebieden en/of concentraties van activiteiten van gewestelijk belang. Voor de regionaalstedelijke gebieden verzorgen de primaire wegen II de verbinding naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg I.
- Met betrekking tot bestaande bedrijven gelegen buiten de bedrijventerreinen, wordt in het RSV gesteld dat de ontwikkelingsperspectieven vooral bepaald worden door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Ruimtelijke draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit.



Figuur 5: RSV – kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Turnhout

2.2 Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout

De Vlaamse regering heeft op 4 juni 2004 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Turnhout' definitief vastgesteld.

Relevante elementen voor het RUP

Het plangebied van het voorliggende RUP is gelegen buiten de afbakeningslijn voor het regionaalstedelijk gebied Turnhout.

2.3 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties van 2004 tot 2009 gewerkt aan een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding.

Het zuidelijke deel van Turnhout is gelegen in de regio Neteland. De ruimtelijke visie voor de natuurlijke en agrarische structuur werd voor deze regio in 2006 opgesteld.

Op 21 december 2007 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.500 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Relevante elementen voor het RUP

Elementen vanuit de gewenste ruimtelijke structuur

De visie op de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte in de regio Neteland wordt aangegeven door ruimtelijke concepten te formuleren voor 8 deelruimten die onderscheiden worden binnen de regio. Een deelruimte is een gebied waarbinnen een samenhangend ruimtelijk beleid voorgesteld wordt.

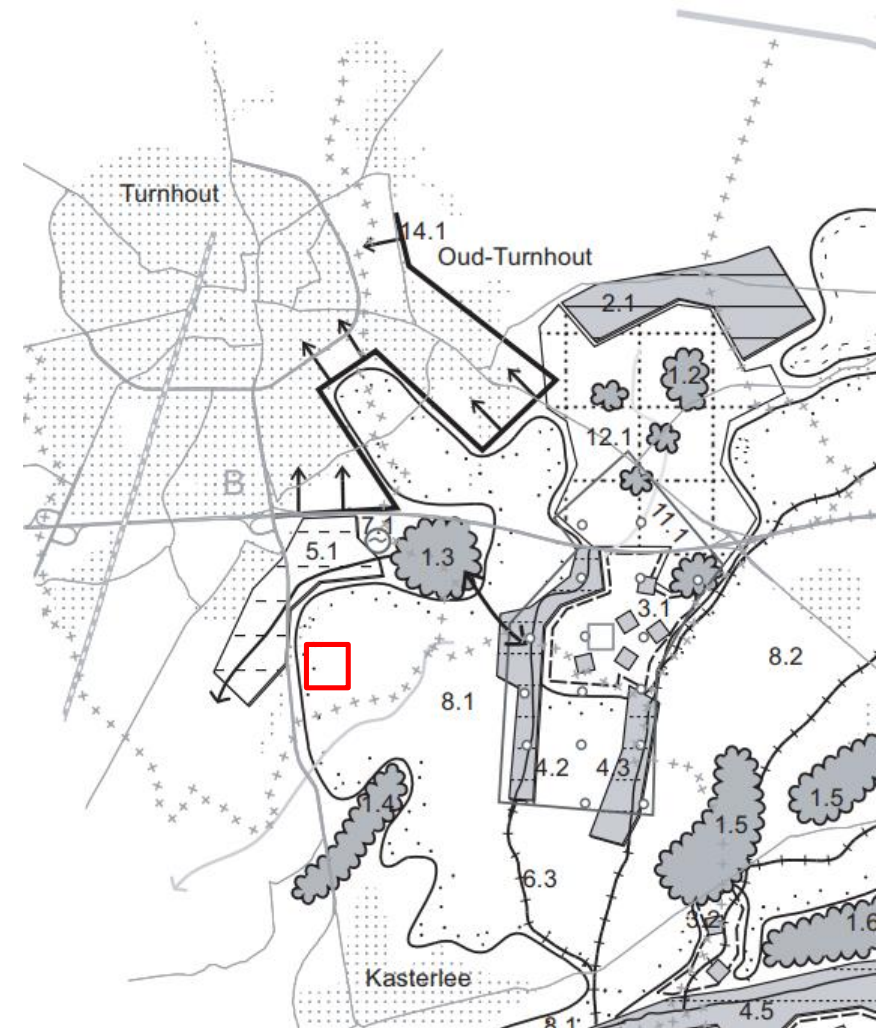
De deelruimte waarin het plangebied van voorliggende RUP gelegen is, betreft de deelruimte 'Bovenlopen Kleine Nete'. Binnen de deelruimte valt het in gebied 8.1 "Ruilverkaveling Kasterlee I en III en landbouwgebied tussen Turnhout en Oud – Turnhout". Het betreft een gebied waarvoor als concept wordt voorgesteld om het als ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied te vrijwaren voor de land- en tuinbouw (met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte).

Elementen vanuit het operationeel uitvoeringsprogramma

In kader van het uitvoeringsprogramma wordt het plangebied gesitueerd binnen de contour van het actiegebied nr. 18 "Ruilverkaveling Kasterlee I en III, de ruilverkaveling Oud-Turnhout, de ruilverkaveling Arendonk en het landbouwgebied ten noorden van Arendonk"

Voor dit gebied wordt in het actieprogramma onder meer als actie naar voor geschoven om de agrarische bestemming op de gewestplannen te bevestigen voor de ruilverkavelingen Kasterlee I en III.

Het plangebied is volledig gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het plangebied situeert zich in het HAG 'Landbouwgebieden ten zuiden van Oud-Turnhout en rond Arendonk'.



Figuur 6: afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland – uittreksel gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte 'Bovenlopen Kleine Nete'

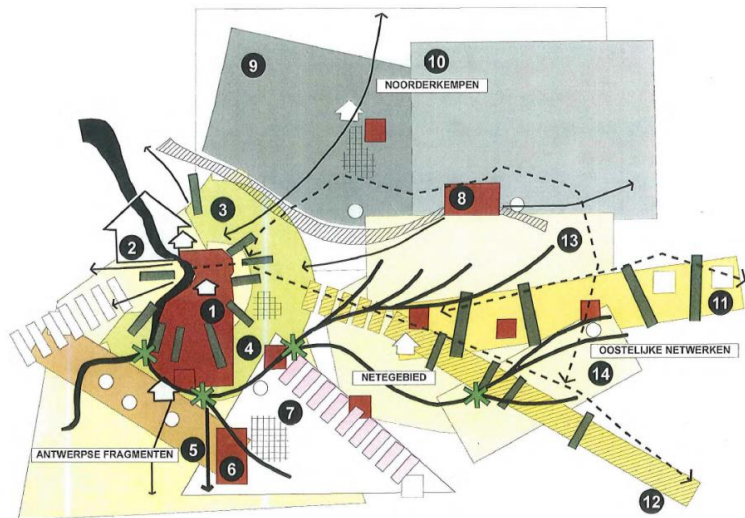
2.4 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

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 (nederzettingsstructuur, economische structuur, agrarische structuur, ...).

Leeswijzer: de tekst in de kaders geeft aan wat de relevantie is voor het RUP Proost-Van Gorp.

Turnhout behoort tot de hoofdruimte 'Noorderkempen' en tot de deelruimten 'rustig grensgebied', 'Open Kempen' en 'Turnhoutse'. Het RUP bevindt zich op de grens met deelruimte 'Kleine Nete'. 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.



Figuur 7 : RSPA – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering van Turnhout

2.5 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Turnhout

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Turnhout (GRS) is goedgekeurd op 3 juli 2008.

In wat volgt, wordt een overzicht gegeven van de elementen die relevant zijn in het kader van het voorliggende RUP.

Leeswijzer: de tekst in de kaders geeft aan wat de relevantie is voor het RUP Proost-Van Gorp.

2.5.1 Deel 1 Informatief gedeelte

Zonevreemde bedrijven (p.95)

In het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt volgende omschrijving voor zonevreemde bedrijven gehanteerd:

Een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten.

De zonevreemdheid van een bedrijf kan betrekking hebben zowel op de bouwvergunning als op de milieuvergunning. Dit kan zich uiten op 3 verschillende manieren:

- Een bedrijf kan fundamenteel planologisch zonevreemd zijn wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen van aanleg, waarin het bedrijf ligt of de gewenste bedrijfsuitbreiding zal liggen. Hier zijn (behoudens de afwijkingsbepalingen van artikel 166 van het decreet DRO) dus in principe zowel een bouw- als milieuvergunning onmogelijk.
- Een bedrijf kan ook zonevreemd worden door gewijzigde factoren. Het kan in de juiste zone liggen met de nodige, geldige vergunningen, maar bij een nieuwe uitbreiding door zijn schaalgrootte de draagkracht van de omgeving overstijgen en nieuwe eisen stellen aan bijkomende ontsluitingen, bufferstroken, enz.... Als voor die bijkomende infrastructuur geen nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven, heeft het bedrijf problemen naar toekomstige zonevreemdheid toe.
- Tenslotte is er ook de zgn. 'omgevings'-zonevreemdheid. Na decennia van ongemoeid functioneren kan er bij de hernieuwing van de milieuvergunningsaanvraag fel protest van de omwonenden ontstaan. Ook schorsings- en vernietigingsarresten van de Raad van State kunnen tot een dergelijke toestand leiden.

Als zonevreemde bedrijven worden dus gerekend:

- bedrijven in (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, natuurgebied, groengebied, recreatiegebied, buffergebied of in nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebied
- bedrijven die bij een mogelijke uitbreiding zonevreed worden
- milieubelastende bedrijven in de woonzone (planologische toets).

Het historisch gegroeid bedrijf Proost-Van Gorp situeert zich binnen de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied'. Een gedeelte van de gewenste activiteiten dienen als zonevreed te worden beschouwd. Deze activiteiten kunnen niet als verenigbaar met de gewestplanbestemming worden beschouwd.

Landbouwbedrijvigheid (p.104 – 105)

Onzekere toekomstperspectieven voor de landbouwers

Het beleidsinstrumentarium is de laatste jaren sterk uitgebreid met nieuwe wetten en reglementen, met milieuheffingen en ecotaksen, met milieuovereenkomsten en convenanten. Het vraagt de landbouwer tegenwoordig veel creativiteit om nog rendabel te kunnen boeren. Momenteel is zowel het ruimtelijk beleid als het milieubeleid een bron van onzekerheid die de agrarische bedrijfsvoering in een aantal situaties belemmert.

Onder andere voor de grondloze veeteelt is de toekomst bijzonder onzeker:

Het mest- en vergunningenbeleid stellen heden duidelijke grenzen aan deze sector. Op Europees niveau bevindt de Belgische boer zich in een benadeelde positie. Het betreft een sector die op lange termijn geen groeimogelijkheden meer heeft, in tegenstelling tot de grondgebonden melkveehouderij. Het Vlaamse mestbeleid en het afbouwscenario dat zal uitgewerkt worden voor de grondloze veeteeltbedrijven zal leiden tot een 'afbouw' en 'sanering' van deze bedrijven.

Het huidige landbouwbeleid staat haaks op de principes van duurzaamheid en beperkt de boer eerder dan hem te steunen

Voor de economie in land- en tuinbouwbedrijven is intensivering nodig, voor het milieu en het budget is extensivering aan de orde. Alle maatregelen voor omschakeling naar biologische landbouw, beheersovereenkomsten, vergoedingen in waterwin- en natuurgebieden komen over als vrij ambtelijke reglementeringen zonder voldoende directe aansluiting op de bedrijfsvoering in de praktijk.

Relatie tussen bodem en landbouwactiviteit wordt steeds vager. De druk op de kwaliteit van het milieu wordt kritiek.

De technologische ontwikkeling en het economisch streven naar maximale opbrengsten en minimale kosten hebben in de afgelopen 40 jaar een aanzienlijke intensivering van de landbouw teweeggebracht. De manier waarop heden met grond wordt omgesprongen getuigt van een beheersingsgerichte mentaliteit, waarbij er wordt getracht doelvariabelen, zoals opbrengst zoveel mogelijk te vergroten, terwijl alle andere

invalshoeken ondergeschikt worden. Dit als – begrijpelijke – reactie op de economisch zwakke positie van de landbouwer.

Deze manier van boeren heeft jammer genoeg een aantal nefaste gevolgen voor het milieu (water, biodiversiteit, lucht, landschap, verlies van leefbaarheid van het platteland, ...).

Bovendien blijken productiemethoden die aanvankelijk de opbrengst van de bodem verhogen op lange termijn de rendabiliteit van de landbouw tegen te werken.

Nieuwste tendensen in de landbouw

De technologische ontwikkeling en het economisch streven naar maximale opbrengsten en minimale kosten hebben in de afgelopen 40 jaar een aanzienlijke intensivering van de landbouw teweeggebracht. De manier waarop heden met grond wordt omgesprongen getuigt van een beheersingsgerichte mentaliteit, waarbij er wordt getracht doelvariabelen, zoals opbrengst zoveel mogelijk te vergroten, terwijl alle andere invalshoeken ondergeschikt worden. Dit als - begrijpelijke - reactie op de economisch zwakke positie van de landbouwer.

Deze manier van boeren heeft jammer genoeg een aantal nefaste gevolgen voor het milieu (water, biodiversiteit, lucht, landschap, verlies van leefbaarheid van het platteland,....)

Bovendien blijken productiemethoden die aanvankelijk de opbrengst van de bodem verhogen op lange termijn de rendabiliteit van de landbouw tegen te werken.

Toekomstperspectieven voor de landbouwers

Het beleidsinstrumentarium is de laatste jaren sterk uitgebreid met nieuwe wetten en reglementen, met milieuheffingen, ecotaksen, milieuovereenkomsten en convenanten. Het vraagt van de landbouwer erg veel creativiteit om doorheen de administratieve doolhof zijn bedrijf te runnen. Momenteel zijn zowel het milieu- als het ruimtelijk beleid een bron van onzekerheid in de bedrijfsvoering van het landbouwbedrijf door mogelijk ingebouwde beperkingen. Daarnaast is er toch het feitelijke gegeven dat landbouw nog altijd ruimte en grond nodig heeft om basisproducten voor de bevolking te produceren.

De regelgeving is niet alleen op Vlaams of Belgisch niveau, maar wordt heel erg aangestuurd vanuit Europa. Het huidige Europese landbouwbeleid tracht in het dynamische proces dat landbouw tenslotte is, ook duurzaamheid in te bouwen. Om rendabiliteitsredenen en omwille van de regelgeving moeten land- en tuinbouw- bedrijven intensiever werken. Het milieu vraagt dan weer om extensivering. Bovendien wordt de relatie tussen bodem en landbouwactiviteit steeds vager. Op dat vlak is de aanwezigheid van echt grondgebonden bedrijven in een groot deel van het Turnhouts buitengebied een positief element.

Maatregelen die nodig zijn voor omschakelingen naar andere types van landbouw, naar innovatie (groene stroom, biobrandstoffen), het bekomen van diverse

vergoedingen, bv. voor landbouw in een verwevingsgebied ervaren de landbouwers als een administratieve lijdensweg die ver van de praktijk loopt. Landbouwers werken momenteel erg innovatief wat betekent dat landbouw absoluut nog een toekomst kan hebben. Bovendien verhoogt momenteel de marktprijs van landbouwproducten door de gestegen wereldvraag.

Het bedrijf is genoodzaakt om bepaalde keuzes te maken om de levensvatbaarheid van het bedrijf voor de toekomst te garanderen. Deze keuze houdt tevens een verbreding in waardoor het bedrijf zich niet enkel tot de verkoop van eigen gekweekte bloemen en planten kan beperken. Het bedrijf botst op de grenzen van het huidige planologisch kader. Het RUP biedt een toekomstperspectief rekening houdend met nieuwe tendensen in de landbouw.

Landbouwbedrijvigheid (p.108)

Landbouw vrijwaart de open ruimte

Landbouw is de belangrijkste 'harde' factor in het open houden van het buitengebied. Grondgebonden landbouw is de historische beheerder van de open ruimte en kan de open ruimte ook in de toekomst vrijwaren. Naast het onbebouwd houden is het bewaren van biodiversiteit in open ruimte gebieden ook belangrijk, zeker in speciale beschermingszones. In het gewestplan Turnhout is daarom het specifiek statuut 'agrarisch gebied met ecologisch belang' geïntroduceerd. In het Structuurplan wordt gewerkt met natuurverwevingsgebieden, waar landbouw aan zekere beperkingen kan onderworpen worden en daar kan ook financieel voor kan ondersteund worden.

Verbreding van de landbouw

De rol van de landbouw als 'vrijwaarder van de open ruimte' staat momenteel onder druk, maar de behoefte aan nieuwe functies in de open ruimte kan de landbouw een nieuwe, winstgevende richting in duwen. Vooral in een stedelijke context kunnen de landbouwgebieden een specifieke ontwikkeling krijgen; een eigentijds, blijvend en marktgericht beheer met de ontwikkeling van nevenfuncties (plattelandstoerisme en natuur- en landschapsbeheer) kan voor de landbouw als compensatie dienen voor een lagere fysische productie.

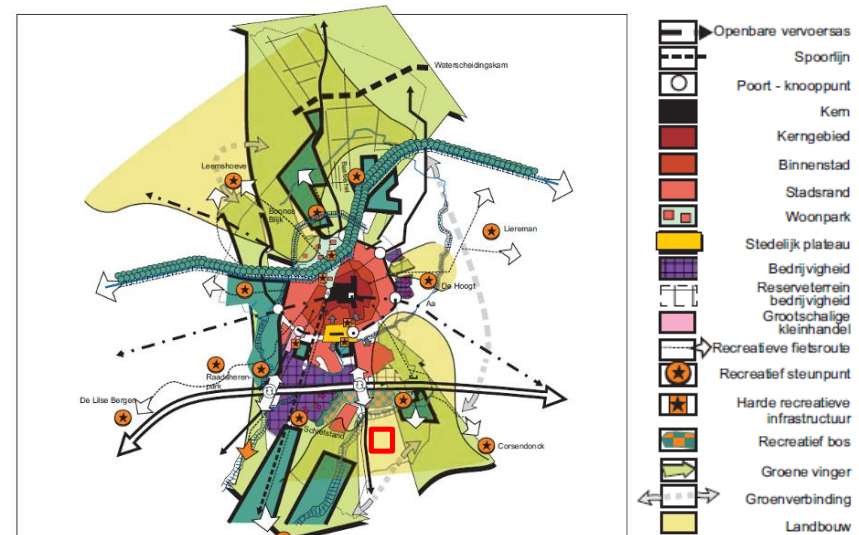
Door middel van stimuleringsregelingen in het kader van het beheer van de open ruimte en omscholingskansen in het kader van bedrijfsleefbaarheid vindt vandaag reeds op een deel van de bedrijven in Vlaanderen een verbreding plaats. Hier ontstaan kansen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden: kansen voor het beter inrichten van het buitengebied. Ook de maatschappelijke houding tegenover de milieusector is vandaag aan het evolueren.

Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie. De uitbreiding van de kweekactiviteiten is gepaard gegaan met een uitbreiding van het landbouwareaal. Het bedrijf beschikt vandaag over een 200.000 m² aan landbouwareaal waarvan meer dan 93% wordt gebruikt in functie van de grondgebonden activiteiten, namelijk het kweken van bomen en planten in open lucht.

2.5.2 Deel 2: Richtinggevend gedeelte

Relevante elementen vanuit de gewenste ruimtelijke structuur

Het plangebied situeert zich in het omliggend agrarisch gebied. In dit gebied gaat veel aandacht uit naar de gebiedsdifferentiatie met afbakening van landbouwareaal, verwevingsgebieden, landbouwclaves 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.



Figuur 8: GRS Turnhout – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering plangebied

Levensvatbare landbouw (p. 166, p.215-216)

De grote aaneengesloten open ruimte in het noorden en het zuiden van Turnhout laat toe een levensvatbare landbouwexploitatie te organiseren. Door een verbreding van de activiteiten kan de economische betekenis van deze sector versterkt worden. Wanneer dan ook nog gekozen wordt voor duurzame en gezonde landbouw zou het 'Turnhoutse' tot een kwaliteitslabel kunnen uitgebouwd worden. (p.166)

Het plangebied van het voorliggende RUP situeert zich in landbouwgebied type I. Dit zijn grote, aaneengesloten gehelen rondom het stedelijk gebied Turnhout die maximaal gevrijwaard worden voor beroepslandbouw. Binnen het landbouwgebied wordt een landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd. Vrijwillige stimulerende maatregelen kunnen hiervoor aangewend worden.

Specifiek voor 'de landbouwgebieden ten zuiden van de E34' wordt in het GRS het volgende gesteld: het gebied is van oudsher een landbouwgebied (cf. voorkomen van plaggenbodems) en wordt ontwaterd door 3 beken. Het gebied is grotendeels als landschappelijk waardevol ingekleurd op het gewestplan. De beekvalleien en kleine landschapselementen (KLE's) dienen hier maximaal gevaloriseerd te worden. De overgang naar de natuurgebieden Dongen en rond Mellevijver verdient speciale aandacht.

Het RUP biedt het bedrijf de mogelijkheid om op een ruimtelijk verantwoorde manier een economisch rendabele bedrijfsvoering te voeren waarbij de grondgebonden landbouwactiviteiten gevrijwaard blijven en de bedrijfsactiviteiten in functie van kleinhandel beperkt blijven tot een beperkte, afgebakende en duidelijk omliggende zone.

Zonevreemde activiteiten (p.226)

Zonevreemde bedrijven betreffen enkel deze die gesitueerd zijn in de open ruimte (landbouw-, natuur- of bosgebied). De overige (vb. in woongebied) kunnen desgevallend worden verweven. De problematiek van de zonevreemde bedrijven is in Turnhout een redelijk beperkte problematiek.

In Turnhout wordt in eerste plaats gestreefd naar het uitdoven van zonevreemde bedrijven. Zonevreemde bedrijven moeten in principe verhuizen naar de industriegebieden langs de E34 of Bentel. Die bedrijven/functies die verweefbaar zijn met het woongebied moeten naar het woongebied herlokalisieren. Tot zolang geldt een uitdooftscenario: als de huidige uitbating ophoudt, kan daarna de bestaande activiteit niet meer worden herbegonnen of geen nieuwe zonevreemde activiteit worden opgestart. De nabestemming moet conform het gewestplan zijn. Dit is het algemene beleid.

Voor de zonevreemde bedrijven die niet kunnen worden geherlokaliseerd kan worden onderzocht of ze kunnen worden opgenomen in een RUP zonevreemde bedrijven.

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.

Door het grondgebonden karakter van het bedrijf is een herlokalisatie niet mogelijk. Het RUP heeft de intentie om ontwikkelingsperspectieven uit te werken rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de site en haar omgeving. Daarbij wordt eveneens rekening gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur opgenomen in de Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – regio Noorderkempen. Het samenhangende landbouwgebied wordt maximaal gevrijwaard door de verbreding van de bedrijfsactiviteiten te beperken tot een minimale oppervlakte. Het RUP zoekt hierbij naar een gebiedsgerichte oplossing op maat van de site en haar omgeving.

Ruimte voor landbouw (p.227)

Er dient een ontwikkelingsperspectief voor het hele landbouwgebied opgemaakt te worden. Hierin wordt een duidelijk onderscheid aangegeven tussen het homogene landbouwgebied waar de landbouwfunctie primeert, gebieden voor agrarisch medegebruik en de kleinere landbouwenclaves waar prioritair rekening moet gehouden worden met de ecologische kwaliteit van de omliggende natuur- en bosgebieden. Voor deze drie types landbouwgebieden worden specifieke beleidsmaatregelen uitgewerkt.

Er moet voldoende aandacht zijn voor de huidige uitbating en er moeten maximale inspanningen worden geleverd naar uitruilmogelijkheden. Noodzaak is ook om met een voldoende grote overgangsperiode te werken daar de bestaanszekerheid van de betrokken bedrijven niet in het gedrang mag komen.

Bij grondgebonden veeteelt is de band tussen exploitatie en huiskavel van groot belang. Zulke landbouwzetels liggen niet goed in natuurgebied, maar best in homogeen landbouwgebied, of eventueel in verwevingsgebied.

Aan het Vlaams niveau wordt gesuggereerd hiermee rekening te houden in de afbakingsprocessen voor langbouw, natuur en bos, waar noodzakelijk kunnen bestemmingswijzigingen of ruil mogelijk gemaakt worden.

Het RUP biedt een gebiedsgerichte oplossing waarbij de bestaanszekerheid van het bedrijf niet in het gedrang komt rekening houdend met het maximaal vrijwaren van het landbouwgebied en met als uitgangspunt om de verbreding van de bedrijfsactiviteiten te beperken tot een minimum rekening houdend met de draagkracht van de site en haar omgeving.

Relevante elementen vanuit de bindende bepalingen

Acties rond zonevreemdheid:

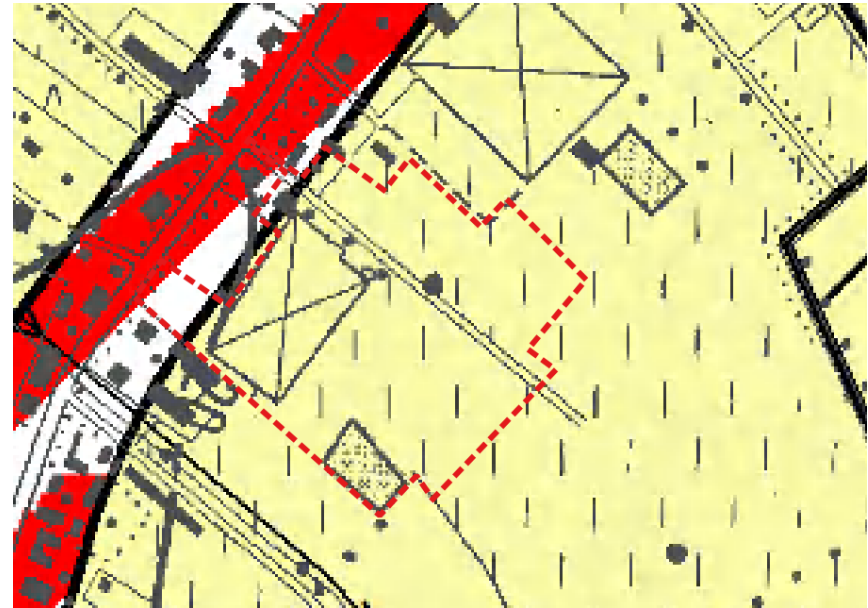
- Opmaken lijst zonevreemde bedrijven, mogelijk gevolgd door een RUP zonevreemde bedrijven

De opmaak van het RUP kadert in de beslissing van de stad Turnhout om een oplossing te bieden voor de zonevreemdheidsproblematiek van een aantal zonevreemde bedrijven: boomkwekerij Maréchal, plantencentrum Proost – Van Gorp en Master Meubel. Elk RUP heeft als doel de mogelijke ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf in kaart te brengen op een duurzame en ruimtelijk verantwoorde manier.

2.6 Bestemmingen

Zie kaart 3 “bestemmingen” in bijlage

De bestemming van het plangebied is vastgelegd op het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977). Het plangebied is nagenoeg volledig bestemd als agrarisch gebied. De hoofdtoegang en de secundaire toegang is gelegen binnen de bestemming woongebied met landelijk karakter (o.a. de toegang).



Figuur 9: Uittreksel gewestplan met contour plangebied

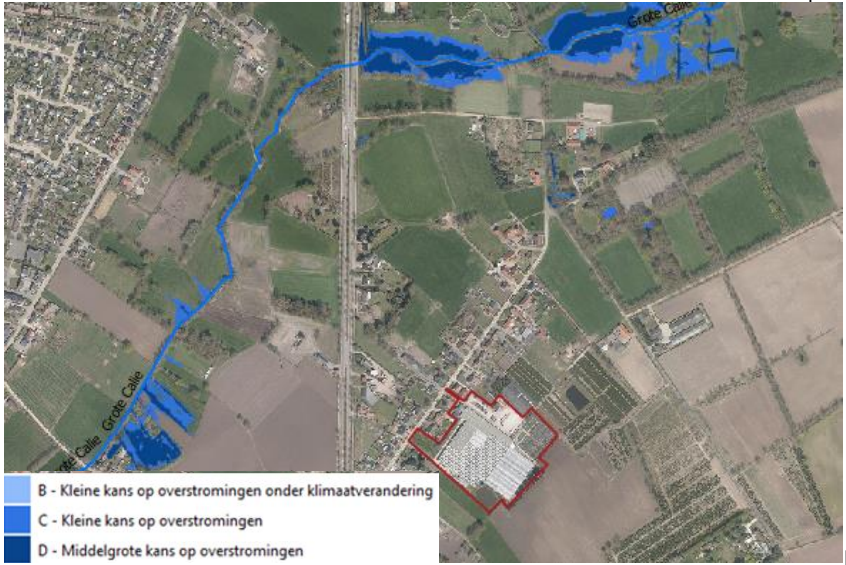
3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 5 “sectoraal-juridische context” in bijlage

Zie kaart 7 “watertoetskaart” in bijlage

Samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP xxx
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Op ca. 900 m ten westen van het plangebied situeert zich het VEN-gebied “De Vallei van de Grote Kaliebeek”. (GEN - gebiedsnr. 315 – zie Figuur 10).
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Er is geen Vogelrichtlijngebied in of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Op ca. 600m ten zuidwesten en ca. 900 m ten noordwesten van het plangebied situeert zich het habitatrichtlijn-gebied “Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen” (BE2100017 – zie Figuur 11).
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat	Op ca. 800 m ten zuidwesten van het plangebied situeert zich het erkende natuurreservaat “Winkelsbroek – De Dongen”. (reservaatnr. E-140 – zie Figuur 12).
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Niet van toepassing
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Op ca. 600 m ten zuiden van het plangebied situeert zich de ruilverkaveling ‘Kasterlee II’.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is volledig gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het plangebied situeert zich in het HAG ‘Landbouwgebieden ten zuiden van Oud-Turnhout en rond Arendonk. (HAG – zie Figuur 13)
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Er is geen beschermd monument, landschap, dorp- of stadsgezicht gelegen in of in de nabijheid van het plangebied.
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een vastgesteld erfgoedlandschap.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (14/03/2019)	Kleine Reesdijk 61,65,75 en 93 in de omgeving van het plangebied zijn gekend als waardevol onroerend erfgoed en maken deel uit van de ‘langgestrekte hoeves met ID 98072 (zie Figuur 14). De hoeves met de nummers 75 en 93 werden niet vastgesteld omdat deze verbouw of gesloopt zijn. Het perceel van op het adres Kleine Reesdijk 75 paalt aan het plangebied, maar daar werd het waardevol onroerend erfgoed vervangen door een nieuwbouwwoning.
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP xxx
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	<p>Het plangebied situeert zich tussen de Kleine Calie en de Grote Calie. De Grote Calie (geklasseerde waterloop van 2^{de} categorie) situeert zich zo'n 500 m ten noordwesten en noorden van het plangebied. De Kleine Calie situeert zich ca. 1 km ten zuiden van het plangebied. (zie</p>  <p style="text-align: right;">Figuur 15)</p>
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Er is geen beschermingszone grondwaterwinning in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.
Watertoets	Artikel 1.3.1.1 Gecoördineerd decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaarten 2023)	Het plangebied is niet gelegen in pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. De voorliggende weg is pluviaal overstromingsgevoelig met een kleine kans op overstroming onder klimaatverandering.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	Het plantencentrum sluit aan op het collectief geoptimaliseerd buitengebied dat afgebakend is lang het woonlint van de Kleine Reesdijk. Het plantencentrum werd niet mee opgenomen in deze cluster.
Mobiliteit/openbare ruimte		
buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen (decreet gemeentewegen)	De Kleine Reesdijk is op de atlas der buurtwegen opgenomen als buurtweg nr. 22
Mobiliteitsplan	Visie mobiliteitsplan Stadregio Turnhout – 06/05/2013	De N19 is op Vlaams niveau geselecteerd als primaire weg II (zie ook hoofdstuk 0). De Kleine Reesdijk is aangeduid als lokale weg type III. De hoofdfunctie van dit type weg is het verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen (erffunctie).

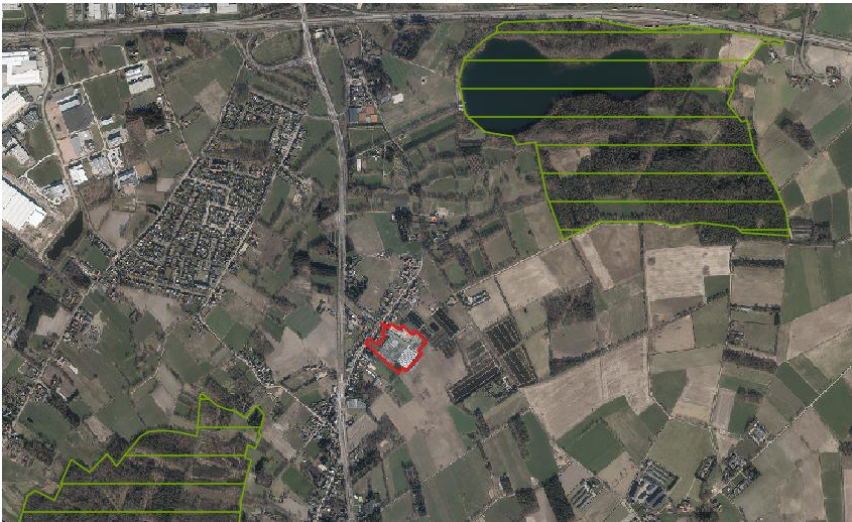
Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP xxx
Rooilijnplan		Niet van toepassing
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voor-koop geldt.	Er is geen recht van voorkoop van toepassing in het plangebied.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit m.b.t. veiligheidsrapportage	De online RVR toets werd doorlopen d.d. 23/07/2019 (RVR-AV-1078): <ul style="list-style-type: none"> - Er bevinden zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied. - De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid



Figuur 10: VEN-gebieden



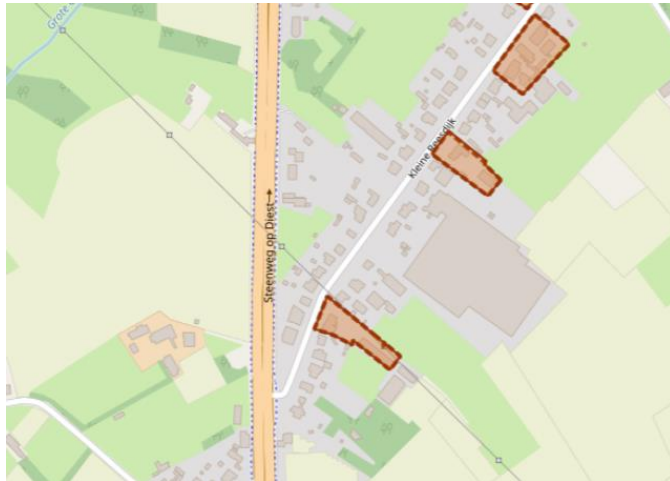
Figuur 12: Erkende natuureservaten



Figuur 11: Habitatrictlijngebied



Figuur 13: HAG



Figuur 14: vastgesteld waardevol onroerend erfgoed



Figuur 16: Pluviaal overstromingsgevoelige gebieden



Figuur 15: Fluviaal overstromingsgevoelige gebieden



Figuur 17: Zoneringsplan



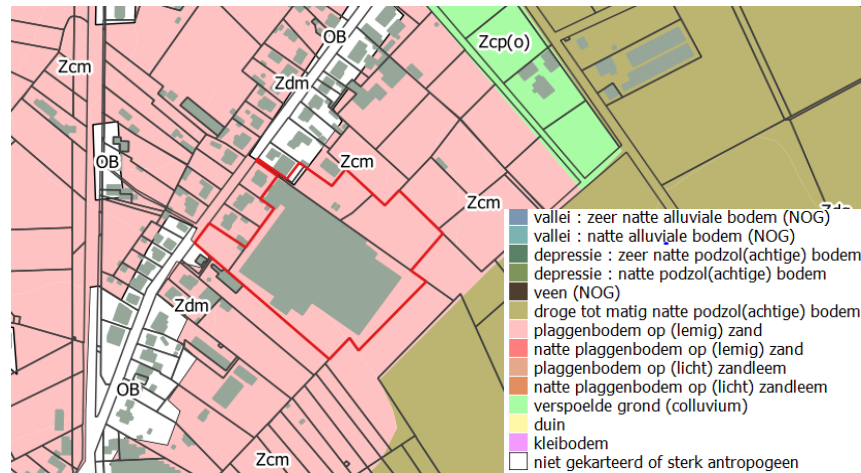
Figuur 18: uittreksel Atlas de buurtwegen (bron: geopunt)

4 Bestaande toestand

4.1 Beschrijving plangebied en omgeving

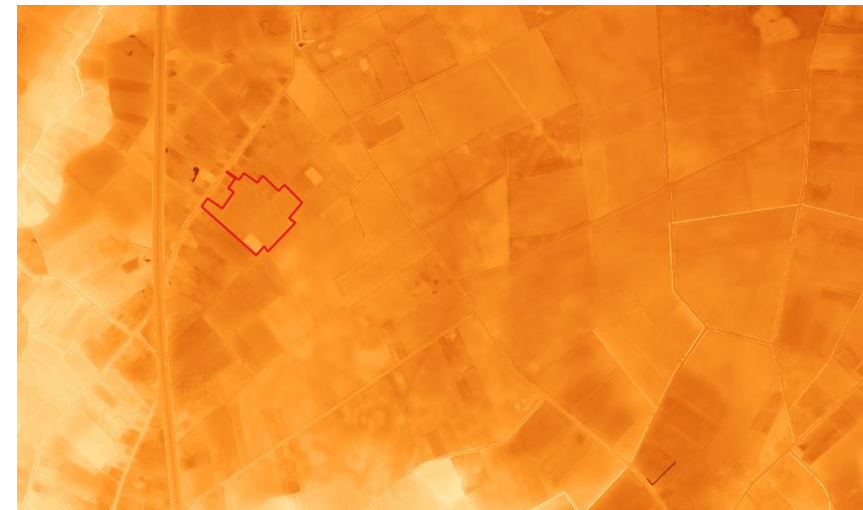
4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in bijlage

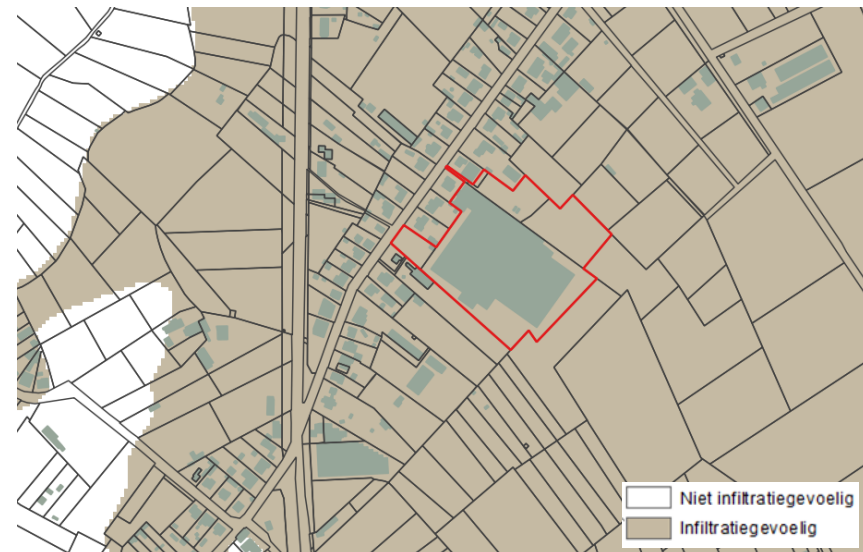


Figuur 19: Vereenvoudigde bodemkaart

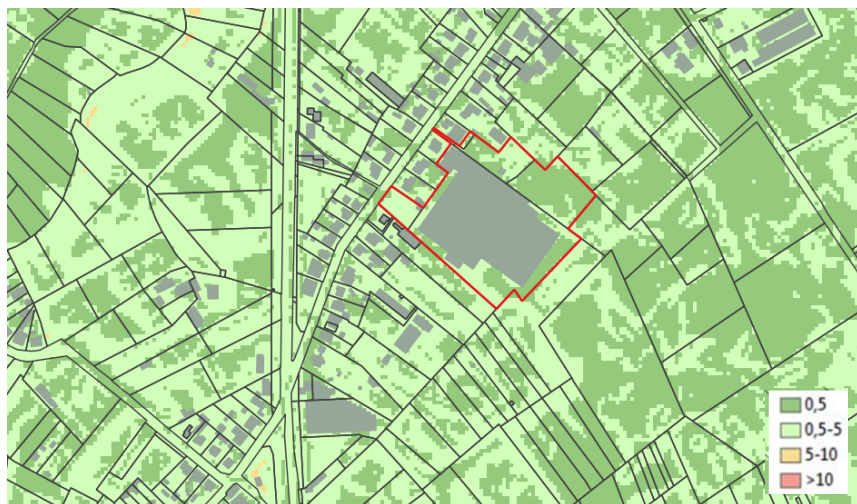
Bodemtype	Het plangebied wordt gekenmerkt door een plaggenbodern (lemig zand)
Bodemkwaliteit	Voor het plangebied werd een oriënterend bodemonderzoek gevoerd (dossiernummer 28413 – rapportdatum 2006-09-18) (bron: geoloket OVAM). Er wordt geen melding gemaakt van een schadegeval.
Reliëfkenmerken	Het plangebied betreft een relatief vlak terrein. In de omgeving tekenen vooral de valleigebieden van de waterlopen Kleine Calie en Grote Calie zich af als lageregelegen gebieden.
Watertoetskaarten	Het plangebied is volledig gekarteerd als 'matig gevoelig voor grondwaterstroming' (type 2). In de rechtstreekse omgeving komen er ook delen voor die gekarteerd zijn als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming' (type1) (zie Figuur 23) Het gebied wordt volledig gekenmerkt door een infiltratiegevoelige bodern. In de omgeving van het plangebied zijn er delen met een bodern die niet infiltratiegevoelig is (zie Figuur 21). Het plangebied en de omgeving ervan zijn niet erosiegevoelig.



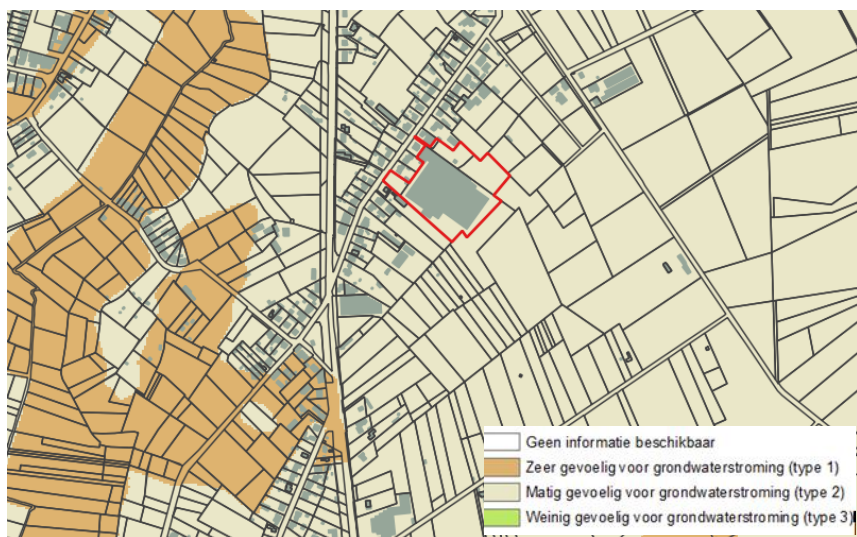
Figuur 20: Digitaal terreinmodel



Figuur 21: Watertoetskaart – infiltratiegevoelige boderns



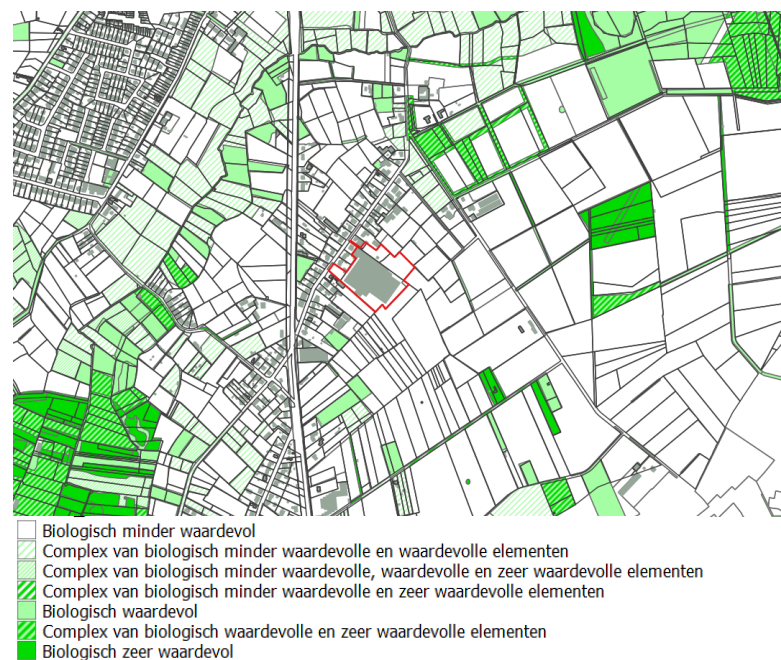
Figuur 22: Watertoetskaart: hellingenkaart



Figuur 23: Watertoetskaart: grondwaterstromingsgevoelige gebieden

4.1.2 Natuur

Globale natuurlijke structuur	De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een overwegend agrarische omgeving. Verspreid komen enkele kleinere fragmenten met natuurwaarden voor. Ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied komen grotere waardevolle natuurcomplexen voor. Het gebied ten noordoosten werd aangeduid als habitatrictlijngebied en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een waterplas met aangepaste vegetatie. Het gebied ten zuidwesten werd eveneens aangeduid als habitatrictlijngebied en maakt gedeeltelijk deel uit van een VEN. Deze natuurcluster bestaat grotendeels uit bebost gebied afgewisseld met open fragmenten en strekt zich uit langs de waterloop. Beide gebieden staan met elkaar in verbinding via de waterloop Grote Calie.
Natuurwaarden in plangebied	In het plangebied zelf komen geen significante natuurwaarden voor. Het plangebied is volledige in gebruik in functie van het placentrum.



Figuur 24: Biologische waarderingskaart (2018)

4.1.3 Landschap

Landschapstype	Het plantencentrum Proost – Van Gorp situeert zich in een open en agrarische omgeving. Het plantencentrum sluit aan op een landelijk woonlint. De toegang tot het plantencentrum wordt genomen via de Kleine Reesdijk. De Kleine Reesdijk is een weg met een sterk lokaal karakter. De weginrichting verwijst naar dit lokale en landelijk karakter. Het open agrarisch landschap wordt versnipperd door tal van niet agrarische constructies langs de N19 en het woonlint Winkel – Kleine Reesdijk.
Landschapsatlas	Ca. 600 m ten oosten van het plangebied situeert zich de ankerplaats “Vallei van de Kleine Kaliebeek” (A 10048 – niet vastgesteld). De valleien van de Kleine Kaliebeek en de Roeikensloop vormen, samen met de hoger gelegen ontginningen, een bijzonder goed bewaard relict van het oude Kempische cultuurlandschap. Een ruimer gebied is in de landschapsatlas aangeduid als relictzone “Vallei van de Grote en Kleine Kaliebeek” (R10068).
Provinciale landschapskaart	De provinciale landschapskaart geeft de aanwezigheid van een plaggenbodem weer ter hoogte van het plangebied. De Steenweg op Diest (N19) wordt aangeduid als een steenweg uit de periode 1775-1850. Verder tekenen in de omgeving van het plangebied zich vooral duidelijke structuren af in de invloedssfeer van de nabijgelegen waterlopen (met o.a. bos, vallei, veen, veensubstraat, etc.)

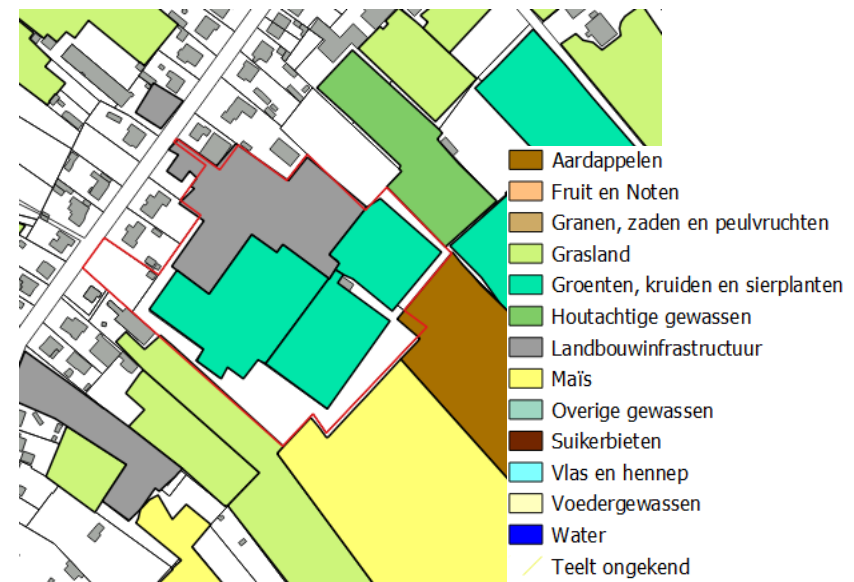


Figuur 25: Provinciale landschapskaart

4.1.4 Gebruikers

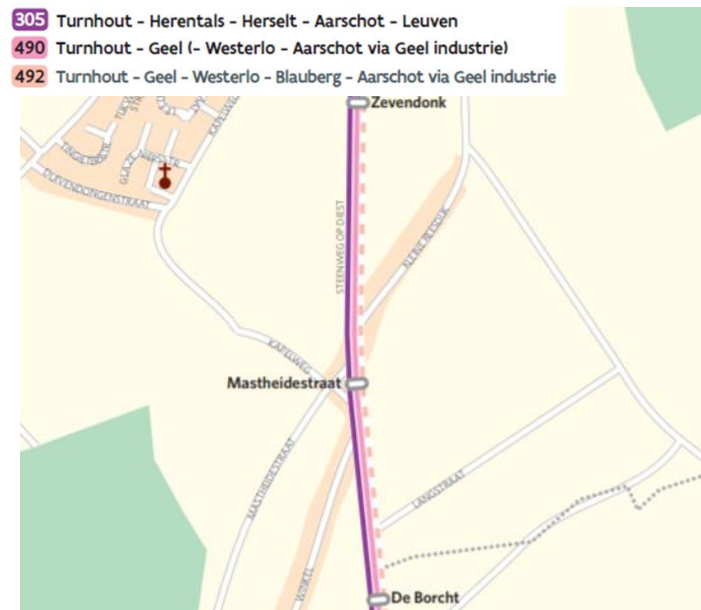
Wonen	Het plangebied situeert zich in het woonlint langs de Kleine Reesdijk. Het woonlint van de Kleine Reesdijk loopt door ten westen van de Steenweg op Diest langs de weg Winkel.
Werken	Bedrijven en handelszaken concentreren zich vooral ter hoogte van de kruising van het woonlint Kleine Reesdijk – Winkel en de Steenweg op Diest.
Landbouw	De bedrijfsite situeert zich in een sterk agrarische omgeving. Het bedrijf heeft aansluitend op het plangebied nog enkel gronden in gebruik. Daarnaast worden ook enkele nabijgelegen gronden gebruikt door een ander landbouwbedrijf. De directe omgeving van het plantencentrum wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van landbouwgebruik: groenten, kruiden en sierplanten (zie Figuur 26).
Recreëren	De omgeving van het plangebied wordt niet gekenmerkt door de aanwezigheid van recreatieve functies.

Figuur 26: Landbouwgebruikspercelen (ALV, 2020)

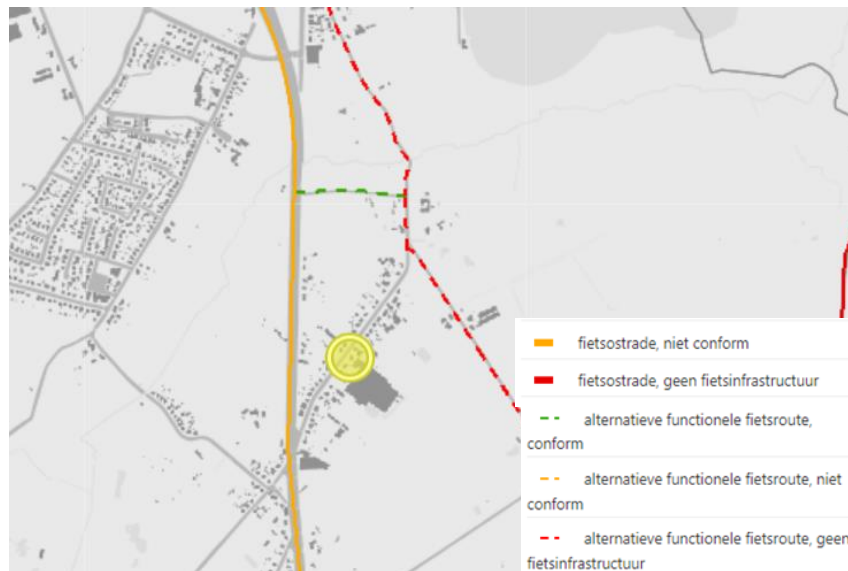


4.1.5 Mobiliteit

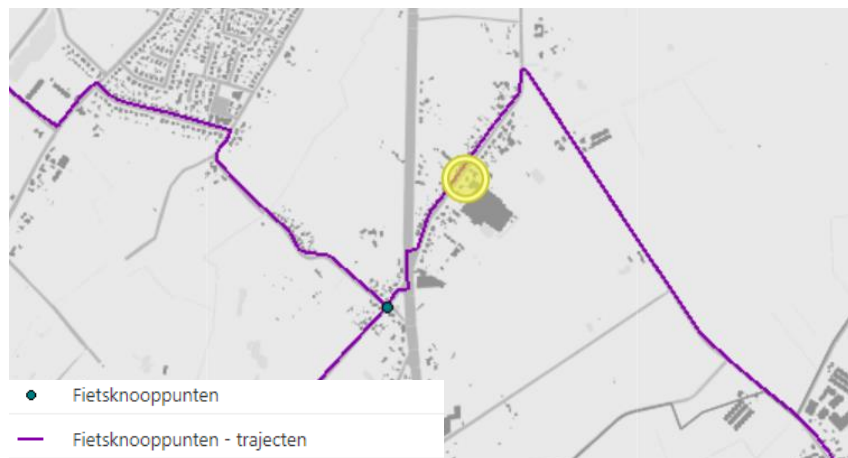
Ontsluitingspunten	De bedrijfssite is bereikbaar via een bestaande toegang naar de Kleine Reesdijk. Via de Kleine Reesdijk kan onmiddellijk worden aangesloten op het hoger wegennet (Steenweg op Diest).
Wegtype	De Kleine Reesdijk is een lokale weg (2x1). De inrichting van deze weg werd afgestemd op de landelijke omgeving. 2 betonnen rijstroken worden met een tussenliggende klinkerverharding. Deze inrichting geeft duidelijk aan dat het gaat om een lokale weg. 
Parking	De parking van het bedrijf situeert zich in het noordoosten van het plangebied, onmiddellijk aansluitend op de toegang tot het plangebied. De parking is deels (asfalt) verhard en deels voorzien van een dolomietverharding. Er zijn ca. 160 parkeerplaatsen beschikbaar.
Openbaar vervoer	Op de Steenweg op Diest lopen drie buslijnen (zie Figuur 27). Deze lijnen hebben een halte op ca. 500 m van het plangebied (halte Mastheidestraat). De buslijnen 305 en 490 hebben een regelmatige bediening, met respectievelijk een bus om het uur en om half uur. Buslijn 492 betreft een buslijn met beperkte bediening.
Langzaam verkeer	Langs de Steenweg op Diest loopt een functionele fietsroute van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (zie Figuur 28). De Kleine Reesdijk maakt deel uit van het recreatief fietsroutenetwerk (zie Figuur 29).



Figuur 27: Uittreksel regioplan De Lijn voor omgeving Turnhout



Figuur 28: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen)



Figuur 29: Fietsknooppuntennetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen)

4.2 Beschrijving bedrijf en bedrijfssite

4.2.1 Voorstelling bedrijf

Historische achtergrond

Proost – Van Gorp nv is een historisch gegroeid, familiaal bedrijf dat op de site Kleine Reesdijk 79 te Turnhout is gevestigd sinds de oprichting in 1968. Oorspronkelijk was het bedrijf vooral gericht op groententeelt. De afzet van deze groenteteelt was bestemd voor veilingen. In 1979 -1980 werden de activiteiten uitgebreid in functie van het kweken van perkplanten. In de jaren 1980 werd deze activiteit verder uitgebouwd en vanaf 1986 werd de teelt van groenten stopgezet en volledig vervangen door de teelt van perkplanten. Waar de afzetmarkt zich oorspronkelijk richtte op groothandel (veilingen) werd in de jaren 1990 de focus vooral gericht op verkoop aan particulieren.

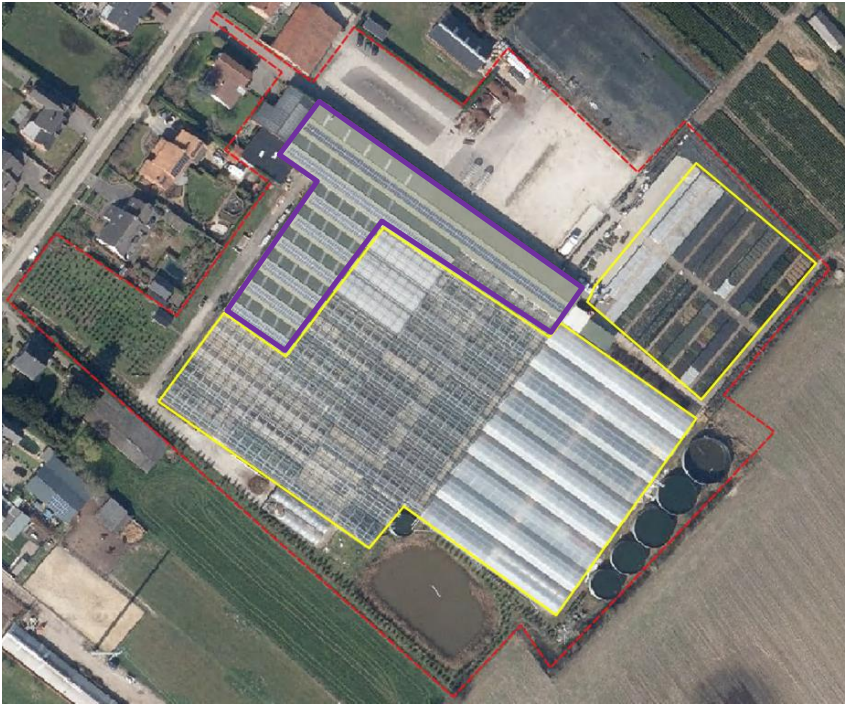
Activiteiten

De hoofdactiviteit van het bedrijf is gericht op de kweek van bloemen en planten. De bloemen en planten worden gekweekt op de omliggende akkers (kerstbomen), de openlucht plantbedden binnen de afbakening van het RUP (0,43 ha vaste planten) of opgekweekt in de serres (ca.1,26 ha perk- en balkonplanten). De afbakening van de plantbedden en het gedeelte van de serres in gebruik in functie van kweek en opkweek wordt in het geel aangeduid op onderstaande orthofoto. Deze zones zijn toegankelijk voor het publiek en worden mee ingeschakeld in de verkoop. Het overige gedeelte van de constructie is nagenoeg volledig (paarse afbakening op orthofoto) gericht op:

- de verkoop van goederen gerelateerd aan landbouw, ressorterend onder categorie 3 van artikel 3 van het decreet integraal handelsvestigingsbeleid zoals mest- en sproeistoffen, teelaarde,
- En een kleiner gedeelte van de verkoop is gericht op de verkoop van aanverwante goederen die niet thuishoren onder categorie 3 zoals voorzien in artikel 3 van het decreet Integraal handelsvestigingsbeleid zoals potten, ornamenten, decoratieartikelen, ...

Een klein gedeelte van de constructie, tevens het oudste gedeelte, wordt gebruikt in functie van opslag van allerhande materiaal. Dit gedeelte maakt geen deel uit van de handelsoppervlakte.

De netto handelsoppervlakte (binnen en buiten) bedraagt zo'n 19.500 m² bestaande uit het serregedeelte met perk- en balkonplaten (ca 1,26 ha), de buitenverkoop (0,43 ha) en verkoop inzake gerelateerd en aanverwante producten.



Figuur 30: Orthofoto met weergave gebruik

Tewerkstelling in het bedrijf

Het bedrijf stelt 4 voltijdse en 2 deeltijdse werknemers te werk. Dit is exclusief de bedrijfsleiders (4 bedrijfsleiders). Tijdens piekmomenten wordt er gebruik gemaakt van interimkrachten. Tijdens deze piekmomenten zijn er (inclusief gelegenhedswerkers en bedrijfsleiders) 16 mensen tegelijk aan het werk op de site.

Mobiliteitsprofiel

In het kader van dit RUP werd een mobiliteitsstudie opgemaakt. Deze mobiliteitsstudie werd als bijlage opgenomen in de scopingnota. Voor een gedetailleerde weergave van het mobiliteitsprofiel wordt naar deze mobiliteitsstudie verwezen. Onderstaand werden enkel de conclusies opgenomen.

Het mobiliteitsprofiel van het bedrijf – zijnde zowel de voertuigbewegingen als de parkeeractiviteit – is het resultaat van de eigen werknemers, de bedrijfsactiviteiten en de

bezoekers van het plantencentrum. Het aantal vrachtwagenbewegingen van en voor het bedrijf is beperkt.

Het huidige aantal voertuigbewegingen bedraagt:

- Autoverkeer: gemiddeld 550 vervoersbewegingen per dag (466 PAE). Tijdens piekmomenten loopt dit op tot 1.449 vervoersbewegingen per dag (1.449PAE).
- Leveringen – vrachtverkeer: 4 vervoersbewegingen per dag (10 PAE)
- Leveringen – bestelwagens: 2 vervoersbewegingen per dag (3 PAE)

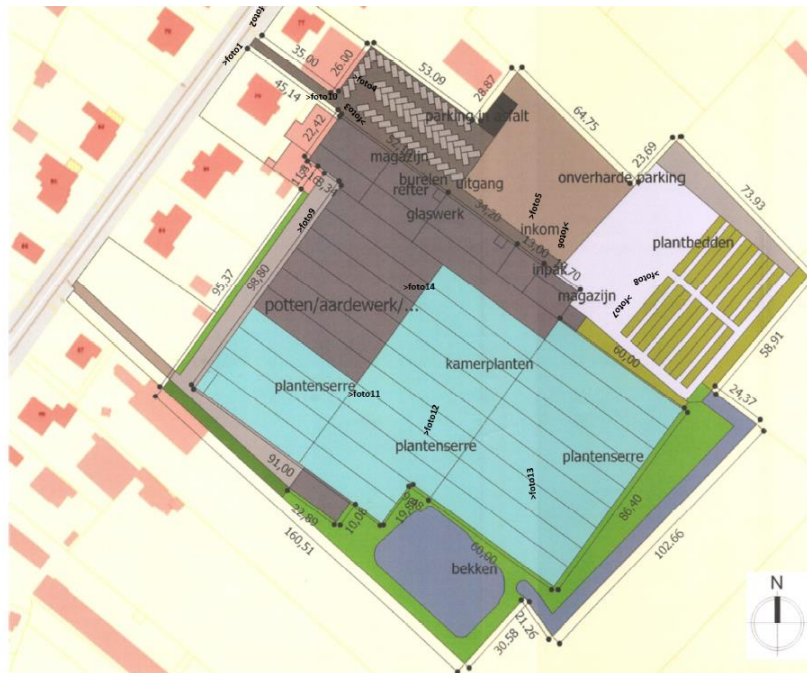
De bezoekers van het plantencentrum Proost – Van Gorp komen van de directe omgeving.

In totaal zijn er in totaal in de huidige toestand 563 PAE-bewegingen per dag en op piekmomenten kan dit oplopen tot 1.462 PAE/dag.

Parkeerbehoefte

De theoretische parkeer capaciteit bedraagt ca. 160 parkeerplaatsen, zowel op het verharde als op het gedeelte in dolomiet. Dit aantal is voldoende voor de opvang van de parkeerbehoeften voor klanten, leveranciers en personeel. Doordat op dit laatste gedeelte geen ordening is aangebracht, ligt de werkelijke parkeer capaciteit slechts op een 140-tal parkeerplaatsen.

4.2.2 Bestaande ruimtelijke toestand



Figuur 31: plan bestaande toestand (bron: aanvraag planologisch attest)

De bestaande toestand is weergegeven op het plan bestaande toestand van de aanvraag tot planologisch attest. Op 22/12/2016 werd een vergunning verleend voor het bouwen van een loskade, een koelcel voor planten, de regularisatie van een gedeelte van de serre, en de functiewijziging van een gedeelte van de serre. Deze werken werden reeds uitgevoerd. Aansluitend op de bestaande verharding werd, in vergelijking met het planologisch attest, reeds een loskade gerealiseerd.

De toegang tot de site wordt genomen via de Kleine Reesdijk, naast de woning met nr. 79.

Bebouwing

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit serres. In de meest zuidelijk gelegen serres gebeurt de (op)kweek van planten (blauwe kleur op plan bestaande toestand). De inkom van het plantencentrum wordt voorzien in het noordoosten, aansluitend op de insteekweg en de parking. Dit inkomgedeelte (winkel, kantoor, magazijn) bestaat uit één bouwlaag met hellend dak en loop over in het serregedeelte.



Dit gedeelte van de bebouwing heeft meer het uitzicht van industriële bebouwing. Rechts van de in- en uitgang bevindt zich het kantoorgedeelte met burelen en refter. Ook het magazijn bevindt zich hier, in de noordoostelijke hoek. Aansluitend op de inkom bevinden zich de serres waar ook de verkoop georganiseerd wordt van de aanverwante goederen '(potten, aardewerk,...)'. De bruine kleur op plan bestaande toestand omvat de inkom, de personeelsvoorzieningen, het magazijn en het gedeelte waar de verkoop van de aanverwante goederen werd gevestigd.

Voor het magazijn werd recent een laad- en loskade ingericht. .

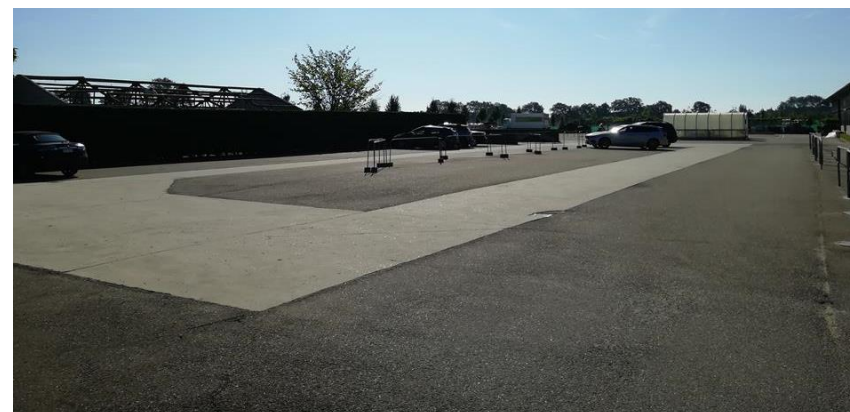


Buitenruimte

Via de toegang tot het plantencentrum (naast woning met huisnr. 79) is de parking bereikbaar.



De toegang geeft uit op een verharde parking. De verharde parking loopt over in parkeerzone die verhard werd met dolomiet.



Aansluitend hierop werden plantbedden in openlucht ingericht.



In het westen en zuiden gebeurden aanplantingen i.f.v. een landschappelijke inkleding van het plantencentrum. Ook in het oosten is struikgewas en bomen aanwezig om de serre te bufferen.

De landschappelijke inkleding is echter nog beperkt.

2de toegang

Achter het serrecomplex is een 2^{de} ontsluitingspunt zichtbaar. Dit ontsluitingspunt situeert zich buiten het plangebied en wordt slechts sporadisch gebruikt i.f.v. de kweekactiviteiten. Deze ontsluiting wordt enkel gebruikt in functie van bereikbaarheid van het achterste gedeelte van de gebouwen i.f.v. afvalophaling en wordt niet gebruikt als toegang voor personeel en cliënteel.

Uitbreidingszone

Het bedrijf heeft geen nood aan een uitbreiding van de bedrijfssite. De huidige bedrijfssite is voldoende groot.

(Bedrijfs)woningen (niet in plangebied)

Binnen de afgebakende site bevindt zich geen bedrijfswoning. De woningen van de bedrijfsleiders bevinden zich in de directe nabijheid van de site. De bedrijfsleiders wonen in de woningen Kleine Reesdijk nr. 79, 77 en 75.

4.2.3 Ruimtelijk-juridische aspecten

Stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de stedenbouwkundige vergunning die afgeleverd zijn voor constructies op de bedrijfssite.

	datum	voorwerp
	11.09.1967	Bouwen van een woning
	22.12.1967	Bouwen van een serre en bergplaats
	22.12.1967	Bouwen van een serre
	10.04.1972	Herbouwen van serres
	17.06.1974	Aanleggen waterwinningsput
	30.08.1976	Bouwen van een serre
a	30.10.2000	Bouwen van een folieserre
b	23.06.2003	Het bouwen een glazen serre en magazijnen
c	29.11.2004	Het plaatsen van een hoogspanningspost in een bestaande berging
d	11.04.2005	Het vervangen van een bestaande glazen serre door een nieuwe serre
e	25.02.2008	Aanleg betonweg, plantbed in beton en asfalteren bestaande parking
f	29.01.2015	Plaatsen 3 waterreservoirs in functie van de opvang van water
g	22.12.2016	Het bouwen van een laadkade en koelruimte voor snijbloemen, het reguleren van een gedeelte serre en een functiewijziging van een gedeelte serre (=kortetermijnvisie planologisch attest)



Figuur 32: Vergunningstoestand bedrijf (bron: aanvraag planologisch attest)

Milieuvergunning

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende milieuvergunningen waarover het bedrijf beschikt.

datum	vowerp
12/03/2015	<p>Milieuvergunning onder voorwaarden voor een inrichting met als voorwerp het exploiteren van een plantenkwekerij en groot-en kleinhandel in bloemen en planten, omvattende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opslag van 600 kg pesticiden - Een transformator met nominaal vermogen van 1560 kVA - Stalplaats voor 6 bedrijfsvoertuigen - Een luchtcompressor van 11 kW - Een bovengrondse tank voor de opslag van 2.000 liter mazout - Een brandstofverdeelslang ten behoeve van de eigen heftrucks op - de bovengrondse tank - Opslag van 250l/kg gevaarlijke producten in klein verpakking - Opslag van 40 ton kunstmest - Een noodstroom dieselmotor van 7,15 kW (50% van het nominaal vermogen) - Opslag van 20 ton karton in een lokaal - Een verwarmingsinstallatie (2aardgasbranders) met een totaal warmtevermogen van 2.195 kW (geldig tot 12/03/2035)

Planologisch attest

Er werd een positief planologisch attest onder voorwaarden verleend op 14 december 2014. De voorwaarden hebben betrekking op:

- Het vastleggen van een maximale handelsoppervlakte die gebruikt mag worden voor aanvullende assortimenten. Dit moet ondergeschikt blijven aan de agrarische kweekactiviteiten
- Landschappelijke en architecturale inpassing van het bedrijf
- Behoud van de huidige dynamiek, geen toename van de mobiliteitsdruk

De aanvraag tot planologisch attest geeft geen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn aan. Op korte termijn wenst het bedrijf:

- Een bestemming van de huidige activiteiten met regularisatie en functiewijziging van het verkoopsgedeelte
- Koelcel en koelruimte i.f.v. het aanbieden van snijbloemen
- Aanleg van een laad- en loskade
- Bijkomende regenwateropvang

Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor realisatie van de kortetermijnvisie cf. Het planologisch attest. Het betreft een vergunning voor realisatie van een laad-, en loskade, regulariseren van een gedeelte van de serre en een functiewijziging van een gedeelte van de serre.

De verwijzing naar het planologisch attest wordt ter informatie opgenomen om een volledig beeld te schetsen van de ruimtelijk-juridische aspecten. Het planologisch attest vormt echter niet de juridische basis voor de opmaak van dit RUP. Dit RUP wordt immers opgemaakt ter uitvoering van het GRS.

5 Programma – behoefteanalyse

5.1 Toekomstperspectief bedrijf

Het bedrijf is historisch gegroeid op deze locatie. De focus van het bedrijf is in de loop der jaren verschoven van groententeelt naar de kweek van bloemen en planten en de uitbouw van een plantencentrum waar naast bloemen en planten nog een aanbod aan aanverwante producten beschikbaar is (potten, tuingerief, ...).

Het RUP onderzoekt de mogelijkheid om tot een gebiedsgericht en duurzaam toekomstperspectief te komen in functie levensvatbare landbouw in een sterke gedifferentieerde omgeving en dit met respect voor de draagkracht van de omgeving en haar ruimtegebruikers.

Het bedrijf heeft nood aan rechtszekerheid om de bestaande uitbating als historisch gegroeid bedrijf te kunnen verder zetten. De bestaande activiteiten van het bedrijf, namelijk kweek en opkweek van bloemen en planten en de verkoop van bloemen, planten en aanverwante producten blijven behouden. Het bedrijf wil ook de verkoop van verse snijbloemen aanbieden. Deze worden niet door het bedrijf zelf gekweekt.

5.2 Ruimtebehoefte

Om in de toekomst het behoud van een rendabel bedrijf te kunnen garanderen heeft het bedrijf nood aan rechtszekerheid. Het bestaand en historisch gegroeid bedrijf wenst haar kleinhandelsactiviteiten te bestendigen. Het bedrijf heeft geen nood aan een uitbreiding in oppervlakte. De gewenste ontwikkelingen kunnen volledig worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfssite.

Gewijzigd mobiliteitsprofiel en parkeerbehoefte

Na realisatie van het RUP wordt er niet verwacht dat er bijkomende klanten en leveringen zullen aangetrokken worden naar het bedrijf. Er wordt mogelijks wel een 2-tal bijkomende personeelsleden aangeworven, waardoor daar een beperkt aandeel bijkomende vervoersbewegingen en parkeerbehoefte voor ontstaat.

Het bedrijf geeft aan dat de verharding van de dolomiet-parking is wenselijk om het aantal parkeerplaatsen op de site zelf te ordenen en groot genoeg te maken voor momenten met piekbelasting.

6 Afwegingselementen en randvoorwaarden

In onderstaand overzicht worden de afwegingselementen 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 bij scopingnota), maar ook andere relevante randvoorwaarden die uit het gevoerde onderzoek naar voor komen.

De doelstelling van het RUP werd afgewogen in volgende hoofdstukken van de toelichtingsnota:

- Planologisch juridisch kader
- Sectoraal – juridisch kader
- Bestaande toestand

Ook in de effectbeoordeling zoals opgenomen in de scopingnota gebeurt een afweging van de verschillende maatschappelijke belangen. In de toelichtingsnota wordt eveneens voorzien in een hoofdstuk 'programma – behoefteanalyse'. Het tegen elkaar afwegen van deze verschillende elementen leidt tot de uitwerking van een ruimtelijk aanvaardbare en duurzame visie in het laatste hoofdstuk van deze toelichtingsnota.

Uit de gevoerde afwegingen blijkt dat de doelstelling van het RUP in overeenstemming is met art. 1.1.4 van de VCRO. Het RUP is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

6.1 Planologisch – juridisch kader

Het voorliggende RUP is in overeenstemming met huidig planologisch – juridisch kader.

In de Vlaamse beleidsdoelstellingen met betrekking tot de agrarisch en natuurlijke structuur wordt voor het Neteland ingezet op het vrijwaren van ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt aangegeven dat er ten aanzien van landbouwbedrijven gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven kunnen worden uitgewerkt voor zover de landbouwbedrijfsontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Ook

in het RSPA wordt aangegeven dat herstructurering van landbouwgebieden mogelijk is en ziet landbouw ook als beheerder van de open ruimte. De verbredingsmogelijkheden zoals voorzien in het RUP beperken zich tot het strikt noodzakelijke (in ruimte en mogelijkheden) om te voorzien in levensvatbare landbouw. Het bedrijf blijft zich voornamelijk richten op kweek en opkweek van plantgoed. Het overgrote gedeelte van de bedrijfsoppervlakte situeert zich buiten de afbakening van het RUP en past zich in binnen de open ruimte in de omgeving. De bestaande grondgebonden kweekactiviteiten blijven behouden en worden verder geoptimaliseerd. Het RUP biedt de mogelijkheid om op een ruimtelijk verantwoorde manier een historisch gegroeide economisch rendabele bedrijfsvoering te behouden waarbij de grondgebonden landbouwactiviteiten gevrijwaard blijven en de verbrede activiteiten i.f.v. levensvatbaarheid beperkt blijven tot een beperkte, afgebakende en duidelijk omliggende zone. De afbakening van de van deze zone en de toegelaten verbreding van activiteiten worden in het RUP afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van de site en haar omgeving. In het RUP wordt een gebiedsgerichte oplossing geboden. De open ruimtelfuncties worden niet structureel aangetast. Dit blijkt ook uit de screening op milieueffecten. Het RUP is in overeenstemming met het GRS, het provinciaal ruimtelijke structuurplan en de beleidsdoelstellingen op Vlaams niveau.

6.2 Sectoraal juridisch kader

Het RUP wordt afgewogen ten opzichte van de verschillende maatschappelijke activiteiten waarbij enerzijds rekening gehouden werd met het juridisch kader, maar anderzijds ook gekeken werd naar de kenmerken op het terrein (bestaande toestand) van de site en haar omgeving.

Als belangrijkste aandachtspunten uit het sectoraal-juridisch kader komen naar voor:

- De nabijheid van het habitatrictlijngebied 'bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen'
- De nabijheid van de vallei van de Grote Kaliebeek (VEN-gebied)
- Ligging in herbevestigd agrarisch gebied

In de screening op milieueffecten werd de impact op de verschillende disciplines onderzocht.

6.3 Bestaande toestand

Ook in de het hoofdstuk 'bestaande toestand' wordt de verschillende kenmerken van de site en haar omgeving besproken. Hierbij komen verschillende disciplines aan bod: bodem, water, natuur, landschap, mobiliteit, gebruikers,...

Ook deze aspecten werden allen meegenomen in de screening op milieueffecten..

6.4 Impact planvoornemen op leefmilieu (Conclusie effectbeoordeling)

De scopingsnota met volledige weergave van de effectbeoordeling is raadpleegbaar via <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be>.

De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP (uitgevoerd in de statnota en de scopingsnota van het RUP), houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Bebouwing concentreert zich binnen de bouwzone. De bouwzone wordt afgebakend op basis van de bestaande bebouwing. Kleinschalige constructies noodzakelijk voor de werking van het plantencentrum kunnen buiten deze bouwzone gerealiseerd worden (vb. overkapping winkelkarren,...)
- Verhardingen zijn beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de toegang tot het complex, de bedrijfsvoering, de parkeervoorzieningen (maximum huidig aantal) en de verharding in functie van bereikbaarheid van de brandweer.
- 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.'
- Binnen het plangebied dient mogelijkheden geboden worden om te voorzien in een individuele waterzuivering tot zolang het plangebied niet op de riolering verbonden met een RWZI wordt aangesloten.
- De site wordt gebufferd met een kwalitatief groenscherm ten opzichte van de aanpalende woningen, t.o.v. de Kleine Reesdijk en t.o.v. het omliggende landschap. De bestaande groenbuffering wordt behouden en versterkt. Deze groenbuffer wordt doorgetrokken rond de bebouwing.
- Lichtverstrooiing wordt beperkt door het voorzien van neerwaarts gerichte armaturen en verlichting die zo weinig mogelijk lichtverstrooiing tot gevolg heeft.
- De mogelijkheid tot de herinrichting van de bestaande parkeervoorziening wordt toegelaten mits de herinrichting op een kwalitatieve en groene manier gebeurt
- Het opleggen van een maximum aantal parkeerplaatsen (160) garandeert, in combinatie met de voorwaarde dat parkeren dient opgevangen te worden op het eigen terrein, binnen de contouren van het RUP, dat het aantal bezoekers beperkt wordt en dat de huidige dynamiek behouden blijft.
- De bestaande ontsluiting geeft rechtstreeks toegang tot de parkeervoorzieningen. Dit ontsluitingspunt blijft behouden en is de enige ontsluitingsmogelijkheid van het

plantencentrum. Het plantencentrum wordt ontsloten via één gebundelde in- en uitrit.

- De secundaire ontsluiting kan enkel gebruikt worden i.f.v. toegankelijkheid van de hulpdiensten en i.f.v. uitzonderlijk gebruik bv. afvalophaling
- Er wordt voorzien in een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve fietsenstallplaats. Minstens de fietsenstalling van de werknemers is overdekt. Er wordt ruimte voorzien voor buitenmaatse fietsen (bakfietsen, elektrische fietsen,...)°
- De kleinhandelsactiviteiten worden toegelaten onder strikte voorwaarden:
 - De oppervlakte gebruikt in functie van de kleinhandelsactiviteiten wordt beperkt in oppervlakte.
 - De verkoop van aanverwante goederen wordt beperkt. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de oppervlakte ingenomen i.f.v. verkoop van deze aanverwante goederen beperkt in oppervlakte zodat slechts een beperkt aandeel van het kleinhandelsgedeelte kan ingevuld worden met de verkoop van deze aanverwante producten.
- Het plangebied wordt bestemd in functie van de historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten. Indien de kweek en opkweek van bloemen en planten geen deel meer uitmaakt van de activiteiten, treedt de nabestemming 'agrarisch gebied' in werking.
- Het plangebied wordt bestemd in functie van de historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten. In het plangebied wordt geen bedrijfswoning voorzien

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP Proost Van Gorp moet dus geen plan-MER worden gemaakt.

Volgende aanbeveling kan worden meegegeven in functie van verder optimalisatie van het plan:

- Om het parkeeraanbod binnen het plangebied te optimaliseren wordt voorgesteld om ook op het onverharde deel van de parking, de parkeervakken concreet aan te duiden.
- In kader van de verkeersveiligheid van de fietsers op de Kleine Reesdijk (recreatieve fietsroute) wordt voorgesteld de uitrit van het tuincentrum te voorzien van een stopbord B5 met een onderbord M10, dat de mogelijke aanwezigheid van fietsers in beide richtingen aangeeft.
- Er kan meer structuur gebracht worden in het terrein door specifieke belijning aan te brengen en loopzones voor voetgangers. De belangrijkste looplijnen zouden kunnen voorzien worden van een zebrapadmarkering
- Er zou door het bedrijf een flankerend beleid kunnen gevoerd worden om de werknemers te motiveren om op een zo duurzaam mogelijke manier de woon-werkverplaatsingen te maken:

- Fietsvergoeding
- Leasefietsen of bedrijfsfietsen
- Gratis fietsuitrusting
- Comfortabele, veilig en bij voorkeur overdekte fietsstallingen, ook voor nieuwe fietsvormen (bakfietsen, elektrische fietsen,...)
- Kleedkamers, lockers en doucheruimte
- Oplaadpunten voor elektrische voertuigen (zowel fietsen als auto's)
- Beperken van bedrijfswagens

Team MER besliste op basis van de scopingsnota op 24/06/2022 dat de opmaak van een plan-MER voor dit RUP niet nodig is. Deze beslissing is toegevoegd in bijlage.

6.5 Watertoets

De effectbeoordeling milieu (zie bijlage bij scopingsnota) levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Na de voorlopige vaststelling van voorliggend RUP werd de regelgeving rond de watertoets gewijzigd, waarbij geactualiseerde watertoetskaarten van toepassing werden, cf. bijlage III, IV en V van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets. Deze kaarten zijn goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 en traden in voege vanaf 1 januari 2023. Er kan echter vastgesteld worden dat er geen specifieke zones zijn aangeduid binnen het plangebied die een eventueel effect zouden kunnen hebben op de inschatting van de impact op het watersysteem.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- Het plangebied is niet gelegen in pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. De voorliggende weg is pluviaal overstromingsgevoelig met een kleine kans op overstroming onder klimaatverandering.
- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.

- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (waterwetboek).
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 1.2.2 van het waterwetboek werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 1.2.3.

Volgende voorwaard dient te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Binnen het plangebied dient mogelijkheden geboden worden om te voorzien in een individuele waterzuivering tot zolang het plangebied niet op de riolering verbonden met een RWZI wordt aangesloten

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van de gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (het waterwetboek), in acht heeft genomen.

6.6 Ligging in HAG

De impact op HAG wordt beschreven cf. omzendbrief RO/2010/01

- Onderzoek naar alternatieve locaties

Het voorliggende RUP wordt enerzijds opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is. Anderzijds wordt het RUP opgemaakt in functie van een bestaand historisch gegroeid bedrijf. Het in overweging nemen van alternatieve locaties voor deze site is hier niet aan de orde.

- Onderzoek naar de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur
Het bedrijf Proost-Van Gorp is een actief landbouwbedrijf gericht op de kweek en doorkweek van bloemen en planten. Doorheen de jaren heeft het bedrijf zich gedeeltelijk geheroriënteerd waardoor ook ingezet wordt op verkoop van eigen gekweekte en niet eigen gekweekte bloemen en planten en een beperkt gamma aan aanverwante producten.

Het plangebied sluit aan bij het woonlint aan de Klein Reesdijk. Ten zuiden van het plangebied wordt de omgeving vormgegeven door een groot aaneengesloten agrarisch gebied dat gekenmerkt wordt door veel grote, open landbouwpercelen. Dit gedeelte is geordend op basis van de ruilverkaveling Kasterlee II. Het gebied ten noorden van het plangebied wordt gekenmerkt door kleinere landbouwpercelen en gekenmerkt door de aanwezigheid van kleine landschapselementen.

Het RUP beperkt zich tot de bestaande in gebruik zijnde bedrijfssite en meer bepaald tot het gedeelte dat vandaag toegankelijk is voor publiek en in gebruik is in functie van de verkoop van bloemen en planten. Er wordt geen bijkomende inname in agrarisch gebied gedaan. In het RUP wordt de site bestemd als zone voor historisch gegroeid bedrijf met nabestemming agrarisch gebied. Als categorie van gebiedsaanduiding wordt voor deze zone 'agrarisch gebied' en geen bedrijvigheid gekozen, zodat na het ingaan van de nabestemming op papier nog de hoofdbestemming bedrijvigheid blijft.

Het RUP legt de randvoorwaarden vast waarbinnen kleinhandel kan gerealiseerd worden. Hierbij richten de kleinhandelsactiviteiten zich in hoofdzaak tot die activiteiten die volgens art. 3 van Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (15.07.2016) ressorteren onder categorie 3 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw'. Een uitzondering wordt toegelaten over een beperkt gedeelte van kleinhandelsoppervlakte i.f.v. verkoop van potten, aarde, decoratie. De totale oppervlakte in gebruik voor kleinhandel wordt in het RUP beperkt.

De ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur wordt niet verder aangetast. De nabestemming 'agrarisch gebied' treedt in werking zodra de activiteiten van het historisch gegroeid bedrijf stopgezet worden. Dit betekent ook dat als de kweek van bloemen en planten stopgezet wordt, de nabestemming agrarisch gebied in werking treedt.

– Onderzoek naar flankerende maatregelen

Het RUP wordt opgemaakt in functie van het historisch gegroeid en bestaand bedrijf Proost-Van Gorp. De bedrijfsactiviteiten van het bestaand bedrijf zijn gericht op de kweek en opkweek van bloemen en planten en de verkoop ervan. Wanneer op de site geen kweek en opkweek van bloemen en planten meer doorgaat, kan niet meer gesproken worden van een historisch gegroeid bedrijf en wijzigt de bestemming terug naar de initiële gewestplanbestemming 'agrarisch gebied'. De categorie van gebiedsaanduiding is ook als 'agrarisch gebied' gekozen. Het RUP biedt de mogelijkheid om rechtszekerheid te scheppen voor het bedrijf maar tegelijkertijd ook voorwaarden te stellen aan de ontwikkeling. Het voorzien van flankerende maatregelen is niet aan de orde.

6.7 Conclusie ruimtelijke afweging

Het RUP voorziet een ruimtelijk aanvaardbare oplossing om een bestaande landbouwactiviteit op deze locatie te vrijwaren en te versterken voor de toekomst zonder afbreuk te doen aan de (ruimtelijke) kwaliteiten en potenties van de omgeving. Het RUP beperkt zich tot een beperkte oppervlakte waarbinnen mogelijkheden geboden worden om te voorzien in levensvatbare landbouw. De mogelijkheden binnen het RUP dienen strikt te worden afgebakend in functie van een ruimtelijk aanvaardbare

inpassing binnen de omgeving en met respect voor alle gebruikers van deze omgeving. Het RUP past zich op deze manier op een duurzame manier in een zeer diverse omgeving waarbij velerlei openruimte functies aanwezig zijn. Het RUP beperkt zich in ruimte tot de bebouwde en verharde ruimten en dient garanties om deze meer dynamisch functies in te passen in de omgeving (buffering omwonenden, beperken kleinhandelsactiviteiten,...).

Rekening houden met de focus op de eigen kweekactiviteiten en de beperkingen die voortvloeien op bovenstaande afweging, kan gesteld worden dat voorliggend RUP en de toegelaten functies als functioneel inpasbaar kunnen worden beschouwd.

De ruimtelijke afweging heeft geleid tot beperking in oppervlakte, toegelaten activiteiten,... en legt anderzijds ruimtelijke randvoorwaarden vast waarbinnen deze activiteiten kunnen plaatsvinden. Het RUP voorziet in een visuele en landschappelijk inpasping in de omgeving, in behoud van bestaande groenstructuren in het plangebied, ... en biedt op deze manier garanties voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zonder de ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving en haar gebruikers te hypothekeren.

7 Visie en ontwerp

7.1 Ruimtelijke visie

Logische afbakening plangebied

Voor de afbakening van het plangebied wordt uitgegaan waarop het plantencentrum en de bijhorende parkeervoorzieningen gesitueerd zijn. Om de bestaande secundaire toegang te kunnen garanderen wordt het perceel 757^E mee opgenomen in het plangebied.

De bedrijfsleiders zijn gehuisvest in de aanpalende woningen met als adres Kleine Reesdijk 75, 77 en 79. Deze woningen maken geen deel uit van het plangebied. Een gedeelte van het perceel 788M wordt mee opgenomen in het plangebied. Het gaat om het gedeelte dat gesitueerd is binnen de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied'.



Figuur 33: Ruimtelijke visie – logische afbakening plangebied

Functionele invulling verenigbaar met ligging en karakter van de site

Het RUP onderzoekt de mogelijkheid om tot een gebiedsgericht en duurzaam toekomstperspectief te komen in functie levensvatbare landbouw in een sterke gedifferentieerde omgeving en dit met respect voor de draagkracht van de omgeving en haar ruimtegebruikers (zie eerdere doelstellingen). De bedrijfssite wordt bestemd als zone voor historisch gegroeid bedrijf (categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid) waarbinnen de bestaande activiteiten (kweek en opkweek van bloemen en planten en verkoop van bloemen, planten en gerelateerde producten) van het bedrijf Proost-Van Gorp kunnen behouden worden. Dit betekent concreet dat een invulling in functie van kleinhandel mogelijk is onder specifieke voorwaarden:

- De oppervlakte gebruikt in functie van verkoop (binnen en buiten) bedraagt maximaal 20.000 m².
- De toegelaten kleinhandelsactiviteiten zijn:
 - Verkoop van bloemen, planten en direct gerelateerde producten noodzakelijk voor de aanleg en het onderhoud van de tuin. Het betreffen kleinhandelsactiviteiten die volgens art. 3 van Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (15.07.2016) ressorteren onder categorie 3 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw'. Onder direct gerelateerde producten wordt ondermeer verstaan: zaden en bloembollen; potgronden en bodemverbeteraars; bodemafdekmaterialen zoals schors, mulch, houtsnippers, cacaodoppen, cocossnippers, stropelletts,...; meststoffen; chemische en biologische bestrijdingsmiddelen; plantversterkende producten,...; plantondersteuning en bescherming zoals boompalen, bamboestokken, bindmaterialen,...; klein manueel tuingereedschap;...
 - Een beperkt aanbod aan aanverwante producten direct gerelateerd met verkoop van bloemen en planten. Onder deze aanverwante producten wordt verstaan: potten, aardewerk, kleine ornamenten en decoratie,... Het aandeel verkoop van deze aanverwante goederen blijft beperkt tot maximum 10% van de netto-handelsoppervlakte.
 - De verkoop van volgende producten is niet toegelaten: interieur gerelateerde producten zoals 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, tractors,...; tuinmeubelen, parasols, zitbanken,...; bestratingsmaterialen zoals klinkers, tegels,...; materiaal van de aanleg van vijvers zoals folie, pompen, filters,...; kunstgras, grastegels;... Deze lijst is niet limitatief.
- De impact op mobiliteit blijft ongewijzigd. Er mag geen verhoging van het aantal vervoersbewegingen veroorzaakt worden. Het bestaande parkeeraanbod (160 parkeerplaatsen) geldt als maximum. De parkeerbehoefte dient opgevangen te worden op het eigen terrein.

Volgende functies worden als ondergeschikte functie toegestaan:

- Kantoorruimte horende bij het landbouwbedrijf

Na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten van het historisch gegroeid bedrijf, treedt de nabestemming agrarisch gebied in werking.

Ontsluiting en parkeren

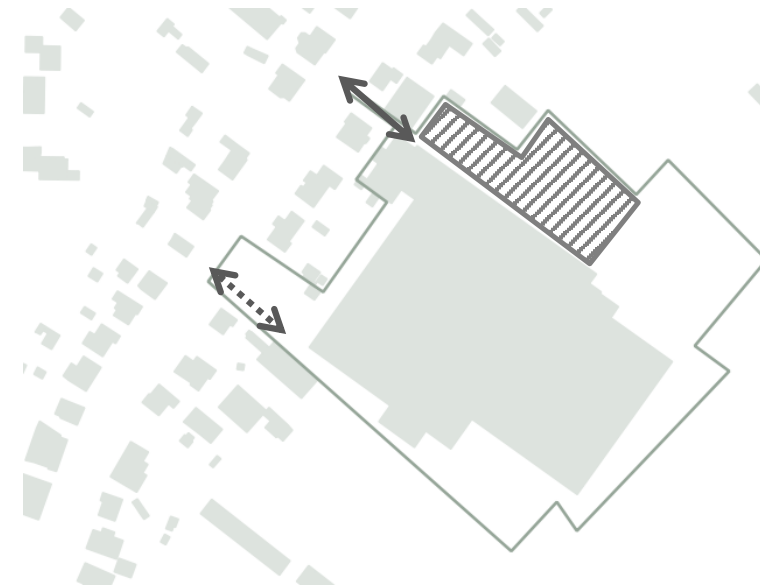
Toegang site

De ontsluiting van het plantencentrum gebeurt langs de woning Kleine Reesdijk nr. 79. Deze ontsluiting geeft rechtstreeks toegang tot de parkeervoorzieningen. Dit ontsluitingspunt blijft behouden en is de enige ontsluitingsmogelijkheid van het plantencentrum. Het plantencentrum wordt ontsloten via één gebundelde in- en uitrit.

Er is een tweede ontsluitingspunt aanwezig. Dit ontsluitingspunt kan uitsluitend gebruikt worden in functie van brandweer of andere hulpdiensten en in functie van uitzonderlijke situaties in de bedrijfsvoering (vb. ophaling afval) waarbij de bereikbaarheid van de achterzijde noodzakelijk is.

Parkeren

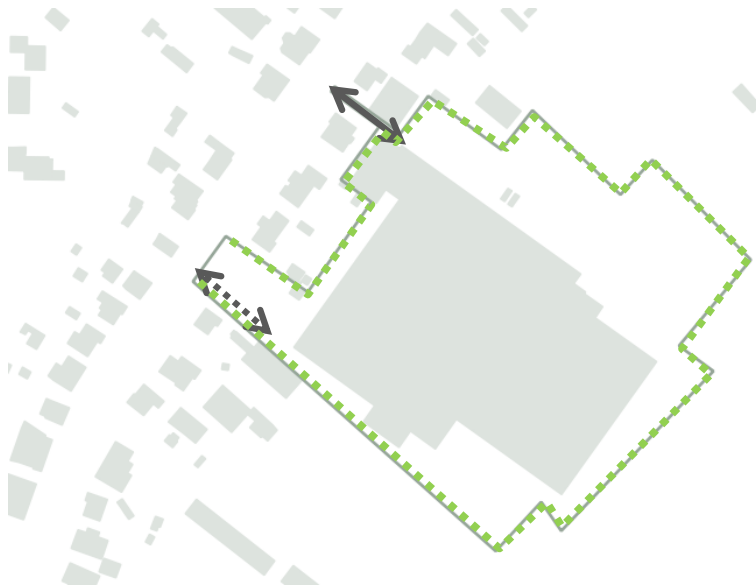
Deze ontsluitingsmogelijkheid geeft rechtstreeks toegang tot de parkeervoorzieningen die zich concentreren aan de inkom van het plantencentrum. Een gedeelte van de bestaande parking werd voorzien van dolomiet en is momenteel in minder goede staat (oneffenheden). De mogelijkheid tot de herinrichting van de bestaande parkeervoorziening worden toegelaten, weliswaar met voldoende aandacht voor een groene en kwalitatieve inrichting. Het opleggen van een voorwaarde dat parkeren dient opgevangen te worden op het eigen terrein garandeert dat het aantal bezoekers beperkt wordt. Een verdere verhoging van de dynamiek is immers niet wenselijk.



Figuur 34: Ruimtelijke visie – Ontsluiting en parkeren

Landschappelijke inpassing

Vandaag zijn slechts beperkte voorzieningen aanwezig die een landschappelijke inpassing van het plantencentrum in de omgeving garanderen. Er is niet altijd voldoende ruimte aanwezig voor de inrichting van een brede groenbuffering. Echter, minimaal de inrichting van een kwalitatief groenscherm is noodzakelijk. De bestaande groenstructuren aan de zuidzijde van de site moeten behouden blijven en versterkt worden zodat een kwalitatieve en afdoende visuele buffering wordt verkregen. Deze groenbuffering dient doorgetrokken te worden over de volledige site. Daar waar de site grenst aan de woningen moet dient een visuele groenbuffer gerealiseerd te worden. Ook dient het gebouw visueel gebufferd te worden naar het omliggende open landschap.



Figuur 35: Ruimtelijke visie – Landschappelijke inpassing

7.2 Doorvertaling RUP

Het overgrote deel van het plangebied wordt bestemd als zone voor historisch gegroeid bedrijf met nabestemming agrarisch gebied. In functie van de tweede toegang wordt het voorliggende woonperceel mee opgenomen in het plangebied van het RUP. Dit blijft bestemd in functie van wonen.

In het RUP zullen onderstaande krachtlijnen van toepassing zijn ter vertaling naar het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften:

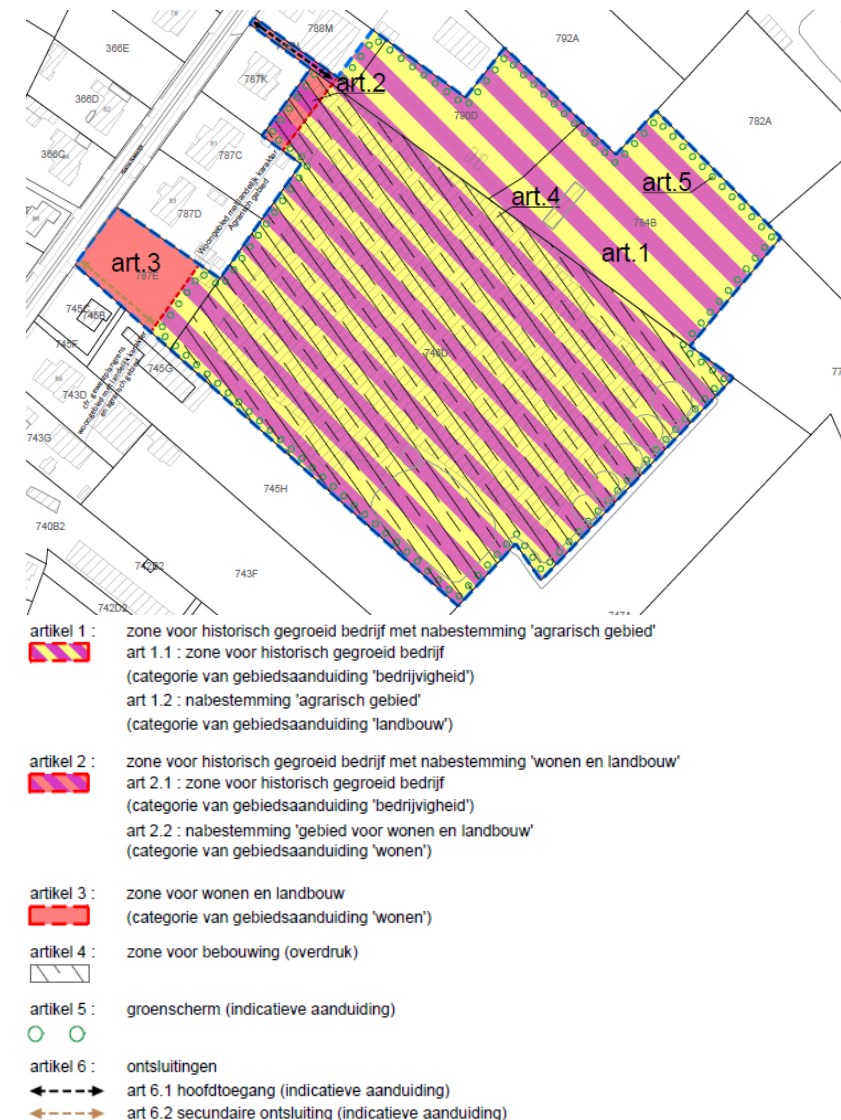
Zone voor historisch gegroeid bedrijf

De bedrijfssite wordt bestemd als zone voor historisch gegroeid bedrijf (categorie van gebiedsaanduiding bedrijvigheid) waarbinnen de bestaande activiteiten (kweek en opkweek van bloemen en planten en verkoop van bloemen, planten en gerelateerde producten) kunnen behouden worden. Dit betekent concreet dat een invulling in functie van kleinhandel mogelijk is onder specifieke voorwaarden:

- De oppervlakte gebruikt in functie van verkoop (binnen en buiten) bedraagt maximaal 20.000 m².
- De toegelaten kleinhandelsactiviteiten zijn:
 - Verkoop van bloemen, planten en direct gerelateerde producten noodzakelijk voor de aanleg en het onderhoud van de tuin. Het betreffen kleinhandelsactiviteiten die volgens art. 3 van Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid (15.07.2016) ressorteren onder categorie 3 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw'. Onder direct gerelateerde producten wordt ondermeer verstaan: zaden en bloembollen; potgronden en bodemverbeters; bodemafdekmaterialen zoals schors, mulch, houtsnippers, cacaodoppen, cocossnippers, stropelleten,...; meststoffen; chemische en biologische bestrijdingsmiddelen; plantversterkende producten,...; plantondersteuning en bescherming zoals boompalen, bamboestokken, bindmaterialen, ...; klein manueel tuingereedschap;...
 - Een beperkt aanbod aan aanverwante producten direct gerelateerd met verkoop van bloemen en planten. Onder deze aanverwante producten wordt verstaan: potten, aardewerk, kleine ornamenten en decoratie,... Het aandeel verkoop van deze aanverwante goederen blijft beperkt tot maximum 10% van de netto-handelsoppervlakte.
 - De verkoop van volgende producten is niet toegelaten: interieur gerelateerde producten zoals 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, tractors,...; tuinmeubelen, parasols, zitbanken,...; bestratingsmaterialen zoals klinkers, tegels,...; materiaal

van de aanleg van vijvers zoals folie, pompen, filters,...; kunstgras, grastegels;... Deze lijst is niet limitatief.

- Het parkeren moet opgevangen worden op het eigen terrein, binnen de contouren van het RUP. Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en biedt de garantie dat de dynamiek in de toekomst beperkt blijft tot de huidige dynamiek.
- Bij de inrichting van de parking worden structurele groenelementen voorzien
- De huidige oppervlakte aan bebouwing is de maximale oppervlakte. Kleinschalige constructies noodzakelijk voor de werking van het plantencentrum kunnen buiten deze bouwzone gerealiseerd worden (vb. overkapping winkelkarren,...)
- Verhardingen zijn beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de toegang tot het complex, de bedrijfsvoering, de parkeervoorzieningen (huidig aantal) en de verharding in functie van bereikbaarheid van de brandweer.
- De site wordt gebufferd met een kwalitatief groenscherm / groenbuffer ten opzichte van de aanpalende woningen, t.o.v. de Kleine Reesdijk en t.o.v. het omliggende landschap. De bestaande groenbuffering wordt behouden en versterkt. Deze groenbuffer wordt doorgetrokken rond de bebouwing.



Figuur 36: Aanzet grafisch plan

8 Ruimtebalans

Tabel: ruimtebalans RUP Proost – Van Gorp

Huidige bestemming			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan	35.751
Wonen	gebied voor wonen en landbouw		1.884
Totaal			37.635
Bestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Bedrijvigheid	Zone voor historisch gegroeid bedrijf		35.751
Bedrijvigheid	Zone voor historisch gegroeid bedrijf		526
Wonen	Gebied voor wonen en landbouw		1.358
Totaal			37.635
Nabestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Landbouw	Nabestemming 'agrarisch gebied'		35.751
Wonen	Nabestemming 'gebied voor wonen en landbouw'		526
Wonen	Gebied voor wonen en landbouw		1.358
Balans bestemming RUP			Opp (m ²)
Landbouw			- 35.751
Wonen			-526
Bedrijvigheid			+36.277
Balans nabestemming RUP t.o.v. gewestplanbestemming			
Landbouw			=
wonen			=
Bedrijvigheid			=

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 uitsluitsel 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.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	Planbaten/planschade mogelijk
790N, 790 D (deels), 746D (deels)	Woongebied met landelijk karakter	Wonen	bedrijvigheid	Planschade mogelijk
787E (deels),	Woongebied met landelijk karakter	Wonen	Wonen	/
787E (deels), 790D (deels), 748B, 746D (deels)	agrarisch gebied	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk.

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

10 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

Volgende bestemming en volgende bijhorende voorschriften van het gewestplan worden binnen de RUP-grenzen opgegeven:

Agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Woongebied met landelijk karakter

Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemming van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Er zijn geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen binnen het plangebied.

DEEL 2 Bijlagen

1 Kaartenbundel

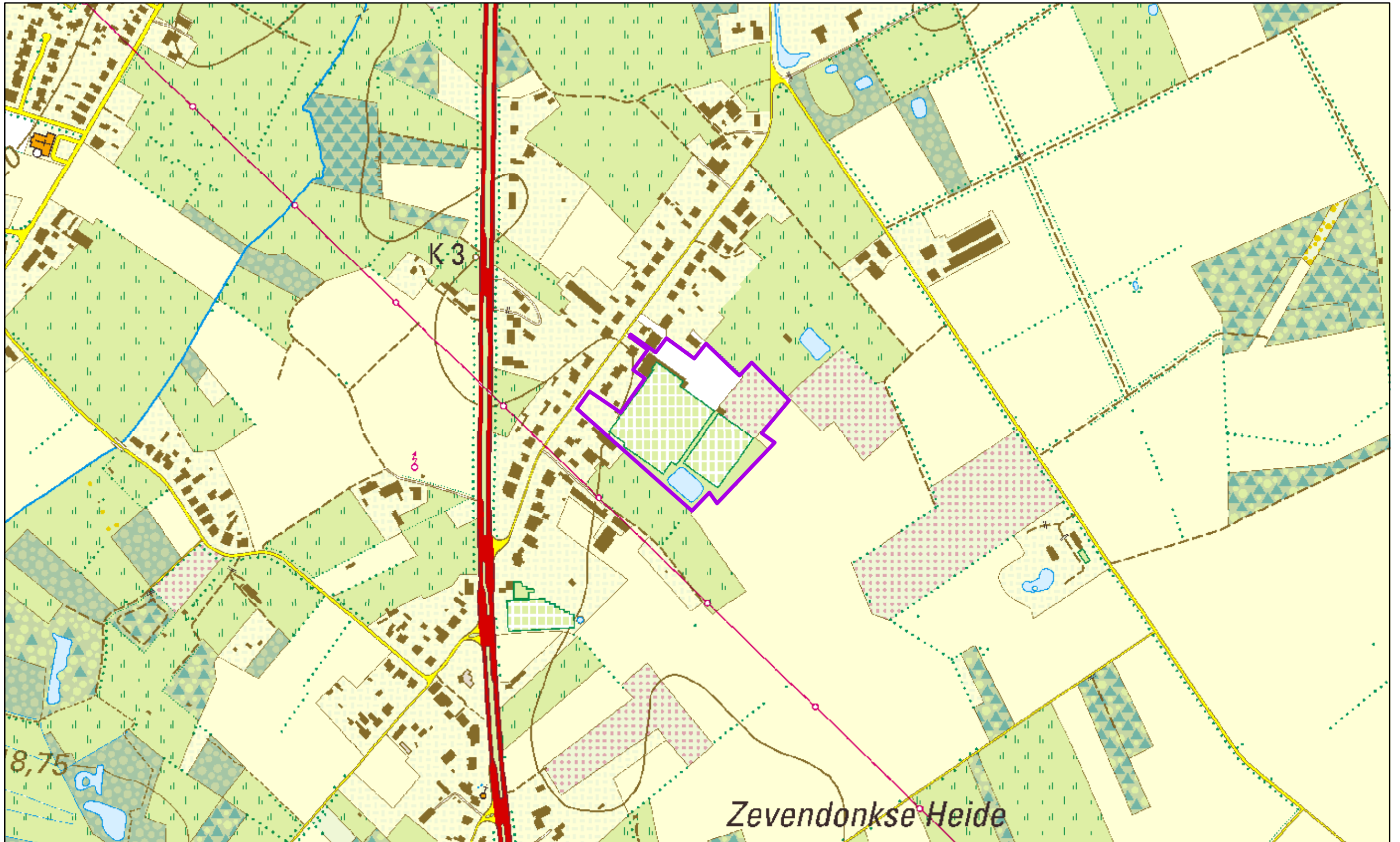
Onderstaande kaarten geven een weergave van de feitelijke en juridische toestand van het plangebied:


- Kaart 1: situering topokaart met plancontour
- Kaart 2: orthofoto met plancontour
- Kaart 3: bestemmingen
- Kaart 4: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: sectoraal-juridische context
- Kaart 6: fysisch systeem
- Kaart 7: watertoetskaart

2 Grafische weergave van het register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot plan-schade, planbaten of compensatie

3 RVR-toets – advies externe veiligheid

4 Beslissing team MER plan-MER-plicht



 grens plangebied

RUP PROOST-VAN GORP

kaart 1 : situering - topokaart

bron: © NGI, Brussel

datum: februari 2021


350247_kaart1

getekend: AD/MRH

 Meters





 grens plangebied

RUP PROOST-VAN GORP

kaart 2 : bestaande feitelijke toestand - orthofoto

bron: Orthofotomosaïek, middenschalig, winteropnamen 2018 (GDI-Vlaanderen)

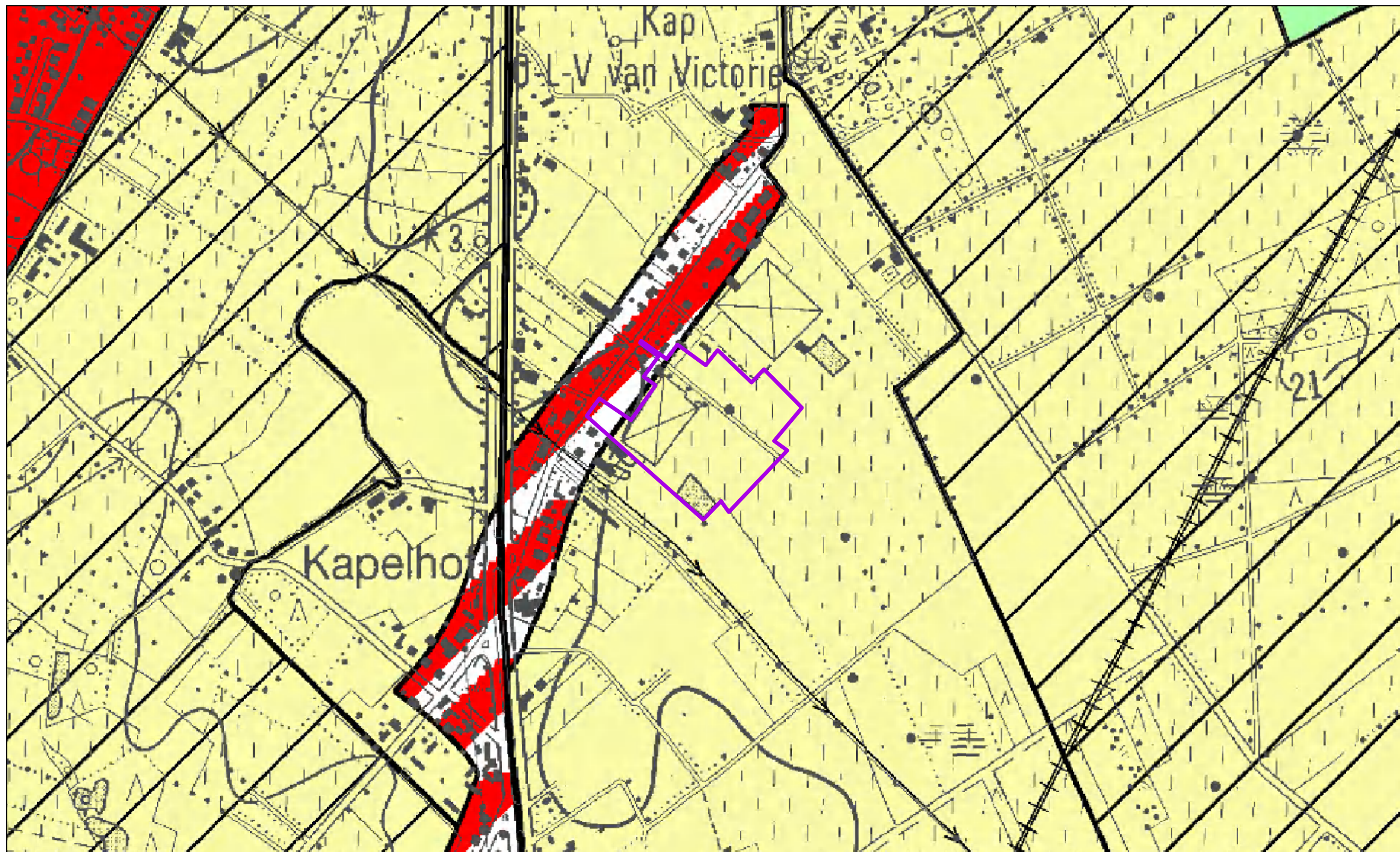
datum: februari 2021

350247_kaart2

getekend: AD/MRH

 Meters





-  grens plangebied
-  BPA
-  RUP
-  GRUP

RUP PROOST-VAN GORP

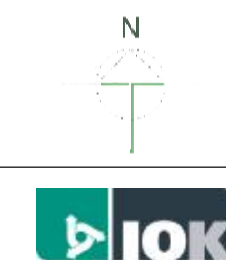
kaart 3 : planologische context – bestemmingen

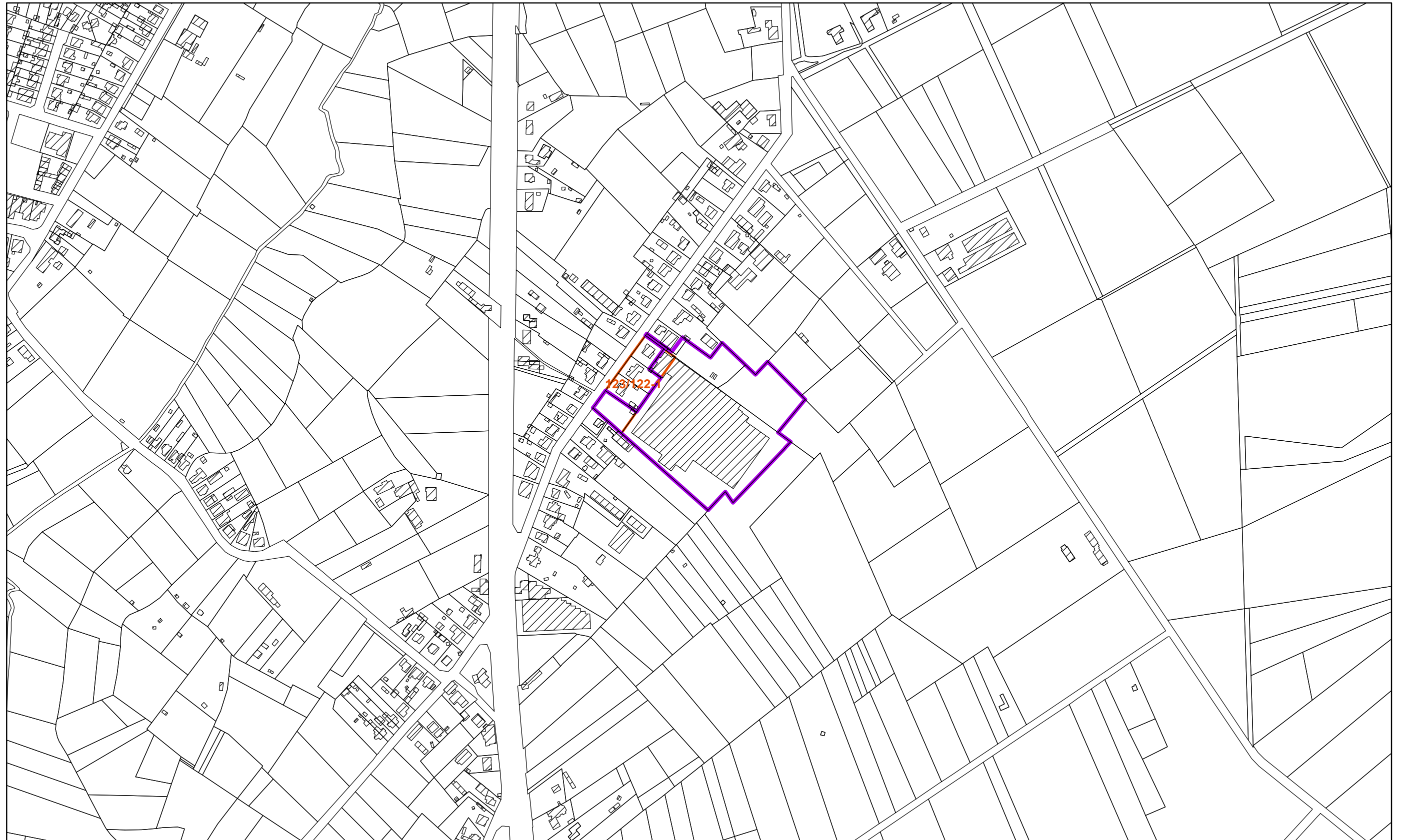
bron: Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed: 'Gewestplan, raster, 2011'

datum: februari 2021

350247_kaart3

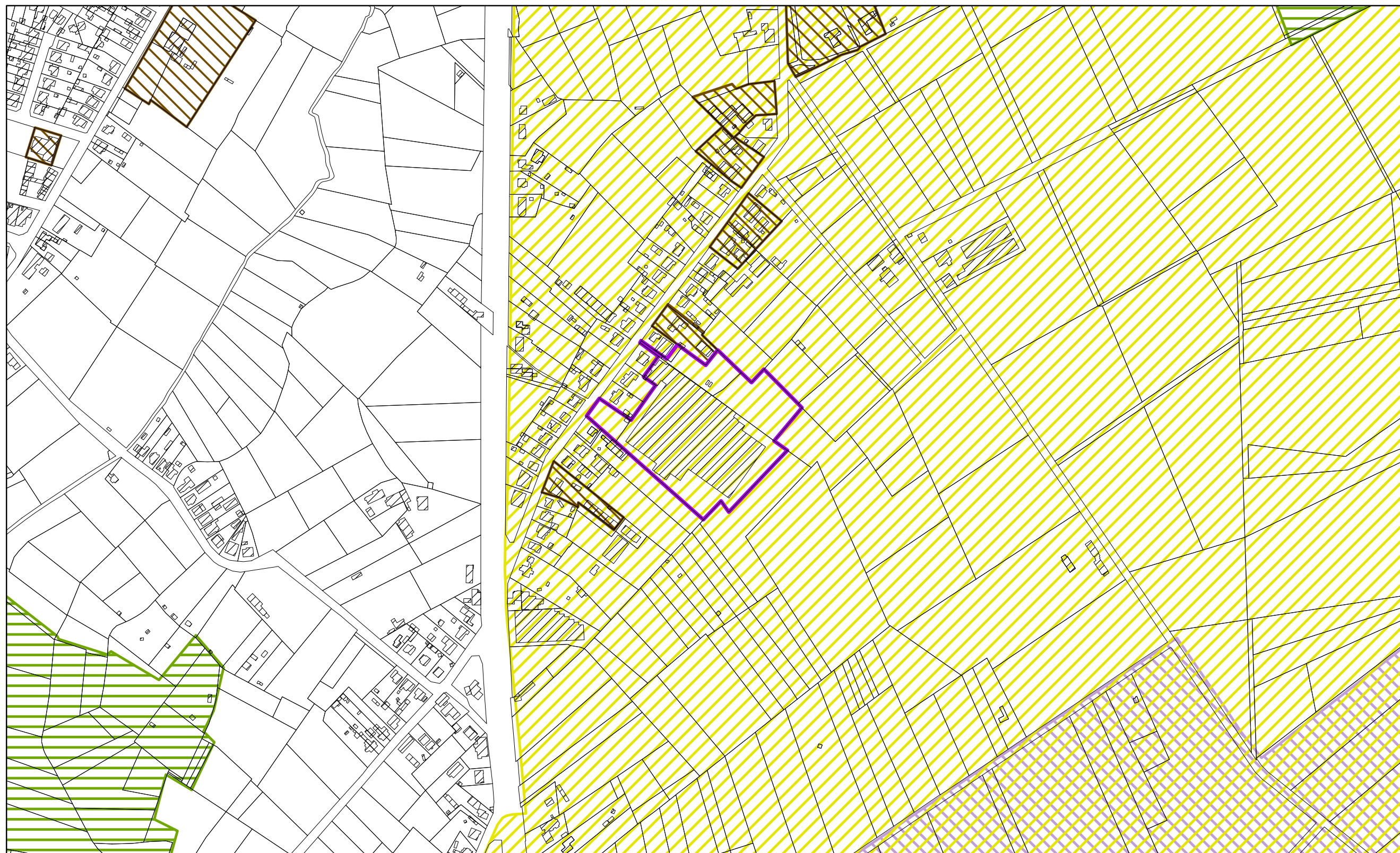
getekend: AD/MRH





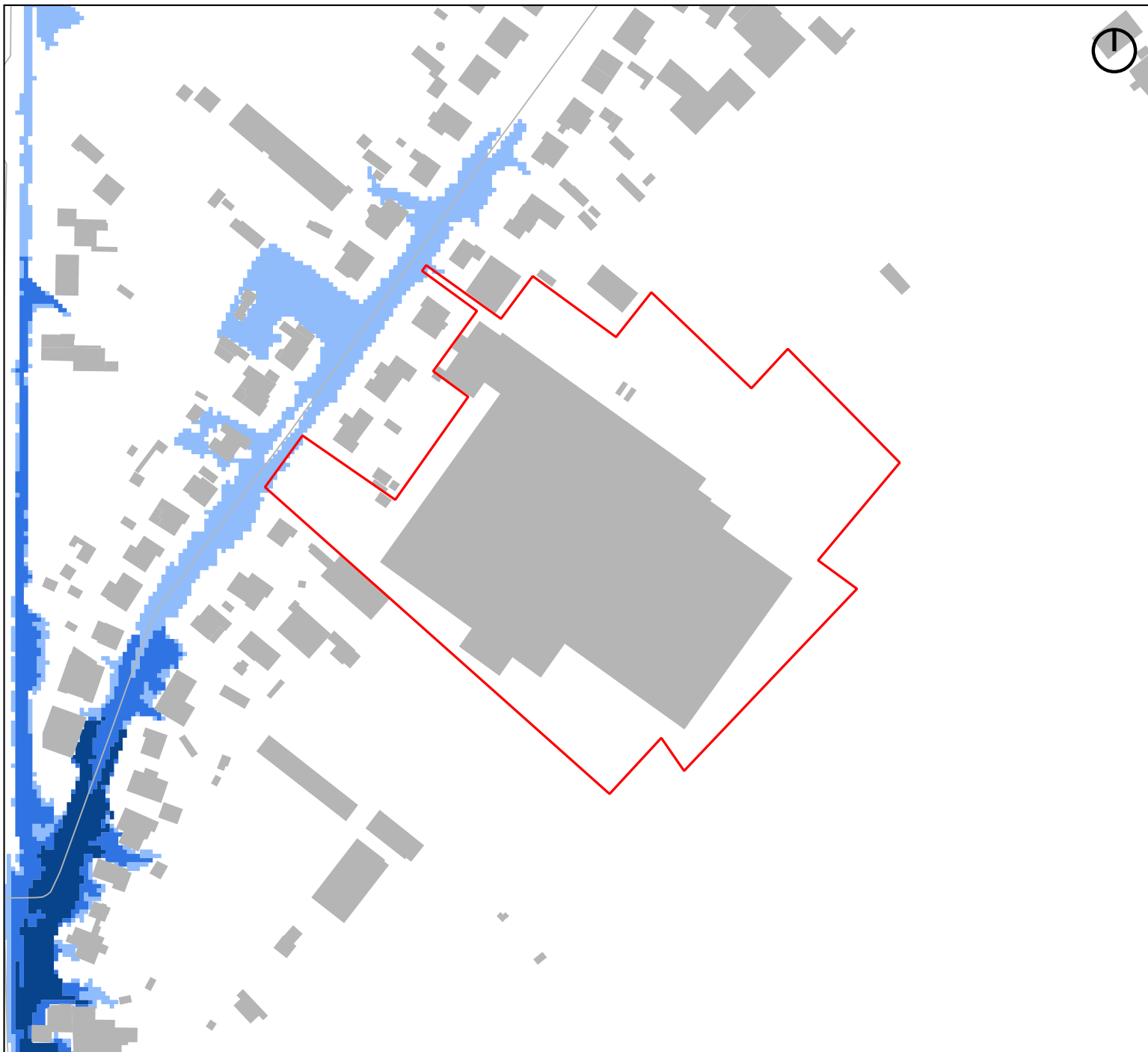
- grens plangebied
- verkavelingen
- vergunningen
- erfdienstbaarheden (indicatief)
- rooilijnen (indicatief)
-

RUP PROOST-VAN GORP		N
kaart 4 : ruimtelijk-juridische context		
bron: GRB 25 oktober 2019 (AGIV), plannenregister gemeente Turnhout, vergunningenregister gemeente Turnhout	datum: februari 2021	
350247_kaart4	getekend: AD/MRH	



- | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| grens plangebied | herbevestigd agrarisch gebied | VEN en IVON (2013) |
| habitatrichtlijngebied | ruilverkavelingsgebied | gen |
| vogelrichtlijngebied | beschermingszone grondwaterwinning | geno |
| beschermd onroerend erfgoed | winning | nwwg |
| vastgesteld onroerend erfgoed | beschermingszone type I | |
| ankerplaatsen (landschapsatlas) | beschermingszone type II | |
| | beschermingszone type III | |

RUP PROOST-VAN GORP		N
kaart 5 : sectoraal-juridische context		
bron: ANB - AGIV, Agentschap Onroerend Erfgoed, VLM, RWO, VMM - DOV - AGIV		datum: februari 2021
350247_kaat5	getekend: AD/MRH	



RUP Proost-Van Gorp

Kaart 6: Watertoets - pluviale overstromingskaart

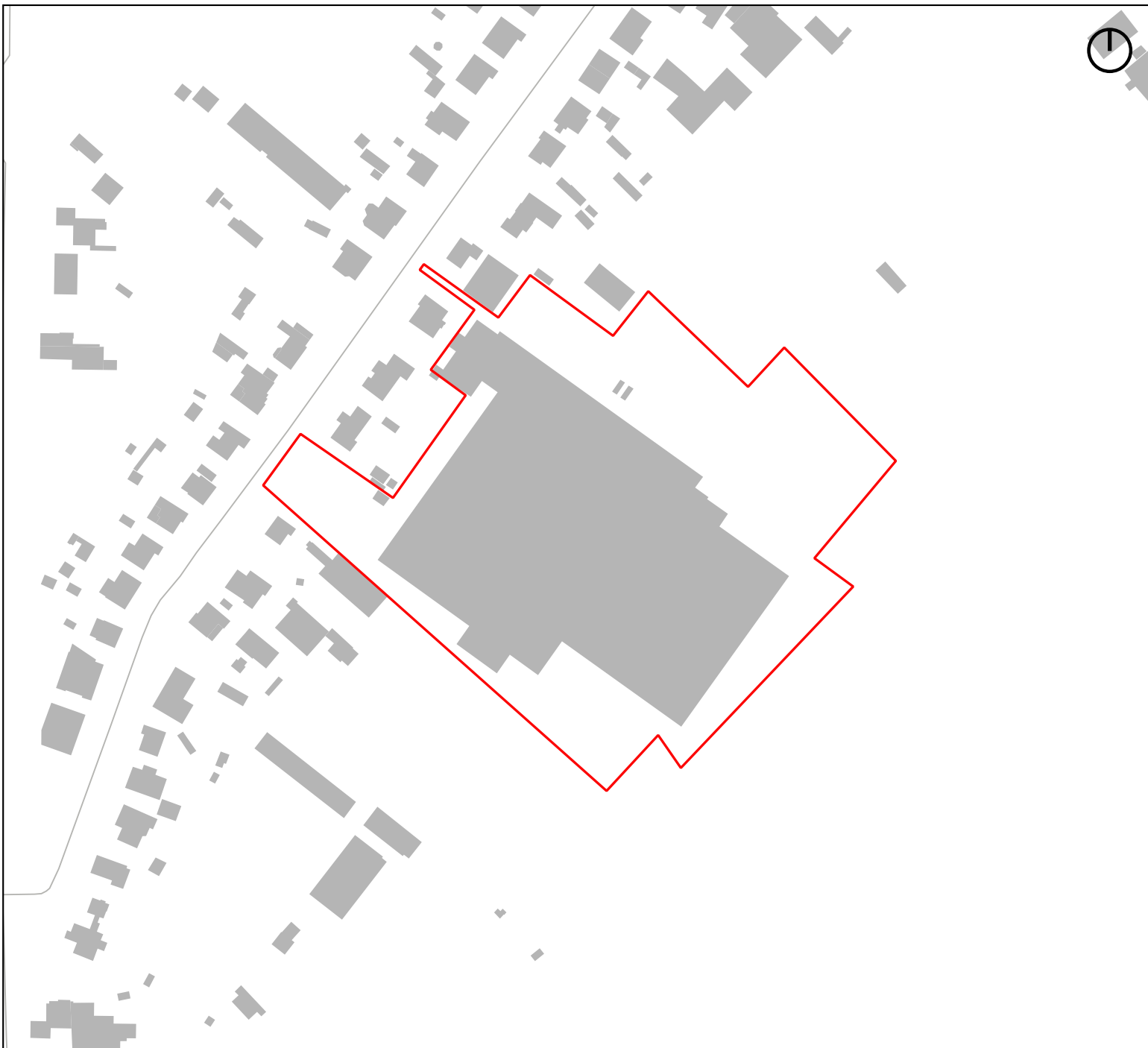
Bron: VHA maart 2022 (VMM), overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023 (VMM)

Datum: mei 2023

1:2.500

-  Grens plangebied
- waterlopen
 -  Bevaarbaar
 -  Geklasseerd, eerste categorie
 -  Geklasseerd, tweede categorie
 -  Geklasseerd, derde categorie
 -  Gracht van algemeen belang
- watertoets pluviaal
 -  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 -  C - Kleine kans op overstromingen
 -  D - Middelgrote kans op overstromingen





RUP Proost-Van Gorp

Kaart 7: Watertoets - fluviale overstromingskaart

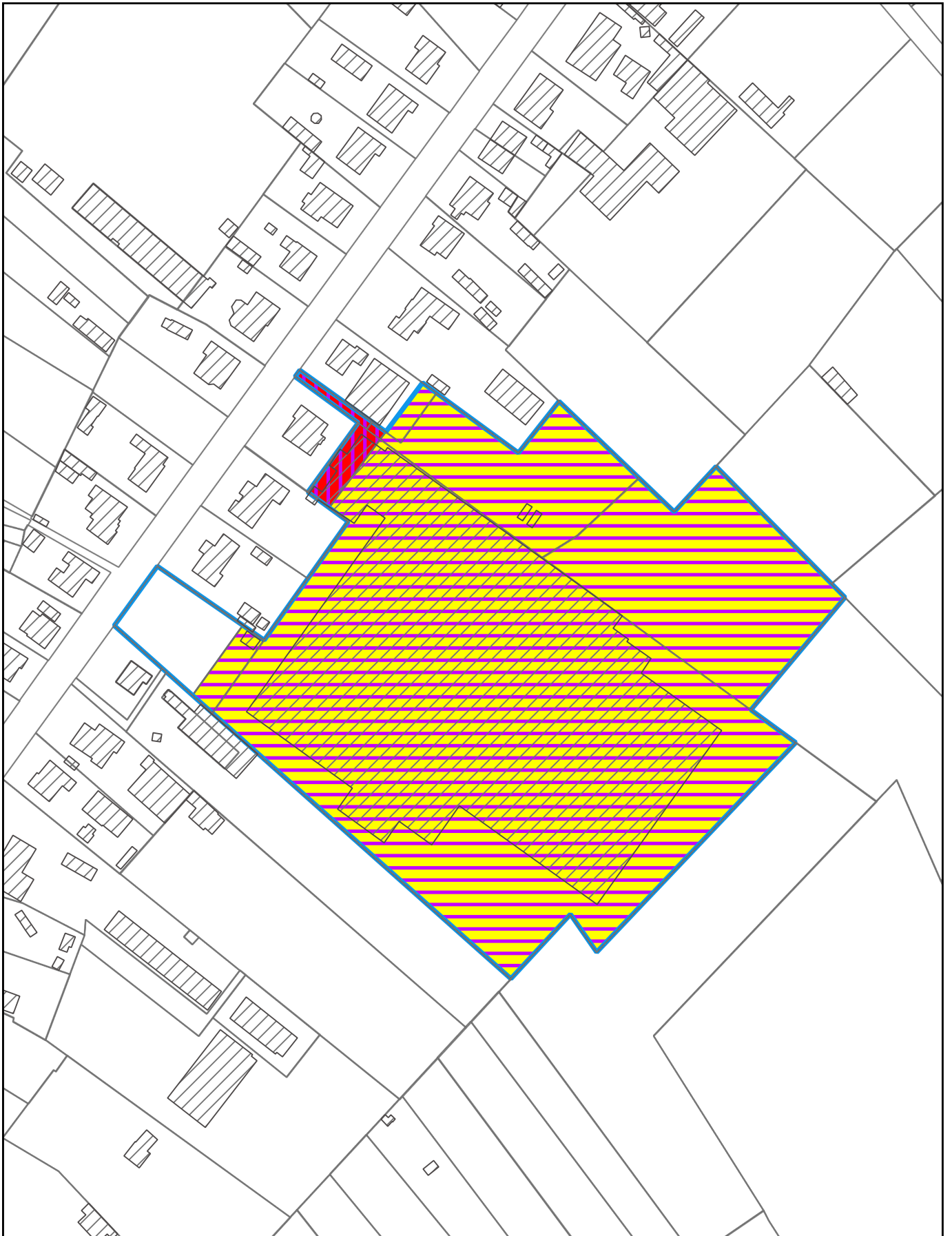
Bron: VHA maart 2022 (VMM), overstromingsgevoelige gebieden fluviaal 2023 (VMM)

Datum: mei 2023

1:2.500

-  Grens plangebied
- waterlopen
 -  Bevaarbaar
 -  Geklasseerd, eerste categorie
 -  Geklasseerd, tweede categorie
 -  Geklasseerd, derde categorie
 -  Gracht van algemeen belang
- watertoets fluviaal
 -  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 -  C - Kleine kans op overstromingen
 -  D - Middelgrote kans op overstromingen






RUP Proost - Van Gorp

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: juni 2023

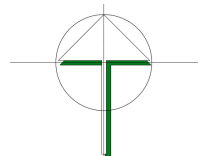
 Plangebied

RPC

0 10 20 30 40 m

bron : ondergrond grafisch verordenend plan


getekend : JVO



Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)


	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen

 plangebied

Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
---	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° 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, conform de geciteerde wetgeving, 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 dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen 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.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

uw bericht van
23/07/2019

uw kenmerk
RUP Tuincentrum
Proost-Van Gorp

ons kenmerk
RVR-AV-1078

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Tuincentrum Proost-Van Gorp"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 23/07/2019, met ref. RVR-AV-1078), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

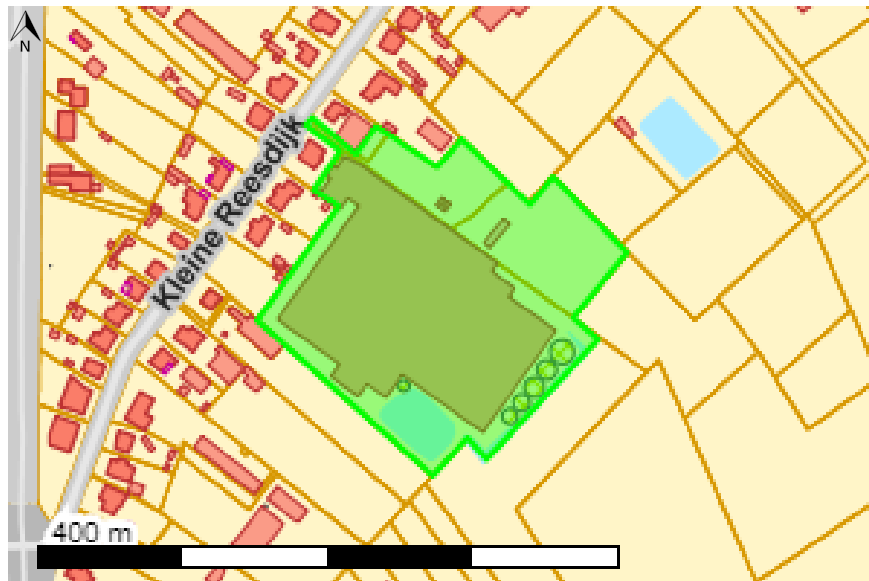
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP Tuincentrum Proost-Van Gorp

RUP titel RUP Tuincentrum Proost-Van Gorp

Initiatiefnemer stad Turnhout

Plangebied



Toets uitgevoerd op 23/07/2019

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Proost-Van Gorp te Turnhout

Dossiernummer: SCRI20062

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Turnhout stelt een RUP op met als doel een ruimtelijk aanvaardbare oplossing te bieden voor het historisch gegroeid bedrijf 'Proost-Van Gorp' waarbij rechtszekerheid geboden wordt en duidelijkheid verschaft wordt mbt de toelaatbare activiteiten binnen het plangebied rekening houdende met de kenmerken van de site en haar omgeving.

Team Mer ontving op 14 juni 2022 de scopingnota (versie juni 2022). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 23 juli 2020 t.e.m. 21 september 2020 en een participatiemoment vond plaats op 19 augustus 2020.

Een inspraakreactie heeft specifieke opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in de scopingnota.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

De adviezen en inspraakreacties bevatten enkele opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de beschrijving en beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Alle opmerkingen worden beschreven in bijlage 3 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2022-06-24 13:56:39 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)