

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Stokstorm, glastuinbouwgebied van bovenlokaal belang" te Deinze-Kruishoutem

Grafisch plan en voorschriften

Document van definitieve vaststelling



december 2008

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van 16 april 2008

De Provinciegriffier

De Voorzitter

Albert De Smet

Marc Lootens

De Deputatie verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van
9 juni 2008 tot en met 7 augustus 2008

Namens de Deputatie,
op bevel,

De Provinciegriffier

De Voorzitter

Albert De Smet

Marc Lootens

Gezien en definitief vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van
17 december 2008

De Provinciegriffier

De Voorzitter

Albert De Smet

Marc Lootens

Verantwoordelijke ruimtelijke planner

Ir. Reinout Debergh

Colofon

Dit document is een publicatie van

Provincie Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

Derde Directie – Patrimonium en Technische dienst
Dienst 33 – Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

secretariaat: 09-267 75 61

Dossiernummer

rup/2008/prup/OVL/050

Dossierverloop

beslissing Deputatie tot opmaak PRUP	22 mei 2005
versturen voorontwerp voor plen.verg.	5 september 2007
plenaire vergadering	27 september 2007
voorlopige vaststelling door PR	16 april 2008
openbaar onderzoek	9 juni 2008 t.e.m. 7 augustus 2008
advies PROCORO	9 oktober 2008
definitieve vaststelling door PR	17 december 2008

De normatieve delen van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(Deze zijn verordenend)

- het grafisch bestemmingsplan
- de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan

De niet-normatieve delen van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zijn :

(Deze zijn niet verordenend)

- de toelichtingsnota
- de milieubeoordeling

Stedenbouwkundige voorschriften

Titel	Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Artikel 1– Zone voor glastuinbouw</p>	<p>Glastuinbouwbedrijven hebben vaak tuinbouwactiviteiten in serres en in open lucht. De voorliggende locatie is bedoeld voor bedrijven die hoofdzakelijk in serres produceren.</p> <p>Handelsactiviteiten zoals tuincentra zijn niet toegelaten.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor glastuinbouwbedrijven waarvan minstens 80% van de teeltoppervlakte gesitueerd is in serres.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tuinbouwactiviteiten in serres en in open lucht; - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van glastuinbouwbedrijven o.a. loodsen, interne ontsluitingsinfrastructuur, wateropvang en afvoer, energievoorziening; - bedrijfswoningen met een maximaal bouwvolume van 1000m³; - kantoren gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken; - herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; - reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - groot- en kleinhandel. <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle en duurzame aanleg van het projectgebied en afwerking van de gebouwen en constructies.

	<p>Bij het bepalen van de inrichtingsprincipes is gebruik gemaakt van de studie 'Haalbaarheidsonderzoek naar een duurzaam glastuinbouwterrein in de Westhoek'. In deze studie wordt gesteld dat voor teelt van sla en vruchten (tomaten, paprika, komkommers, enz) de ideale oppervlakte per bedrijf (in de huidige marktomstandigheden) ong. 3,5 ha bedraagt, voor sierteelt is dat 2,5 ha. Voor startende bedrijven is de ideale schaalgrootte ongeveer 2ha. Het betreft hier bruto-oppervlaktes. Hiervan moet nog ongeveer 20% gerekend worden als ruimte voor neveninfrastructuur, ttz. parkeerruimte, werk- en opslagruimte, woning, waterbassin, enz.</p> <p>De watertoets is uitgebreid beschreven in de toelichtingsnota. In de voorschriften worden minimumnormen opgegeven voor buffering voor vertraagde afvoer, buffering voor nuttig gebruik en buffering voor infiltratie. Hoe deze buffervolumes technisch wordt geconstrueerd, wordt overgelaten aan de keuze van de telers. Daarbij is er wel één restrictie: in geval het bekken voor nuttig gebruik en het bekken voor vertraagde afvoer als afzonderlijke entiteiten worden gerealiseerd, moet verplicht een noodoverlaat voorzien worden van het bekken voor nuttig gebruik naar het bekken voor vertraagde afvoer. Het bekken voor nuttig gebruik mag in geen geval rechtstreeks op de beek lozen.</p>	<p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de kaveloppervlakte bedraagt minimaal 3,5 ha en maximaal 15 ha; het perceel moet zodanig ingericht worden dat een maximale oppervlakte voor serrebouw gerealiseerd kan worden; - de bedrijfswoning wordt in aansluiting met of geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen opgetrokken; de bedrijfswoningen kunnen ook gegroepeerd worden in een woonerf dat deel uitmaakt van deze zone (art. 1); - de afstand van gebouwen en constructies tot de Stokstormbeek bedraagt minimaal 8 meter tot de rand van de waterloop; de afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal 4 meter; - bedrijfsgebouwen, serres, constructies en bedrijfswoningen mogen niet hoger zijn dan 10 meter nokhoogte en 8 meter kroonlijsthoogte met uitzondering van schoorstenen en silo's; - indien assimilatiebelichting nodig is tussen 22u en 7u, dienen lichtschermen geplaatst te worden die zowel horizontale als verticale lichthinder tegengaan; - er wordt voor de serres en gebouwen voorzien in een bekken voor vertraagde afvoer met buffercapaciteit van 330m³ per ha en een ledigingsdebiet van 10l/s/ha bij constante doorvoer (lozing op de beek). - er wordt voor de serres en gebouwen voorzien in een bekken voor opvang van hemelwater voor nuttig gebruik met een minimumvolume van 2000m³/ha; het opvangen regenwater dient maximaal nuttig gebruikt te worden (streefcijfer: min. 20m³ per dag per ha). Indien het bekken voor vertraagde afvoer en het bekken voor nuttig gebruik als afzonderlijke entiteiten worden gerealiseerd, dient een overloop voorzien te worden van het bekken voor nuttig gebruik naar het bekken voor
--	--	---

	<p>42mm/u is de geraamde infiltratiesnelheid of infiltratiecapaciteit van de bodem. 1,8 mm/u is het afvoerdebiet via infiltratie. Om het afvoerdebiet te bepalen moet je de infiltratiesnelheid vermenigvuldigen met de infiltratieoppervlakte en delen door de aangesloten verharde oppervlakte. Hier is uitgegaan van een verhouding infiltratieoppervlak/aangesloten verharde oppervlakte van ca. 1/20-1/25 of 4à5 m² infiltratieoppervlakte per 100m² aangesloten verharding.</p>	<p>vertraagde afvoer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er worden voor verhardingen andere dan serres en gebouwen infiltratievoorzieningen gerealiseerd met een buffercapaciteit van ca. 400m³ per ha en een afvoerdebiet via infiltratie van minimum 1,8mm/u. Met een te verwachten infiltratiesnelheid van de op de locatie voorkomende fijnzandige bodem van 42 mm/u, komt dit neer op een te voorziene infiltratieoppervlakte van ca. 420m²/ha.
Artikel 1a- Ontsluiting glastuinbouwgebied	<p>Overlay op artikel 1 met betrekking tot de ontsluiting van de glastuinbouwbedrijven.</p>	<p>Het glastuinbouwgebied wordt ontsloten op de Karreweg via één centrale ontsluitingsas. De centrale ontsluitingsas wordt ingericht en beheerd als een dreef en er wordt een veilige fietsverbinding aangelegd.</p>

<p>Artikel 2 – Zone voor Stokstormhoeve</p>	<p>De Stokstormhoeve vormt een aparte zone binnen het glastuinbouwgebied maar maakt er wel een wezenlijk onderdeel van uit. Op de Stokstormhoeve kunnen gemeenschappelijke of complementaire voorzieningen die voortvloeien uit activiteiten van bedrijven van het RUP Stokstorm (bijv. verwerking of conditioneren van eigen tuinbouwproducten, gemeenschappelijke verwerking van eigen afvalstoffen, logistieke activiteiten rechtstreeks verbonden aan de glastuinbouwbedrijven van het RUP). Daarnaast kunnen ook de bedrijfswoningen van de glastuinbouwbedrijven als een 'woonerf' op de hoeve gerealiseerd worden, met een maximum van 1 bedrijfswoning per bedrijf.</p> <p>Daarnaast kan de Stokstormhoeve ook dienen als locatie voor de productie van hernieuwbare energie waarbij restwarmte geproduceerd wordt die bruikbaar is voor één of meerdere glastuinbouwbedrijven van het RUP Stokstorm. Dit bedrijf kan op de site Stokstorm desgewenst 1 bedrijfswoning realiseren.</p> <p>Hernieuwbare energie is afkomstig van energiebronnen die er binnen het menselijk tijdsbesef altijd zullen zijn. Ze zijn hoofdzakelijk afkomstig van de zon. Ze putten geen eindige voorraden uit zoals steenkool, aardolie of kernenergie. Bovendien hebben ze bij de exploitatie geen, of een heel beperkte, invloed op het leefmilieu. Alle hinder die ze veroorzaken, met uitzondering van de hinder die ontstaat bij de aanmaak van de installaties, is zichtbaar. Het gaat over fotonvoltaïsche en thermische zonne-energie, windenergie, kleinschalige waterkracht, en biomassa. Een belangrijke voorwaarde voor de bedrijven die zich hier vestigen is dat bij het productieproces restwarmte geproduceerd wordt die bruikbaar is voor één of meerdere bedrijven van het RUP Stokstorm.</p>	<p>Dit gebied is bestemd voor :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activiteiten die gemeenschappelijk en/of complementair zijn aan de activiteiten van de glastuinbouwbedrijven van het RUP Stokstorm; - de productie van hernieuwbare energie waarbij restwarmte geproduceerd wordt die bruikbaar is voor één of meerdere glastuinbouwbedrijven van het RUP Stokstorm. <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorzieningen inherent aan het functioneren van glastuinbouwbedrijven o.a. loodsen, interne ontsluitingsinfrastructuur, wateropvang en afvoer, energievoorziening en bedrijfswoningen met een maximum van 1 bedrijfswoning per bedrijf; - mestbewerking en mestverwerking als ondergeschikte activiteit; - kantoren gekoppeld aan de productieactiviteit van de bedrijven van dit RUP voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken; - herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; - reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming.
---	--	--

	<p>Handelsbedrijven (bijv. tuincentra) en kantoorachtigen (bijv. boekhoudkantoor, verzekeringen) zijn niet toegelaten.</p> <p>De hoeve is typisch voor de laat-middeleeuwse ontginning van landbouwkundig minderwaardige gronden die wellicht voordien nog nooit ontgonnen waren geweest. Van dat landschap blijven nu nog verschillende relictten over onder de vorm van een omgrachte site, oude boerderijgebouwen en dreven.</p> <p>Omwille van deze reden moet de site, als herkenbare entiteit bewaard blijven. Dit kan door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de walgracht te herstellen of te accentueren door er een bomerij of houtkant langs te planten; - de baksteenmassieven aan de ingang van de site te behouden. <p>De gebouwen zelf zijn minder waardevol en mogen desgevallend afgebroken en herbouwd worden. Er worden wel kwaliteitseisen gesteld aan een evt. nieuwbouw.</p>	<p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - groot- en kleinhandel; - kantoorachtigen. <p>Elke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle en duurzame aanleg van het projectgebied en afwerking van de gebouwen en constructies. <p>Minstens de volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Stokstormhoeve moet een herkenbare entiteit vormen binnen het RUP: de walgracht, die nog ten dele zichtbaar is, moet hersteld worden of moet geaccentueerd worden door aanplanting van een houtkant of bomerij; de twee baksteenmassieven aan de toegangspoort van de site moeten behouden blijven; - de bedrijfsgebouwen en -woning van de Stokstormhoeve mogen verbouwd, uitgebreid of afgebroken worden; nieuwe gebouwen zijn toegelaten voor zover ze een kwalitatief geheel vormen binnen deze entiteit en de afstand van nieuwe gebouwen en constructies minimaal 8 meter bedraagt tot de rand van de Stokstormbeek en 4 meter tot de buffer; - bedrijfswoningen hebben een maximaal bouwvolume van 1000m³; - bedrijfsgebouwen, serres, constructies en bedrijfswoningen mogen niet hoger zijn dan 10 meter nokhoogte en 8 meter kroonlijsthoogte met uitzondering van schoorstenen en silo's;;
--	---	---

	<p>De watertoets is uitgebreid beschreven in de toelichtingsnota. In de voorschriften worden minimumnormen opgegeven voor buffering voor vertraagde afvoer, buffering voor nuttig gebruik en buffering voor infiltratie. Hoe deze buffervolumes technisch wordt geconstrueerd, wordt overgelaten aan de keuze van de telers. Daarbij is er wel één restrictie: in geval het bekken voor nuttig gebruik en het bekken voor vertraagde afvoer als afzonderlijke entiteiten worden gerealiseerd, moet verplicht een noodoverlaat voorzien worden van het bekken voor nuttig gebruik naar het bekken voor vertraagde afvoer. Het bekken voor nuttig gebruik mag in geen geval rechtstreeks op de beek lozen.</p> <p>42mm/u is de geraamde infiltratiesnelheid of infiltratiecapaciteit van de bodem. 1,8 mm/u is het afvoerdebiet via infiltratie. Om het afvoerdebiet te bepalen moet je de infiltratiesnelheid vermenigvuldigen met de infiltratieoppervlakte en delen door de aangesloten verharde oppervlakte. Hier is uitgegaan van een verhouding infiltratieoppervlak/aangesloten verharde oppervlakte van ca. 1/20-1/25 of 4à5 m² infiltratieoppervlakte per 100m² aangesloten verharding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Er wordt voor de serres en gebouwen voorzien in een bekken voor vertraagde afvoer met buffercapaciteit van 330m³ per ha en een ledigingsdebiet van 10l/s/ha bij constante doorvoer (lozing op de beek). - Er wordt voor de serres en gebouwen voorzien in een bekken voor opvang van hemelwater voor nuttig gebruik met een minimumvolume van 2000m³/ha; het opgevangen regenwater dient maximaal nuttig gebruikt te worden (streefcijfer: min. 20m³ per dag per ha). Indien het bekken voor vertraagde afvoer en het bekken voor nuttig gebruik als afzonderlijke entiteiten worden gerealiseerd, dient een overloop voorzien te worden van het bekken voor nuttig gebruik naar het bekken voor vertraagde afvoer. - Er worden voor verhardingen andere dan serres en gebouwen infiltratievoorzieningen gerealiseerd met een buffercapaciteit van ca. 400m³ per ha en een afvoerdebiet via infiltratie van minimum 1,8mm/u. Met een te verwachten infiltratiesnelheid van de op de locatie voorkomende fijnzandige bodem van 42 mm/u, komt dit neer op een te voorziene infiltratieoppervlakte van ca. 420m²/ha.
Artikel 2a – Ontsluiting Stokstormhoeve	De Stokstormhoeve wordt ontsloten via de Stokstormstraat en takt via de Karreweg en Oudenaardsesteenweg aan op de ontsluitingsweg van De Prijkels. Sluipverkeer in de Stokstormstraat en de Karreweg richting Zulte/Kruishoutem, dient te worden vermeden; er worden gepaste inrichtingsmaatregelen voorzien.	De Stokstormhoeve takt via de Stokstormstraat aan op de Karreweg.

<p>Artikel 3 – Gemeenschappelijke bepalingen voor artikels 1, 1a, en artikel 2.</p>	<p>Overlay op artikel 1a: er wordt een buffer voorzien met een breedte van 10 meter. De buffer heeft tot doel het beperken van de onmiddellijke, visuele hinder ten opzichte van de omwonenden en de nabije omgeving.</p> <p>De provincie opteert om waterlopen indicatief aan te duiden op het grafisch plan en gebruikt een stamvoorschrift voor de inrichting als ecologische infrastructuur.</p> <p>De hoeve Stokstorm maakt een wezenlijk onderdeel van uit van het glastuinbouwgebied en vormt landschappelijk één eenheid. In dit verband is het zinvol te verplichten dat 1 (en slechts 1) beheerinstantie instaat voor het beheer van het volledige gebied (zone voor glastuinbouw en Stokstormhoeve).</p>	<p><u>Bufferzone</u></p> <p>De buffer heeft tot doel het beperken van de visuele hinder van de serres in het landschap.</p> <p>De buffer wordt verplicht aangelegd en onderhouden met streek-eigen, hoog- en laagstammige bomen en struikgewas.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p>De aanleg van de buffer gebeurt in het plantseizoen volgend op de inwerkingtreding van het RUP.</p> <p><u>Waterlopen (indicatieve weergave)</u></p> <p>De Stokstormbeek is indicatief weergegeven op het plan.</p> <p>In functie van een optimale kavelindeling, kan de waterloop plaatselijk verlegd worden.</p> <p>De waterloop wordt beheerd als ecologische infrastructuur. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met de fauna en flora eigen aan de waterloop door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p>Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.</p> <p><u>Beheer</u></p> <p>Het glastuinbouwgebied wordt beheerd door één beheerinstantie.</p> <p>De beheerder staat in voor o.m. het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen (bijv. gemeenschappelijk waterbekken), de ontsluitingsinfrastructuur; het onderhoud van de ecologische infrastructuur (o.m. dreef, buffer, enz).</p>
---	---	---

	<p>Het PRS wijst op het belang en de potenties van het cultuurhistorisch erfgoed als kwalitatieve factor in een duurzaam ruimtelijk ordeningsproces. Daarbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor het archeologisch erfgoed. Meer dan 80% van het archeologisch erfgoed is onbekend en er dienen maatregelen getroffen te worden om te verhinderen dat deze archeologische informatie verloren gaat. Hiervoor wordt een stedenbouwkundige voorschrift opgenomen.</p>	<p><u>Archeologisch vooronderzoek</u></p> <p>Voorafgaand aan de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied wordt met het oog op het identificeren van de potentieel archeologisch waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd aan de hand van proefsleuven en boringen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd op het volledige plangebied. Voorafgaand aan de inrichting, bebouwing of afgraving van het gebied, worden op alle zones die in het detectieonderzoek als archeologisch waardevol werden geïdentificeerd, archeologische opgravingen uitgevoerd. Dit kan gefaseerd gebeuren, naargelang de invulling van het terrein. Voor de hoeve Stokstorm zal afhankelijk van de aard van de ingrepen onmiddellijk worden overgegaan op preventieve archeologische opgravingen.</p>
--	--	--

Grafisch plan