

---

**Definitieve vaststelling van het ontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Mastermeubel' - Goedkeuring**

---

**Goedgekeurd****Samenstelling****Aanwezig:**

de heer Peter Segers, Voorzitter; de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepen; de heer Luc Op de Beeck, schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, schepen; de heer Marc Boogers, schepen; de heer Stijn Adriaensens, schepen; mevrouw Kelly Verheyen, schepen; de heer Eric Vos; de heer Luc Debondt; de heer Hannes Anaf; mevrouw Annemie Der Kinderen; de heer Reccino Van Lommel; de heer Paul Moelans; de heer Peter Roes; de heer Bart Voordeckers; de heer Wout Schafraet; de heer Koen De Busser; de heer Kevin Janssen; mevrouw Savannah van Dongen; de heer Achraf El Yakhlofi; de heer Ludwig Nietvelt; de heer Rudy Elst; de heer Kurt Persegael; de heer Jan van Steenberghe; de heer Dieter De Quick; de heer Peter Janssens; de heer Jeff Dierckx; de heer Mario Geys; mevrouw Pauline Ceusters; de heer Wilfried Sylverans; mevrouw Cathy Devolder; mevrouw Vicky Waterschoot; mevrouw Anja Antonissen, Waarnemend algemeen directeur

**Contactpersoon**

Cedric Heerman

**Beknopte samenvatting**

De gemeenteraad stelt het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mastermeubel' definitief vast.

**Beschrijving****Aanleiding en context**

Master Meubel is een meubelzaak te Turnhout gespecialiseerd in designmeubilair.

De meubelzaak wenst in functie van een optimalisatie van de bedrijfswerking een uitbreiding van hun gebouw te realiseren op de bedrijfssite langs de Steenweg op Diest 111, maar stootte daarbij op problemen omdat de site zonevreemde gelegen is in agrarisch gebied.

Het bedrijf heeft in 2016 een aanvraag tot planologisch attest ingediend voor de uitbreiding van haar activiteiten op de site. Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad beslist een gedeeltelijk positief planologisch attest af te leveren. In 2019 heeft het bedrijf een tweede aanvraag tot planologisch attest ingediend. Hierin werd de visie op de uitbreidingsmogelijkheden op bepaalde vlakken bijgestuurd om zo de pijnpunten uit het initiële voorstel – waarmee de gemeenteraad niet akkoord is gegaan bij het verlenen van het planologisch attest – zoveel mogelijk te kunnen wegwerken en te komen tot een ruimtelijk meer verantwoorde inrichting. Op 27 januari 2020 heeft de gemeenteraad een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd.

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt in het kader van het voorgaande. Het RUP heeft tot doel om de juiste juridische bestemming te voorzien en een kader te maken waarbinnen het bedrijf zijn activiteiten kan voortzetten en de beoogde uitbreidingen kan realiseren.

Volgende stappen in de procedure opmaak GemRUP zijn ondertussen doorlopen:

Goedkeuring procesnota en startnote door het CBS Turnhout 9 juli 2020

Publieke raadpleging: 23 juli 2020 tot en met 21 september 2020 met op 19 augustus 2020 een participatiemoment Plenaire Vergadering via een schriftelijke adviesronde. Deze adviezen en de gevolgen die er aan werden gegeven zijn te vinden in de Toelichtingsnota bij dit RUP

Op 5 juli 2021 werd door Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten, dienst Milieurapportage beslist dat er voor de opmaak van het RUP geen opmaak van een Plan-MER-nota nodig is, aangezien het voorliggend RUP geen aanzienlijke milieu-effecten zal hebben.

Op 2 mei 2022 werd het ontwerp GemRUP 'Mastermeubel' voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

Over het voorlopig vastgestelde ontwerp GemRUP 'Mastermeubel' werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 13 juni tot en met 11 augustus 2022. Er wordt voldaan aan de vereiste bekendmakingsformaliteiten.

Over het voorlopig vastgestelde ontwerp GemRUP 'Mastermeubel' werd advies gevraagd.

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (gecoro) Stad Turnhout bundelde alle bezwaren en adviezen en bracht zelf een advies uit over het voorlopig vastgestelde ontwerp RUP 'Mastermeubel' op 1 september 2022.

**Juridische grond**

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 1999 en latere wijzigingen en meer bepaald titel II Planning. Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordeling van 17 februari 2017. Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen van 1 september 2013.

Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Turnhout goedgekeurd op 4 juli 2008.

### **Argumentatie**

De opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GemRUP) Mastermeubel vloeit voort uit de afgeleverde planologisch attesten voor het bedrijf Mastermeubel.

Belangrijk hierbij is dat de opmaak van het GemRUP Mastermeubel past binnen de beleidsvisie uitgewerkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Turnhout. Zo vinden we op p 226 van het GRS Turnhout:

'Zonevrije activiteiten

Zonevrije bedrijven betreffen enkel deze die gesitueerd zijn in de open ruimte (landbouw-, natuur- of bosgebied). De overige (vb. in woongebied) kunnen desgevallend worden verweven. De problematiek van de zonevrije bedrijven is in Turnhout een redelijk beperkte problematiek. In Turnhout wordt in eerste plaats gestreefd naar het uitdoven van zonevrije bedrijven. Zonevrije bedrijven moeten in principe verhuizen naar de industriegebieden langs de E34 of Bentel. Die bedrijven / functies die verweefbaar zijn met het woongebied moeten naar het woongebied herlokalisieren. Tot zolang geldt een uitdoofscenario: als de huidige uitbating ophoudt, kan daarna de bestaande activiteit niet meer worden herbegonnen of geen nieuwe zonevrije activiteit worden opgestart. De nabestemming moet conform het gewestplan zijn. Dit is het algemene beleid.

Voor de zonevrije bedrijven die niet kunnen worden geherlocaliseerd kan worden onderzocht of ze kunnen worden opgenomen in een RUP zonevrije bedrijven.'

Het bedrijf mastermeubel is zonevrij, kan vanwege zijn activiteit (kleinhandel) niet verhuizen naar industrieterrein en is omwille van zijn omvang en mix van activiteiten moeilijk verweefbaar in woongebied. De bestaande activiteit is nooit stopgezet. Het bedrijf zou dus in aanmerking komen om te worden opgenomen in een RUP Zonevrije bedrijven, waarvan de opmaak van dit RUP een onderdeel van zou kunnen zijn. De opmaak van een RUP zonevrije bedrijven maakt deel uit van de bindende bepalingen van het GRS Turnhout.

Het ontwerp GemRUP 'Mastermeubel' houdt ook rekening met de voorwaarden die zijn opgelegd door de gemeenteraad bij de goedkeuring van de planologische attesten voor het bedrijf Mastermeubel.

In het voorliggend GemRUP 'Mastermeubel' is getracht om een duidelijk evenwicht te vinden tussen de noden van het huidige bedrijf, het waardevolle (erfgoedkarakter) van de oorspronkelijke bebouwing, toekomstbestendige voorschriften en oog voor de landschappelijke inbedding van het bedrijf. Daarnaast is er de nodige aandacht voor de minder centrale ligging van het bedrijf die er voor zorgt dat niet alle activiteiten in de toekomst wenselijk zijn op ruimtelijk vlak.

Gecoro

Het advies van de gecoro van 1 september 2022 is algemeen gunstig maar de GECORO blijft bij haar bemerking over de ontsluiting van de parking langs de gewestweg en vraagt aan het stadsbestuur actieve aandacht voor de compensatie van herbestemming van agrarisch gebied naar andere bestemmingszones.

'Advies gecoro

'1 Procedure

In zitting van 2 mei 2022 heeft de gemeenteraad van stad Turnhout het ontwerp RUP Mastermeubel voorlopig vastgesteld. Over dit voorlopig vastgestelde RUP Mastermeubel is een openbaar onderzoek georganiseerd van 13 juni tot en met 11 augustus 2022.

Conform art. 2.2.21§ 5 bundelt en coördineert de gecoro alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

## **2. Bezwaren**

Er zijn geen bezwaren of opmerkingen binnengekomen tijdens het openbaar onderzoek.

## **3 Adviezen**

- Departement Omgeving

Heeft geen advies uitgebracht

- Agentschap Onroerend Erfgoed 13 juni 2022 gunstig advies

Er is geen beschermd erfgoed op de percelen. Voor de volledigheid wijst het agentschap erop dat de archeologieregeling van kracht is.

De GECORO neemt akte van het advies.

- Vlaamse Landmaatschappij 5 juli 2022 geen advies

De Vlaamse Landmaatschappij zegt geen advies uit te brengen aangezien er geen interferentie is met hun projectwerking.

GECORO neemt hier akte van het advies.

- Agentschap voor Wegen en Verkeer 7 juli 2022 Voorwaardelijk Gunstig

Het Agentschap Wegen & Verkeer geeft in het advies informatie mee m.b.t. de rooilijn en de zone voor achteruitbouw van de N19. Het agentschap deelt mee dat deze voorwaarden moeten worden nageleefd. GECORO neemt hier akte van. De gecoro blijft van mening dat een directe ontsluiting van de parking op de gewestweg onveilig is en een negatieve precedentswaarde voor andere toekomstige dossiers heeft.

- Advies van de deputatie Provincie Antwerpen 4 augustus 2022 Gunstig

Het advies van de provincie kadert het RUP in de ruimtelijke beleidsplanning en geeft enkele procedurele aandachtspunten mee.

GECORO neemt akte van het advies.

- Advies Departement Landbouw en Visserij 11 augustus 2022 ongunstig advies

Het Departement Landbouw en Visserij formuleerde d.d. 23/09/2020 een ongunstig advies bij de startnota. Deze bemerkingen waren vooral gericht op de onderbouwing van de motivatie voor de inname van het herbevestigd agrarisch gebied zoals deze voorzien dient te worden volgens de omzendbrief RO/2010/01. In de voorliggende fase van 'voorlopige vaststelling' is deze motivatie nog steeds onvoldoende en zijn de alternatieven niet heroverwogen, bovendien wordt er volledig voorbijgegaan aan het gegeven om het planologisch evenwicht te herstellen binnen het voorliggend planproces, noch wordt er geopperd om dit op te nemen binnen een toekomstig RUP-proces. Zolang de bepalingen van de omzendbrief niet nageleefd worden is het Departement Landbouw en Visserij eraan gehouden om het voorliggend RUP zeer terughoudend te beoordelen en kan het geen gunstig advies formuleren.

De GECORO neemt volgend standpunt in over het uitgebrachte advies:

' De GECORO is van oordeel dat er in het dossier duidelijk onderbouwd wordt waarom een beperkte inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) in het voorliggende geval te verantwoorden is. Het plan beoogt enerzijds een oplossing te bieden voor een bestaande, hoofdzakelijk vergunde functie die historisch gegroeid is op deze locatie. Anderzijds wil de stad met het RUP ook een gepast kader creëren voor het behoud van de architecturaal waardevolle bebouwing op de site. Rekening houdend met deze tweeledige insteek van het plan, is het duidelijk dat het niet mogelijk is om locatiealternatieven in overweging te nemen. Voorts wordt er in het dossier ook op afdoende wijze aangetoond dat het planinitiatief de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur niet aantast. Wat de vraag tot plancompensatie betreft, merkt de GECORO op dat er met het RUP in feite slechts een zeer beperkte oppervlakte HAG ingenomen wordt. Het grootste deel van het plangebied is al van vóór het gewestplan ingevuld met bestaande vergunde gebouwen en functies. In de toelichtingsnota wordt aangekaart dat de oppervlakte HAG dat met dit RUP ingenomen wordt ca. 0,44 ha bedraagt. Het heeft weinig zin om voor een dergelijk beperkte oppervlakte binnen het voorliggende planproces een planologische compensatie te voorzien. Deze fragmentarische aanpak zal geen structurele meerwaarde met zich meebrengen voor de agrarische hoofdstructuur. De GECORO adviseert wel aan de stad om in toekomstige planprocessen steeds oog te hebben voor eventuele opportuniteiten om het agrarisch gebied structureel te versterken, en in voorkomend geval dan ook effectief over te gaan tot herbestedingen die op termijn het planologisch evenwicht kunnen herstellen.

#### 4. Samenvatting advies

Algemeen gunstig, maar de GECORO blijft bij haar bemerking over de ontsluiting van de parking langs de gewestweg en vraagt aan het stadsbestuur actieve aandacht voor de compensatie van herbesteding van agrarisch gebied naar andere bestemmingszones.

De gemeenteraad treedt het advies van de gecoro bij, behalve voor wat betreft het niet voorzien van toegangen voor gemotoriseerd verkeer langs gewestweg Steenweg op Diest. De gemeenteraad stelt vast dat er over een verbod voor toegangen rechtstreeks op de gewestweg niets wordt vermeld in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer, de gewestwegbeheerder. Het gaat ook om een bestaand vergund bedrijf binnen de contouren van dit GemRUP, en niet over een volledig nieuwe inplanting van een activiteit. Verder wordt er in de stedenbouwkundig voorschriften opgenomen dat er slechts 1 gebundelde in- en uitrit voorzien mag worden die rechtstreeks uitkomt op de Steenweg op Diest. Op deze manier wordt de verkeersveiligheid ook al verhoogd door het verminderen van het aantal mogelijke conflictpunten met de Steenweg. De gemeenteraad wijkt op dit punt dus gemotiveerd af van het advies van de gecoro.

#### Watertoets

De effectbeoordeling milieu die voor het RUP gebeurd is in de scopingnota, levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel

effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen.

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

– De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.  
– Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

– De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6. Volgende voorwaarden en maatregelen zijn ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

– Ruimte voorzien voor opvang hemelwater (infiltratiebekken).

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

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

Er zijn geen zaken die na het openbaar onderzoek en de uitgebrachte adviezen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerp GemRUP 'Mastermeubel'.

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

/

### **Beleidsinformatie**

/

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad stelt het ontwerp gemRUP 'Mastermeubel' definitief vast.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad

Anja Antonissen  
Waarnemend Algemeen Directeur

Peter Segers  
Voorzitter gemeenteraad