

# **Steenbakkerij Floren en Cie nv**

**ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**

## **Bijlage IIIa. Toelichtingsnota - tekst**



**Vlaamse  
overheid**

**DEPARTEMENT  
OMGEVING**





## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	6
2	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan .....	7
3	Planningscontext .....	9
3.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan.....	9
3.1.1	Bindende bepalingen.....	9
3.1.2	Het richtinggevend gedeelte .....	9
3.1.3	Het planologisch attest.....	10
3.1.4	Het planningsproces afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur .....	11
3.1.5	Het afbakeningsproces in de regio Noorderkempen .....	11
3.2	Relatie met gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	14
3.2.1	Relatie met het BOD en gewestelijk RUP 'Klei van de Kempen' .....	14
3.2.2	Opmaak van het gewestelijk RUP 'Kempische Kleiputten' .....	15
3.3	Relatie met de instandhoudingsdoelstellingen (IHD) voor de speciale beschermingszones (SBZ) .....	15
3.3.1	Algemene situering.....	15
3.3.2	Gebiedsspecifieke situering SBZ-H 'Het Blak, Ekstergoor, Kievitsheide en nabijgelegen kamsalamenderhabitats' (BE2100019).....	17
3.4	Relatie met openbare wegenis en Atlas der buurtwegen.....	17
3.5	Relatie met het Onroerend Erfgoeddecreet met name Archeologisch vooronderzoek.....	17
3.6	Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	18
3.6.1	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen .....	18
3.6.2	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van de gemeente Brecht.....	19
4	Analyse bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied.....	21
4.1	Situering van het plangebied.....	21
4.2	Analyse deelstructuren.....	21
4.2.1	Ruimtelijke elementen van de omgeving.....	21
4.2.2	Ruimtelijke elementen van de bestaande bedrijfsstructuur .....	23
4.2.3	Situatiebeelden .....	25
5	Bestaande feitelijke en juridische toestand .....	29
5.1	Bestaande feitelijke toestand.....	29
5.2	Bestaande juridische toestand .....	29
6	Verantwoording van het planvoorstel en de planopties.....	31
6.1	Verantwoording van de plangebiedcontour .....	31
6.2	Verantwoording van de planopties: Ruimtevrage van het bedrijf.....	31
6.2.1	Algemeen overzicht.....	31
6.2.2	Uitbreiding van oven en ovenhal .....	32
6.2.3	Uitbreidingen in functie van de bewerkingen van baksteen.....	33

6.2.4	Uitbreidingen in functie van kleischuur en kleiopslag .....	33
6.2.5	Uitbreiding in functie van de optimalisatie voorraadkade.....	34
6.2.6	Uitbreidingen voor commerciële en administratieve voorzieningen .....	34
6.3	Verantwoording van de planopties: natuurcompensaties.....	35
6.4	Verantwoording van de planopties: randvoorwaarden vanuit het planologisch attest .....	36
6.5	Overzicht en afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief .....	37
7	Specifieke beoordelingen en toetsen .....	39
7.1	Onderzoek tot milieueffectrapportage .....	39
7.2	Veiligheidsrapportage .....	39
8	Ruimtebegroting.....	40
9	Stedenbouwkundige voorschriften .....	41
9.1	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften.....	41
9.2	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften .....	45

# 1 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter (Bijlage IV).

Het onderzoek tot milieueffectrapportage heeft eveneens een informatief karakter. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Het onderzoek is opgenomen als bijlage VI

Het gunstig planologisch attest afgeleverd op 6 oktober 2016 vormt de basis voor opmaak van dit RUP (Bijlage VI).

## 2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt naar aanleiding van het verlenen van een gunstig planologisch attest op 6 oktober 2016.

Het plan maakt het behoud en uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen mogelijk.

Voor de korte termijn wordt voorzien in een eerder beperkte uitbreiding van de productieruimte, grotendeels binnen het bestaande bedrijventerrein, en een bevestiging van de bestaande (zonevremd gelegen) opslagruimte. Op de korte termijn wordt reeds voorzien in een inbuffering (met een brede buffer van omtrent 20 m) aan de zuidoostzijde van het terrein. Hiermee wordt reeds de uiterste omvang van het terrein landschappelijk ingekapseld ten aanzien van het omliggende natuurgebied.

Voor de lange termijn wordt in eerste instantie voorzien in het doortrekken van de centrale ovenhal met aansluitende ruimte voor het smoren van bakstenen, de beperkte uitbreiding van de burelen en showroom, de verruiming van de buitenopslag in oostelijke en westelijke richting en het voorzien van een loskade aan het kanaal.

Het attest is uitgereikt op Vlaams niveau omwille van de relatie met de ontginningsproblematiek waar de ruimtelijke afwegingen in principe gebeuren op Vlaams niveau. Gezien de ligging van de 'Steenbakkerij Floren' in een cluster van bestaande en uitgeklaide ontginningsgebieden ligt de afstemming met de natuurwaarden in deze kleiputten voor de hand.

Verder zijn, voortgaande op het verleende planologisch attest, volgende voorwaarden opgenomen ten aanzien van de planvorming:

- Opname binnen het plangebied van het ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied en van het aangrenzende natuurgebied waarbinnen de natuurcompensaties in de vorm van een kwaliteitsverbetering zich situeren;
- Betrekken van perceel D367D binnen het planningsproces met het oog op een ruimtelijke afweging in functie van aan te bieden alternatieven voor de visclubs;
- Aanleg van een volwaardige groenbuffer binnen de uitbreidingscontouren en voorafgaand aan de uitbreiding op korte termijn;
- Voor de bufferzone opname in de stedenbouwkundige voorschriften van de randvoorwaarden die door ANB worden opgelegd en met de bepaling dat de invulling ervan wordt verfijnd in functie van de aard en de oriëntatie van de omliggende functies;
- Voor de laad- en loskade opname in de stedenbouwkundige voorschriften van de randvoorwaarden die door NV De Scheepvaart worden opgelegd en bepalingen omtrent de invulling ervan;

Doelstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is de juridische en ruimtelijke verankering van de ontwikkelingsperspectieven voor het bedrijf en de afstemming met de naastliggende natuurcomplexen en voormalige kleiputten. Deze ontwikkelingsperspectieven zijn in eerste instantie vastgelegd in het verleende planologische attest en dienen afgestemd te worden met de ontwikkelingsopties voor de natuurlijke en agrarische structuur voor de deelregio Noorderkempen zoals heden wordt uitgewerkt in het in opmaak zijnde aangrenzende gewestelijk RUP Kempische Kleiputten. Dit project zal tevens worden gekaderd binnen de bepalingen van het RSV. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal de daarvoor noodzakelijke bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastleggen tot op perceelsniveau.

De milieutoets van dit plan werd onderzocht in een MER-screening. Deze MER-screening werd door de dienst MER goedgekeurd op 16 januari 2015 en staat bekend onder dossiernummer SCRPL14124.



## 3 Planningscontext

### 3.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan

#### 3.1.1 Bindende bepalingen<sup>1</sup>

De oppervlakte aan bestemde bedrijventerreinen in plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen kan tot 66.000 ha stijgen. De beleidsmatige marge van 1.400 ha is hierin niet ingerekend.

#### 3.1.2 Het richtinggevend gedeelte

##### ***Bedrijventerreinen (voor historisch gegroeide bedrijven) en voor bestaande regionale bedrijven***

Om op lange termijn op vlak van economische activiteiten concurrentieel te blijven moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, namelijk de poorten en de economische knooppunten. Daarnaast maken ook bedrijven met hoge toegevoegde waarde, een aanzienlijke tewerkstelling, internationale uitstraling en imago in gemeenten buiten de economische knooppunten deel uit van de Vlaamse economische structuur. Uiteraard moet de ontwikkeling van deze bedrijven worden gegarandeerd.

Een 'historisch gegroeid bedrijf' (RSV p. 334) is gelegen in een gemeente buiten de economische knooppunten en heeft een ruimtelijk vraagstuk dat best op bovenlokaal niveau wordt afgewogen. Daarnaast is dergelijk bedrijf vaak morfologisch en ruimtelijk verweven met de omgeving of heeft het een specifieke sociaal-economische relatie met die omgeving. Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake de verlening en/of de advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, is het aan de gemeente deze problematiek te signaleren en een principiële standpunt in te nemen. De afweging en bestemming in een ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt door het Vlaams gewest, in overleg met de gemeente en de provincie. Omdat de aanvraag een herbestemming beoogt naar ontginningsgebied of het behoud, de uitbreiding of de vestiging beoogt van een verwerkingseenheid voor delfstoffen<sup>2</sup> werd het gewest aangewezen als plannende overheid.

##### ***Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen***

Wat betreft de bestemmingen in het gewestplan, kan een historisch gegroeid bedrijf ofwel gelegen zijn in industrie- of KMO-gebied, en een uitbreiding vragen in een aangrenzend open ruimtegebied, ofwel volledig zonevreemd gelegen zijn. De beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden gebeurt in beide gevallen aan de hand van volgende principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (p.335):

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest van 29 maart 2013, artikels 5, §1, 1<sup>a</sup> en 6, §1, 1<sup>a</sup>.

- een maximale verweving van de economische activiteit met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd, waarbij goed nabuurschap het uitgangspunt moet vormen;
- alle mogelijkheden en voorzieningen voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historisch gegroeide situaties en hinder zijn medebepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals bedrijfseconomische implicaties, volgens het batneec-principe.

Deze principes mogen niet los gezien worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen, en worden gekaderd binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor kwaliteit en gebaseerd op ruimtelijke draagkracht.

De vestiging van Steenbakkerij Floren en Cie NV wordt beschouwd als een historisch gegroeid bedrijf, gelegen in een gemeente van het buitengebied.

### **3.1.3 Het planologisch attest**

Op 6 oktober 2016 werd aan Steenbakkerij Floren en Cie NV een gunstig planologisch attest uitgereikt voor het behoud van het bedrijf en voor de plannen horende bij de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn, onder volgende voorwaarden:

- Opname binnen het plangebied van het ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied en van het aangrenzende natuurgebied waarbinnen de natuurcompensaties in de vorm van een kwaliteitsverbetering zich situeren;
- Betrekken van perceel D367D binnen het planningsproces met het oog op een ruimtelijke afweging in functie van aan te bieden alternatieven voor de visclubs;
- Aanleg van een volwaardige groenbuffer binnen de uitbreidingscontouren en voorafgaand aan de uitbreiding op korte termijn;
- Voor de bufferzone opname in de stedenbouwkundige voorschriften van de randvoorwaarden die door ANB worden opgelegd en met de bepaling dat de invulling ervan wordt verfijnd in functie van de aard en de oriëntatie van de omliggende functies;
- Voor de laad- en loskade opname in de stedenbouwkundige voorschriften van de randvoorwaarden die door NV De Scheepvaart worden opgelegd en bepalingen omtrent de invulling ervan;

Er wordt een gunstig planologisch attest afgeleverd omdat de vraag voor de korte termijn, die het voorwerp kan uitmaken van aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning en de vraag voor de lange termijn, waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden opgemaakt, ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht en in overeenstemming zijn met het ruimtelijk beleidskader voor bestaande bedrijven. De beoogde uitbreiding sluit compact aan bij de bestaande bedrijfsgebouwen en aan de uitbreiding zijn natuurcompensaties gekoppeld die een herstructurering mogelijk maken met de omliggende natuurcomplex en met de andere omliggende functies.

Door het afleveren van een gunstig planologisch attest op 6 oktober 2016 heeft de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening de Vlaamse Overheid zich ertoe verbonden binnen het jaar een planinitiatief op te starten in functie van de lange termijnbehoeften van het bedrijf.

Het planologisch attest is als afzonderlijke bijlage (bijlage V) opgenomen bij deze toelichtingsnota.

### **3.1.4 Het planningsproces afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur**

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos, voor 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. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Voor elk van de dertien regio's heeft de Vlaamse Regering de visievormingsprocessen afgerond met een beslissing over het actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen. Op die manier is midden 2009 ca. 538.000 hectare agrarisch gebied vastgelegd. De resultaten van deze overlegprocessen zijn consulteerbaar op [www.vlaanderen.be/agnas](http://www.vlaanderen.be/agnas).

Op 7 mei 2010 besliste de Vlaamse Regering over de verdere voortgang van het afbakeningsproces. Er is een coördinatieplatform opgericht met o.m. vertegenwoordigers van de verschillende beleidsvelden en de natuur- en landbouworganisaties. Dit platform volgt de uitvoering van de afbakening op. Het bekijkt voor welke gebieden gestart kan worden met de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en bewaakt de gelijktijdige voortgang van de realisatie van de doelen voor landbouw, natuur én bos. De Vlaamse overheid stelde een administratieoverschrijdend team samen dat deze plannen voorbereidt en het vooroverleg met de betrokken lokale besturen en middenveldorganisaties organiseert.

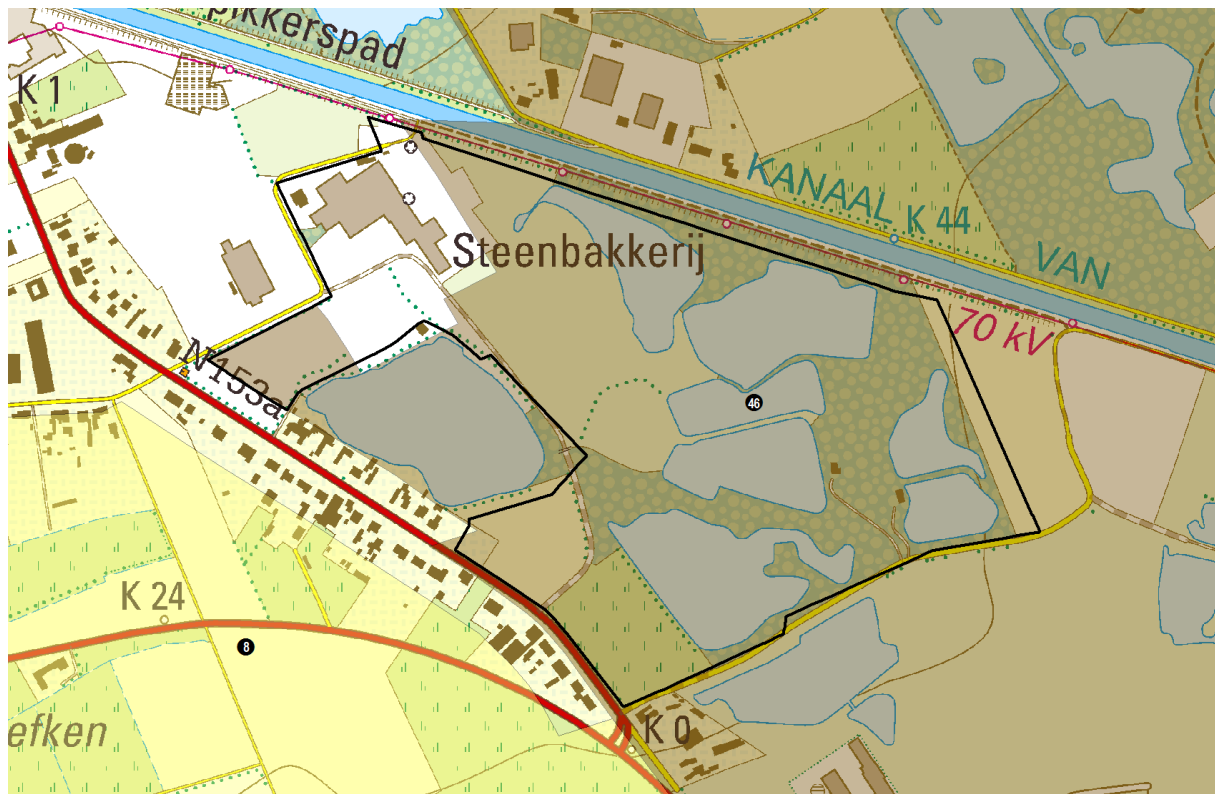
Het coördinatieplatform bepaald jaarlijks in een 'gebiedsgericht programma' voor welke concrete gebieden er een planningsproces opstart.

### **3.1.5 Het afbakeningsproces in de regio Noorderkempen**

Voor de buitengebiedregio Noorderkempen werd het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur opgestart in 2006. Het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en een uitvoeringsprogramma werd in maart 2008 voor advies voorgelegd aan de betrokken gemeenten, provincies en belangengroepen.

De Vlaamse Regering nam op 12 december 2008 akte van het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma en de adviezen van de gemeenten, provincies en belangengroepen hierover.

Op 12 december 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 31.300 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.



Figuur 1. Operationeel uitvoeringsprogramma regio Noorderkempen met aanduiding van het plangebied

Het plangebied is in het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur regio Noorderkempen opgenomen in de deelruimte 'Open Kempen'.

Voor het plangebied relevante elementen uit de algemene visie voor de 'Open Kempen' afgestemd op de belangrijkste typische landschapkenmerken zijn:

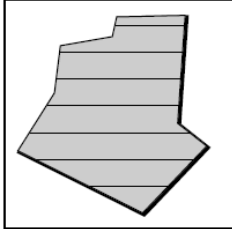
- De structuurbepalende wateroppervlakten en aansluitende natuurcomplexen van de kleiontginningsgebieden langsheen het kanaal Dessel-Schoten, typisch voor deze deelruimte, bieden potenties voor het behoud en de ontwikkeling van watergebonden natuur- en landschapswaarden;
- In de Open Kempen wordt ruimte gevrijwaard voor het behoud en herstel van waardevolle natuurcomplexen. De natuurwaarden van deze natuurkernen/systemen worden versterkt, maar ook de natuurverbindingsfunctie wordt verder ontwikkeld en versterkt zodat van het noorden tot het zuiden een aaneenschakeling ontstaat van natuur en boscomplexen, verweven doorheen het agrarisch gebied.

Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft in eerste instantie uitvoering aan het planologisch attest voor het historisch gegroeid bedrijf maar zal ook afgestemd worden op de uitvoering van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos zoals die in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de buitengebiedregio Noorderkempen werd uitgewerkt. Het ruimtelijk uitvoeringsplan geeft invulling aan (een deel) van het actiegebied 46 (Omgeving Ontginningsgebieden Kooldries en Leeuwerik-Klokkeven) en met name aan de actie: "De opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de versterking van de bos- en natuurwaarden in Kooldries en Leeuwerik-Klokkeven (concept 15.3)." waarbij "verder onderzoek en overleg nodig in functie van concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en

mogelijkheden voor waterberging” en “Verdere besluitvorming rond de ontginningsgebieden wordt afgewacht”

Het hierna omschreven concept is relevant voor het gebied opgenomen in het plangebied.

### **Behoud en versterking van zeer waardevolle natuurcomplexen (concept 15)**



De structuurbepalende natuurcomplexen van bossen, heide, vennen en plassen moeten in samenhang met de cultuurhistorische en landschappelijke context behouden en versterkt worden. In Open Kempen bestaan deze natuurcomplexen enerzijds uit de nattere gebieden waar de klemtoon ligt op plassen en vennen en anderzijds uit drogere boscomplexen. Waardevolle bosbiotopen met heide- en venrelicten, historische ontginningsstructuren en specifieke waarden eigen aan de verlaten kleiontginningsputten langs het kanaal, zijn hierbij te behouden en te versterken.

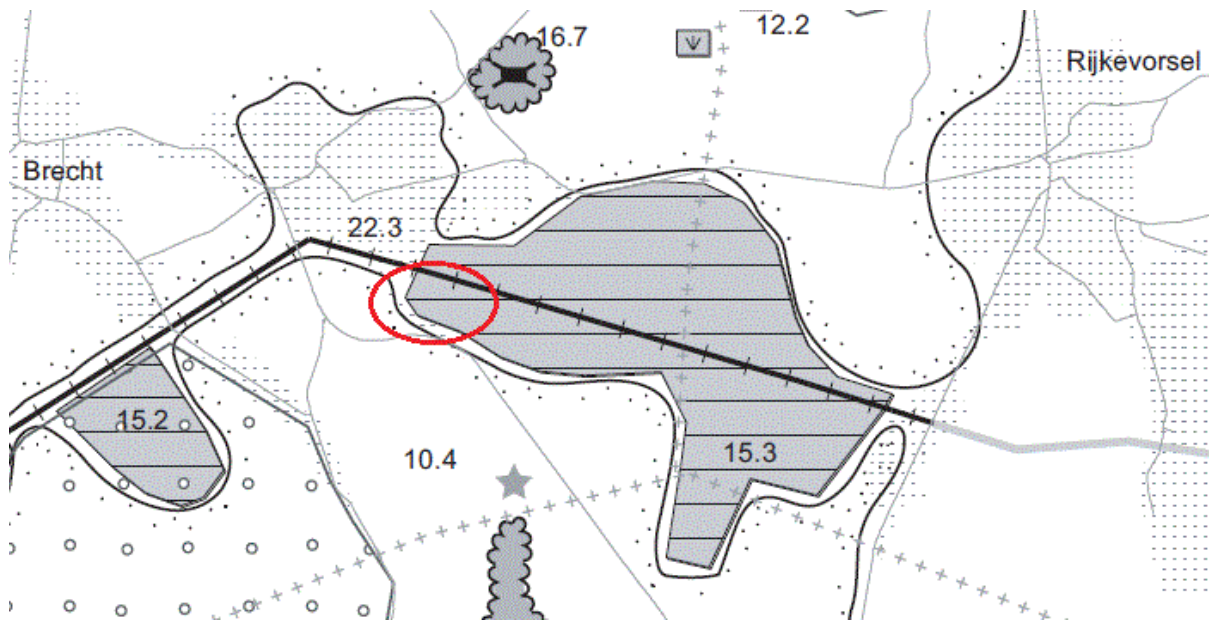
Deze ecologische zeer waardevolle en voor de natuurlijke structuur bepalende natuurcomplexen maken (zo veel mogelijk) deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Voor deze complexen wordt gestreefd naar herstel van de natuurlijke waterhuishouding, de ontwikkeling van waardevolle gradiënten en graduele overgangen tussen verschillende vegetatietypen (bos, heide, vennen, plassen, moerasvegetaties, broekbossen, ...).

Voor de waterpartijen langs het kanaal Dessel – Schoten streeft men naar de ontwikkeling van meer natuurlijke oevers en ondiepe plas-draszones met maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor watergebonden (avi)fauna en flora.

De meest kwetsbare kernen van de zeer waardevolle natuurcomplexen worden ruimtelijk gebufferd binnen voldoende grote samenhangende complexen. De natuurcomplexen worden recreatief gezoneerd, gericht op het vrijwaren van het medegebruik.

Het deelconcept is van toepassing op volgende gebieden:

15.3: Leeuwerik – Klokkeven;



Figuur 2. Uitsnede uit de 'Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos: regio Noorderkempen, deelruimte 2 Open Kempen' (kaart 2b: centraal westelijk deel) met indicatieve aanduiding plangebied RUP HGB Steenbakkerij Floren en Cie NV

De ruimere context voor uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur voor afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur wordt afgewogen in het planningsproces dat wordt gevoerd ten aanzien van het RUP Kempische Kleiputten.

## 3.2 Relatie met gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

### 3.2.1 Relatie met het BOD en gewestelijk RUP 'Klei van de Kempen'

Het Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan 'Klei van de Kempen' (BOD) vormde de basis voor het intussen goedgekeurde gewestelijk RUP 'Klei van de Kempen' (BVR 08.04.2011). Dit plan voorzag voortgaande op de opties uit het BOD en de behoefteberekening geen bestemmingswijziging voor het ontginningsgebied aangrenzend aan de bedrijfssite van Steenbakkerij Floren. Het voorzag evenmin in een wijziging van bestemmingen ten aanzien van de bedrijfssite. Wel werd in de onmiddellijke omgeving een ontginningsgebied geschrapt en omgezet naar natuurgebied (groen enclave) en elders ook een bijkomend aangeduid (bruine enclave). Ook werd met name in het gebied Kraaienhorst voorzien in de bijkomende aanduiding van ontginningsgebied in functie van de behoeften van steenbakkerij Floren. Het RUP 'Klei van de Kempen' doet geen uitspraak ten overstaan van de nu aangevraagde particuliere bedrijfsvoering. Een uitbreiding van het bedrijf is aldus niet strijdig met het gevoerde beleid; de optie tot behoud van het ontginningsgebied waarin de uitbreiding van het bedrijf deels voorzien is, is intussen achterhaald vanwege afwerking van de ontginningsactiviteiten.





Figuur 3. Gewestelijke RUP's ten aanzien van het plangebied

### 3.2.2 Opmaak van het gewestelijk RUP 'Kempische Kleiputten'

De opmaak van het gewestelijk RUP Kempische Kleiputten is er gekomen nadat, na goedkeuring van het BOD en tijdens de opmaak van het RUP Klei van de Kempen, gewijzigde opties werden voorgesteld ten aanzien van de nabestemming van het ontginningsgebied Blak-Meergoor (gemeente Beerse). Dit planningsproces is intussen in voorontwerpfase en kadert de opties voor wijziging van de nabestemming van Blak-Meergoor in het ruimer kader van uitvoering van het afbakeningsproces voor de natuurlijke en agrarische structuur. Er wordt voor gekozen om beide planprocessen apart te laten verlopen vanwege het verschil in opvatting, omvang en complexiteit. Omwille van de natuurcompensaties in de vorm van een kwaliteitsverbetering van de natuurlijke structuur op de gronden in de directe omgeving van de steenbakkerij, is er voor gekozen om deze gronden binnen het plangebied van het RUP Steenbakkerij Floren op te nemen en niet langer binnen het plangebied van het RUP Kempische kleiputten. Hiermee wordt ook deels uitvoering gegeven aan de gewenste ruimtelijke structuur zoals uitgewerkt in het afbakeningsproces voor de natuurlijke en agrarische structuur. Ter hoogte van het RUP Steenbakkerij Foren situeert zich het plangebied van het RUP Kempische Kleiputten noordelijk van het kanaal (zie figuur 3).

## 3.3 Relatie met de instandhoudingsdoelstellingen (IHD) voor de speciale beschermingszones (SBZ)

### 3.3.1 Algemene situering

De Europese Commissie verklaarde de habitatrictlijngebieden op 7 december 2004 van "communautair belang". De Habitatrictlijn stelt dat de lidstaat vervolgens verplicht is om binnen de zes jaar over te gaan tot de "aanwijzing" van deze gebieden als speciale beschermingszone (SBZ), vergezeld van "prioriteiten". De Vlaamse Overheid diende dus vóór eind 2010 alle in Vlaanderen

vastgestelde habitatrictlijngebieden definitief aan te wijzen en prioriteiten vast te stellen voor het in een gunstige staat houden of brengen van de Europees te beschermen habitats en soorten. De Vogelrichtlijngebieden zijn reeds formele speciale beschermingszones (SBZ-V).



Figuur 4. Habitatrictlijngebied (SBZ-H) ten aanzien van het plangebied

Op 3 april 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit met de procedure voor deze aanwijzing van speciale beschermingszones en de vaststelling van instandhoudingsdoelstellingen definitief goed. Op 23 juli 2010 heeft de Vlaamse Regering algemene doelen voor heel Vlaanderen vastgelegd: de gewestelijke instandhoudingsdoelstellingen of G-IHD. De G-IHD zijn verfijnd per speciale beschermingszone onder de vorm van specifieke instandhoudingsdoelstellingen (S-IHD).

Via de opmaak van instandhoudingsdoelstellingen geeft de Vlaamse Overheid invulling aan de verplichting tot definitieve aanwijzing van de speciale beschermingszones en de vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen. De lidstaten zijn er vervolgens toe verplicht de nodige maatregelen te nemen om deze instandhoudingsdoelstellingen te realiseren. Deze plicht gaat zowel over het nemen van positieve beschermingsmaatregelen zowel als tot het nemen van maatregelen die verslechtering of verstoring tegengaan. Deze instandhoudingsmaatregelen "behelzen zo nodig passende, specifieke of van ruimtelijke ordeningsplannen deel uitmakende beheersplannen en passende, wettelijke, bestuursrechtelijke of op een overeenkomst berustende maatregelen". Bij het nemen van die maatregelen dient rekening gehouden te worden met "de vereisten op economisch, sociaal en cultureel vlak en met de regionale en lokale bijzonderheden".

Naast de opmaak van instandhoudingsdoelstellingen en het treffen van geschikte instandhoudingsmaatregelen moet er ook omzichtig omgegaan worden bij het beoordelen en



toestaan van projecten, plannen of programma's in of in de omgeving van speciale beschermingszones die effecten kunnen hebben op deze gebieden.

### **3.3.2 Gebiedsspecifieke situering SBZ-H 'Het Blak, Ekstergoor, Kievitseide en nabijgelegen kamsalamenderhabitats' (BE2100019)**

De definitieve goedkeuring van de instandhoudingsdoelen en prioritaire inspanningen voor het habitatrictlijngebied (SBZ-H) 'Het Blak, Kievitseide, Ekstergoor en nabij gelegen kamsalamenderhabitats' gebeurde op 23 april 2014<sup>3</sup>.

De SBZ-H is ongeveer 700 ha groot en omvat 7 deelgebieden, verspreid over de gemeenten Brecht, Malle, Rijkevorsel en Beerse. Het gebied is van belang voor 9 habitattypes en 8 Europese soorten. Geen van deze gebieden overlappen met het plangebied; het dichtstbijzijnde SBZ-H is gelegen aan de overzijde van het kanaal.

Voor de verschillende voorkomende habitats en soorten zijn doelen geformuleerd. Tevens werden er prioritaire inspanningen bepaald:

- Reddingsmaatregelen voor het leefgebied van de Heikikker;
- Uitbreiding van het leefgebied van de Kamsalamander;
- ontwikkeling van heidekernen;
- omvorming van bestaande naaldbossen naar zuurminnende eikenbossen;
- ontsnipperende maatregelen voor amfibieën;
- kwaliteitsverbetering oeverzones plassen;
- beperking van de invloed van landbouwenclaves aanpalend aan Volharding en Abtsheide

### **3.4 Relatie met openbare wegenis en Atlas der buurtwegen**

De huidige openbare wegenis in of aangrenzend aan het gebied (Vaartkant Rechts noordelijk binnen het plangebied en zuidelijk op de grens van het plangebied) was reeds opgenomen in de Atlas der Buurtwegen. Het gewestelijk RUP wijzigt niets aan deze situatie.

Doorheen het gebied, van zuid naar noord, is in de Atlas der Buurtwegen een Chemin nr.19 aangeduid. Het tracé van deze weg verloopt vanaf de Vaartkant Rechts (zuidgrens van het gebied) dwars doorheen het bestaande natuurgebied en wars van de ligging van vijvers en verlaten groeves tot aan de overzijde van het kanaal waar het ter hoogte van de industriezone Vaarkant Links een andere intussen onbestaande buurtweg kruist. Het bevestiging van de bestemming natuurgebied impliceert geen hypotheek op eventuele realisatie van deze weg als wandelpad maar gezien de huidige fysieke toestand van het gebied is de meerwaarde hiervan vrijwel onbestaande.

### **3.5 Relatie met het Onroerend Erfgoeddecreet met name Archeologisch vooronderzoek**

Het Onroerenderfgoeddecreet bevat een nieuw traject voor de omgang met archeologisch erfgoed bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem (stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen).

Als voor een bouwproject een omgevingsvergunning nodig is, zal de bouwheer in bepaalde gevallen verplicht zijn om een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan zijn vergunningsaanvraag. Die archeologienota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, waarvoor een erkende

---

<sup>3</sup> <http://www.natuurenbos.be/~media/Files/Themas/Natuur/Natura%202000/aanwijzingsbesluiten/Het%20Blak.pdf>

archeoloog moet worden aangesteld. De doelstelling van het archeologisch vooronderzoek is om te bepalen of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig is en om maatregelen voor te stellen om met het aanwezige erfgoed om te gaan.

Die verplichting tot opmaak van een archeologienota is onder meer afhankelijk van:

- de totale oppervlakte van de betrokken percelen;
- de oppervlakte van de geplande bodemingrepen;
- de ruimtelijke bestemming van het terrein;
- de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris;
- de ligging binnen of buiten een gebied waar geen archeologie te verwachten valt;
- de ligging binnen of buiten een beschermde archeologische site.

Voor omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen is artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet<sup>4</sup> van toepassing. Deze regelgeving blijft ook na goedkeuring van voorliggend gewestelijk RUP van toepassing.

## **3.6 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen**

### **3.6.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen**

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen werd op 1 juli 2001 bij ministerieel besluit goedgekeurd. Met het aflopen van de planhorizon tot 2007 ontstond er onduidelijkheid over de cijfergegevens voor de gemeenten met betrekking tot het voorzien van bijkomende woningen en lokale bedrijventerreinen. Daarom werd het structuurplan partieel herzien (MB 04.05.2011).

Het plangebied is gelegen in de deelruimte Noorderkempen waarvoor de provincie een open ruimtebeleid vooropstelt (p.146). Een belangrijk ordeningsbeginsel in het ruimtelijk concept voor dit gebied vormt het Kanaal Dessel-Schoten als multifunctionele drager. Omdat dit kanaal binnen de kleinijverheid een deel van zijn economische betekenis heeft verloren, betekent dit dat het kanaal en zijn omgeving een grotere recreatieve en toeristische rol kan krijgen met als uitgangspunt het behoud van de bestaande bedrijvigheid en de versterking van het verweven karakter van het gebied. Bestaande bedrijven kunnen zich binnen aan te geven ruimtelijke randvoorwaarden verder ontwikkelen. De landschappelijke kwaliteiten van het gebied moeten worden versterkt.

In de verdere uitwerking wordt de deelruimte Open Kempen omschreven als ‘een open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden’ (p.149). De ligging van het plangebied in of nabij het netwerk van bovenlokale meer natuurlijke gebieden stelt externe en interne grenzen aan de open landbouwgebieden. Tot de interne grenzen behoren ondermeer de vroegere kleiputten (Brecht – Rijkevorsel) aan het kanaal Dessel – Turnhout – Schoten.

Gezien het belang van dit kanaal en onmiddellijke omgeving voor de toeristisch-recreatieve structuur werd door de provincie dan ook een planningsproces opgezet voor nadere uitwerking ervan en als samenwerkingsverband met de betrokken actoren en gemeenten. Dit resulteerde eind 2005 in een ‘Kaderplan: multifunctioneel ontwikkelingsperspectief en strategisch beleidsplan voor het kanaal Dessel – Turnhout – Schoten’. Het actieplan is intussen grotendeels uitgevoerd.

Tot slot is ook het mobiliteitsplan Noorderkempen relevant. De studie gaat in op de problematiek van de doortochten in het gebied tussen E19 en E34. Het plangebied ligt volgens deze studie op één van de robuuste assen (vrachtroute met categorisering wegenis primaire II) van dit netwerk. De N153 is in het RSPA gecategoriseerd als secundaire weg type 2. In het vrachtroutenetwerk, dat in de studie Noorderkempen werd uitgetekend, wordt de N153 tussen Brecht en Malle ingedeeld bij de

<sup>4</sup> Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013 en bijhorend Onroerend Erfgoedbesluit van 16 mei 2014.

Vrachtroutes II, die bedoeld zijn om interne relaties tussen bedrijven mogelijk te maken. Deze routes worden enkel geselecteerd indien aangegeven is dat er belangrijke interne relaties zijn en er geen alternatief voor deze relaties mogelijk is op het vrachtrouten netwerk type I. Het plangebied is gelegen in de gemeente Brecht, in de deelgemeente Sint-Lenaarts dat in het RSPA als 'bedrijfsondersteunend hoofddorp' is geselecteerd.

### **3.6.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van de gemeente Brecht**

Het gemeentelijk structuurplan van Brecht werd op 16 december 2004 door de deputatie van de provincie Antwerpen goedgekeurd.

Ten aanzien van de gewenste natuurlijke structuur is er in het gemeentelijk structuurplan sprake van grotere kerngebieden en van kleinere gebieden die belangrijke stapstenen vormen in het groter geheel van de natuurlijke structuur. Tot deze stapstenen behoren de verspreid gelegen oude kleiputten met hoge ecologische waarde in de nabijheid van het plangebied.

In het structuurplan is opgenomen dat historisch gegroeide bedrijven langs het kanaal in Sint-Lenaarts in stand gehouden en eventueel uitgebreid moeten worden. Daarnaast geeft het structuurplan de suggestie naar het Vlaams Gewest om Floren op te nemen als historisch gegroeid bedrijf: *'Op die manier kan er een RUP opgemaakt worden om de uitbreiding van de activiteiten van de steenbakkerij mogelijk te maken in het kader van de kleiwinning in de Antwerpse Kempen'*<sup>5</sup>

Ten aanzien van de afvalverwerkingsinstallatie IGEAN, oostelijk grenzend aan het plangebied, voorziet de gemeente een uitbreiding van de installaties middels een op te stellen RUP. Omdat hiervoor nog het GRS dient te worden gewijzigd, staat dit onderzoek nog maar in beginfase.

Het sectoreel bijzonder plan van aanleg zonevreemd recreatie, deelplan 6 Oostmalsebaan 1 (BVR 15.06.2004) grenst en overlapt voorliggend gewestelijk RUP deels. Het BPA legt de ontwikkelingsopties vast voor de recreatieve visvijver en aanhorigheden net zuidelijk van de steenbakkerij. Dit plan overlapt gedeeltelijk met het plangebied van het gewestelijk RUP om een correcte afstemming te bekomen. Waar het BPA wordt overlapt, worden de bestaande stedenbouwkundige voorschriften opgeheven.

---

<sup>5</sup> GRS Brecht, p.259



Figuur 5. Ligging sectoraal BPA Zonevreemde recreatie ten opzichte van het plangebied

## 4 Analyse bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied

### 4.1 Situering van het plangebied

De bedrijfssite Steenbakkerij Floren situeert zich in de directe omgeving van bestaande en voormalige klei-ontginningsgebieden aan de zuidzijde van het Kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. In de binnenbocht (zuidzijde) van dit kanaal ter hoogte van deze kern situeert zich het bedrijventerrein D'Hoef, achter een woonlint op de Oostmalsebaan; de steenbakkerij vormt het meest oostelijk gelegen bedrijf van deze bedrijvencuster.

Noordelijk wordt de site begrensd door het kanaal. Oostelijk door een uitgekleid en opgevuld ontginningsgebied dat deels door het bedrijf in gebruik is als buitenopslagzone. Verder oostwaarts vormen voormalige ontginningsputten een plassengebied waarvan de natuurwaarden sterk verschillen afhankelijk van het al of niet intensief gebruik als visvijvers. Dit plassengebied, dat mee wordt opgenomen binnen het plangebied, loopt tot aan de site van Igean. Zuidelijk van de bedrijfssite situeert zich een recreatieve visvijver, niet opgenomen binnen het plangebied, die in het BPA 'Zonevreemde recreatie Oostmalsebaan I' werd bevestigd. Westelijk bevindt zich een houthandelsbedrijf. De Oostmalsebaan is aan beide zijden omgeven door een landelijk woonlint.

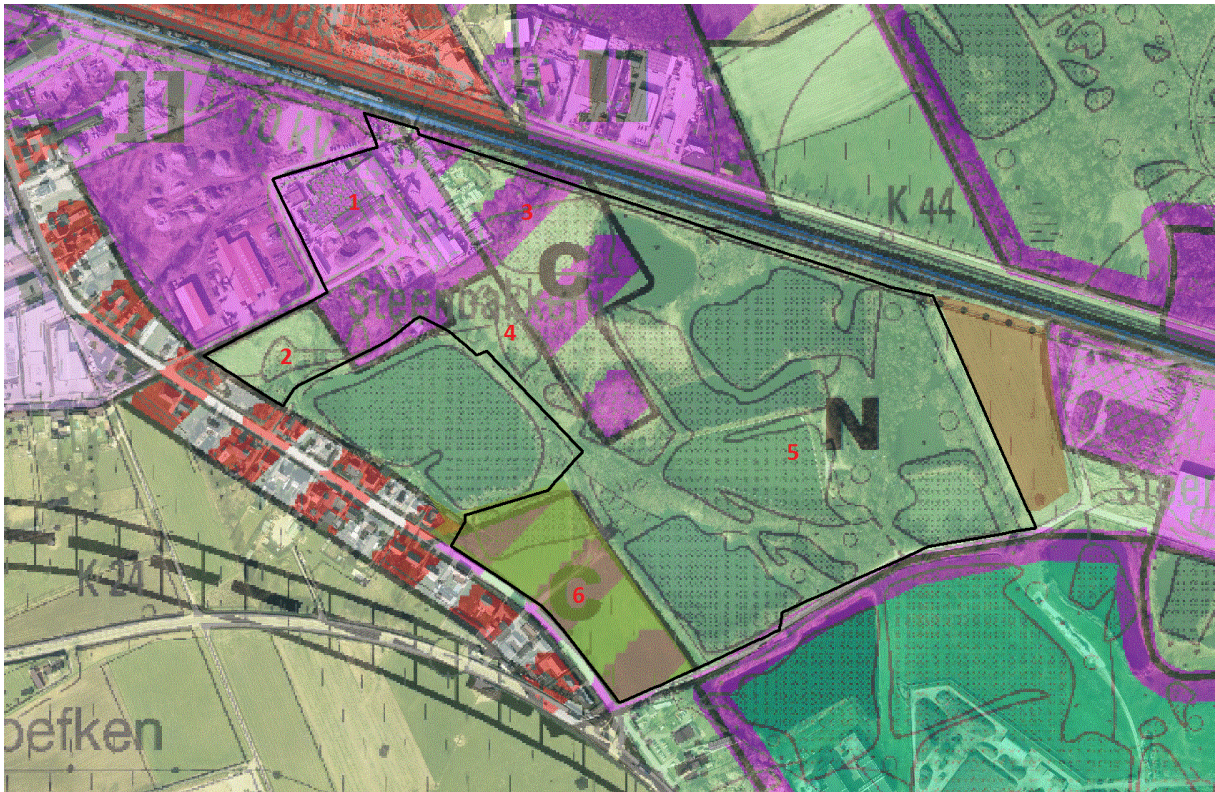
De bedrijfssite ontsluit via de Vaartkant Rechts (noordelijk en westelijk van de site) en de Oostmalsebaan die op haar beurt aansluiting geeft op de omleidingsweg (Mallebaan, N153) rondom het bedrijventerrein en de kern van Sint-Lenaarts. Deze wegen zijn van lokaal niveau. In Brecht kan aansluiting genomen worden op de hoofdweg E19. Parallel met de zuidelijke kanaaloever loopt een hoogspanningsleiding.

### 4.2 Analyse deelstructuren

#### 4.2.1 Ruimtelijke elementen van de omgeving

Hierna worden de verschillende elementen binnen het plangebied ruimtelijk omschreven. Het gaat om delen waarop het bedrijf gevestigd is en verschillende delen die apart worden omschreven. Het gaat om gronden in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf en waarop onder meer de uitbreiding wordt voorzien. Zij kunnen als volgt worden gekenmerkt.

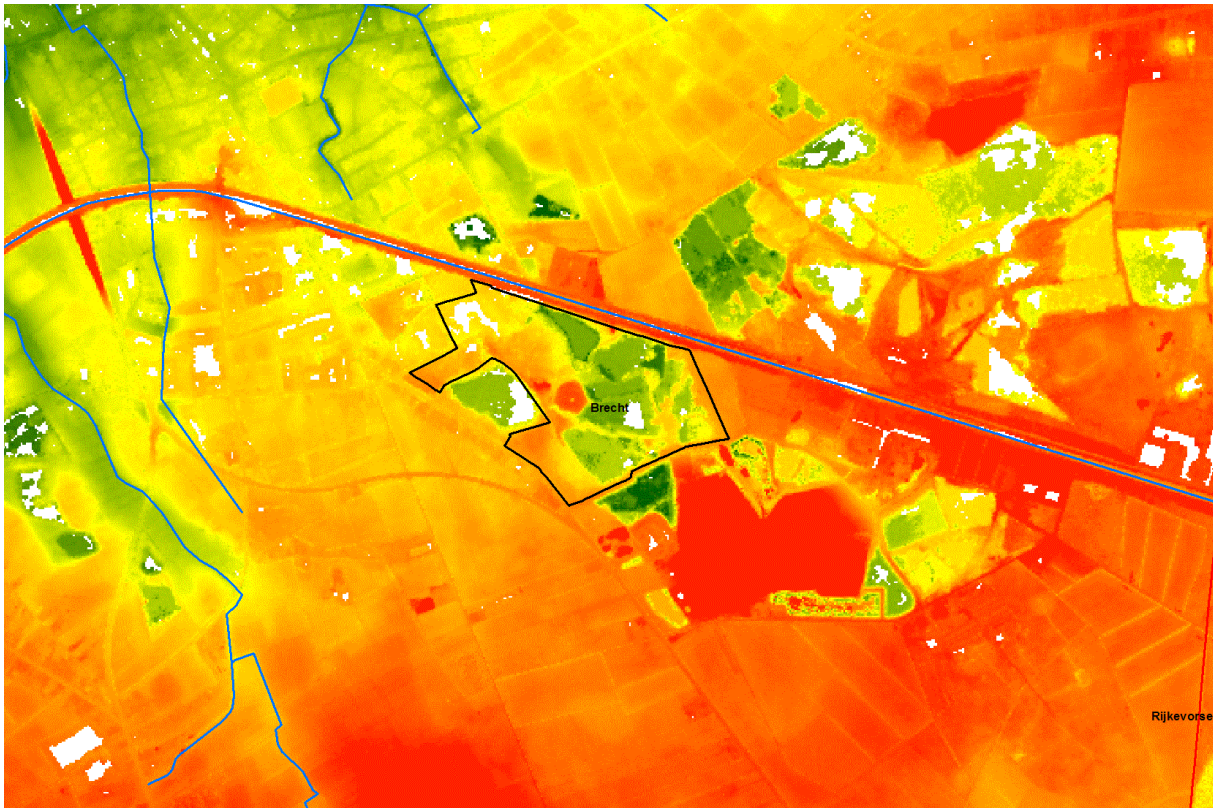
1. **Zone industriegebied waarop het bedrijf grotendeels gevestigd is:** dit gebied is intensief in gebruik voor de inplanting van de bedrijfsgebouwen, parking en buitenopslag van zowel grondstoffen (zuidwestelijk) als van afgewerkte producten (oostelijk). Het zuidelijk gedeelte van het industriegebied is bebost en deels braakliggend.
2. **Zone natuurgebied Vaartkant Rechts:** het betreft een braakliggend stuk grond gelegen tussen de bedrijvigheid aan de noord en oostzijde enerzijds en aan de Oostmalsebaan (woonlint) en de afgesloten recreatieve visvijvers aan de zuid- en westzijde. Hoewel gelegen in natuurgebied vormt het geen geheel met de grootschalige natuurcomplexen van oude kleiputten oostelijk van het bedrijf. Aldus ligt het perceel geïsoleerd (en ongebruikt) tussen intensief gebruikte functies.
3. **Zone oostelijk van het bedrijf:** het betreft het uitgekleide deel van het ontginningsgebied, terug opgevuld tot boven maaiveld en nu deels in gebruik door het bedrijf als buitenopslag. De opslagzone wordt door een gracht gescheiden van het overige (hoger gelegen) deel van het gebied. Op sommige plaatsen vormt dit een echte taludrand. Zones 3 en 4 (zie hierna) worden gescheiden door een gracht en taludrand.



Figuur 6. Aanduiding van de plandelen volgens GP en luchtfoto binnen het plangebied

4. **Zone zuidelijk van het bedrijf:** het betreft tevens uitgekleide delen van het ontginningsgebied, opgevuld tot op maaiveld en momenteel drassig grasland met opslag van katjeswilgen. Westelijk wordt dit gebied afgezoomd door een talud en helling naar de lager gelegen visvijver. Deze delen zijn begroeid. Zuidelijk in het gebied liggen nog 'oude' grondreserves die intussen begroeid zijn geraakt zoals zichtbaar op de reliëfkaart (zie figuur 7). Het gebied levert geen hoogwaardige natuur op. Op de oostelijke grens van dit gebied ligt een voormalige ontginningsplas omzoomd door begroeiing.
5. **Zone plassengebied in het zuidoostelijk deel van het plangebied:** het betreft gebieden in eigendom van het bedrijf, bestaande uit uitgekleide gronden, vijvers die in min of meerdere mate intensief gebruikt worden als sportvisvijvers. Hiervoor is doorheen de jaren ter plaatse allerhande infrastructuur aangebracht die de natuurwaarden van het gebied niet ten goede komen (verhardingen, oeververstevigingen, clubhuis, vissteigers, draadafsluiting, beplanting met exoten...).
6. **Zone opgevlude ontginningsput:** gebied intussen omgezet naar natuurgebied door het RUP Klei van de Kempen.





Figuur 7. Digitaal hoogtemodel met aanduiding plangebied en waterlopen

## 4.2.2 Ruimtelijke elementen van de bestaande bedrijfsstructuur

### *Kenmerken van het bedrijf*

De steenbakkerij Floren in Sint-Lenaarts werd gesticht in 1896 door Joseph Floren en behoorde ooit tot de 9 steenbakkerijen in de regio Noorderkempen gelegen langsheen het Kempisch kanaal. Momenteel is dit bedrijf de oudste nog actieve steenbakkerij in de regio. Sinds 2009 is de vierde generatie van familie de Corswarem in het bedrijf gestapt.

Floren beschikt over haar eigen kleigroeven die op enkele kilometers van de steenbakkerij gelegen zijn. Deze kleigroeven bevatten zuivere Kempische oud-kwartaire klei, die een uitstekende basis vormt voor sterke, weinig poreuze keramische gevelstenen. Na transport en opslag, wordt de klei gemengd en gekneed om de optimale plasticiteit te verkrijgen. Afhankelijk van de soort gevelsteen die geproduceerd wordt, worden natuurlijke mineralen onder de klei gemengd.

De klei komt via transportbanden in de persmachine die vervolgens de klei onder vacuüm naar buiten perst. Nadien wordt de 'streng'<sup>6</sup> in de gewenste lengte versneden. De 'vormelingen' worden vervolgens gemiddeld drie dagen in droogkamers geplaatst. De gedroogde stenen ondergaan dan op ovenwagens een drie dagen durend bakproces in een tunneloven.

De eerste tunneloven dateert van 1970; de volledige automatisering van het bakproces volgde in 2000. In 2010 werden de drogerijen geautomatiseerd en werd ook de ovendek vervangen waardoor hogere temperaturen bereikt kunnen worden (tot 1250°C). Dit biedt de mogelijkheid meerdere kleuren te

<sup>6</sup> **Strengpers:** is een machine waarin de kleimassa in de vorm van een doorlopende, zuiver rechthoekige vorm wordt geperst. Deze streng wordt machinaal op regelmatige afstanden doorgesneden in plakken ter dikte van een baksteen en ieder stuk vormt een baksteen met vier betrekkelijk gladde zijden, als gevolg van het glijden door de persmond, en twee snijvlakken die meestal wat ruwer zijn. Volgens de aanvraag voor planologisch attest wordt in België slechts 18% volgens 'strengpersprincipe' gefabriceerd. Floren produceert in tegenstelling tot ander producenten relatief meer strengpers (10% Belgische markt tov 1,6 % van productie gevelstenen).

produceren. In 2012 werd een nieuw naverwerkingsproces ontwikkeld waarmee stenen kunstmatig kunnen worden verouderd zodat ze het uitzicht krijgen van recuperatiesteen.

Momenteel beidt het bedrijf een 60-tal soorten gevelsteen aan telkens in vijf of zes formaten. Aangezien de markt voortdurend evolueert, wordt continu gewerkt aan de ontwikkeling van nieuwe producten. Het bedrijf is een familiebedrijf, relatief kleinschalig en is dan ook in staat als nichespeler maatwerk te leveren op vraag van de bouwheer of architect, bijvoorbeeld in functie van restauratie of het bouwen met rustieke steensoorten (verouderingstechnieken).

Het bedrijf beschikt op locatie ook over een showroom al worden de meeste producten (jaarproductie 20 mln bakstenen) verkocht via een uitgebreid distributienetwerk met tussenhandelaren. Anderzijds is het bedrijf invoerder van Duitse dakpannen en verdeler van keramische schouwelementen.

Momenteel is 60 % van de omzet bestemd voor particuliere bouwprojecten, maar het aandeel bouwpromotoren of grote projecten stijgt snel. Ook de export wint aan belang al hangt dit ook samen met de stijgende wegtransportkost.

Steenbakkerij Floren heeft 23 medewerkers, waarvan 16 in productie en 7 in de administratie. Het bedrijf wordt geleid door de vierde generatie van de familie De Corswarem.

### ***Mobiliteitsprofiel***

Het bedrijf ontsluit via het industrieterrein op de N115 (Oostmalsebaan) en N153 naar de E19. Het maakt voor zijn transport geen gebruik van het Kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. De N115 is een lokale weg. De N153 is geselecteerd als secundaire weg II en maakt de verbinding tussen de bedrijvigheid in Brecht - Sint-Lenaarts en Malle tussen E19 en E34. Voor deze weg wordt een belangrijker functie voorzien als onderdeel van het robuuste netwerk in de regio.

Het aantal afhalingen schommelt rond de 20 vrachtwagens per week tijdens de kantooruren. De leveringen zijn beperkter, slechts 7 per vrachtwagen per week en enkele met personenwagens of bestelwagens. De meeste leveringen per vrachtwagen gaan meestal gepaard met het afhalen van afgewerkte producten.

Gemiddeld krijgt het bedrijf een 15 bezoekers per week die steeds met de wagen komen.

Van het personeel komt 75 % of 16 personen met de wagen; de overige werknemers komen met de fiets of te voet.

Het bedrijf betreft zijn grondstof niet langer in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf; deze gronden zijn al lange tijd uitgeput. Daarom heeft het bedrijf stelselmatig nieuwe gronden aangekocht op een tweetal kilometer van het bedrijf in het ontginningsgebied Kraaijenhorst. Deze worden in bulk afhankelijk van de ontginningscampagne aangevoerd en in open lucht opgeslagen op het bedrijfsterrein.

### ***Ruimtegebruik***

De gronden in gebruik door het bedrijf (bebouwd en voor opslag) zijn volgens het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977) bestemd als gebied voor milieubelastende industrie, ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied en natuurgebied. De voorziene uitbreiding situeert zich ook in deze bestemmingen. Tussen bedrijf en kanaal ligt een braakliggend gedeelte bestemd als industrieterrein.

Uit de aanvraag voor planologisch attest blijkt het huidig ruimtegebruik. In totaliteit gebruikt Steenbakkerij Floren 2,6 ha voor haar bedrijfsactiviteiten. Daarvan is ongeveer 1/3e bebouwd; de overige 2/3e van het terrein wordt gebruikt voor opslag in open lucht voor zowel de grondstoffen (klei en toeslagstoffen) als voor de afgewerkte producten. De parkeerruimte beslaat slechts ca 1 % van het totale ruimtegebruik. Het gebouwenbestand bestaat grotendeels uit bedrijfsgebouwen voor de



productie. De overige gebouwen zijn beperkt tot opslagruimten. Voor burelen en showroom is aan de westzijde van het complex een vrijstaand gebouw gesitueerd.

Rondom de steenbakkerij en aanhorigheden liggen nog enkele on(der)benutte gronden binnen de bestemming industriegebied. Tussen steenbakkerij en het kanaal ligt een perceel dat door een grondwerker gebruikt wordt voor sporadische opslag van gronden en materialen. Westelijk van de steenbakkerij beschikt het bedrijf over een perceel dat verhuurd wordt aan een grondwerker. Langsheen de toegangsweg vanaf de Oostmalsebaan beschikt de steenbakkerij tevens over een perceel in natuurgebied dat niet wordt gebruikt en braak ligt. In zuidelijke en oostelijke richting drukt het bedrijf tegen het natuurgebied aan met haar opslag in open lucht.

### ***Vergunningstoestand***

In de aanvraag voor planologisch attest is uitgebreid ingegaan op de vergunningstoestand. Samengevat komt het er op neer dat het bedrijf beschikt over de nodige milieuvergunningen en dat alle gebouwen vergund zijn of geacht worden vergund te zijn (gezien hun ouderdom).

Een deel van de buitenopslag situeert zich binnen ontginningsgebied met nabestemming natuur; gezien de exploitatie van de ontginning aldaar is beëindigd, ligt deze buitenopslag zonevreemd. Voor het meest oostelijk gelegen gedeelte en een klein deel noordelijk van Vaartkant Rechts ter hoogte van de opslagkade voor afgewerkt producten, is er geen vergunning.

Naar aanleiding van de opmaak van het gewestelijk RUP werd deze vergunningstoestand geactualiseerd. Hieruit blijkt dat er in tussentijd enkel nog twee stedenbouwkundige vergunningen werden verleend voor het uitbreiden van de loods (2011 en 2012). Op 22 januari 2015 werd een milieuvergunning bekomen voor 20 jaar ter verandering door uitbreiding

Betreffende de milieuvergunning is er in 2012 nog een mededeling van een kleine verandering geweest inzake de grondwaterwinning.

### ***Schaal, visuele en vormelijke aankleding***

Het bedrijf is als steenbakkerij onlosmakelijk verbonden met zijn omgeving. De oude schoorsteen, hoewel niet meer in gebruik en omgeven door opslag van afgewerkte materialen, staat hierbij symbool voor de steenbakkerij. De bedrijfsgebouwen en de buitenopslag staan zonder enige visuele of vormelijke aankleding in hun omgeving. Het is wenselijk dat de uitbreiding wordt aangegrepen om de aankleding ten aanzien van de openbare weg en de buffering ten aanzien van de natuurlijke omgeving te verbeteren. Qua schaal behoort de steenbakkerij Floren tot de grotere bedrijven op het bedrijventerrein D'Hoef. Dit wordt nog versterkt door zijn geïsoleerde ligging in het oostelijk deel van het bedrijventerrein.

## **4.2.3 Situatiebeelden**



1. Vaartkant Rechts vanaf Oostmalsebaan



2. Toegang visclub vanaf Oostmalsebaan



3. parking met toonzaal en kantoren



4. grondstoffenopslag westelijk vd ovenhal



5. buitenopslag oostelijk van de ovenhal



6. ... en overgang naar ontginningsgebied



7. zuidzijde fabriekshal met buitenopslag



8. ... en overgang naar natuurgebied





9. fabriekshal in noordwestelijke richting



10. ... en in noordelijke richting



11. zuidoostelijk zicht thv ontginningsplas



12. ... en noordelijk zicht



13. clubhuis visvijver



14. zicht in noordoostelijke richting



14. Vaartkant Rechts richting kanaal



15. ... en in noordwestelijke richting





Figuur 8. Luchtfoto met onderliggende topo en ligging situatiebeelden

## 5 Bestaande feitelijke en juridische toestand

### 5.1 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij deze toelichtingsnota.

**Kaart 0. Situering plangebieden**

**Kaart 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

### 5.2 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 16 TURNHOUT (KB 30.09.1977) Gewestelijk RUP Klei van de Kempen (BVR 08.04.2011) (aangrenzend)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA Zonevremde Recreatie Oostmalsebaan I (BVR 15.06.2004) (deels overlap)
Verkavelingsvergunningen	geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde dorpsgezichten	geen
Beschermde landschappen	geen
Ankerplaatsen	geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	Nr. 3 'Het Blak, Kievitsheide, Ekstergoor en nabijgelegen Kamsalamanderhabitats' BE2100019 (overzijde kanaal)
Ramsargebieden	geen
Gebieden van het duinendecreet	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	VEN-gebied nr. 307_1 Grote Eenheid Natuur: 'De Kempische Kleiputten' (overzijde kanaal)
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	geen
Vlaamse of erkende natuureservaten	geen
Bosreservaten	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen
Bevaarbare waterlopen	Kanaal Dessel-Schoten (aangrenzend)
Onbevaarbare waterlopen	Categorie I: geen

Plan	Naam
	Categorie II: geen Categorie III: geen

Tabel 1. Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij de toelichtingsnota.

**Kaart 2. Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen**

**Kaart 3. Bestaande juridische toestand: andere plannen**

## 6 Verantwoording van het planvoorstel en de planopties

### 6.1 Verantwoording van de plangebiedcontour

De afgebakende contour omvat in eerste instantie de ruimte noodzakelijk voor het realiseren van de ontwikkelingsopties voor het historisch gegroeid bedrijf. De clubvisvijver zuidelijk van het bedrijf en gevat in het sectoraal BPA zonevreemde recreatie wordt niet mee opgenomen.

Omdat er ten aanzien van de uitbreiding in het kader van het planologisch attest natuurcompensaties zijn afgesproken, wordt ook het oostelijk van het bedrijventerrein gelegen natuurgebied mee opgenomen binnen het plangebied van dit RUP. Hiermee wordt het gehele natuurgebied tussen bedrijf, kanaal en de Igean-site gevat binnen dezelfde bestemming. Hierin wordt ook de bestemmingswijziging van het resterende ontginningsgebied meegenomen en wordt de bestemmingswijziging van ontginningsgebied naar natuurgebied zoals opgenomen in het RUP Klei van de Kempen bevestigd. Het totale plangebied omvat omtrent 26 ha.

### 6.2 Verantwoording van de planopties: Ruimtevrage van het bedrijf

#### 6.2.1 Algemeen overzicht

Het bedrijf vraagt op korte termijn voornamelijk uitbreiding voor opslag en voor interne herstructurering om een betere afstemming van het voorraadbeheer te bekomen. Hiervoor wil men in eerste instantie uitbreiding van de voorraadkade, van de opslag in open lucht voor klei, toevoegstoffen en eindproducten, een parking en een 'toonzaal' in open lucht. Een aantal van deze acties zijn bij de opmaak van het voorontwerp RUP in aanvraag of reeds in realisatie. Het gaat hierbij om ca. 0,7 ha. Bovendien wordt ervoor geopteerd om de overkapping van de kleischuur ruimer op te vatten dan in het aanvraagdossier planologisch attest voorzien was. Al deze acties zijn vergunbaar binnen de bestaande bestemming industriegebied van het gewestplan maar gaan wel ten koste van de opslagruimte in openlucht. De korte termijn zal zich vanaf heden dan ook vooral toespitsen op de optimalisering van de voorraadkade (1 ha) en de realisatie van de ruime groenbuffer. Op langere termijn wenst de steenbakkerij uit te breiden door verlenging en verbreding van de ovenhal en een klokoven. Dit vraagt uitbreidingen van de opslag voor eigen en vreemde kleisoorten, voor eindproducten en voor het kantoor en toonzaal. Optie is dan ook om voor de aanvoer van 'vreemde' grondstoffen en de afvoer van afgewerkte producten gebruik beginnen te maken van watertransport waarvoor een kade aan het kanaal dient aangelegd te worden.

Deze uitbreiding volgt uit de specifieke organisatie en eisen van een steenbakkerij zoals Floren. De verwerking van de producten en opslag van grondstoffen en eindproducten gebeurt op basis van logische afhandeling en uiteenleggen van activiteiten die tot het productieproces behoren. Hierna wordt in detail ingegaan op elk van de voorziene uitbreidingen.





Figuur 9. Plan gewenste toestand korte en lange termijn

Voor het bedrijf betekent dit een gebiedsgerichte visie ten aanzien van het de uitbreidingsbehoefte op de korte en lange termijn. Dit betekent concreet:

- voor de korte termijn een uitbreiding met 1,7 ha grondoppervlakte waarvan het merendeel verhard en 3850 m<sup>2</sup> bebouwd<sup>7</sup> (waarvan 400 m<sup>2</sup> deels vervangende nieuwbouw).
- voor de lange termijn een uitbreiding met 2 ha voornamelijk opslag in open lucht (verhard) en 2055 m<sup>2</sup> bijkomende bebouwde oppervlakte. Bijkomende bebouwing vormt een verbredening en verlenging van de bestaande overhal.

De steenbakkerij groeit met deze uitbreidingen van 2,6 ha<sup>8</sup> over 4,3 ha met de korte termijnuitbreiding (waarvan grotendeels binnen industriegebied te realiseren) tot 6,3 ha met de lange termijn uitbreiding. De totale oppervlakte van het nieuwe bedrijfsterrein inclusief de 20 m brede buffer aan de gehele zuidoostzijde van het terrein zal omtrent 6,7 ha worden.

### 6.2.2 Uitbreiding van oven en overhal

De oven bestaat uit een rechtlijnige tunnelvormige constructie met rechte sporen waarover de ovenwagens worden geduwd. De warmtehuishouding bestaat uit een complex geheel van branders, luchtstromen, ventilatoren en snelkoelinstallaties, waarbij de vorm van de oven, zijnde een rechte tunnel, een cruciale rol speelt. Technisch is het enkel mogelijk de oven te vergroten door hem in de bestaande richting te verlengen.

<sup>7</sup> Utiliteitsbouw productie-eenheid: 186 m<sup>2</sup>; kleischuur en opslag toelagstoffen: 2260 m<sup>2</sup> trommel- en smoorproces baksteen hal: 1012 m<sup>2</sup> bijkomend; 388 m<sup>2</sup> bestaand = totaal 3846 m<sup>2</sup>

<sup>8</sup> Bestaand in gebruik zijnde terrein: 26.100 m<sup>2</sup>. Hiervan is 23.807 m<sup>2</sup> gelegen in industriegebied; 2.293 m<sup>2</sup> (openlucht opslag) ligt in ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied en is derhalve zonevreed. In de huidige context is er geen buffering.



De ovenhal doet dienst als wachtruimte voor ongebakken en gebakken producten, alvorens ze respectievelijk in de oven gereden of ontladen worden. Deze hal volgt logischerwijze dezelfde lengteas als de oven, daar lange rechte sporen de wagens in de gewenste richting moeten leiden.

De verlenging en verbreding van oven en ovenhal in zuidoostelijke richting is voorzien op de lange termijn voor een totaal van 2580 m<sup>2</sup>, waarvan 1080 m<sup>2</sup> voor de verbreding en 1500 m<sup>2</sup> voor de verlenging. Deze verlenging impliceert de overschrijding van de huidige gewestplanbestemming industriegebied en dit ten koste van natuurgebied. De verbreding van de hal kan binnen het bestaand industriegebied van het gewestplan.

### **6.2.3 Uitbreidingen in functie van de bewerkingen van baksteen**

Deze bewerkingen (smoren, trommelen, sorteren en bemonsteren) dienen te worden geïntegreerd in het productieproces, zodat nodeloos ontladen en weggrijden van producten wordt vermeden.

Het smoren (reeds gebakken baksteen wordt opnieuw afgestookt in functie van de kleur) gebeurt best zo kort mogelijk na het normale bakproces. Beladen ovenwagens kunnen worden verplaatst naar de hal waar de klokoven geïnstalleerd wordt. De klokoven kan worden geplaatst op de wagen in kwestie en dit zo dicht mogelijk bij de ovenhal. Na het smoorproces kan de gesmoorde ovenwagen terug worden geplaatst, zodat hij zijn traject kan verder zetten richting ontlading.

De uitbreiding van de productiehal voor het installeren van een klokoven om baksteen te smoren is voorzien op de lange termijn en impliceert een ruimte-inname van 400 m<sup>2</sup> zonder overschrijding van de bestemming industriegebied.

Het trommelen van baksteen (in een grote roterende cilinder om de baksteen een rustiek uitzicht te geven) gebeurt ofwel op gedroogde ofwel op gebakken producten. Het trommelen gebeurt dan ook logisch kort vóór of kort na het bakproces in de onmiddellijke nabijheid van de huidige transportlijnen van het productietraject van de baksteen. Hierdoor wordt vermeden dat de productielijn zou kunnen stilvallen. Het trommelen gebeurt best binnen de hal waar ook de afgewerkte producten worden gesorteerd en bemonsterd.

Het trommelen van (gebakken) baksteen gebeurt reeds sinds 2013 in een voormalige stockageruimte. De compensatie van deze verloren gegane stockageruimte vereist het realiseren op de korte termijn van een oppervlakte van 572 m<sup>2</sup> en betekent het overschrijden van de huidige grens van de bestemming industriegebied ten koste van natuurgebied. Binnen deze hal wordt op de korte termijn ook een ruimte voorzien als sorteerruimte en een ruimte waar steenstrips worden verzaagd en monsters worden bewaard (528 m<sup>2</sup>).

### **6.2.4 Uitbreidingen in functie van kleisuur en kleiopslag**

De verhoogde kwaliteitsvereisten en verstrengde milieuwetgeving maken een sterk verbeterde kleivoorbereiding en -stockage noodzakelijk. Door de klei zorgvuldig te mengen, kan de uitstoot van zwavel en fluor sterk worden gereduceerd en kan aan de verhoogde kwaliteitseisen worden voldaan.

Het gehele voorbereidingsproces dient te worden gevoerd bij de mengmachines, de kleihal en de toevoegstoffen, waarna de voorbereide klei moet gevrijwaard blijven van externe invloeden, zoals regen, vreemde stof of andere risico's. Dit kan enkel wanneer de voorbereiding en stockage gebeurt in de directe nabijheid van de huidige kleihal, met permanente bewaking van het proces en het snel inbrengen van de klei in de fabriek.

De uitbreiding voor de korte termijn in functie van (overkapping) kleisuur en kleiopslag en voorbereiding bedraagt respectievelijk 1.000 en 1.500 m<sup>2</sup>. Ook de opslag toeslagstoffen sluit hierbij aan (1.180 m<sup>2</sup>). Deze uitbreiding situeert zich aan de zuidwestzijde van de centrale ovenhal en fabrieksgebouw en kan gerealiseerd binnen de bestaande bestemming industriegebied volgens het

gewestplan. Op de lange termijn wordt ook voorzien in een bijkomende opslagcapaciteit van 2.500 m<sup>2</sup> voor een 3-tal vreemde kleisoorten.

Binnen dit pakket wordt ook voorzien in de opslag en nabewerking van klei en zand. De actieve groeves van het bedrijf bevatten naast enkele kleisoorten, ook een belangrijke laag te ontginnen zand. Om die geschikt te maken voor doorverkoop zijn verschillende bewerkingen nodig waarvan de eerste (ontginnen en zuivering) op de groeve zelf gebeuren. Het opslaan van het eindproduct gebeurt best op een betondek in de omgeving van de steenbakkerij die om veiligheidsredenen ook het meest geschikt is om te worden beveiligd tegen diefstal.

De uitbreiding op korte termijn (4.510 m<sup>2</sup>) is mogelijk binnen het industriegebied van het gewestplan. Voor de uitbreiding op de langere termijn (5.500 m<sup>2</sup>) komt de zone (huidig natuurgebied) tussen het bedrijf, de clubvisvijver en de verkaveling langsheen de Oostmalsebaan in aanmerking.

### **6.2.5 Uitbreiding in functie van de optimalisatie voorraadkade**

De ontlading van ovenwagens gebeurt aan het einde van het bakproces, aan de oostzijde van de centrale ovenhal. De voorraadkade ligt in de onmiddellijke nabijheid hiervan waardoor transport per heftruck tot een minimum wordt beperkt. Het assortiment van het bedrijf is in de loop der jaren zo uitgebreid dat een overzichtelijk voorraadbeheer voor de 40-tal steensoorten noodzakelijk is. De huidige voorraadkade laat onvoldoende toe dat er voldoende voorraad van het hele gamma voorhanden is. Daarnaast kunnen vrachtwagens niet bij de gewenste partij geladen worden door de slechte toegankelijkheid.

Voor de korte termijn voorziet het bedrijf de behoefte aan een uitbreiding van de gebetonneerde voorraadkade in openlucht van 5.000 m<sup>2</sup>. Op de lange termijn wordt nog eens 5000 m<sup>2</sup> voorzien. De huidige voorraadkade is reeds deels gelegen in ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied; de voorziene uitbreiding gaat volledig ten koste van ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied.

Als alternatief voor het wegtransport van en naar het bedrijf wordt op de langere termijn voorzien in de aanleg van een laad- en loskade ter hoogte van de noordoostzijde van de site langsheen het kanaal Dessel-Schoten (1.000 m<sup>2</sup>). Deze mogelijkheid werd reeds onderzocht met de diensten van NV De Scheepvaart. Het is geen noodzakelijke voorwaarde om de andere investeringen van Floren te compenseren of te rendabiliseren, maar wordt als een duurzame opportuniteit gezien naar de toekomst van het bedrijf.

Op korte termijn dringt zich ook een diversificatie van bestaande producten op die best in een aparte zone worden opgeslagen. Het gaat dan met name om de verkoop van met het bedrijf gelieerde leveranciers van pannen en gevelstenen. Hiervoor voorziet het bedrijf een voorraadkade van 1.500 m<sup>2</sup> waarvan 500 m<sup>2</sup> overdekt in loodsen. Ook op de langere termijn is voorzien in een bijkomende oppervlakte van 3500 waarvan tevens 500 m<sup>2</sup> in loodsen.

### **6.2.6 Uitbreidingen voor commerciële en administratieve voorzieningen**

Het huidige kantoorgebouw en andere utiliteitsgebouwen voor het personeel alsook de parkeermogelijkheden voor bezoekers en personeel zijn ontoereikend geworden. Zo is het onmogelijk het assortiment aan producten optimaal te tonen, de vergaderruimte is beperkt en er is weinig parkeergelegenheid.

Zowel voor de korte (1291 m<sup>2</sup> voornamelijk parking en openluchttoonzaal) als voor de langere termijn (150 m<sup>2</sup> kantoren en toonzaal) worden uitbreidingen voorzien die echter allen binnen het bestaand industriegebied kunnen worden gerealiseerd.

### 6.3 Verantwoording van de planopties: natuurcompensaties

Omdat de uitbreiding van het bedrijf ten koste gaat van natuurgebied werd gevraagd naar natuurcompensaties. Voorafgaand aan de opmaak van de vernieuwde aanvraag voor planologisch attest werd in opdracht van de Steenbakkerij Floren in overleg met ANB een natuurcompensatienota opgesteld. Dit voorstel gaat uit van natuurcompensatie op twee manieren:

- In eerste instantie wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering van de natuurwaarden in het aanpalende natuurgebied;
- Ten tweede wordt (bij uitbreiding) voorzien in de aanleg van een brede groenbuffer tussen het bedrijfsterrein en het aangrenzende natuurgebied;

Deze nota gaat nader in op de verschillende aspecten van de vereiste natuurcompensatie door het bedrijf op de omliggende gronden buiten de voorziene bedrijfsuitbreiding. Deze gronden zijn eigendom van het bedrijf, zijn gelegen in natuurgebied en vormen een belangrijke schakel naar de nabijgelegen natuurcomplexen van De Leeuwerik en Klokkeven-Volharding, beiden aangeduid als Habitatrichtlijngebied.

De natuurcompensatienota gaat meer bepaald in op de maatregelen die noodzakelijk zijn ten aanzien van de aanwezige doelsoorten en habitats in het omliggende natuurgebied en habitatrichtlijngebieden. Voor de doelsoorten is dat de kamsalamander, heikikker, poelkikker en vleermuizen; voor de habitats zijn dat vennen (3130), slenken in veengronden (7150), eikenbos (9190), alluviaal bos (91E0) en wilgenstruweel (Rbbsf) en vochtige (4010) en droge heide (4030).

Ten aanzien van de compensatie vleermuizen wordt de aanleg van een grondmassief in combinatie met bomen en heesters voorgesteld waarbij ter hoogte van de noordelijke kleiput een natuurlijke overgang van bufferzone naar de bestaande natuuroevers wordt voorzien. De hoogte van het grondmassief wordt minimum 1 tot 2m, dit is afhankelijk van de situering langs het natuurgebied en de beschikbare hoeveelheid grond. Er wordt hierbij gewerkt met een gesloten grondbalans. Op het terrein van Floren is reeds een grote hoeveelheid grond aanwezig die gebruikt kan worden voor de aanleg van de grondwal. In de natuurcompensatienota zijn principeprofielen voor de natuurbuffer opgenomen. Afhankelijk van de ligging van de buffer zal die verschillend zijn. In de natuurcompensatienota is sprake van vier principeprofielen:

- Profiel 1 – bufferzone ter hoogte van de noordelijke kleiput: droge bufferzone met brede grondwal en beplanting, overlopend in een natuurlijke oever langs de kleiput. De buffer is hier 20 m breed; de hoogte van de wal is hier minstens 1m; de overgangzone in natuurgebied, ingericht als natuurvriendelijke oever is 15m waarvan 10m in natuurgebied;
- Profiel 2 – bufferzone ter hoogte van natuurgebied: droge bufferzone met brede grondwal met beplanting; de hoogte van de wal is hier minstens 2m;
- Profiel 3 – bufferzone ter hoogte van het toegangspad visclub: bufferzone met smalle grondwal (13m) waarvan deels parkeerstrook binnen het recreatiegebied van de visclub; deze buffer wordt enkel opgenomen voor de breedte van 13m op het grafisch plan.
- Profiel 4 – bufferzone ter hoogte van de verkaveling: bufferzone met smalle grondwal (13m) met beplanting met daarnaast de ontsluitingsweg naar de visclub en parking;

Ten aanzien van profiel 4 dient nog worden toegevoegd dat er een groenstrook van 5m wordt voorzien tussen de toegangsweg en de verkaveling. In totaliteit zal de buffer, inclusief wegenis en parking, dan ook 25m breed zijn en op het grafisch plan worden aangeduid. Deze breedte wordt ook op het grafisch plan als buffer aangeduid. De ontsluitingsweg wordt onverhard aangelegd.

Ten aanzien van de compensatie amfibieën worden voor elk van de doelsoorten inrichtingswensen geformuleerd die - gezien hun huidige voorkomen – aanpassingen vereisen van de bestaande kleiputten voor wat betreft:

- Verflauwing van de oevers, aanleg van ondiepe gedeeltes en gedeeltelijke verwijdering van beplanting rondom voor bezonning;
- Aanleg van natuurvriendelijke oevers met een talud variërend van 1:5 tot 1:3. Geen toepassing van damwanden of beschoeiingen.

Belangrijk gegeven in de natuurcompensaties is de vooropgestelde kwaliteitsverbetering van de natuurwaarden op de aanpalende gronden. Momenteel zijn deze gronden in gebruik door sportvisclubs en als dusdanig ook zo ingericht voor deze intensieve sportvisserij-activiteiten. Het uitdoven van deze activiteiten en het verwijderen van alle aanwezige infrastructuur die gelinkt is aan deze sport (schuilhokken, caravans, draadafsluitingen, tuin- en sierbeplanting, verhardingen en oeververstevingen), vormt dan ook een belangrijke randvoorwaarde. De modaliteiten hiervoor en de overdracht van gronden worden bilateraal tussen ANB en Steenbakkerij Floren vastgelegd in een te onderhandelen beheerscontract. De onderhandelingen hiervoor zijn lopende.

## 6.4 Verantwoording van de planopties: randvoorwaarden vanuit het planologisch attest

In het kader van het planologisch attest verleende de meeste instanties een gunstig advies over zowel de korte als de lange termijn.

Met name ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van de natuurwaarden op de aanpalende gronden vroeg ANB garanties. Die zijn naar aanleiding van de aflevering van het planologisch attest en in overleg met ANB, gemeente, visclubs en het bedrijf uitvoerig uitgeklaard. In het planologisch attest zelf is uitvoerig omschreven welke stappen intussen in samenspraak met ANB zijn ondernomen om tot een akkoord te komen over de natuurcompensatienota.

Ten aanzien van de natuurbuffer omschrijft ANB de modaliteiten voor aanleg en beplanting van deze buffer en de aanleg van een gracht als wadi. In samenspraak met ANB is onderzocht of deze bepalingen verordenend dienen te worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. In eerste instantie is uitgegaan om enkel de grote lijnen van de buffer vast te leggen in de voorschriften. Intussen is het bedrijf Floren in onderhandeling met ANB om de details van de inrichting uit te klaren in functie van de stedenbouwkundige vergunning.

In het afgeleverde planologisch attest werden volgende voorwaarden opgenomen:

- Opname binnen het plangebied van het ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied en van het aangrenzende natuurgebied waarbinnen de natuurcompensaties in de vorm van een kwaliteitsverbetering zich situeren;
- Betrekken van perceel D367D binnen het planningsproces met het oog op een ruimtelijke afweging in functie van aan te bieden alternatieven voor visclubs;
- Aanleg van een volwaardige groenbuffer binnen de uitbreidingscontouren en voorafgaand aan de uitbreiding op korte termijn;
- Voor de bufferzone opname in de stedenbouwkundige voorschriften van de randvoorwaarden die door ANB worden opgelegd en met de bepaling dat de invulling ervan wordt verfijnd in functie van de aard van de omliggende functies;
- Voor de laad- en loskade opname in de stedenbouwkundige voorschriften van de randvoorwaarden die door n.v. De Scheepvaart worden opgelegd en bepalingen omtrent de invulling ervan.

Perceel D367D is wel opgenomen in het gewestelijk RUP maar al bij de aflevering van het planologisch attest werd verantwoord dat de optie om de gedempte kleiputten opnieuw uit te graven en te laten aansluiten op de bestaande clubvisvijver '*vanuit praktisch, milieuhygiënisch en economisch oogpunt moeilijk haalbaar*' is. Intussen zijn er geen nieuwe elementen opgedoken om dit standpunt te wijzigen.

Ten aanzien van de opname van het voorschrift voor de buffer is er in eerste instantie van uitgegaan om enkel de grote lijnen vast te leggen in de voorschriften. Intussen is het bedrijf Floren in onderhandeling met ANB om de details van de inrichting uit te klaren in functie van de stedenbouwkundige vergunning.

Over de mogelijkheden voor een laad- en loskade werden gesprekken gevoerd tussen bedrijf en de Vlaamse Waterweg; hieruit is gebleken dat er geen concrete plannen zijn op de korte termijn voor inrichting van een kade. Eventuele toekomstige aanleg van een kade wordt door de bepalingen binnen het stedenbouwkundig voorschrift 'gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen' niet verhinderd. In de toelichting bij het voorschrift is hierover verduidelijking verschaft.

## **6.5 Overzicht en afgewogen ruimtelijke visie en gewenst ontwikkelingsperspectief**

Steenbakkerij Floren en Cie is historisch gegroeid temidden van de ontginningen waar het bedrijf zijn grondstof in het verleden betrok en langsheen het kanaal dat van oudsher een lint van economische activiteiten vormt doorheen de Noorderkempen. Het verlies van een deel van de economische betekenis van dit kanaal binnen de kleinijverheid betekent niet dat het bedrijf geïsoleerd gelegen is ten opzichte van andere bedrijvigheid of bebouwde omgeving. Volgens het gewestplan is het bedrijf gelegen in industriegebied, meer bepaald vormt het de oostelijke begrenzing van het industriegebied D'Hoef. Samen met de aangrenzende ambachtelijke zone vormt dit industriegebied aan de Mallebaan het grootste van de drie belangrijkste industrie- en ambachtelijke zones binnen de gemeente Brecht. Het bedrijventerrein D'Hoef wordt verder gekenmerkt door de ligging van grotere, veelal be- en verwerkende bedrijven, waarvan er enkele gebruik maken van het kanaal. Volgens het structuurplan van de gemeente wordt ten aanzien van deze bedrijven best een duidelijke fysische scheiding voorzien ten opzichte van de dorpskern en de omliggende functies.

Binnen de Steenbakkerij Floren doorloopt het productieproces een traject doorheen de site. Een wijziging of omkering ervan is niet zondermeer mogelijk gezien de ligging van bepaalde productieprocessen op het traject (strengpers, droogruimte, oven, ontlading, voorraadkade...). De open opslagzone voor afgewerkte producten is daarmee gelegen aan de oostzijde (kant van het natuurgebied) met overschrijding van de bestemmingsgrens van het industriegebied. De ligging van het bedrijf op de volledig open oostgrens van het industriegebied, deels in (uitgekleid) ontginningsgebied en natuurgebied impliceert een onduidelijk statuut voor zowel het bedrijf als voor het omliggende natuurgebied met verlaten ontginningsvijvers. Deze vijvers, allen eigendom van het bedrijf, zijn in de loop der jaren min of meer intensief in gebruik genomen door hengelsportclubs.

De voorziene uitbreiding van gebouwen situeert zich vooral in zuidelijke richting en interfereert hierdoor met de zuidelijk van de site gelegen visclub met vijver en clubhuis.

Deze omliggende functies zijn dan ook grensstellend voor de uitbreiding van het bedrijf. De maximale uitbreiding (op een relatief vlak terrein aan de oost en zuidzijde van het terrein) wordt dan ook omgeven door een ruim aangelegde buffer die deels wordt geïntegreerd in het omgevende natuurlijke landschap. De inrichting van deze buffer gebeurt in nauw overleg met ANB. Een resterend deel natuurgebied zuidwestelijk van het bedrijf komt hiermee ingesloten te liggen tussen bedrijf, clubvisvijver en resterend industriegebied; een opname binnen het bedrijventerrein met buffering tov voorliggend woongebied ligt hier voor de hand. Hiermee kan ook een betere ontsluiting voor de visclub gerealiseerd worden vanaf de Vaartkant Rechts en verruimt hiermee de buffering ten opzichte van de voorliggende verkaveling.

Het inkapselen van de bedrijfssite met een ruime afschermende buffer vormt hiermee ook het vastleggen van een duidelijke grens tussen bedrijvigheid en omliggende functies. Ten aanzien van de

inname van 'natuurgebied' onderneemt het bedrijf acties om de natuurwaarden in het oostelijk van de site gelegen gronden te verhogen.

In totaal vertegenwoordigt de bijkomende uitbreiding van het bedrijf een oppervlakte van bijna 3,8 ha als volgt verdeeld in m<sup>2</sup>:

	<b>korte termijn (KT)</b>	<b>lange termijn (LT)</b>	<b>totaal</b>
Bebouwd	2.786	3.630	6.416
onbebouwd	14.481	17.000	31.481
totaal	17.267	20.630	37.897

Van de totale oppervlakte is 9.287 m<sup>2</sup> volledig realiseerbaar binnen het bestaande industriegebied volgens het gewestplan. De overige oppervlakte kan enkel gerealiseerd door minstens een gedeeltelijke inname van ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied of natuurgebied. Waar het gewestelijk RUP het BPA zonevreemde recreatie overlapt, wordt de bestemming vervangen; dit is enkel het geval voor industriegebied met overdruk buffer en natuurgebied.

## 7 Specifieke beoordelingen en toetsen

### 7.1 Onderzoek tot milieueffectrapportage

In uitvoering van artikel 4.2.5. van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) is een onderzoek tot milieueffectrapportage uitgevoerd. Dit onderzoek werd reeds gevoerd in het kader van de aanvraag voor planologisch attest.

Uit de beschrijving van het voorgenomen plan en de inschatting van de mogelijke milieueffecten wordt afgeleid dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren. Bijgevolg moet het plan niet onderworpen worden aan een plan-MER in de zin van het plan-MER-decreet van 27 april 2007.

Dit onderzoek tot milieueffectrapportage is toegevoegd bij het gewestelijk RUP onder bijlage VI. Hierin wordt aangetoond dat het voorgenomen plan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de kenmerken van speciale beschermingszones en dus geen passende beoordeling in de zin van artikel 36 van het natuurdecreet vereist.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage omvat volgende onderdelen die als bijlage VI bij dit gewestelijk RUP 'Steenbakkerij Floren en Cie n.v.' zijn opgenomen:

- Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan;
- Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan;
- Samenvattende beschrijving met ook een inschatting van de mogelijke cumulatieve effecten;

Dit onderzoek tot milieueffectrapportage werd voor advies voorgelegd aan de besturen en instanties zoals bepaald in artikel 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage van plannen en programma's als onderdeel van het planologisch attest.

Conform de bepalingen van artikel 4.2.6 van het DABM werd het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' en de uitgebrachte adviezen vervolgens overgemaakt aan de dienst MER van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie met het oog op de goedkeuring van de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek. De dienst MER heeft in haar beslissing van 16 januari 2015 aangegeven dat *"deze mer-screening wordt opgemaakt in functie van dit planologisch attest maar kan later ook opnieuw gebruikt worden bij toekomstig gewestelijk RUP dat zal opgestart worden na positief planologisch attest op voorwaarde dat het plan niet wijzigt"*.

De resultaten van het onderzoek tot milieueffectrapportage kunnen geraadpleegd worden op [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be); het dossier is onder het nummer SCRPL17233 behandeld. Inhoudelijk wordt voor de milieubeoordeling integraal verwezen naar de plan-m.e.r.-screening uitgevoerd in het kader van het planologisch attest (SCRPL14124)..

### 7.2 Veiligheidsrapportage

Er is in het gebied geen Seveso-inrichting aanwezig of mogelijk en er zijn ook geen Seveso-inrichtingen in de omgeving die een invloed kunnen hebben op de binnen het plangebied aanwezige of geplande aandachtsgebieden, in het bijzonder 'waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden'. Gezien het plan gericht is op het behoud van de bestaande openruimtegebieden voor landbouw, natuur en bos wordt er vanuit gegaan dat er geen veiligheidsrapportage opgemaakt moet worden. Dit werd ook bevestigd door de Dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie in haar advies naar aanleiding van de plenaire vergadering over het voorontwerp.

## 8 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt bijna 26 ha. De bestemmingen kleiner dan 1 ha zijn niet weergegeven; de oppervlakten zijn tot op 1 ha afgerond.

Bestemmingscategorie	Voor	Na	Vershil
Industrie	3 ha	7 ha	+ 4 ha
Reservaat en natuur	19 ha	19 ha	0 ha
Overige bestemmingen (ontginningsgebied nabestemming Natuur)	4 ha	0 ha	- 4 ha
GEN in overdruk	19 ha <sup>9</sup>	19 ha	0 ha
GENO in overdruk	0 ha	0 ha	0 ha
Totaal GEN/GENO in overdruk	19 ha	19 ha	0 ha


---

<sup>9</sup> Via afbakening procedure natuurdecreet 'VEN eerste fase' (Besluit Vlaamse Regering 18 juli 2003).



## 9 Stedenbouwkundige voorschriften

### 9.1 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="220 436 483 577" style="background-color: #e91e63; color: white; text-align: center; padding: 10px; margin-bottom: 10px;">VO</div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.</i></p> <p><b>Artikel 1. Gebied voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen</b></p> <p><b>Artikel 1.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven die in overeenstemming met de inrichtingsbepalingen oppervlaktedelfstoffen verwerken.</p> <p>Kantoren en toonzalen met een beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten van het bedrijf, zijn toegelaten voor zover ze geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>De volgende handelingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlaktedelfstoffen, afkomstig uit groeven en van secundaire grondstoffen;</li> <li>- De tijdelijke opslag van en de groothandel in, hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit de oppervlaktedelfstoffen.</li> </ul> <p>Kleinhandel is niet toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van het gebied moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van het bedrijf voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden worden.</p> <p>De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gebouwen en constructies dienen kwaliteitsvol geïntegreerd te worden in de omgeving;</li> <li>- De stapelplaatsen dienen landschappelijk ingekleed te worden door aanleg van een minimaal 20 meter brede groenbuffer;</li> <li>- Tussen bestaande woningen en de industriële activiteiten dient een groenbuffer aangelegd te worden die moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van de hinder.</li> </ul> <p>Voorafgaand aan de uitbreiding van de toegelaten bedrijfsactiviteiten moet er, in overeenstemming met de bepalingen in artikel 1.2, een groenbuffer worden gerealiseerd.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de verwerking van oppervlaktedelfstoffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebied is bestemd voor bedrijven die oppervlaktedelfstoffen verwerken (hoofdfunctie). Kantoren en toonzalen zijn alleen toegelaten met het oog op de eigen bedrijfsactiviteiten. Kleinhandel is niet toegelaten;</li> <li>- Alle handelingen (steenbakkerij, loodsen, verharde oppervlakten) voor de tijdelijke opslag en verwerking van oppervlaktedelfstoffen, uit groeven zijn mogelijk;</li> <li>- Alle handelingen voor de tijdelijke opslag van en groothandel in hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit oppervlaktedelfstoffen, zijn mogelijk;</li> <li>- Andere functies zijn niet toegelaten;</li> <li>- Voorafgaandelijk aan de inrichting van deze zone voor de verwerking van delfstoffen is ontginning toegestaan als bij een eventuele heropvulling voldoende stabiliteit wordt gegarandeerd met het oog op de latere industriële bebouwing en activiteit;</li> <li>- Bij de inrichting van het gebied moet aandacht besteed worden aan hoe de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de delfstofverwerkende installatie op de omgeving geminimaliseerd kan worden.</li> </ul> <p>De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kwaliteitsvol integratie van gebouwen en constructies in de omgeving, zo dienen nieuwe gebouwen (productiehal, ...) aan te sluiten bij de bestaande gebouwen van de steenbakkerij;</li> <li>- Stapelplaatsen dienen te worden afgeschermd van het omringende landschap met een standplaatsgeschikte dichte beplanting en een breedte van minimaal 20 m aan de noord- en oostzijde en volledig gelegen binnen het plangebied;</li> <li>- Tussen de bestaande (vergunde) woningen en de industriële activiteiten dient, voorafgaand aan de bedrijfsuitbreiding, een groenbuffer aangelegd te worden, zodanig dat de hinder minimaal is.</li> </ul> <p>De aanleg van laad- en loskades ter hoogte van de kanaaloever wordt door deze voorschriften niet onmogelijk gemaakt. Op korte termijn zijn er geen initiatieven terzake voorzien (zie voorwaarden in punt 6.4 van de toelichtingsnota)</p>
<div data-bbox="220 1639 483 1787" style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #81c784; margin-bottom: 10px;">  </div> <p><i>Aanduiding in overdruk.</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 1.2 buffer</b></p>	

<p>Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van hinder. Aanvragen voor een omgevingsvergunning bevatten daartoe informatie over volgende elementen: beplanting, vorm en hoogte talud, afwatering, ligging van de toegangsweg, integratie in omliggende natuur en de beschermende maatregelen naar de omliggende natuur.</p> <p>De breedte van de buffer wordt vastgesteld op 20 meter.</p> <p>Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg en het onderhoud van de toegangsweg, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.</p> <p>Onder 'de toegangsweg' wordt hier begrepen de ontsluitingsweg die vanaf Vaartkant Rechts parallel met de Oosmalsebaan in zuidelijke richting ontsluiting biedt voor de visclub en het clubhuis zuidelijk van de bedrijfsgebouwen van de steenbakkerij. Deze toegangsweg wordt onverhard aangelegd met een maximale breedte van 4 meter.</p> <p>Gebiedsspecifiek wordt vastgelegd dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de buffer wordt opgevat als een grondmassief van minimum 3 meter hoogte ten aanzien van het natuurgebied en minimum 1 meter ter hoogte van de overige omliggende bestemmingen;</li> <li>- op de kruin van dit grondmassief wordt voorzien in de aanplant van streekeigen hoogstammen; de tussenruimte en de hellingen worden als heidevegetatie ontwikkeld in overeenstemming met de gewenste vegetaties in het omgevende natuurgebied;</li> <li>- er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.</li> </ul>	<p><i>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Wat kan toegelaten worden in een buffer, is beperkt, maar in dit gebiedsspecifieke geval is het belangrijk om vast te leggen dat toegangswegen niet kunnen worden toegelaten voor zover ze niet afzonderlijk bepaald zijn in het RUP.</i></p>
<div style="text-align: center; background-color: #92d050; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">N</span> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat.</i></p> <p><b>Artikel 2. Natuurgebied</b></p> <p><b>Artikel 2.1.</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu, de landschapswaarden en bos zijn toegelaten.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.</p>	<p>Toelichting bij de bepalingen over natuur</p> <p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</p> <p>Onder bos wordt begrepen: ecologisch beheerd bos als vermeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het natuurgebied in kwestie, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als permanente woning. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en in verhouding staat tot het natuurgebied.</p> <p>Conform de bepalingen van artikel 4.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik vergunbaar voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het natuurgebied zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken,...</li> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</li> </ul> <p>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaronder vallen ook de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van</p>

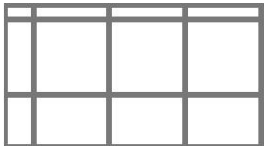
## Artikel 22.

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de volgende activiteiten zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuurtechnische milieubouw:

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- Het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

De in artikel 2.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheersfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

## Artikel 23



### Overdruk.

*Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.

## Artikel 3

lokale wegen, de aanleg van lokale nutsleidingen (elektriciteit, aardgas, drinkwater, telecommunicatie, afvalwater...).

Het herstel van de natuur dient hier grotendeels begrepen te worden als de kwaliteitsverbetering van de natuurwaarden op de aanpalende gronden. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de afspraken die het bedrijf met ANB heeft gemaakt ten aanzien van het uitdoven van de intensieve sportvisserij-activiteiten die gesitueerd zijn op verschillende voormalige ontginningsputten.

### Toelichting bij de bepalingen over het waterbeheer

In de rivier- en beekvalleien is waterbeheer(sing) een nevenschikte functie. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheers(sing) een nevenschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.

Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...

Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...

Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...

In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.

Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.

De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.

De technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (<http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek>).

### Toelichting bij de bepalingen over de overdruk grote eenheid natuur

Dit gebied wordt aangeduid als een grote eenheid natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing op dit gebied.

In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt ale een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor de bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.



*Overdruk - symbolisch*

*Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

**Artikel 3. Hoogspanningsleiding**

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

Deze aanduiding betreft een bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding en aanhorigheden.

Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds zijn.

## 9.2 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Huidige bestemmingen volgens Gewestplan nr.16 (KB 30.09.1977)(en KB van 28 decembar 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en –gewestplannen), volgens het gewestelijk RUP Klei van de Kempen (BVR 08.04.2011) en volgens het sectoraal BPA Zonevremde Recreatie, Oostmalsebaan I (BVR 19.06.2004).

	Huidige bestemming	RUP-bestemming
Gewestplan Turnhout KB 30.09.1977	gebieden voor milieu-belastende industrieën	gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen en buffer
	ontginningsgebied met nabestemming natuurgebied	gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen en overdruk buffer
	natuurgebied	gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen en overdruk buffer
	natuurgebied	natuurgebied met overdruk GEN
	overdruk hoogspanningsleiding	overdruk hoogspanningsleiding
Gewestelijk RUP Klei van de Kempen BVR 08.04.2011	natuurgebied	natuurgebied met overdruk GEN
BPA Zonevremde Recreatie: Oostmalsebaan I BVR 15.06.2004	zone voor visrecreatie	gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen en overdruk buffer
		natuurgebied met overdruk GEN