



RUP Parklaan Oost

STARTNOTA

Maart 2021



COLOFON

opdrachtgever:

project:

fase:

datum:

opdrachthouder:

Stadsbestuur Turnhout

RUP Parklaan Oost

Startnota

maart 2021



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

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Marijke Sannen

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, Tine Schorrewegen, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplas, Michael Van Raemdonck

CAD-GIS:

Anja Dello, Marie-Rose Henckens

secretariaat:

Annick Sprengers

Marijke Sannen
Projectverantwoordelijke
Erkend Ruimtelijk planner

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	1
1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Ruimtelijke situering	3
1.3	Afbakening van het plangebied	4
2	Planologisch - juridisch kader	5
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	5
2.2	Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout	5
2.3	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	6
2.4	Bestemmingen	8
2.5	Ruimtelijk-juridische aspecten	8
2.6	Andere relevante studies, projecten, plannen	8
2.6.1	Visienota detailhandel voor de stadsregio Turnhout	8
2.6.2	Richtlijn afbakening kleinhandelszones	8
2.6.3	RUP kleinhandelszone N140	8
3	Sectoraal juridisch kader	10
4	Bestaande toestand	13
4.1	Beschrijving plangebied	13
4.1.1	Fysisch systeem	17
4.1.2	Natuur	18
4.1.3	Landschap	19
4.1.4	Gebruikers	20
4.1.5	Mobiliteit	21
5	Programma – behoefteanalyse	24
6	Afwegingselementen en randvoorwaarden	24
6.1	Conclusie analyse bestaande toestand	24
6.2	Conclusie effectbeoordeling	24
6.3	Watertoets	25
7	Visie en ontwerp	26
7.1	Logische afbakening plangebied rekening houdend met grenscorrecties	26
7.2	Functionele invulling	27
7.3	Optimaliseren bedrijfsweefsel	28
7.3.1	Verdichten	28
7.3.2	Identiteit en uitstraling	30
7.4	Landschappelijke inpassing	33
7.5	Vertaling RUP	33
7.5.1	Bestemming	33
7.5.2	Inrichting en beheer	35
DEEL 2	EFFECTBEOORDELING MILIEU	37
1	Algemeen	39
1.1	Toetsing planMER-plicht	39
1.2	Methodologie	39
1.3	Bestaande en gewenste toestand	42
1.4	Gebiedsafbakening	42
1.5	Alternatieven	42
1.6	Referentiesituatie	42
2	Beoordeling milieueffecten	43
2.1	Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines	43
2.1.1	Ingrepen	43
2.1.2	Selectie van relevante milieudisciplines	44
2.1.3	Mogelijk voorkomende effecten	45
2.2	Beoordeling discipline Bodem	45
2.2.1	Ingrepen en potentiële effecten	45
2.2.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	45
2.2.3	Beoordeling van de effecten	46
2.2.4	Conclusie discipline bodem	46
2.3	Beoordeling discipline water	47
2.3.1	Ingrepen en potentiële effecten	47
2.3.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	47
2.3.3	Beoordeling van de effecten	47
2.3.4	Conclusie discipline water	48
2.4	Discipline biodiversiteit	49
2.4.1	Ingrepen en potentiële effecten	49
2.4.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	49
2.4.3	Beoordeling van de effecten	49
2.4.4	Conclusie discipline biodiversiteit	49
2.5	Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	50
2.5.1	Ingrepen en potentiële effecten	50
2.5.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	50
2.5.3	Beoordeling van de effecten	50
2.5.4	Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	51
2.6	Discipline mens - mobiliteit	51
2.6.1	Ingrepen en potentiële effecten	51
2.6.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	51
2.6.3	Beoordeling van de effecten	52
2.6.4	Conclusie discipline mens – mobiliteit	52
2.7	Discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	53
2.7.1	Ingrepen en potentiële effecten	53

2.7.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	53
2.7.3	Beoordeling van de effecten	53
2.7.4	Conclusie discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid.....	54
2.8	Discipline klimaat	54
2.8.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	54
2.8.2	Effectbespreking.....	54
2.8.3	Beoordeling van de effecten	54
2.8.4	Conclusie discipline klimaat	55
2.9	Grensoverschrijdende effecten	55
2.10	Leemten in de kennis.....	55
3	Globale conclusie aanzienlijkheid van milieueffecten	55

DEEL 3 BIJLAGEN

1	Kaartenbundel.....	59
2	RVR- toets.....	59

Figuren

Figuur 1:	Situering plangebied op stratenplan.....	3
Figuur 2:	Afbakening plangebied op orthofoto.....	4
Figuur 3:	Afbakening op het gewestplan met GRB als ondergrond.....	4
Figuur 4:	RSV – kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Turnhout... 5	
Figuur 5:	Grafisch plan 12 – kleinhandelszone N140 – GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout	6
Figuur 6 :	RSPA – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering van Turnhout. 6	
Figuur 7:	GRS Turnhout – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering plangebied	7
Figuur 8:	Uittreksel gewestplan met contour plangebied.....	8
Figuur 9:	vastgesteld waardevol onroerend erfgoed	12
Figuur 10:	Overstromingsgevoelige gebieden.....	12
Figuur 11:	Zoneringsplan	12
Figuur 12:	uittreksel Atlas der buurtwegen (bron: geopunt).....	12
Figuur 13:	Uittreksel webkaart hoogspanningsnet	13
Figuur 14:	Orthofoto	13
Figuur 15:	Foto's buffering in plangebied	16
Figuur 16:	OVAM; bodemonderzoeken en sanering (bron: geoloket OVAM).....	17
Figuur 17:	Vereenvoudigde bodemkaart	17

Figuur 18:	Watertoetskaart – infiltratiegevoelige bodems.....	17
Figuur 19:	Watertoetskaart: hellingenkaart.....	18
Figuur 20:	Watertoetskaart: grondwaterstromingsgevoelige gebieden	18
Figuur 21:	Biologische waarderingskaart (2018)	19
Figuur 22:	Provinciale landschapskaart.....	20
Figuur 23:	Uittreksel regioplan De Lijn voor omgeving Turnhout.....	23
Figuur 24:	Bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen).....	23
Figuur 25:	Fietsknooppuntennetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen)	23
Figuur 26:	grenscorrecties – parse lijn geeft feitelijke grens tussen bedrijvigheid en wonen weer	27
Figuur 27:	Effectief aanwending ruimte door minimale bezettingsgraad	28
Figuur 28:	Geen verplichting tot interne buffers.....	29
Figuur 29:	Gekoppeld bouwen.....	29
Figuur 30:	Hoger en meerlagig bouwen	29
Figuur 31:	Gedeeld ruimtegebruik - delen parkings in voortuinzone.....	30
Figuur 32:	Functioneel benutten dakoppervlakte.....	30
Figuur 33:	Voorbeeld Ikea Utrecht (bron: www.dearchitect.nl)	30
Figuur 34:	Representatieve bedrijfsruimten als accent in de bebouwing.....	31
Figuur 35:	Voorbeelden representatieve bedrijfsruimten als accent in de bedrijfsbebouwing	31
Figuur 36:	Voorbeelden van goed geïntegreerde publiciteit	32
Figuur 37:	Simulatie groenbuffer – zicht vanuit woningen	33
Figuur 38:	Aanzet grafisch plan	34
Figuur 39:	interdisciplinaire relaties	40

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

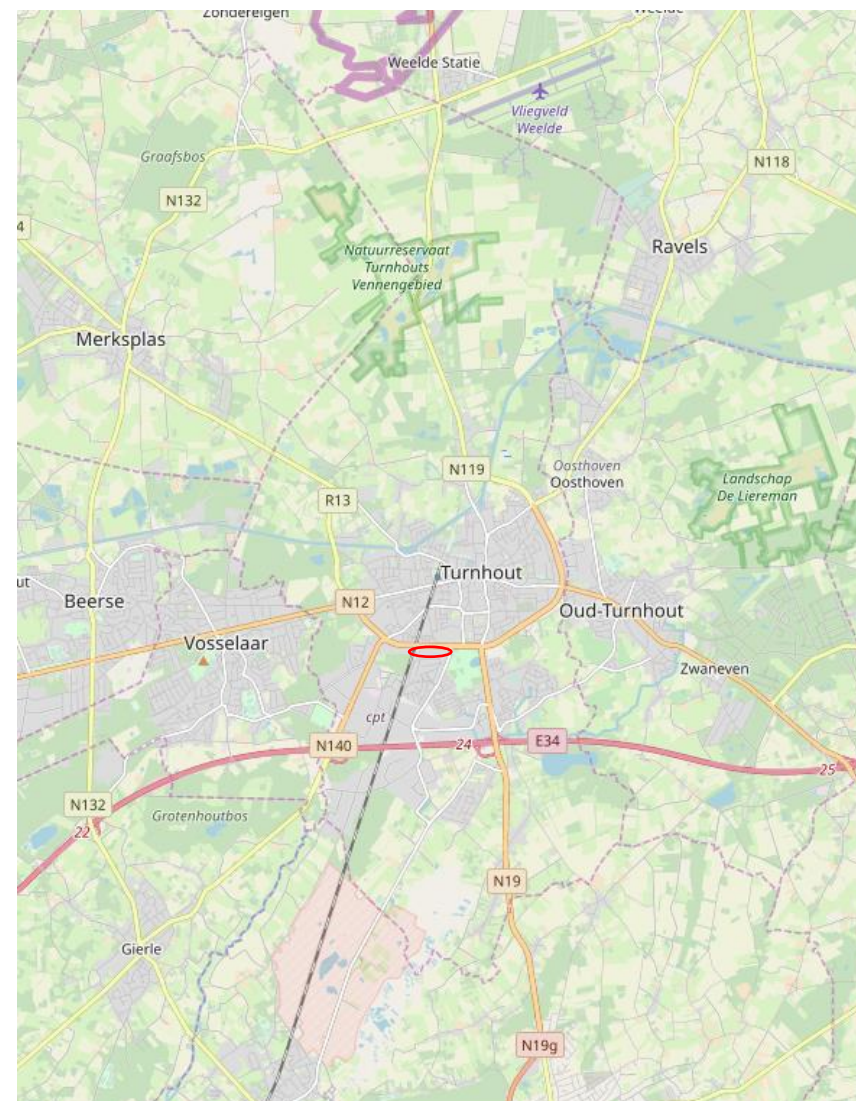
Langs de ring van Turnhout, ten westen van het stadspark en de Steenweg op Tienen bevindt zich een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het RUP heeft als doel de mogelijkheden van de bestaande KMO-zone te verruimen in functie van de uitbouw van een gemengde stedelijke omgeving. Het RUP heeft als doel een aangename werkplek te creëren die inspeelt op de behoeften binnen de stad Turnhout en gebruik maakt van de sterktes van de locatie. De stad wil in de zone ook mogelijkheden bieden aan andere functies waarvoor dit een geschikte locatie zou kunnen vormen (bv. vormen van indoorrecreatie). Tot slot is er ook de ambitie om met het plan de zone kwalitatief in te bedden in de omgeving, met bijzondere aandacht voor de relatie met de meer zuidelijk gelegen woonomgeving.

Het RUP heeft tot doel om de juiste juridische bestemming te voorzien en een kader te creëren waarbij de bestemming verruimd wordt in functie van gemengde stedelijke ontwikkeling rekening houdend met de draagkracht van de omgeving. Tegelijkertijd voert het RUP grenscorrecties uit tussen de bestemming bedrijvigheid en de bestemming wonen.

1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 "situering topokaart met plancontour" in bijlage

Het plangebied situeert zich ten zuiden van de ring van Turnhout (Parklaan). Het gebied bevindt tussen de Steenweg op Tienen in het oosten en de bestaande kleinhandelszone in het westen. Het onderzoeksgebied wordt in 2 gedeeld door de aanwezigheid van de spoorlijn. De bestaande zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's zit geprangd tussen de ring en het woonomgeving ten zuiden van het gebied.



Figuur 1: Situering plangebied op stratenplan

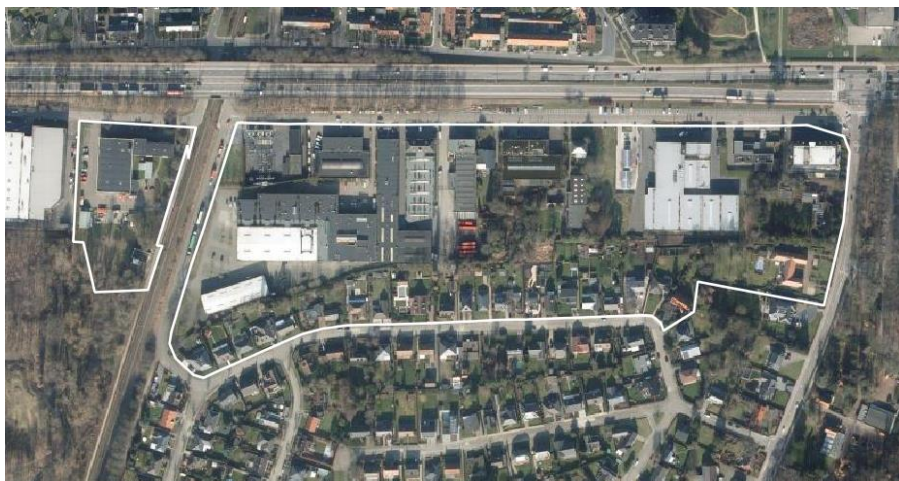
1.3 Afbakening van het plangebied

Zie kaart 2 "orthofoto met plancontour" in bijlage

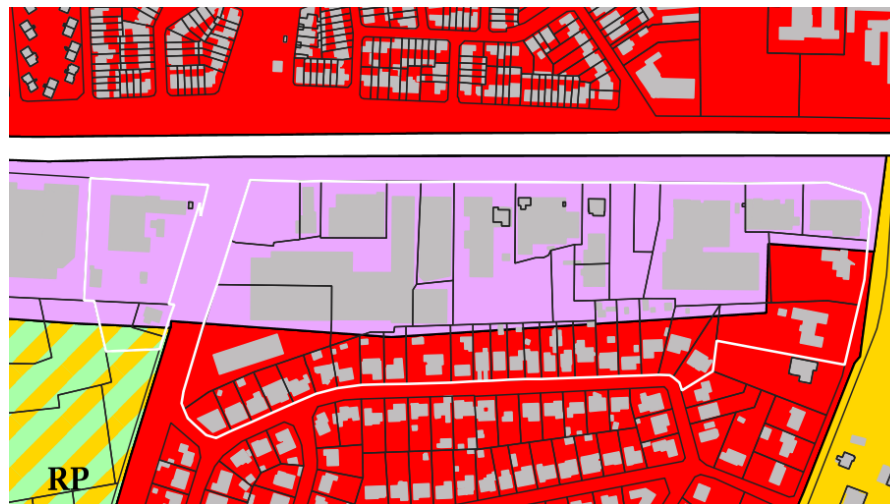
Het plangebied sluit in het westen aan op het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout – plan 12 Kleinhandelszone N140. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Steenweg op Tielen, in het noorden door de Ring, Parklaan en in het zuiden door de aanpalende woonomgeving. De afbakening gebeurt op perceelsniveau. De grens in het zuidwesten van het plangebied, ter hoogte van het tractiestation en de brandweer, wordt gevormd door het BPA FRAC Recreatief Parkgebied.

De woningen waarvan gedeelten van het perceel werden bestemd als Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO volgens het gewestplan worden mee opgenomen in het plangebied om grenscorrecties te kunnen doorvoeren. Het openbaar domein (wegenis en spoorweg- maakt geen deel uit van het RUP.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 11,4 ha.



Figuur 2: Afbakening plangebied op orthofoto



Figuur 3: Afbakening op het gewestplan met GRB als ondergrond

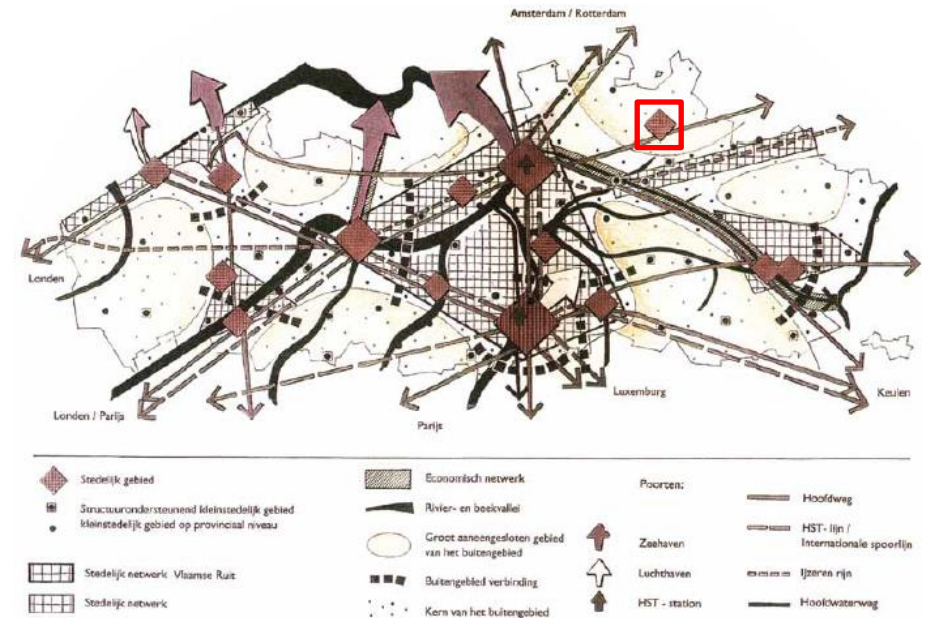
2 Planologisch - juridisch kader

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011.

Relevante elementen uit het RSV

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



Figuur 4: RSV – kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Turnhout

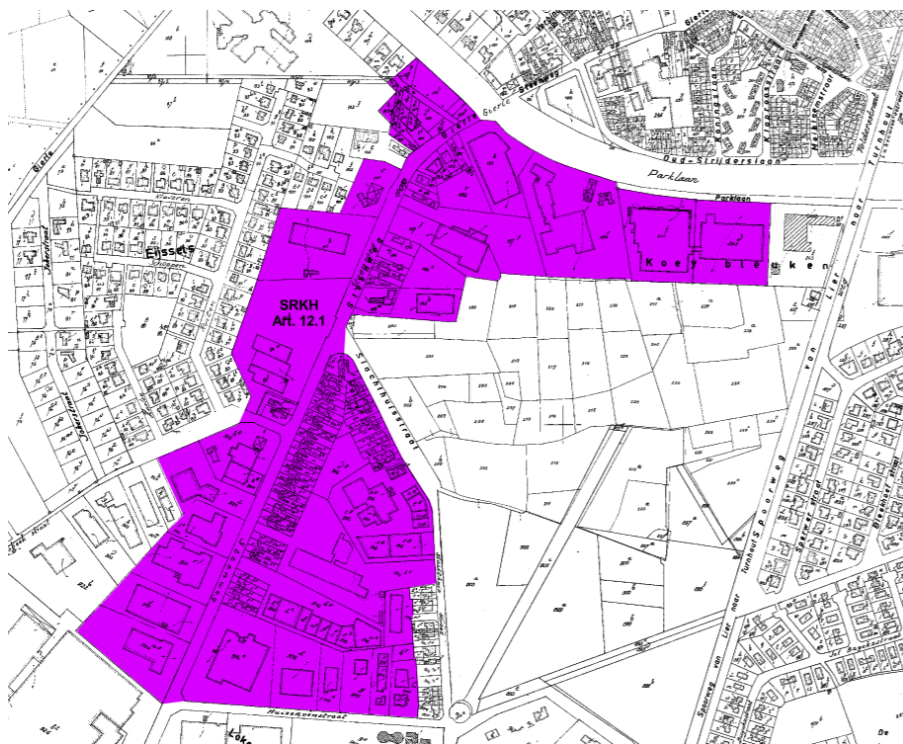
2.2 Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout

De Vlaamse regering heeft op 4 juni 2004 (B.S. 02/08/2004) het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Turnhout' definitief vastgesteld. Het betreft een gewestelijk RUP bestaande uit verschillende deelplannen.

Relevante elementen voor het RUP

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

Het GewRUP Kleinhandelszone N140 (plan 12) grenst in het westen aan het plangebied. Het is een specifiek regionaal bedrijventerrein voor grootschalige kleinhandel.



Figuur 5: Grafisch plan 12 – kleinhandelszone N140 – GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout

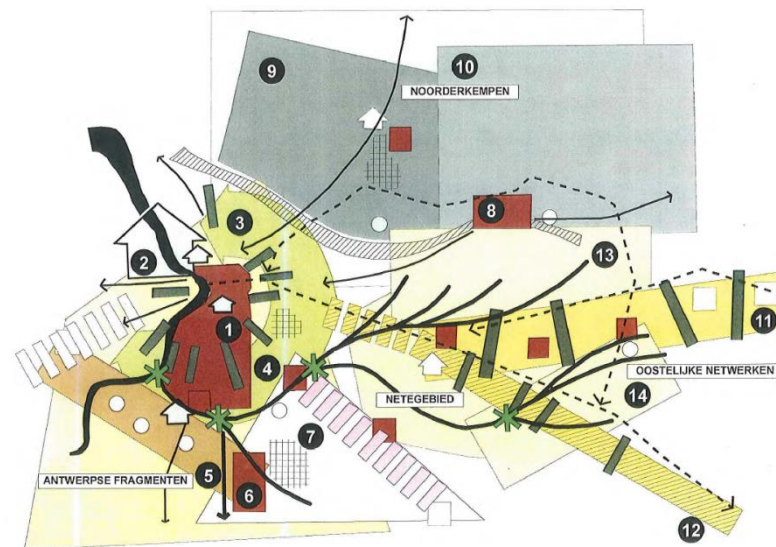
2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

Relevante elementen voor het RUP

Turnhout wordt in het RSPA gezien als een uitgesponnen centrum.

Turnhout was historisch steeds het centrum van de Kempen. De verschillende deelruimten blijven op dit regionaalstedelijk gebied georiënteerd. Zodat de uitbouw van een net van verbindingen, met prioriteit voor het openbaar vervoer belangrijk is.

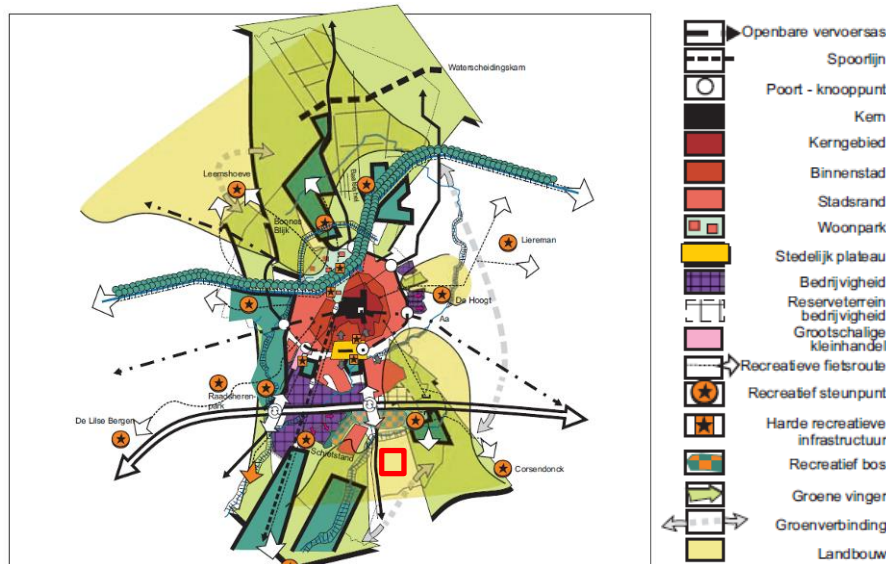


Figuur 6 : RSPA – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering van Turnhout

Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Turnhout

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

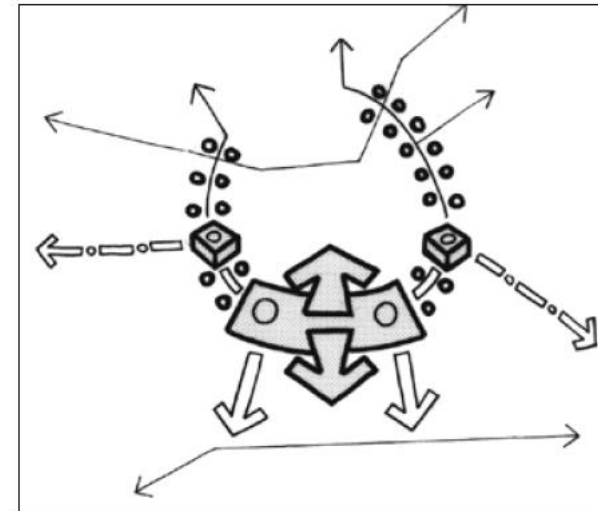
In wat volgt, wordt een overzicht gegeven van de elementen die relevant zijn in het kader van het voorliggende RUP.



Figuur 7: GRS Turnhout – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering plangebied

Relevante elementen vanuit de gewenste ruimtelijk-economische structuur

De omgeving van de ring biedt ruimte voor de vestiging van stedelijke functies. Door die functies op enkele plekken te concentreren geeft dit de mogelijkheid om het stedelijk karakter van Turnhout te versterken. De functies aan de ring moeten complementair zijn aan de functies in het centrum. De inrichting van een nieuw stedelijk plateau aan de zuidkant (p. 162) biedt potenties. Door aan de zuidkant van de binnenstad de ring in tunnel te leggen wordt niet alleen een zware barrière in de stad weggewerkt, maar ontstaat bovengronds ook ruimte voor de inplanting van nieuwe stedelijke functies. Zo ontstaat de mogelijkheid om naast het centrumgebied een complementaire stedelijke ruimte toe te voegen. Hier kunnen naast de al bestaande activiteiten nieuwe functies worden toegevoegd. Het nieuwe zwembad in het stadspark zou dan ook in de stad te komen liggen.



Bron: Figuur uit Ruimtelijk Structuurplan Turnhout, richtinggevend gedeelte, p.162

- In het GRS wordt ingezet op een aantal concentratiepunten op de ring(p.214). In de omgeving van de Ringlaan is ruimte voor de vestiging van voorzieningen en diensten, vooral met een regionaal karakter. Deze voorzieningen moeten complementair zijn aan het centrum, en mogen het handelscentrum in de binnenstad niet verzwakken. Kleinschalige detailhandel hoort op deze plaats niet thuis. De voorzieningen worden ook geconcentreerd op enkele plaatsen en mogen niet uitzwermen langsheen heel de ring.
- Er worden ontwikkelingsperspectieven voorop gesteld voor solitaire bedrijventerreinen (p.222). Voor het oostelijk deel van de Parklaan wordt gesteld dat voorzien dient te worden naar een buffer in het woongebied. Herbekijken van de huidige bestemming in functie van de ontwikkeling van het stedelijk plateau aan de ring dat eerder gericht is op voorzieningen en kantoren behoort tot de mogelijkheden. Een andere mogelijkheid is een uitbreiding van de zone voor grootschalige kleinhandel langs de N140.

Relevante elementen vanuit de bindende bepalingen

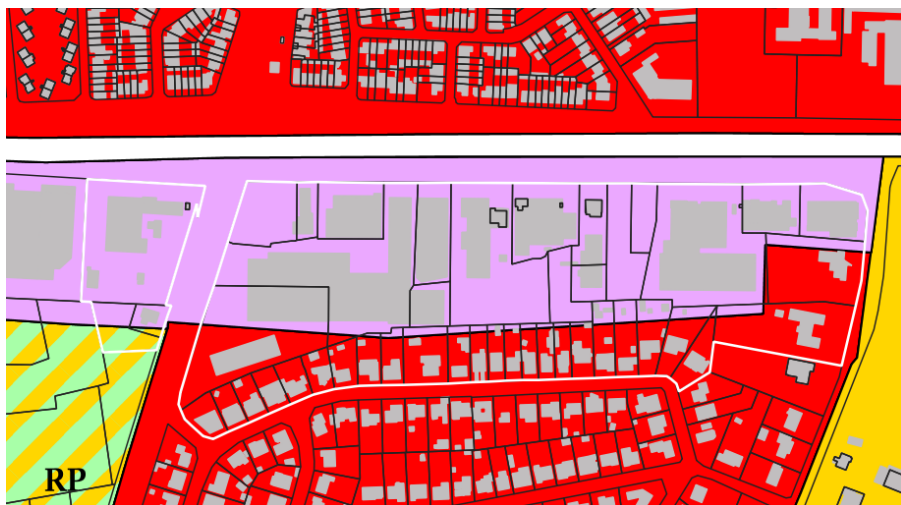
Acties rond zonevreemdheid:

- RUP voor Parklaan Oost: bestemming te herbekijken in functie van de ontwikkeling van het stedelijk plateau aan de ring

2.4 Bestemmingen

Zie kaart 3 “bestemmingen” in bijlage

De bestemming van het plangebied is vastgelegd op het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977). Het plangebied is bestemd als ‘zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO’, woongebied en recreatief parkgebied (zuidwesten). Ten zuiden van de brandweer en het tractiestation van de NMBS is een gedeelte van het plangebied gelegen binnen de bestemming ‘gebieden voor recreatiepark’.



Figuur 8: Uittreksel gewestplan met contour plangebied

2.5 Ruimtelijk-juridische aspecten

Stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen

De KMO-zone wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. In het verleden werden heel wat functies vergund gelet op de ligging aansluitend op het centrum enerzijds en de zuidelijk gelegen woonwijken anderzijds. Daarnaast betreft het een locatie met een goede zichtbaarheid en optimale bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. Ook de vlotte bereikbaarheid vanuit het stadscentrum door de aanwezigheid van een onderdoorgang onder de ring heeft bijgedragen tot een diverse invulling van het gebied.

2.6 Andere relevante studies, projecten, plannen

2.6.1 Visienota detailhandel voor de stadsregio Turnhout

De vier gemeentes van de Stadsregio hebben samen met de provincie Antwerpen hun detailhandelsituatie grondig in kaart gebracht, zowel wat betreft aanbod als wat betreft de vraag.

Op basis hiervan werden 2 belangrijke doelstellingen geselecteerd. De Stadsregio wil evolueren van interne concurrentie naar complementariteit. En de Stadsregio wil nieuwe handelaars aantrekken naar de kernen. Deze doelstelling leiden tot 4 uitdagingen:

- Aanbodoverschot aan supermarkten
- De ontwikkeling van baanconcentraties is niet meer wenselijk
- Nood aan locatiebeleid voor specifieke handel
- Kernwinkelgebieden en kleine kernen vragen een beleid op maat.

2.6.2 Richtlijn afbakening kleinhandelszones

Op basis van de visienota detailhandel werd een richtlijn opgemaakt die aangeeft welke detailhandel waar kan. Deze richtlijn afbakening kleinhandelszones werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 28/05/2018. Binnen deze richtlijn werden volgende zones afgebakend:

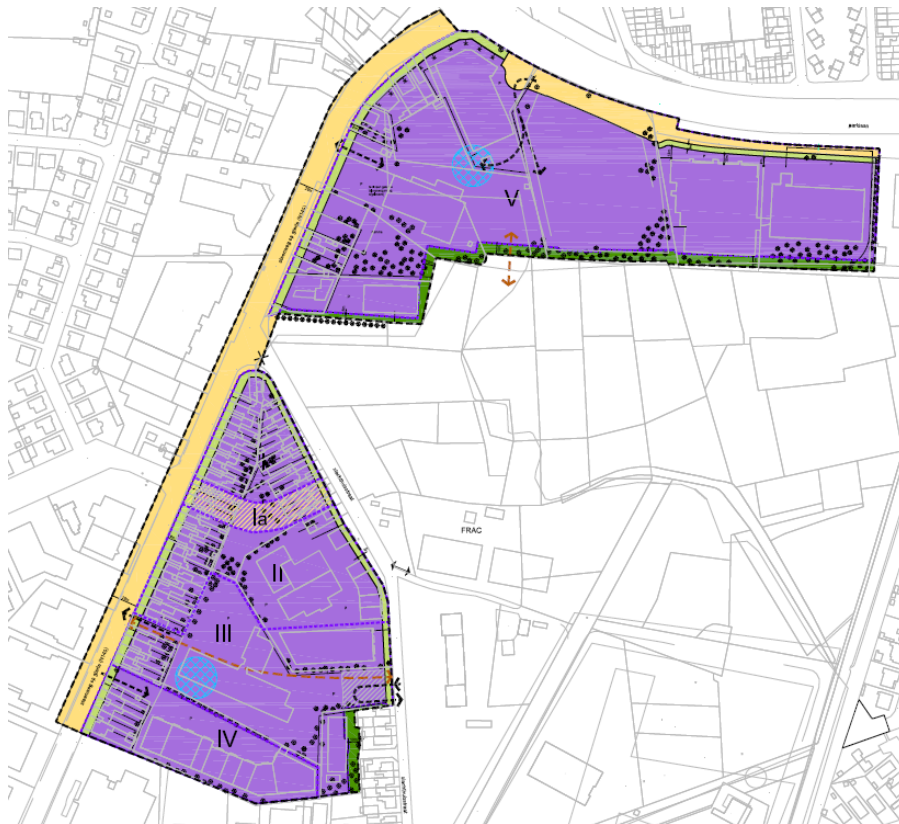
- Kernwinkelgebied
- Winkelgroengebied
- Kleinhandelszone voor grootschalige kleinhandel
- Zones waar kleinhandel niet gewenst is
- Zone voor buurtgerichte kleinhandel

Deze richtlijn beperkt zich tot de bestemming woongebied en doet geen uitspraken over het plangebied van dit RUP.

2.6.3 RUP kleinhandelszone N140

Het RUP kleinhandelszone N140 werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 5 maart 2012). Het RUP kleinhandelszone N140 grenst in het westen aan het plangebied. Het RUP neemt beheers- en inrichtingsvoorschriften op ter verfijnen van het gewestelijk RUP. In het RUP kleinhandelszone N140 wordt een zone bestemd voor kleinhandelsbedrijven regionaal belang. Het gaat om kleinhandelsbedrijven die een behoefte hebben aan een grote verkoopsoppervlakte omwille van de volumieuze aard van producten, kleinhandelsbedrijven die ruimtelijk en logistiek moeilijk

verweefbaar zijn met het binnenstedelijk winkelapparaat en kleinhandelsbedrijven die economisch complementair zijn met het binnenstedelijke kleinhandelsapparaat. Kleinhandelsbedrijven worden slecht toegelaten indien zij een minimale netto verkoopsoppervlakte van 1.000 m² hebben. Nevenfuncties zoals bowling, fitness en binnenspeeltuin zijn toegelaten als sportief en recreatief aanbod dat aansluit bij het aanbod van het FRAC. Deze mogen enkel op de verdiepingen van de winkelconcepten worden ingericht en onder strikte voorwaarden.



3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 5 "sectoraal-juridische context" in bijlage

Zie kaart 7 "watertoetskaart" in bijlage

Samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Parklaan Oost
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Er is geen VEN/IVON afgebakend in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Er is geen Vogelrichtlijngebied in of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Er is geen Habitatrichtlijn in of in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied gelegen. De dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebieden liggen op 2,5 km ten zuiden van het plangebied. Deze maken deel uit van de Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen. In het noorden en noordoosten van Turnhout situeert zich het habitatrichtlijngebied Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout. Ook deze liggen op een grote afstand van het plangebied.
Natuureservaten	Erkend natuureservaat	Er bevindt zich geen erkend natuureservaat in of in de directe nabijheid van het plangebied
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Niet van toepassing
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Niet van toepassing
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Niet van toepassing
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Er is geen beschermd monument, landschap, dorp- of stadsgezicht gelegen in of in de nabijheid van het plangebied.
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een vastgesteld erfgoedlandschap.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (14/03/2019)	In de Hertenstraat (nr.8) werd de architectenwoning van P. Schellekens vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Eveneens langs de Hertenstraat, nr.19 (ten zuiden van het plangebied) bevindt zich een patiowoning naar ontwerp van architect E. Wauters. Ten noorden van de ring werd de sociale woonwijk Broekstraat en de sociale woonwijk Jozef Simons aangeduid als bouwkundig erfgoed.
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.

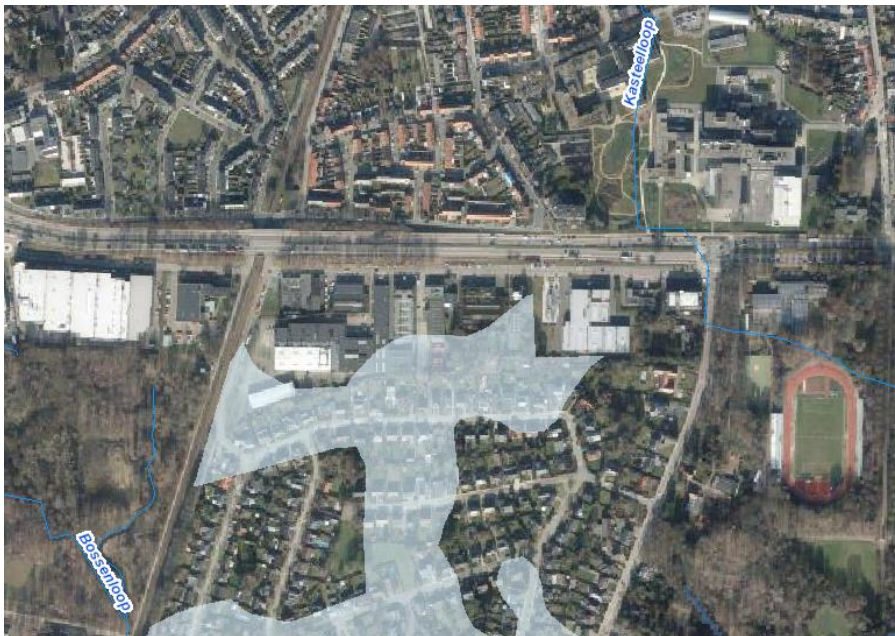
Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Parklaan Oost
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Het plangebied bevindt zich in het deelbekken van de Boven Aa binnen het Netebekken en het stroomgebied van de Schelde. In de noordoostelijke hoek van het loopt een niet geklasseerde waterloop Kasteelloop. Deze is ter hoogte van het plangebied niet zichtbaar en is ingebuisd. In het stadspark is de waterloop niet meer ingebuisd en mondt deze waterloop uit in De Aa. Ook in het gebied ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een niet geklasseerde waterloop, de Bossenloop.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Er is geen beschermingszone grondwaterwinning in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.
Watertoets	Artikel 1.3.1.1 Gecoördineerd decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2017)	Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is gekarteerd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit gebied loopt door in de aangrenzende woonomgeving. Het gebied is eveneens gekarteerd als een van nature overstroombaar gebied. Dit komt overeen met het gebied dat volgens de watertoetskaarten niet infiltratiegevoelig is en eveneens zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1). Het overige gedeelte van het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2) en is infiltratiegevoelig. Deze karteringen zijn in overeenstemming met de aanwezig bodemtypes. De overstromingsgevoelige gronden is te verklaren vanuit de bodem. Het betreft de gedeelten van het plangebied die bestaan uit een natte lemige zandbodem (drainageklasse e). Kenmerkend voor deze bodem is dat grondwaterstand in de winter zich nabij het maaiveld situeert. Meer naar het zuidwesten gaat dit over naar een zeer natte lemige zandgrond met draineringsklasse f. Het zijn permanent zeer natte bodems (winterwaterstand op het maaiveld).
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	Het plangebied situeert zich in centraal gebied. Er is dus riolering aanwezig en dit is aangesloten op een waterzuivering.
Mobiliteit/openbare ruimte		
buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen (decreet gemeentewegen)	De Steenweg op Tielen is in de Atlas der Buurtwegen opgenomen als buurtweg Nr. 36
Mobiliteitsplan	Visie mobiliteitsplan Stadregio Turnhout – 06/05/2013	In het mobiliteitsplan van de stadsregio Turnhout werd de Steenweg op Tielen aangeduid als een lokale weg type II. De R13 (ring rond Turnhout) wordt tussen de N12 en de N114 aangeduid als een lokale weg I. Het gedeelte van de ring tussen de Steenweg op Tielen en de N19 wordt ondertunneld. Hierboven wordt een stedelijk plateau aangelegd. De herinrichting van de R13 loopt niet door t.h.v. het plangebied. Het kruispunt van de ring met de Steenweg op Tielen blijft op de huidige manier functioneren.
Rooilijnplan		Geen rooilijn plan aanwezig.
Hoogspanningslijn		Binnen het plangebied situeert zich een transformatiestation. Dit station maakt deel uit van de 70 kV verbinding. Het betreft een aftakking van de verbinding van Mol naar Beerse.
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voorkoop geldt.	Er is geen recht van voorkoop van toepassing in het plangebied.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit mbt veiligheidsrapportage	RVR-toets 18/02/20121 met ref.RVR-AV-1352: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt te worden.



Figuur 9: vastgesteld waardevol onroerend erfgoed



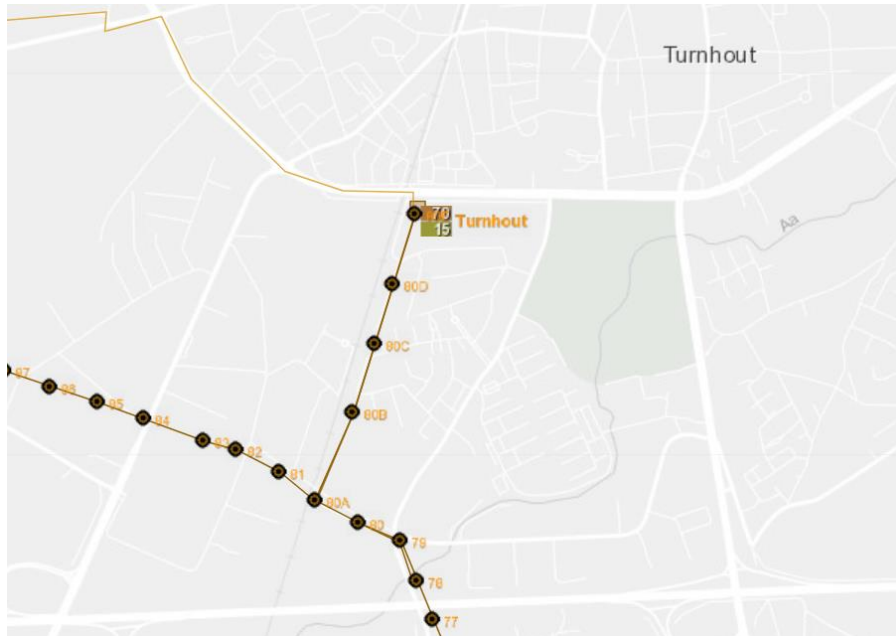
Figuur 11: Zoneringsplan



Figuur 10: Overstromingsgevoelige gebieden



Figuur 12: uittreksel Atlas der buurtwegen (bron: geopunt)



Figuur 13: Uittreksel webkaart hoogspanningsnet

4 Bestaande toestand

4.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied situeert zich ten zuiden van het stadscentrum van Turnhout, centraal binnen de stadsregio Turnhout en binnen het regionaal stedelijk gebied Turnhout.

Het stadscentrum van Turnhout heeft zich voornamelijk ontwikkeld rond de historische stad en binnen de ring rond Turnhout. In het zuiden zijn echter enkele belangrijke uitlopers terug te vinden die onmiddellijk aansluiten op de stadskern maar waarbij de aanwezigheid van de ring een barrière vormt. Het plangebied van het RUP situeert zich ten zuiden van deze barrière, maar heeft een goede bereikbaarheid met het stadscentrum door de aanwezigheid van een doorgang onder de ring (Hertenstraat). Het plangebied wordt gekenmerkt door een centrale ligging tussen het stadscentrum en de zuidelijke wijken. Ten oosten van het plangebied heeft de stad Turnhout plannen voor de ontwikkeling van een stedelijk plateau. Het is de bedoeling om de ring hier in te tunnelen zodat de barrièrewerking van de ring gemilderd wordt en de verbinding van de zuidelijke wijken en functies met het stadscentrum ook ruimtelijk geoptimaliseerd kan worden.



Figuur 14: Orthofoto

Het plangebied van de site Parklaan Oost wordt gekenmerkt door de ligging op een zichtlocatie aan de ring rond Turnhout. Het gebied wordt vandaag gekenmerkt door een grote diversiteit aan functies: handel, diensten, kantoren, bedrijvigheid, brandweer, transformatie.

Aanwezige functies



In onderstaande tabel gebeurt een opsomming van de aanwezige activiteiten. Let wel: dit is een momentopname.

1	Brandweer
2	Tractiestation NMBS
3	Elia: transformatiestation –(hoogspanning in lucht)
4	Bedrijfsverzamelgebouw (gelinkt met 5 en 7): schrijnwerkerij; ontwikkeling en productie van hoogtechnologische producten, reparatie van autobekleding, fitness, loodgieter, dakwerker, zakelijke dienstverlening bv. landmeter
5	Drukafwerking/drukwerk (bedrijfsverzamelgebouw (gelinkt met 4 en 7)
6	Sociale werkplaats WEB (kantoren + werkplekken)
7	Bedrijfsverzamelgebouw (gelinkt met 4 + 5): catering, groothandel, diensten (boekhouder, computerconsultancy, marketing)
8	Verhuis –en opslagbedrijf
9	Autogarage
10	Verfwinkel
11	Woning

12	Magazijn bij woning – welke functie?
13	Onbebouwd perceel: te koop
14	Self carwash
15	Bedrijfsverzamelgebouw: groothandel, 2 banken, Carglass, verkoop van auto's + reparatie
16	Boekhoudkantoor
17	Bedrijfsverzamelgebouw focus op co-workingspaces, vastgoed, verzekeringen, bank,...

Ontsluiting en parkeren

Bereikbaarheid

De site is goed bereikbaar. Een directe ontsluiting naar het hoger wegennet is mogelijk via de R13. De bereikbaarheid vanuit het stadcentrum wordt gegarandeerd door een ongelijkgrondse doorgang onder de R13 waardoor ook voor zwakke weggebruikers de verbinding tussen stadscentrum en het plangebied optimaal kan gebeuren.

Ontsluiting

De meeste bedrijfsperven worden ontsloten via de ventweg Parklaan. Enkele bedrijven worden ontsloten via de Hertenstraat. De woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Hertenstraat of de Steenweg op Tielen.

Parkeren

Het parkeren gebeurt niet volgens een vast stramien. Er zijn heel wat beschikbare parkeerplaatsen langs de ventweg. Ook langs de Hertenstraat (parallel met het spoor) wordt geparkeerd. Deze parkeerplaatsen worden gebruikt door de aanwezige bedrijven, kantoren, ... maar ook in functie van de nabijgelegen recreatieve functies (bv. voetbal,...).

Op de bedrijfsperven zelf wordt hoofdzakelijk voorzien in individuele parkeervoorzieningen.



Enkele functies maken gebruik van gebundelde parkeervoorzieningen.



Hierbij wordt de parkeerbehoefte voornamelijk opgevangen in de voortuin. Deze voortuin is dan ook op verschillende plaatsen bijna volledig verhard. De parkeervoorzieningen worden niet altijd afgeschermd door groenstructuren.



Ook verspreid over het terrein wordt het parkeren opgevangen. Er zijn een aantal zone waarbij dit gebeurt in functie van clustering van bedrijfsunits. Zo gebeurt dit op het 'bedrijvenpark Hertenstraat 56'.



Buffering naar omgeving

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door een woonwijk. De KMO-zone is reeds grotendeels ingevuld. Bij deze invulling werd niet steeds rekening gehouden met de aanleg van een voldoende brede groenbuffer naar de aangrenzende woningen in de Hertenstraat. De breedte varieert sterk doorheen het plangebied. De aanwezigheid van hoogstammen met een combinatie van ondergroei biedt mogelijkheden maar wordt niet overal consequent doorgevoerd. Op sommige plaatsen worden een haagstructuur voorzien, op andere plaatsen wordt louter een dradafsluiting met klimop voorzien.

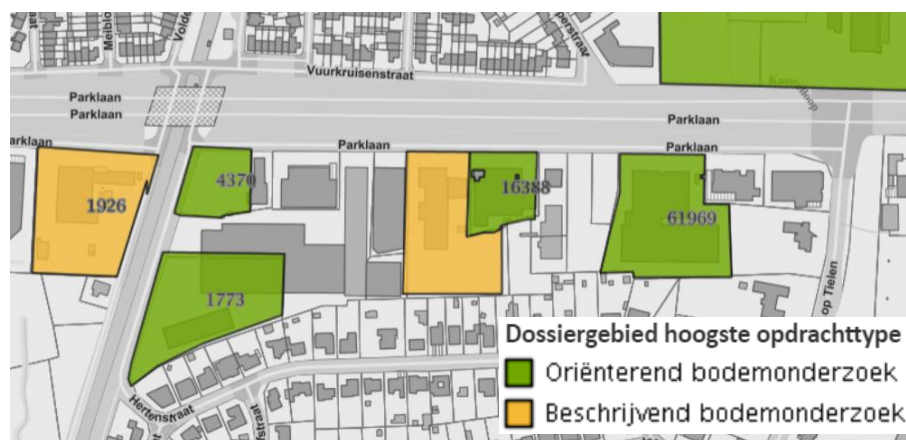
Figuur 15: Foto's buffering in plangebied



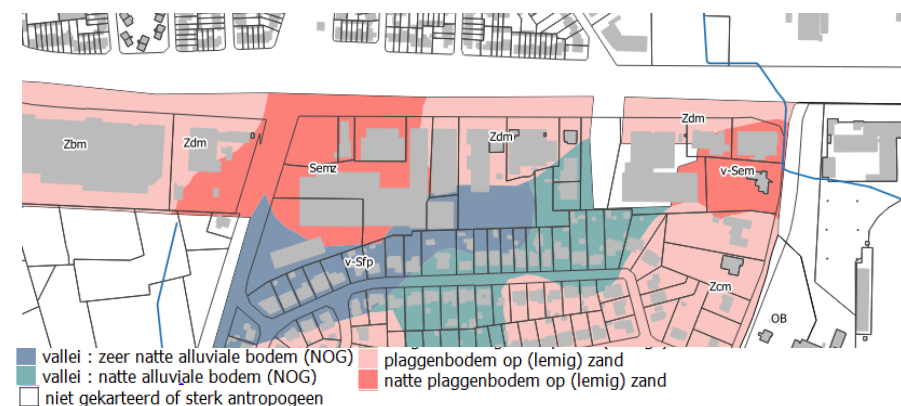
4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in bijlage

Bodemtype	Het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend natte tot zeer natte lemige zandgronden met drainageklassen d, e en f.
Bodemkwaliteit	<p>Volgend beschrijvend bodemonderzoek vond plaats:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Opdracht 116095 – rapportdatum 12/10/2005 (22055) <p>Volgende oriënterende bodemonderzoeken werden uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Opdracht 53995 – rapportdatum 26/04/2002 (4370) – Opdracht 10537552 – rapportdatum 14/12/2018 (1773) – Opdracht 115374 – rapportdatum 07/12/2001 (16388) – Opdracht 6677823 – rapportdatum 14/01/2014 (61969) – Opdracht 6087481 – rapportdatum 29/05/2013 <p>Er wordt geen melding gemaakt van een schadegeval.</p>
Reliëfkenmerken	Het plangebied betreft een relatief vlak terrein.
Watertoetskaarten	De natte bodems worden op de watertoetskaart weergegeven als mogelijk overstromingsgevoelig. Dit gedeelte van het plangebied komt overeen met de delen die gekarteerd zijn als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming' (type1). Het overige gedeelte van het plangebied wordt gekarteerd als 'matig gevoelig voor grondwaterstroming' (type 2). De natte gedeeltes van de bodem zijn niet infiltratiegevoelig.



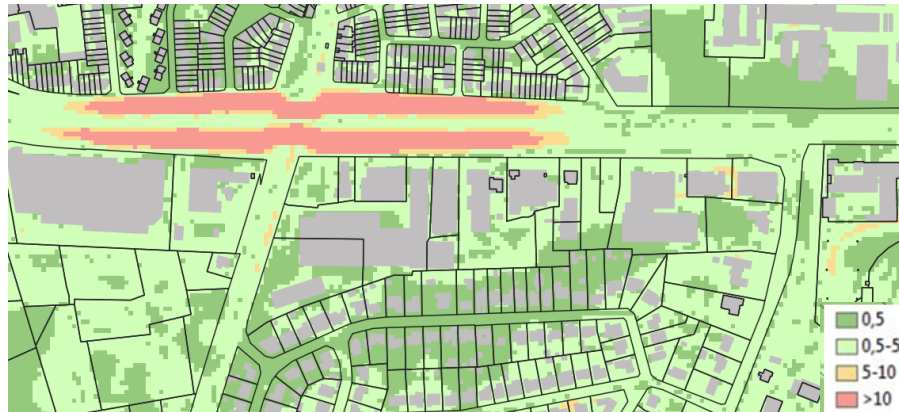
Figuur 16: OVAM; bodemonderzoeken en sanering (bron: geoloket OVAM)



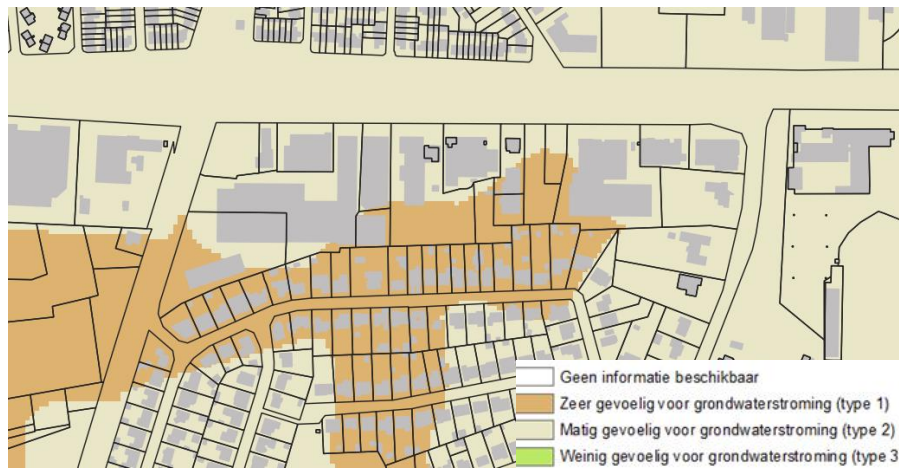
Figuur 17: Vereenvoudigde bodemkaart



Figuur 18: Watertoetskaart – infiltratiegevoelige bodems



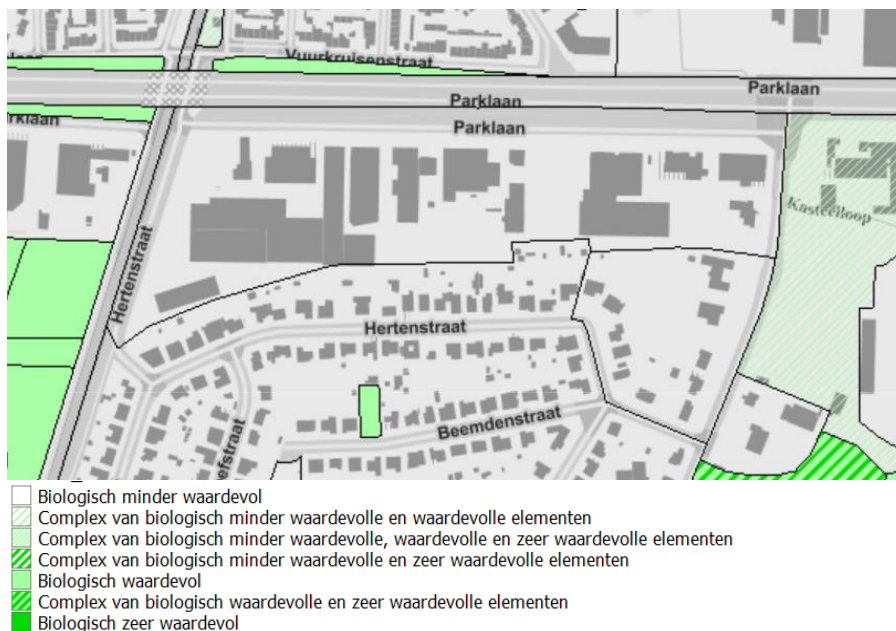
Figuur 19: Watertoetskaart: hellingenkaart



Figuur 20: Watertoetskaart: grondwaterstromingsgevoelige gebieden

4.1.2 Natuur

Globale natuurlijke structuur	<p>Het plangebied bevindt zich binnen het regionaalstedelijk gebied Turnhout en bevindt zich net ten zuiden van de ring rond Turnhout. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het stadspark. In het zuiden wordt het gebied door een woonomgeving, in het zuidwesten door het recreatief parkgebied FRAC en in het westen door de kleinhandelsconcentratie langs de N140. Het plangebied situeert zich binnen een sterk antropogeen weefsel. Er bevinden zich geen grote natuurlijke structuren in of in de directe nabijheid van het plangebied.</p>
Natuurwaarden in plangebied	<p>Het stadspark wordt gekenmerkt door een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen rond de bestaande voorzieningen en gaat zuidwaarts over in een complex van biologische waardevolle en zeer waardevolle elementen (eiken - haagbeukenbos) (BWK, versie 2). Binnen het stadspark zijn nog biologisch waardevolle elementen aanwezig.</p> <p>In het plangebied zelf zijn geen biologisch waardevolle elementen gekarteerd, m.u.v. de zuidwestelijke hoek van het plangebied (thv. het tractiestation van de NMBW). Hier werden biologisch waardevolle elementen gekarteerd (opslag van allerlei aard- wilg). Ook het aangrenzende recreatiegebied FRAC wordt aangeduid als biologisch waardevol.</p>



Figuur 21: Biologische waarderingskaart (2018)

4.1.3 Landschap

Landschapstype	<p>Het plangebied maakt deel uit van een sterk bebouwde omgeving. Het gebied situeert zich net ten zuiden van de ring van Turnhout en werd ingevuld met bedrijven, kantoren, diensten en handel. Ten zuiden van het plangebied situeert zich een woonomgeving. Het stadspark grenst in het oosten aan het gebied en het recreatief parkgebied FRAC situeert zich ten zuidwesten van het plangebied. De directe omgeving wordt gekenmerkt door functies die deel uitmaken van de kern Turnhout maar door de aanwezigheid van de ring hier fysiek van gescheiden worden.</p> <p>De omgeving wordt gekenmerkt door een sterk antropogeen karakter. Het plangebied en de aanpalende woonwijk is nagenoeg volledig bebouwd.</p>
Landschapsatlas	<p>Het plangebied werd niet opgenomen in een afbakening van de Landschapsatlas.</p>
Provinciale landschapskaart	<p>land- De provinciale landschapskaart geeft de aanwezigheid van een pluggenbodem weer ten westen van de spoorweg. De woonomgeving ten zuiden van het plangebied wordt gekarteerd als nieuwe nederzetting. De Kasteelloop situeert zich op de oostelijke grens. De Steenweg op Tielen wordt aangeduid als verbindingsweg dateren uit 1775-1850.</p> <p>Verder tekenen in de omgeving van het plangebied zich vooral duidelijke bosstructuren t.h.v. het recreatief parkgebied FRAC en het stadspark.</p>



Figuur 22: Provinciale landschapskaart

4.1.4 Gebruikers

Wonen	Ten zuiden van het plangebied situeert zich de woonomgeving rond de Hertenstraat. De woonomgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. De woonpercelen grenzend aan het plangebied en waarvan een klein gedeelte gelegen is binnen de gewestplanbestemming 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO' worden mee opgenomen in het plangebied om grenscorrecties te kunnen doorvoeren. Binnen het plangebied zelf komt in beperkte mate wonen voor onder de vorm van bedrijfswoningen. Door de nabijheid van een doorgang onder de ring is de site goed bereikbaar vanuit het stadscentrum.
Werken	Het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende functies: bedrijvigheid, handel, diensten, kantoren,... maar ook de brandweerkazerne, een tractiestation van de NMBS en transformatiestation van een hoogspanningslijn. Het gebied sluit in het westen aan op de kleinhandelsconcentratie rond de N140.
Landbouw	Niet van toepassing.
Recreëren	Het plangebied wordt niet gekenmerkt door de aanwezigheid van recreatieve functies. In de nabije omgeving zijn deze echter wel aanwezig. Het gebied situeert zich tussen het recreatief parkgebied FRAC in het zuidwesten en het stadspark in het oosten waarbinnen heel wat recreatieve voorzieningen op (regionaal) stedelijk niveau aanwezig zijn.

4.1.5 Mobiliteit

Ontsluitingspunten

Het plangebied wordt ontsloten door de Parklaan (ventweg), de Hertestraat en de Steenweg op Tielen. De bedrijfsactiviteiten in het gebied is bereikbaar via de ventweg Parklaan.



Deze is vanop de ring gemakkelijk bereikbaar via de Steenweg op Tielen.



Vanuit het stadscentrum is gebied bereikbaar via de Hertestraat (onder de ring).







Enkele bedrijfsactiviteiten ontsluiten in het westen op de Hertestraat.



De activiteiten ten westen van de spoorweg worden ontsloten naar de Parklaan (ventweg) en sluiten verder naar het westen aan op de ring via de rotonde die werd aangelegd ter hoogte van de nieuwe kleinhandelsconcentratie.



	 <p>De brandweer en het tractiestation zijn ook bereikbaar via een toegang parallel met het spoor.</p>   
Wegtype	De Kleine Reesdijk is een lokale weg (2x1). De inrichting van deze weg werd afgestemd op de landelijke omgeving. 2 betonnen rijstroken worden met een tussenliggende klinkerverharding. Deze inrichting geeft

	<p>duidelijk aan dat het gaat om een lokale weg.</p> 
Parking	<p>Langs de ventweg Parklaan bevinden zich parkeerplaatsen die gebruikt worden door de bedrijven, maar ook door de recreatieve functies aanwezig in het plangebied. Ook de voortuinen van de bedrijfsactiviteiten worden al dan niet volledig ingevuld in functie van parkeren</p>  
Openbaar vervoer	De buslijn 'Turnhout Markt – Station – Parkwijk – Den Brand' loopt via de Steenweg op Tielen'. De dichtstbijzijnde halte bevindt zich langs de Parklaan t.h.v. het stadspark. De spoorlijn verdeelt het plangebied in twee. Het station bevindt zich in het centrum van Turnhout en is gemakkelijk bereikbaar met de fiets.
Langzaam verkeer	Langs de Steenweg op Tielen loopt een functionele fietsroute van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (zie Figuur 24). Langs het spoor (Hertenstraat) loopt de fietsstrade die een verbinding maakt met het station. De Hertenstraat maakt deel uit van een recreatief fietsroute-

netwerk (zie Figuur 25) dat langs de spoorlijn loopt. De ongelijkgrondse kruising met de ring zorgt ervoor dat de site vlot bereikbaar is voor de zwakke weggebruiker vanuit de binnenstad.



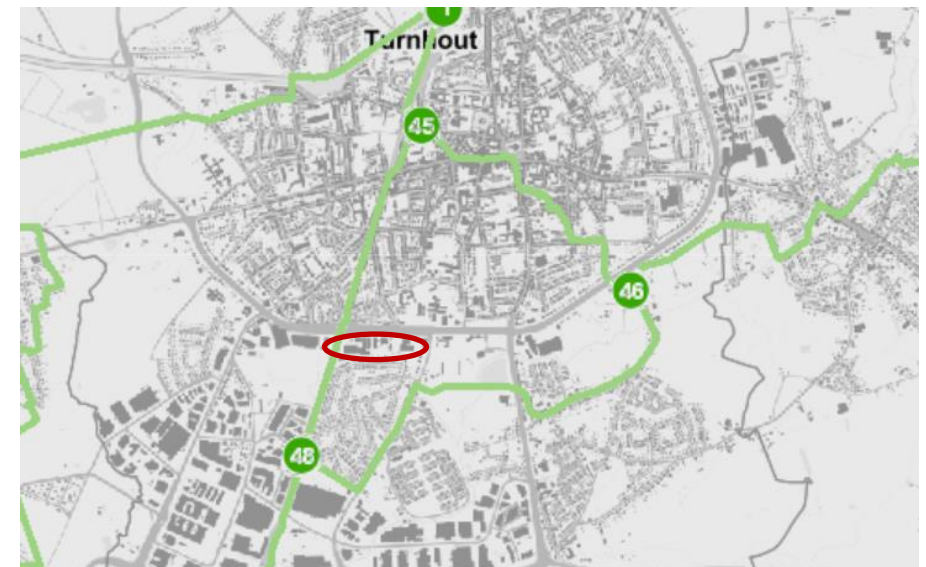
Figuur 23: Uittreksel regioplan De Lijn voor omgeving Turnhout



— fietsstrade, conform — fietsstrade, geen fietsinfrastructuur

— functionele fietsroute, conform
 — functionele fietsroute, niet conform
 — functionele fietsroute, geen

Figuur 24: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen)



Figuur 25: Fietsknooppuntennetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen)

5 Programma – behoefteanalyse

De huidige site is historisch op deze locatie gegroeid en gaat gepaard met een mix aan functies (openbaar nut, bedrijvigheid, kantoren, handel, diensten,...). De ontwikkelingen gebeurden ad hoc zonder een doordachte visie op het plangebied. Leegstaande bedrijfsgebouwen werden ingevuld met velerlei activiteiten en functies.

Het RUP heeft als doel na te gaan wat de mogelijkheden zijn op deze zichtlocatie die gekenmerkt wordt door een goede bereikbaarheid.

Er is nood aan een duurzame, ruimtelijke verantwoorde, kwaliteitsvolle visie over het plangebied waarbij rekening dient gehouden te worden met volgende aandachtspunten:

- Gewenste functies/activiteiten aanvullend op functies/activiteiten in de stadskern
- Landschappelijke inkadering naar de aangrenzende woonomgeving
- Uitwerking als zichtlocatie: kwalitatieve uitstraling
- Duurzaam ruimtegebruik: optimalisatie parkeren,...

6 Afwegingselementen en randvoorwaarden

In onderstaand overzicht worden de afwegingselementen en randvoorwaarden beschreven die van toepassing zijn voor dit RUP. Dit gaat om o.a. de maatregelen en aanbevelingen uit de screening op de milieueffecten (zie DEEL 2), maar ook andere relevante randvoorwaarden.

6.1 Conclusie analyse bestaande toestand

Vanuit de analyse van de bestaande toestand komen een aantal aandachtspunten boven:

- Is de bestaande invulling verenigbaar met ruimtelijk gewenste invulling? De huidige invulling is erg divers: openbare functies, handel, diensten, bedrijvigheid. Veel van de bestaande functies zijn mogelijk verweefbaar binnen het woonweefsel/stedelijk weefsel maar zijn historisch op deze locatie gegroeid of hebben op deze locatie gekozen omwille van de goede bereikbaarheid. Op welke manier kan hier op een ruimtelijk verantwoorde manier mee omgegaan worden?
- Het onderzoeksgebied mist een eigen identiteit. De grote diversiteit aan functies en activiteiten in het plangebied gaan gepaard met een grote ruimtelijke diversiteit (inplanting gebouwen, organisatie parkeervoorziening, architectuur,...)
- Ook in de organisatie van het parkeren is er geen eenvormigheid. Parkeren wordt vaak in de voortuin georganiseerd, maar gaat niet altijd gepaard met een efficiënt ruimtegebruik.
- Landschappelijke inpassing naar de aangrenzende woonomgeving

6.2 Conclusie effectbeoordeling

De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP (zie DEEL 2), houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Buitenverlichting wordt voorzien van armaturen met gerichte verlichting waarbij zo weinig mogelijk lichtverstrooiing naar de omgeving geproduceerd wordt.
- Aanleg van groenbuffers ten opzichte van de aanpalende functies. Aanleg van deze groenbuffers met streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- Verbetering van de beeldkwaliteit: opnemen van bepalingen inzake inrichting voortuinzone, materiaalgebruik,...

- Het mobiliteitsprofiel van bedrijfsactiviteiten dient afgestemd te zijn op het bereikbaarheidsprofiel
- Voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein
- Voorzien van semi-publieke voortuinstroken met ruimte voor gebundelde parkeerplaatsen
- Voorzien van een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve (overdekte) fietsenstalling
- SEVESO-inrichtingen zijn niet toegelaten
- Hinderlijke activiteiten die niet kunnen gebufferd worden aan de bron zijn niet toegelaten.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verdere optimalisaties van het plan:

- Belemmering van grondwaterstromingen dient te worden vermeden. Bij aanvragen met betrekking tot ondergrondse constructies dient te worden aangetoond dat de grondwaterstromingen niet worden belemmerd.
- Bij een vergunningsaanvraag voor bebouwing/verharding, gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, dient te worden meegegeven dat overstromingsveilig dient te worden gebouwd.
- Bij productie van afvalwater dient de sectorale wetgeving te worden toegepast, zodat het afvalwater op een gecontroleerde manier kan geloosd/gezuiverd worden, zonder schade aan het milieu.

6.3 Watertoets

De effectbeoordeling milieu (zie DEEL 2) levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Waterparagraaf

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.

Er 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.

7 Visie en ontwerp

Het plangebied wordt gekenmerkt door een veelheid aan functies. Het RUP heeft de bedoeling de site gestuurd te transformeren naar gemengd stedelijk gebied passend in haar omgeving. De ontwikkelingsvisie gaat uit van een transformatie naar een (regionaal) stedelijk programma. Deze ruimtelijke transformatie moet:

- Bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering: de ligging op een zichtlocatie vereist een verbetering van de beeldkwaliteit.
- Afgestemd zijn op de draagkracht van de omgeving: de aanwezigheid van een woonomgeving grenzend aan de bedrijfssite.
- Afgestemd zijn op de draagkracht van het mobiliteitssysteem. Niet enkel door een afweging van het programma maar ook door het gebruik van alternatieven te stimuleren.

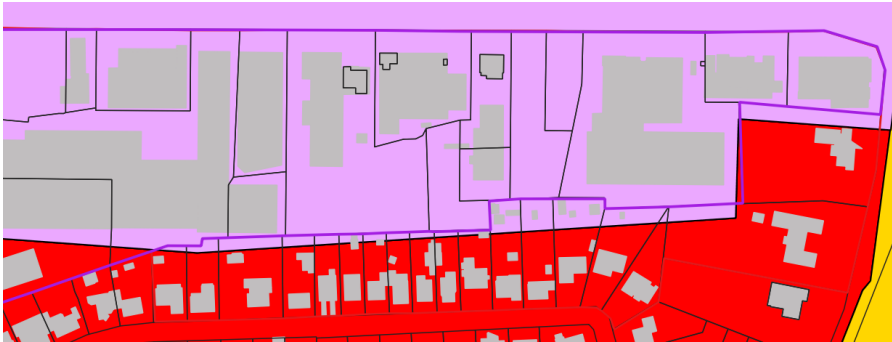
Het ontwerp onderzoekt:

- Een functionele invulling verenigbaar met ligging en karakter van de site en aanvullend op en niet concurrerend met de voorzieningen binnen het stadsweefsel waarbij een evolutie naar een ruimtelijk verantwoord stedelijk programma wordt nagestreefd
- De optimalisatie van het bestaande en toekomstige bedrijfsweefsel door het toepassen van een verdichtingsstrategie en versterken van het bedrijfsprofiel binnen een logische afbakening van de site
- Het optimaliseren van de landschappelijke inpassing door de inrichting van een kwalitatief groenscherm op maat van de omgeving

7.1 Logische afbakening plangebied rekening houdend met grenscorrecties

De afbakening van het plangebied beperkt zich niet enkel tot de percelen gelegen in de gewestplanbestemming 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's'. Maar neemt ook enkele percelen op gelegen in de gewestplanbestemming woongebied. Het betreft percelen die:

- Gebruikt worden in functie van bedrijvigheid
- Een invulling kennen in functie van wonen maar waarvan een beperkt gedeelte van het perceel is gelegen in de gewestplanbestemming 'Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's'. Hiervoor zullen in het RUP grenscorrecties worden doorgevoerd. De bestemming wonen langs de Hertenstraat en de Steenweg op Tielen blijft behouden.



Figuur 26: grenscorrecties – paarse lijn geeft feitelijke grens tussen bedrijvigheid en wonen weer

7.2 Functionele invulling

De ligging op een zichtlocatie, aansluitend op het stedelijk weefsel met een goede bereikbaarheid biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen die aanvullend zijn op de ontwikkelingen in de stadskern. De woonontwikkeling ten zuiden bepaalt mee de draagkracht van de site, net zoals de aanwezigheid van de recreatieve functies (stadspark, FRAC) en de kleinhandelsconcentratie rond de N140 en de ring.

De bestaande invulling is zeer divers en vormt een uitdaging binnen het gebied.

Bestemming

De site wordt bestemd als zone voor gemengde stedelijke functies (gebiedscategorie bedrijvigheid), waarbij verschillende functies met elkaar verweven worden.

De bestemming van de site richt zich op stedelijke functies die moeilijk verweefbaar zijn met de functies in de binnenstad:

- Lokale bedrijvigheid die omwille van de grootte of aard van de activiteiten moeilijk verweefbaar is in de binnenstad
- Andere stedelijke functies die omwille van de grootte of aard van de activiteiten moeilijk verweefbaar zijn in de binnenstad
- Stedelijke functies die sterk gericht zijn op auto-bereikbaarheid
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut

De toegelaten functies zijn zeer ruim. Telkens dient een toetsing goede ruimtelijke ordening te gebeuren waarbij ook rekening gehouden wordt met de al dan niet verweefbaarheid binnen de binnenstad en de afstemming van het mobiliteitsprofiel op het bereikbaarheidsprofiel.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid die kan toegelaten worden kan slaan op productie, bewerking en verwerking van goederen, op distributie en groothandel en op onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Maar ook op maak – en creatieve industrieën (zoals architectuur, design, communicatie, PR&reclame, gedrukte media,...). Bedrijvigheid met een grote toonzaaloppervlakte, andere dan detailhandelsbedrijven kunnen ook worden toegelaten.

Kantoren

De ontwikkeling als gemengd stedelijk gebied centraal tussen de stadskern en de wijken ten zuiden van de kern en gelet op de goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers laat de inrichting van kantoren toe. Bijzonder aandachtspunt hierbij is dat maximaal ingezet wordt op alternatieve vervoersmodi en de kantoorfuncties geen druk op het parkeren opleggen die niet binnen het plangebied kan opgevangen worden. Kantoren zijn voornamelijk gericht op activiteiten die zich ook gemakkelijk ongelijkvloers kunnen inrichten. Met uitzondering van de circulatieruimten en een eventuele gemeenschappelijke onthaalfunctie wordt de gelijkvloerse oppervlakte bij voorkeur voorbehouden voor bedrijfsactiviteiten die moeilijk op verdieping kunnen worden ingericht.

Recreatie

Recreatie is toegelaten onder de vorm van indoorrecreatie. Deze vorm is verweefbaar met bedrijvigheid. Verblijfsrecreatie en openlucht recreatie is niet toegestaan, tenzij deze laatste rechtsreeks verbonden is aan de indoorrecreatie bv. buitenspeeltuin bij binnenspeeltuin. Reca is enkel toegestaan op voorwaarde dat ze complementair en ondersteund is aan de hoofdfunctie.

Gemeenschapsvoorzieningen

Gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten. De optimale bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer kan een pluspunt zijn voor een aantal gemeenschapsvoorzieningen cfr. aanwezigheid brandweer. Vandaag zijn reeds voorzieningen van openbaar nut aanwezig (tractiestation NMBS / transformatiestation Elia. Deze zijn inpasbaar binnen deze bestemming.

Detailhandel

Kleinschalige detailhandel inpasbaar in het kernwinkelgebied worden niet toegelaten. Binnen de bestemming worden enkel grootschalige detailhandelsbedrijven toegelaten en dit onder strikte voorwaarden.

- Enkel grootschalige detailhandelsbedrijven resulterend onder de categorieën 3 en 4 van het Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid. Detailhandelsbedrijven die vallen onder categorie 1 en 2 van het decreet IHDB zijn niet toegelaten:

- Categorie 1: Verkoop van voeding
- Categorie 2: Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting
- Categorie 3: Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw
- Categorie 4: Verkoop van andere producten

Naast het type van kleinhandelsbedrijven dat kan worden toegelaten is ook de oppervlakte van het kleinhandelsbedrijf doorslaggevend:

- De kleinhandelsbedrijven hebben een minimale netto verkoopsoppervlakte van 400 m² en een maximale 1.000 m². De totale netto verkoopsoppervlakte i.f.v. kleinhandel wordt binnen de site beperkt tot een maximum van 5.000 m².

Wonen

Wonen is enkel toegestaan onder de vorm van bedrijfswoningen en onder strikte voorwaarden:

- Maximaal één bedrijfswoning kan geïntegreerd in het bedrijfsgebouw indien dit nodig is voor bewaking en beheer van het bedrijf. Deze bedrijfswoning dient volledig op de verdieping ingericht worden
- De bedrijfswoning heeft een maximale oppervlakte van 200 m² en is ondergeschikt aan de oppervlakte benut i.f.v. de bedrijfsactiviteiten. De oppervlakte van de woning blijft bijkomend beperkt tot maximaal de helft van de oppervlakte ingenomen i.f.v. de bedrijfsactiviteiten.
- Na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten dient de bedrijfswoning bij het bedrijfsgebouw gevoegd te worden om te voorkomen dat de bedrijfswoning blijft behouden zonder gerelateerd te zijn aan een bedrijf.

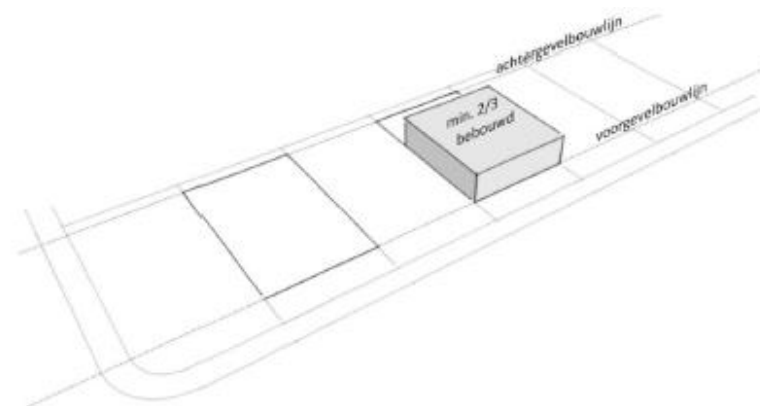
7.3 Optimaliseren bedrijfsweefsel

7.3.1 Verdichten

De bestaande KMO-zone werd reeds grotendeels ingevuld. Deze invulling gebeurde niet altijd efficiënt waardoor nog heel wat ruimtewinsten kunnen gehaald worden door verdichting. Binnen het RUP wordt een nieuw kader geboden waardoor geleidelijk een transformatie van het bestaande weefsel zal plaatsvinden.

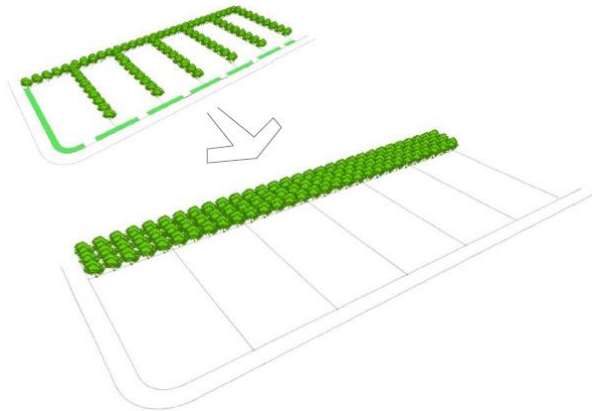
Om de beschikbare oppervlakte voor bedrijvigheid maximaal aan te wenden, wordt vanuit het RUP opgelegd dat een bepaald aandeel van de beschikbare oppervlakte per kavel minimaal moet worden ingevuld. Een goede richtlijn is om per bedrijfsperceel minstens 2/3^{de} te bebouwen. Uitzonderingen moeten uiteraard mogelijk zijn

voor bestaande bedrijven of bedrijven waarvan de activiteiten voor een groot deel in open lucht georganiseerd worden (bijv. opslag in open lucht).



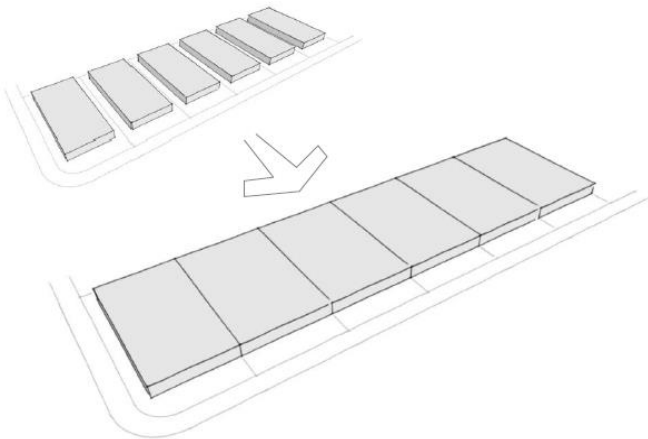
Figuur 27: Effectief aanwending ruimte door minimale bezettingsgraad

Mogelijk maken van in gebruik nemen van de vrij liggende randen. Groenbuffers/groenschermen tussen de bedrijfspercelen onderling zijn weinig zinvol. Buffers hebben immers in essentie tot doel om een bedrijventerrein af te schermen ten opzichte van de omgeving. Interne buffers dragen hier niet toe bij. De buffers beletten ook dat de brandweer van op een aanpalend perceel kan blussen, terwijl dit bij interventies soms een eenvoudige manier kan zijn om bepaalde delen van de bedrijfsgebouwen te bereiken. Groenbuffering/groenschermen worden nog enkel opgelegd aan de randen van het bedrijventerrein. Daar zijn deze effectief nodig in functie van de landschappelijke inpassing in de omgeving.



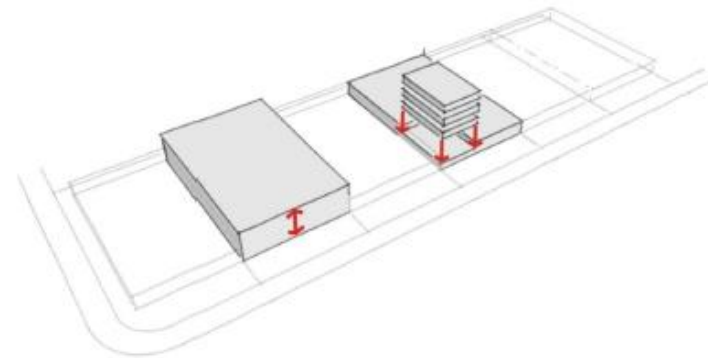
Figuur 28: Geen verplichting tot interne buffers

De KMO-zone is reeds lange tijd in gebruik. Daar waar vroeger ingezet werd op vrijstaande bedrijfsbebouwing is dit stilaan gewijzigd naar hier en daar halfopen bebouwing en de oprichting van bedrijfsverzamelgebouwen. Het RUP wil de transformatie naar een meer duurzaam ruimtegebruik stimuleren. Door gekoppeld bouwen te voorzien, kan men veel bebouwbare ruimte winnen. Daarnaast is deze bebouwingswijze ook interessant voor de energiehuishouding (i.e. minder warmteverlies). Bebouwing wordt volgens een gekoppelde typologie voorzien, tenzij dit functionele redenen niet onmiddellijk haalbaar is. Dit heeft eveneens gevolgen voor de inrichting van de voortuinen (zie verder).



Figuur 29: Gekoppeld bouwen

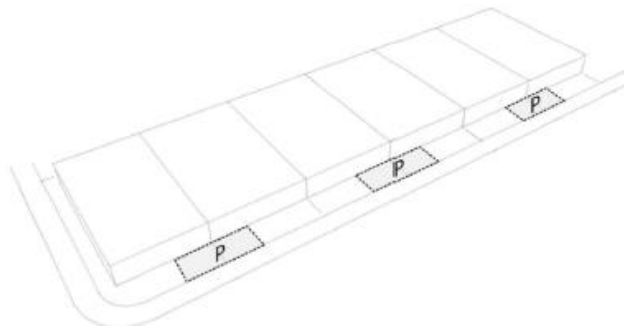
Het RUP voorziet ook de mogelijkheid om meerlagig te bouwen. Om een duurzaam en intensief ruimtegebruik verder te ondersteunen, moet men in de -zone Parklaan Oost ook duidelijk inzetten op een verticale benutting van de ruimte. De kans om verticaal te bouwen geeft een bedrijf ook meer groeimogelijkheden. Men moet er naar streven om de functies die zonder problemen ongelijkvloers voorzien kunnen worden, ook effectief zoveel mogelijk op de verdieping te situeren. Zo wint men ruimte op het bedrijfsperceel. De gelijkvloerse bedrijfsruimte dient maximaal ingericht te worden voor bedrijfsactiviteiten die niet of moeilijk op verdieping kunnen ingericht worden. Een inrichting op verdieping is bijvoorbeeld perfect mogelijk voor bedrijfswoningen en kantoren, maar ook voor andere bedrijfsondersteunende functies (zie functionele invulling).



Figuur 30: Hoger en meerlagig bouwen

De bedrijf- of conciërgewoning moet geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw en moet volledig op de verdieping worden gerealiseerd. Bestaande conciërge- en bedrijfswoningen afsplitsen van het bedrijf wordt niet toegestaan.

Het RUP stimuleert gemeenschappelijk gebruik: één gemeenschappelijke brandweg, samen organiseren van parkeerfaciliteiten en opslag,

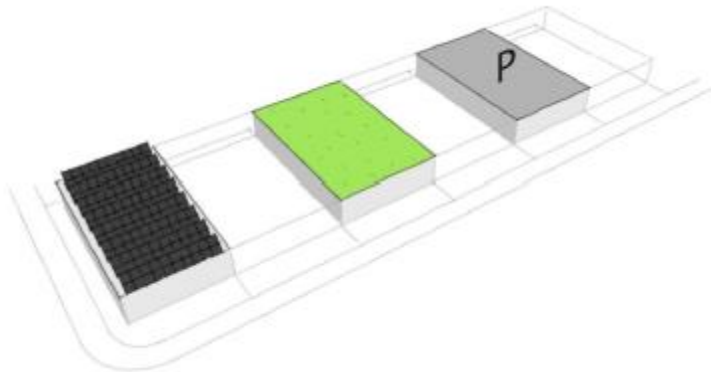


Figuur 31: Gedeeld ruimtegebruik - delen parkings in voortuinzone

De meeste bedrijfsgebouwen hebben een grote dakoppervlakte. Het grote oppervlakte aan daken biedt heel wat potenties, die vandaag vaak onbenut blijven. Er moet gestreefd worden naar een zinvolle aanwending van deze grote oppervlakten.

Mogelijkheden die overwogen kunnen worden zijn:

- Benutting dakoppervlak voor de plaatsing van zonnepanelen in functie van hernieuwbare energie.
- Benutting dakoppervlak als groendak in functie van waterhuishouding (bufferen hemelwater) en thermisch comfort (isolerende werking).
- Benutting dakoppervlak als parkeerruimte.



Figuur 32: Functioneel benutten dakoppervlakte

- Ook een gebruik i.f.v. andere activiteiten gericht op het gebruik van de dakoppervlakte kan toegelaten worden op voorwaarde dat de draagkracht van de om-

geving gerespecteerd wordt. Onderstaande figuur illustreert een mogelijke invulling.



Figuur 33: Voorbeeld Ikea Utrecht (bron: www.dearchitect.nl)

7.3.2 Identiteit en uitstraling

De KMO-zone situeert zich op een zichtlocatie door haar ligging langs de ring van Turnhout. De huidige invulling is heel divers en wordt gekenmerkt door een gebrek aan identiteit en kwalitatieve uitstraling.

Het RUP wil streven naar een optimale benutting van deze zichtlocatie. Dat gaat gepaard met een kwalitatieve invulling en benutting van de ruimte.

Het bepalen van de identiteit is ook afhankelijk van de functionele invulling (zie hoger). Het RUP wenst een transformatie van het bestaand weefsel te bekomen door in te zetten op onderstaande elementen:

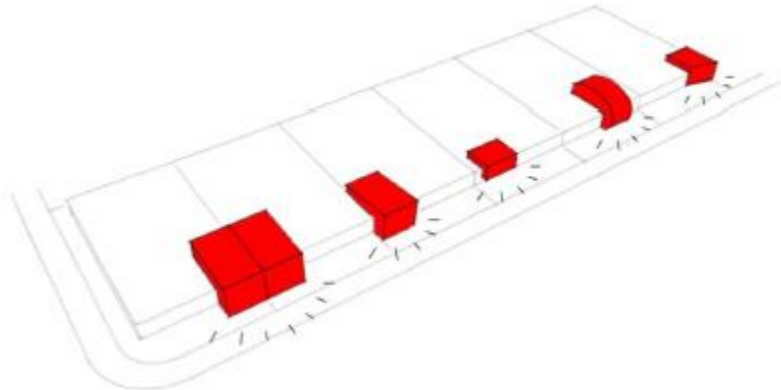
Kwaliteitsvolle architectuur

Kwaliteitsvolle architectuur zal het imago ondersteunen. Er wordt een esthetisch en duurzaam materiaalgebruik vooropgesteld voor de realisatie van de bedrijfsgebouwen.

Bedrijfsgebouwen worden vaak opgericht in een monotone en ongeïnspireerde architectuur. Door toepassing van een aantal eenvoudige spelregels kan tot een interessant en minder monotoon straatbeeld gekomen worden. Deze principes kunnen worden toegepast bij het oprichten van (nieuwe) bedrijfsgebouwen of bij het verbouwen van bestaande gebouwen:

- De zone draagt bij tot de perceptie langsheen de ring rond Turnhout, op een zichtlocatie. Bedrijven kunnen deze zichtrelatie ten volle benutten.

- De architecturaal meer aantrekkelijke functies worden aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw voorzien. Concreet gezien gaat het over de representatieve functies (bijv. kantoren, vergaderruimten, toonzaal, etc.) en de bedrijfswoning. Deze functies worden immers in tegenstelling tot de eigenlijke bedrijfshallen, niet gekenmerkt door kale, monotone gevelpartijen.
- Om het eerder grootschalige karakter van de bedrijfsgebouwen te doorbreken en tot een speelser en meer aantrekkelijk straatbeeld te komen, is het wenselijk dat de representatieve bedrijfsruimten op een andere manier worden vormgegeven dan de overige bedrijfsbebouwing. Dit is o.a. mogelijk door de volumewerking in het gebouw of door een aangepast gebruik van gevelmaterialen.
- Opdat de eigenlijke bedrijfshallen, die vaak architecturaal minder interessant zijn, het straatbeeld niet visueel zouden domineren, is het aangewezen om voor deze delen van de bebouwing enkel met neutrale kleuren te werken (bijv. grijs tot wit). Zo zal de visuele impact van de bedrijfshallen beperkt blijven, en zullen de representatieve delen nog meer op de voorgrond komen te staan. Deze beperkingen met betrekking tot het kleurenpalet zullen er ook voor zorgen dat de bedrijven minder zullen opvallen vanuit de omgeving (bijv. in wintertijd wanneer het groenscherm voor een minder goede visuele afscherming zorgt).



Figuur 34: Representatieve bedrijfsruimten als accent in de bebouwing



Figuur 35: Voorbeelden representatieve bedrijfsruimten als accent in de bedrijfsbebouwing

Voortuinzone

De bestaande invulling van de voortuinen is erg divers. In de meeste gevallen werd deze ingericht in functie van parkeren, vaak met weinig groenvoorzieningen. De meeste gebouwen werden op 12 tot 14 m uit de rooilijn ingepland. De inrichting van deze 'voortuinen' beschikt over een weinig kwalitatieve uitstraling.

Een meer optimale benutting van de ruimte wordt ook verder gezet in de voortuinzone. Deze voortuinzone moet representatief ingericht worden met structurerend groen en gebundeld parkeren. Deze zone heeft tot doel een ordelijk en kwalitatief straatbeeld tot stand te brengen (identiteit en uitstraling). Ook creëert deze zone de nodige ademruimte binnen het bedrijventerrein. Deze ademruimte is noodzakelijk aangezien in functie van optimalisatie van het ruimtegebruik een verlies van groen tussen de bedrijfspertelen zal optreden.

Men kan tot een meer kwalitatieve uitstraling komen door de zone doordacht te organiseren (beperken verharde circulatieruimte, weloverwogen plaatsing van parkeerplaatsen en fietsenstallingen etc.) en door kwaliteitsvolle en duurzame materialen te gebruiken (bijvoorbeeld grasdallen voor parkeerplaatsen, etc). Door opgaande groene elementen te gebruiken, zoals bomen, struiken en hagen kan men op een eerder beperkte oppervlakte een groen uiterlijk creëren. Ze springen immers sterk in het oog en kunnen bovendien ook minder attractieve elementen op de bedrijfssite kaderen of afschermen (bijv. parkeerplaatsen, blinde gevels bedrijfsgebouwen, etc.). Het is wel niet wenselijk dat het groen in de voortuin de bedrijfsinfrastructuur volle-

dig aan het zicht onttrekt (dus geen té hoge hagen). Er moeten doorzichten blijven bestaan naar het bedrijf. Bomen en hoge hagen worden bij voorkeur ook niet te dicht bij de rijbaan aangeplant om het oprijzicht niet te belemmeren.

Het verdient ook de voorkeur om de voortuinzones geheel of deels op te vatten als toegankelijke, semipublieke buitenruimten. Op verschillende bedrijfspercelen zijn de voortuinen volledig omzoomd met draadafsluitingen en/of hoge beplantingen. Bedrijven krijgen hierdoor een minder uitnodigend karakter en lijken zich in bepaalde gevallen zelfs te verstoppen. Vaak zijn deze afsluitingen in de voortuinzone echter helemaal niet nodig. Door de zones open te stellen en ook als dusdanig in te richten bekomt men een veel aangenamere uitstraling. Ook wordt het hierdoor mogelijk om voortuinen van aan elkaar grenzende bedrijven te schakelen en om te vormen tot buitenruimten met bijv. gedeelde parkeerplaatsen of gedeelde circulatieruimte.

Publiciteit

In de bestaande situatie is publiciteit vaak iets dat pas achteraf voorzien wordt door de bedrijven. Het staat vaak wat verloren op de gevels of in de buiteninrichting. Nochtans kan reclame ook op een elegante manier geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw of de aanleg van de voortuinzone. Dit moet dan ook te allen tijde worden nagestreefd.

Verder moet men ook vermijden dat de publiciteit te overdadig of schreeuwerig is. Dit komt de uitstraling van de bedrijfssite nooit ten goede. Een bescheiden, goed geplaatste publiciteitsvoorziening zal een mooier resultaat opleveren zonder dat het beoogde effect verloren gaat.



Figuur 36: Voorbeelden van goed geïntegreerde publiciteit

Verlichting

In het RUP wordt opgenomen dat de buitenverlichting enkel kan voorzien worden met armaturen met gerichte verlichting met een minimaal aandeel verstrooiing naar de omgeving.

Parkeren

Parkeervoorzieningen worden ingericht op eigen terrein, mogelijk gebundeld met die van aanpalende gronden.

De meeste gebouwen werden ingeplant op 12 – 14 m uit de rooilijn.

De voortuin is vandaag reeds ingericht in functie van bezoekersparkeren. Deze ruimte wordt best geheel of deels opgevat als een toegankelijke, semipublieke buitenruimte waar het bezoekersparkeren ingericht wordt in een groene omkadering.

Een eenduidige inrichting van gezamenlijke infrastructures versterkt de inrichting van het geheel.

Gelet op de bestaande invulling zal via het RUP een geleidelijke transformatie bewerkstelligd worden.

7.4 Landschappelijke inpassing

De KMO-zone werd reeds grotendeels ingevuld en hierbij is op vele plaatsen nauwelijks ruimte beschikbaar voor de inrichting van een ruime groenbuffer. Verspreid over het terrein komen haagstructuren afgewisseld met of ondersteund door bomen en struikgewas voor. Daar waar de gebouwen zich op korte afstand van de woonpercelen vinden, zijn slechts beperkte mogelijkheden.

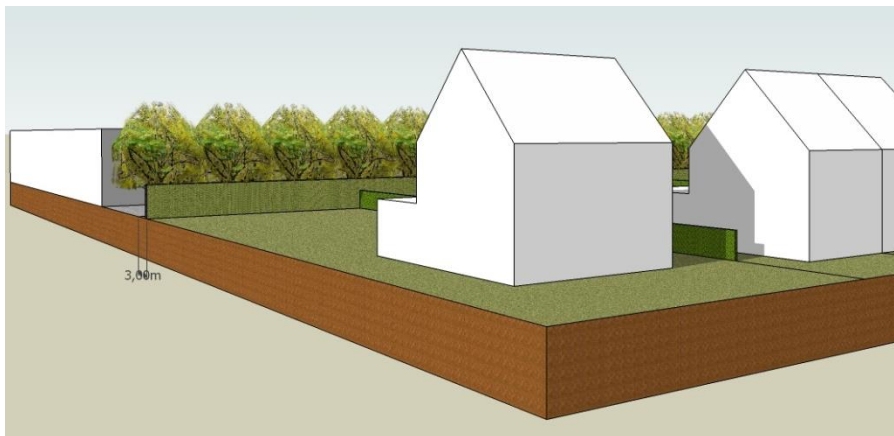
De groenbuffering wordt bij voorkeur gemeenschappelijk georganiseerd. Gelet op de bestaande toestand is dit geen evidentie en zal het RUP een stimulans zijn voor een transformatie op lange termijn.

De groenbuffer heeft als doel een visuele en landschappelijke integratie te bekomen naar de nabijgelegen woningen.

Gezien de diepte van de opgelegde bufferzone vrij beperkt is, is het niet eenvoudig om tot een visueel dicht groenscherm met een afdoende hoogte te komen. Een gerichte combinatie van (groen)elementen kan een werkbare oplossing bieden die maximaal bijdraagt tot een visuele buffering van de bedrijfsgebouwen.

Het RUP legt een minimale groenbuffer van 5 m op. Deze groenbuffer wordt best ingericht met een combinatie van hoogstam/laagstam met ondergroei. Wanneer op het terrein voldoende ruimte is, mag uiteraard aan bredere groenbuffer aangelegd worden. In uitzonderlijke gevallen kan, daar waar bestaande vergund (geachte) constructies onvoldoende ruimte vrij laten, voorzien worden in een kwalitatief groenscherm.

Ongeacht de breedte van de buffer moet wel telkens voldaan worden aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijk inpassing.



Figuur 37: Simulatie groenbuffer – zicht vanuit woningen

7.5 Vertaling RUP

Bestaande vergunde (vergund geachte) gebouwen en constructies die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het RUP kunnen behouden blijven.

De afwijkende gebouwen en functies kunnen- voor zover ze hoofdzakelijk vergund zijn – behouden worden alsook aangepast worden volgens de mogelijkheden die vanuit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geboden worden voor zonevreemde constructies.

7.5.1 Bestemming

Zone voor gemengde stedelijke functies

De bestaande KMO-zone wordt bestemd als zone voor gemengde stedelijke functies (categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid). De zone is bestemd voor:

- Bedrijvigheid gericht productie, be- en verwerking van goederen, distributie en groothandel en op onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Bedrijvigheid gericht op maakindustrie (architectuur, design, communicatie, PR&reclame, gedrukte media,...)
- Grootschalige detailhandelsbedrijven die vallen onder categorie 3 en 4 van IHD en die een minimale netto-verkoopsoppervlakte hebben van 400 m² met een maximale verkoopsoppervlakte van 1.000 m². De inname van het gebied i.f.v. detailhandelsbedrijven wordt beperkt tot maximaal 5.000 m².
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- Indoorrecreatie

Deze functies zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- Deze omwille van de grootte of aard van de activiteiten moeilijk verweefbaar zijn in de binnenstad
- Het mobiliteitsprofiel is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel

Kantoren zijn toegestaan en worden bij voorkeur ongelijkvloers ingericht.

Wonen wordt niet toegelaten tenzij onder de vorm van bedrijfswoningen en dit enkel wanneer het bedrijf een voldoende grootte (oppervlakte) heeft. De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en bevindt zich volledig op de verdieping. De bedrijfswoning heeft een maximale oppervlakte van 200 m² en bedraagt maximaal de helft van de vloeroppervlakte ingenomen in functie van de bedrijfsactiviteiten. Na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten dient de bedrijfswoning bij het bedrijfs-

gebouw gevoegd te worden om te voorkomen dat de bedrijfswoning blijft behouden zonder gerelateerd te zijn aan een bedrijf.

SEVESO-inrichtingen zijn niet toegelaten.

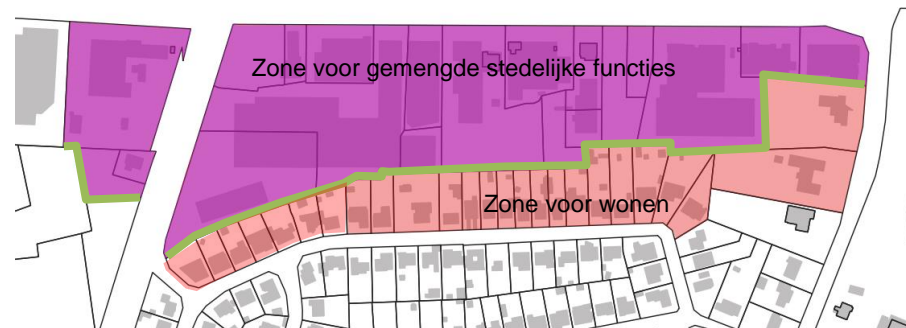
Overdruk groenbuffer

De groenbuffer heeft een minimale breedte van 5 m en wordt samengesteld uit een begroeibare draadafsluiting en een mix van bomen en een ondergroei van struikgewas. De buffer heeft als doel een visuele afscherming van de bedrijvigheid te creëren en de landschappelijke integratie te verbeteren. In uitzonderlijke gevallen, wanneer de afstand onvoldoende is omwille van de vergund (geachte toestand voor de realisatie van een buffer van 5 m, kan van de breedte afgeweken worden. De visuele buffering dient echter gegarandeerd te blijven door het voorzien in een begroeibare draadafsluiting met haagstructuur.

Zone voor wonen

De zone heeft betrekking op de bestaande percelen gelegen in woongebied waarvoor een grenscorrectie dient uitgevoerd te worden.

De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies.



Figuur 38: Aanzet grafisch plan

7.5.2 Inrichting en beheer

De inrichtingsvoorschriften zijn gericht op transformatie naar een meer duurzaam ruimtegebruik. Volgende principes zullen verder uitgewerkt in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Minimale bezettingsgraad bedrijfsperceel
- Mogelijkheid tot gekoppeld en gesloten bebouwing
- Meerlagig bouwen
- Gebundeld parkeren
- Kwalitatieve inrichting van de voortuin: structureren groen en gebundeld parkeren

DEEL 2 Effectbeoordeling milieu

1 Algemeen

1.1 Toetsing planMER-plicht

Een RUP valt onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormt voor de toekenning van een vergunning valt het eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het RUP vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, bijlage II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk rubriek 10 b van bijlage III, namelijk stadsontwikkelingsproject.

Het voorgenomen plangebied regelt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 11,4 ha betreft en het grondgebied van de stad Turnhout 56.025 ha bedraagt. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd, gezien het RUP opgemaakt wordt in functie van de invulling van de zone in functie van gemengde functies op stedelijk niveau. Aldus dient voor het betreffende RUP op basis van screening worden geoordeeld of het plan mogelijks aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

1.2 Methodologie

De methodologie voor het opstellen van een screening op milieueffecten is qua opbouw en aanpak gebaseerd op de richtlijnen voor het opstellen van een MER, maar de analyses zijn minder diepgaand: in de regel wordt gewerkt met een kwalitatieve benadering, waar relevant ook (semi)kwantitatief. Volgende opbouw en aanpak wordt gevolgd:

Beschrijving van het plan

Het plan wordt gesitueerd, de bestaande en de gewenste toestand worden beschreven. Analooq aan een projectomschrijving (project MER) worden onderzoeksgebied/plangebied en het plan zelf inhoudelijk weergegeven, met aandacht voor relevante elementen in relatie tot potentiële milieueffecten.

Gebiedsafbakening

De contouren van het betrokken RUP bepalen het plangebied. In een aantal gevallen liggen deze contouren nog niet precies vast en kan verder onderzoek in de loop van het proces (alsook de planMER-screening) de precieze afbakening bijsturen. In dat geval wordt gesproken van onderzoeksgebied.

Het studiegebied wordt afgebakend in functie van verwachte reikwijdte van mogelijke effecten, die kan verschillen naargelang milieudiscipline. Het belangrijkste aspect

bij de afbakening is het plan, de planeigenschappen en de verwachte effecten, zowel direct als indirect. De planeigenschappen geven aan welke effecten er waar onderzocht dienen te worden.

Beschrijving van mogelijke alternatieven en referentiesituatie

Een essentieel element voor beoordeling van een plan op milieueffecten is de analyse van en vergelijking met mogelijke alternatieven. Globaal kunnen volgende types alternatieven onderzocht worden:

- locatiealternatieven: enkel relevant indien verschillende locaties de facto mogelijk zijn (ruimtelijk – beleidsmatig)
- uitvoeringsalternatieven: door het opleggen van specifieke voorschriften (bestemming – inrichting – beheer) kan ingespeeld worden op alternatieve ontwikkeling
- Nulalternatief: het alternatief waarbij uitgegaan wordt van het niet-uitvoeren van het voorliggende plan.

De referentiesituatie is de situatie waartegen eventuele milieueffecten van het RUP afgewogen worden. Hiervoor kan het nulalternatief gebruikt worden, maar voor planMER-screenings vormt dit niet de regel¹.

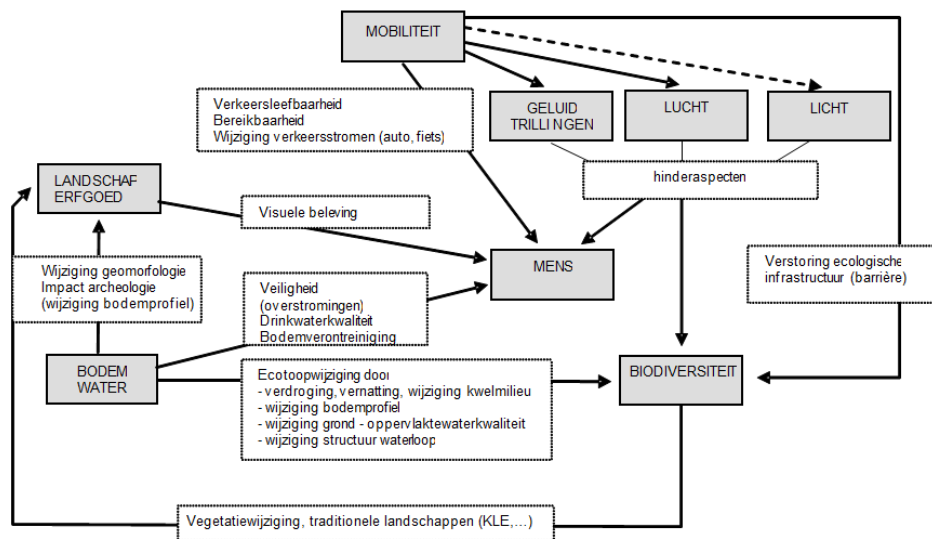
Bij de effectbeschrijving wordt de vergelijking gemaakt van geplande toestand versus bestaande, feitelijke toestand (terreinsituatie), maar ook ten opzichte van het nulalternatief, met name de planologische toestand.

Screening mogelijke milieu effecten en vertaling in ingreep – effectschema

Op basis van het plan (inrichtingsmogelijkheden en voorschriften) worden mogelijke milieueffecten gescreend en schematisch weergegeven. Uit dit ingreep – effectenschema komen de disciplines met mogelijk significante effecten tot uiting, die voor verdere bespreking geselecteerd worden. Significante effecten kunnen zowel positief als negatief zijn. We onderscheiden directe en indirecte effecten; tevens kan een onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijke en permanente effecten. In deze fase van planning zonder concrete invulling hebben tijdelijke effecten uit de aanlegfase minder relevantie en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Milieueffecten kunnen zich voordoen in verschillende milieudisciplines. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de "primaire" disciplines (lucht, geluid en trillingen, licht, warmte en straling, bodem en watersysteem, mobiliteit) en de "integrerende" disciplines (mens, monumenten & landschappen, biodiversiteit, klimaat). Deze laatste groep onderscheidt zich van de eerste doordat de effecten zich meestal voordoen op een indirecte manier, nl. via effecten inzake de primaire disciplines.

¹ Veel hangt af van de situatie op het terrein, het voorwerp van het plan (of de wijziging t.o.v. het bestaande plan), de beslissing die men wenst te nemen en de perceptie die de bevolking eraan zal geven.



Figuur 39: interdisciplinaire relaties

Bij de beoordeling van de effecten wordt dit onderscheid meegenomen: de beoordeling van de primaire effecten gebeurt telkens t.o.v. de integrerende disciplines. Op die manier wordt een dubbele beoordeling vermeden.

Analyse en beoordeling per effectdiscipline

Enkel de ingrepen die op basis van het ingreep - effectenschema aanleiding kunnen geven tot potentieel significante effecten worden meegenomen voor verdere analyse per discipline: per discipline worden directe en indirecte effecten geanalyseerd en beoordeeld met de referentiesituatie als beoordelingsbasis.

Volgende onderdelen worden telkens besproken:

- Ingrepen en potentiële effecten
- Kwetsbaarheden van het plangebied en de omgeving
- Beoordeling effecten
- Conclusie en aanbevelingen

In Tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste geraadpleegde bronnen en de belangrijkste elementen van beoordeling. Niet alle bronnen worden steeds systematisch geanalyseerd, maar enkel waar dit relevant is vanuit de ingre-

pen en verwachte effecten. Effectbeoordeling gebeurt in de eerste plaats kwalitatief en (semi-)kwantitatief in de gevallen waar dit relevant is.

Bij de beoordeling wordt er in principe steeds van uitgegaan dat het vigerende sectoraal juridische kader wordt toegepast, tenzij expliciet anders vermeld.

Tabel 1: planMER-screening: overzicht mogelijke bronnen en beoordelingsaspecten per milieudiscipline

	Beschrijving, bronnen	Beoordelingsaspecten
Bodem/ water	<ul style="list-style-type: none"> – Bodemkaart van België (bodemtextuur, -profiel en waterhuishouding) – Geologische kaart van België – OVAM databank 	<ul style="list-style-type: none"> – Eventuele verstoring van bodemprofiel in relatie tot kwetsbare bodems
	<ul style="list-style-type: none"> – Vlaamse hydrologische atlas – Zoneringsplannen – Bekkenbeheerplannen – VMM kartering waterkwaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> – Waterkwantiteit: oppervlakte verhardingen in relatie tot infiltratie – Eventuele lozingen in relatie tot waterkwaliteit en kwaliteitsdoelstellingen – Eventuele ingrepen in beekstructuur
	<ul style="list-style-type: none"> – Watertoetskaarten 	<ul style="list-style-type: none"> – Gevoeligheid voor overstromingen – Infiltratiegevoeligheid – Gevoeligheid voor erosie
	<ul style="list-style-type: none"> – Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV) – Grondwaterkwetsbaarheidskaart – Beschermingszones waterwingebieden 	<ul style="list-style-type: none"> – Verontreiniging grondwater in relatie tot kwetsbaarheid – Verstoring grondwaterstromen
Geluid	<ul style="list-style-type: none"> – Inventaris en analyse van de belangrijkste bestaande geluidsbronnen (verkeerswegen, puntbronnen...) – Richtwaarden Vlare II – Input uit discipline mens - mobiliteit 	<ul style="list-style-type: none"> – Kwalitatieve beoordeling in relatie tot bestaande bronnen
Mens*	<ul style="list-style-type: none"> – Mobiliteitsprofiel – bereikbaarheidsprofiel – Actueel bodemgebruik (orthofoto, landbouwgebruikspcelen, HAG-kaart,...) – Input uit disciplines lucht, geluid, landschap 	<ul style="list-style-type: none"> – Functiewijziging en wijziging van bodemgebruik – Hinderaspecten (geluid, licht) – Gewijzigde visuele beleving – Wijziging verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid
Biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> – Biologische waarderingskaart van België – Bijzondere beschermingen zoals SBZ (Vogel- en Habitatrichtlijngebied) natuurreservaten, VEN – Habitatkaart INBO – Input uit disciplines water, lucht, geluid 	<ul style="list-style-type: none"> – Biotoopverlies en –wijziging – Versnippering, verstoring ecologische infrastructuur – Verdroging, vernatting – Verstoring door geluid of andere hinderaspecten

Landschap, erfgoed	<ul style="list-style-type: none"> – Orthofoto analyse, terreinkennis – Inventaris Beschermd monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten – Landschapsatlas (ankerplaats, reliczone) – Landschapskenmerkenkaart – Inventaris onroerend erfgoed 	<ul style="list-style-type: none"> – Abiotische verstoring – Landschapsecologische verstoring – Beïnvloeding erfgoedwaarde – Verstoring visuele beleving
Lucht	<ul style="list-style-type: none"> – Input uit discipline mens –mobiliteit – CAR Vlaanderen 	<ul style="list-style-type: none"> – Mogelijk relevant in relatie tot mobiliteit (uitstoot verkeer); voor het overige worden geen significante effecten verwacht
Licht	<ul style="list-style-type: none"> – Kwalitatief benaderen 	<ul style="list-style-type: none"> – Mogelijk relevant voor gevoelige gebieden biodiversiteit
Warmte, straling		Deze milieudisciplines worden beschouwd als niet relevante disciplines gelet op de aard en de omvang van de mogelijke ontwikkeling op basis van de plannen.
Energie- en grondstofvoorraden		

* Mens: ruimtelijke aspecten en hinder, mobiliteit

Watertoets

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

Passende beoordeling

Voor speciale beschermingszones gelegen binnen de potentiële invloedssfeer van het RUP wordt indien nodig een passende beoordeling van eventuele effecten op het aangemelde gebied en de instandhoudingsdoelstellingen geïncorporeerd in de beoordeling die uitgevoerd wordt in de discipline biodiversiteit.

Conclusies: maatregelen en aanbevelingen

Bij de conclusie per discipline worden, indien relevant, aanbevelingen opgenomen.

Indien voor een bepaald aspect sectorale wetgeving bestaat, wordt er bij de beoordeling van uitgegaan dat deze ook effectief toegepast wordt. De aanbevelingen kunnen wel bijkomende elementen voor het RUP opleveren en bijkomende voorwaarden voor vergunningsverlening aangeven.

Essentiële maatregelen zijn maatregelen zonder de welke een positieve beoordeling van de planMER-screening (of van een specifieke discipline) niet mogelijk zou zijn. Zonder deze maatregelen is er een reële kans op significante effecten (voor de specifieke discipline).

Aanbevelingen zijn maatregelen welke een niet-significant effect nog kunnen verzachten. De aanbevelingen kunnen bijvoorbeeld vanuit duurzaamheidsoogpunt aangewezen zijn.

In de planMER-screening wordt geen uitspraak gedaan over het gekozen instrument dat de implementatie van de essentiële maatregelen of aanbevelingen kan garanderen (tenzij hierover in deze fase al uitsluitend kan zijn). Uitgangspunt is dat de essentiële maatregelen worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Indien dit niet het geval is dan wordt ervan uitgegaan dat de nodige stappen (binnen een ander beleidsdomein) worden genomen. Deze stappen worden dan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP in overleg met de bevoegde instantie.

1.3 Bestaande en gewenste toestand

De bestaande en de gewenste toestand werden beschreven in Deel 1: zie DEEL 14 op pg. 13 **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.** en DEEL 17 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** op pg. 26.

1.4 Gebiedsafbakening

De afbakening van de zoekzone werd besproken in DEEL 11.3 op pg 4.

1.5 Alternatieven

Locatiealternatieven

Het RUP wordt opgemaakt om de mogelijkheden van de bestaande KMO-zone te verruimen in functie van de uitbouw van een gemengde stedelijke omgeving, inspelend op de behoeften van de stad Turnhout en gebruik makend van de sterktes van deze locatie. Het RUP heeft als doel om een kader te creëren waarbinnen deze verruiming mogelijk is. Het RUP heeft betrekking op het uitwerken van een visie op de voorziene locatie.. Het onderzoek naar een alternatieve locatie is hier niet aan de orde.

Uitvoeringsalternatieven

Eventueel mogelijke uitvoeringsalternatieven zijn:

- Ruimere of beperktere mogelijkheden inzake toegelaten activiteiten binnen elke zone
- Minder strenge of strengere beperking inzake bebouwing en verharding
- ...

Bij de beoordeling van de milieueffecten zal bij de beoordeling van elke discipline overwogen worden of alternatieve opties wenselijk zijn om mee te nemen in de voorschriften.

Nulalternatief

Indien het RUP niet zou worden opgemaakt, dan blijven de huidige bestemmingen van kracht. Dit betekent dat de gewestplanbestemming 'zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven' behouden blijft en een invulling volgens deze bestemming mogelijk is.

1.6 Referentiesituatie

Als referentiesituatie wordt de bestaande toestand gebruikt. In de bestaande toestand is de feitelijke toestand in overeenstemming met de planologische toestand. De planologische en de feitelijke toets worden dus samen beoordeeld. De bestaande toestand werd beschreven in DEEL 14 vanaf pg.13.

2 Beoordeling milieueffecten

2.1 Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines

2.1.1 Ingrepen

Het RUP voorziet in bestemmingswijzigingen en inrichtingsvoorschriften. Dit betekent dat er wijzigingen zijn met betrekking tot de planologische toestand en ten opzichte van de feitelijke toestand.

De ingrepen die wijzigingen veroorzaken betreffen:

- Wijzigen naar bestemming i.f.v. gemengde stedelijke ontwikkelingen
- Voorzien van bijkomende bebouwing, verharding en inrichting van ruimte voor gemengde stedelijke ontwikkelingen
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichte van aanpalende woningen
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichten van de open ruimte.

De wijzigingen worden in onderstaande tabel opgenomen en besproken.

	Huidige toestand	Geplande toestand	Wijziging
Bestemmingen	woongebied (1)	Zone voor wonen	De mogelijkheden voor wonen binnen deze zone blijft behouden. De bestaande verkavelingsvoorschriften worden vervangen door voorschriften van het RUP
	Woongebied (2)	Zone voor gemengde stedelijke functies	Door de herbestemming worden er mogelijkheden gecreëerd gebied voor een ontwikkeling i.f.v. gemengde stedelijke functies: bedrijvigheid, grootschalige detailhandelsbedrijven, indoorrecreatie, kantoren,...
	Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (3)	Zone voor gemengde stedelijke functies	Verruiming van de bestemming KMO naar gemengde stedelijke ontwikkelingen: bedrijvigheid, grootschalige detailhandelsbedrijven, indoorrecreatie, kantoren,...
	Recreatief parkgebied (4)	Zone voor gemengde stedelijke functies	Door de herbestemming worden er mogelijkheid geboden i.f.v. gemengd stedelijke ontwikkelingen.
Feitelijke toestand	Woningen en tuinen (1)	woonpercelen	De mogelijkheden voor wonen blijven behouden.
	bedrijfsgebouwen – bedrijfsactiviteiten (3)	ontwikkelingen ivf gemengde stedelijke functies	Behoud bedrijfsgebouwen en activiteiten. Bijkomende mogelijkheden i.f.v. gemengde stedelijke ontwikkelingen rekening houdend met buffering naar aangrenzende woonfuncties onder specifieke voorwaarden
	Bedrijfsgebouwen en bedrijfsactiviteiten	Ontwikkelingen i.f.v. gemengde stedelijke functies (2)	Bijkomende mogelijkheden i.f.v. gemengde stedelijke ontwikkelingen rekening houdend met buffering naar aangrenzende woonfuncties onder specifieke voorwaarden
	Onvoldoende kwalitatieve buffering naar aangrenzende	Voorzien van een minimale groenbuffering naar aangrenzende woningen	Het RUP legt de realisatie van een visuele en landschappelijke groenbuffer op bestaande uit een combinatie van hoogstam/laagstam met onder-

	Huidige toestand	Geplande toestand	Wijziging
	woningen		groei. De buffer heeft een minimale breedte van 5m. Daar waar de bestaande vergunde toestand geen ruimte voorziet voor de inrichting van dergelijke groenbuffer dient voorzien te worden in een kwalitatief groenscherm. Het groenscherm wordt ingericht i.f.v. een visuele en landschappelijke inpassing.
Overgang naar FRAC: realisatie van buffering (4)	Achter het bestaande tractiestation van NMBS is een open ruimte ingevuld met groenelementen (opslag van wilg e.a.) aanwezig	Een invulling i.f.v. gemengd stedelijke functies met voldoende visuele en landschappelijke buffering naar de achterliggende functie (FRAC)	Invulling in functie van gemengde stedelijke ontwikkeling met realisatie van groenbuffer naar achterliggend recreatiepark: bijkomende ruimte voor bebouwing, verharding en inrichting i.f.v. gemengde stedelijke ontwikkelingen



2.1.2 Selectie van relevante milieudisciplines

In de planMER-screening worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het project teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleuteldisciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde ingrepen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines 'warmte en straling', 'klimaat' en 'aanspraak op energie- en grondstofvoorraden' worden niet weerhouden als relevante discipline in het kader van dit RUP. Deze disciplines worden dus niet onderzocht. De aard en omvang van de ingrepen is immers niet van die aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

De deeldisciplines 'geluid', 'licht' en 'lucht' worden niet als aparte discipline in aanmerking genomen, maar zullen besproken worden onder de discipline mens (hinderaspecten) en/of biodiversiteit gezien dit receptordisciplines zijn.

Tabel 2: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het RUP

Discipline	Sleutel-discipline	Optie-discipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water: grondwater en oppervlaktewater	X		
Biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – ruimtelijke aspecten en hinder	X		
Mens- mobiliteit	X		
Geluid en trillingen		X	
Licht		X	
Lucht (gezondheid) en geur		X	
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat	X		

2.1.3 Mogelijk voorkomende effecten

Onderstaand ingreep-effectenschema geeft een overzicht van mogelijk significante effecten per ingreep voor de verschillende milieudisciplines.

Tabel 3: ingreep-effectenschema

Onderzoeksdisciplines	Bodem	Water	Biodiversiteit	Erfgoed, landschap en archeologie	Mens - Mobiliteit	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	klimaat
Ingrepen							
Wijzigen naar gemengd stedelijke ontwikkelingen	N	N	N	N	MS	MS	M S
Voorzien van bijkomende bebouwing, verharding en inrichting van ruimte voor gemengde stedelijke ontwikkelingen	MS	MS	MS	MS	Ms	Ms	M S
voorzien van een groenbuffer t.o.v. aanpalende woningen	N	N	MS	MS	N	MS	M S
Voorzien van een groenbuffer ten opzichten van de open ruimte.	N	N	MS	MS	N	N	M S

N: waarschijnlijk niet significant effect; evt. effect zeer beperkt in omvang en tijd / MS: mogelijk significant effect / S: waarschijnlijk significant effect (T): tijdelijk effect / (P): periodiek effect / (ind): indirect effect

De tabel doet geen uitspraak over effectief significante effecten maar laat wel toe op basis van mogelijk significante effecten en waarschijnlijk significante effecten een selectie te maken van nader te onderzoeken ingreep – effectrelaties: verder te onderzoeken zijn de effecten die als MS (mogelijk significant) worden aangeduid.

De disciplines “bodem” en “water” worden samen besproken gezien de nauwe afstemming binnen het fysisch systeem.

De disciplines “mens” en “biodiversiteit” zijn receptordisciplines. In deze disciplines worden ook de eventuele effecten op het vlak van “lucht en geur”, “geluid en trillingen” en “licht” besproken.

2.2 Beoordeling discipline Bodem

2.2.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline bodem:

- Voorzien van bijkomende bebouwing, verharding en inrichting van ruimte voor gemengde stedelijke ontwikkelingen

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline bodem worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Verstoring van de bodemlagen
- Verstoring van het natuurlijk reliëf
- Effecten op bodemkwaliteit – bodemverontreiniging
- Erosie

2.2.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied wordt gekenmerkt door natte tot zeer natte lemige zandgronden met drainageklassen d, e en f. In het plangebied vonden volgende bodemonderzoeken plaats:

- beschrijvend bodemonderzoek:
 - Opdracht 116095 – rapportdatum 12/10/2005 (22055). Het betreft een historische verontreiniging met minerale olie BTEX. Geen sanering nodig.
- oriënterende bodemonderzoeken:
 - Opdracht 53995 – rapportdatum 26/04/2002 (4370)
 - Opdracht 10537552 – rapportdatum 14/12/2018 (1773)
 - Opdracht 115374 – rapportdatum 07/12/2001 (16388)
 - Opdracht 6677823 – rapportdatum 14/01/2014 (61969)
 - Opdracht 6087481 – rapportdatum 29/05/2013

Er werd geen bodemsaneringsproject uitgevoerd.

Het plangebied heeft een vlak reliëf en is niet erosiegevoelig. Er is geen bodemkundig erfgoed binnen het gebied gekend.

2.2.3 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen

Binnen het plangebied van het RUP is het bodemprofiel reeds verstoord door de aanwezige bebouwing en verharding. Nagenoeg het volledige plangebied is ingevuld in functie van KMO of wonen. De huidige bestemmingen (woongebied en zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's) staan de inrichting van constructies en verhardingen toe. Enkel in de zuidwestelijke hoek, waar deze harde bestemmingen niet aanwezig zijn, gebeurde geen invulling. Het RUP kan hierdoor binnen deze kleine zone een verstoring van de bodemlagen te weeg brengen, zowel in vergelijking met de feitelijke situatie als in vergelijking met de planologische situatie (recreatief parkgebied). De oppervlakte van deze zone is echter zo klein, daarenboven voorziet het RUP eveneens in de aanleg van een groenbuffer binnen deze oppervlakte. Hierdoor wordt de oppervlakte beschikbaar voor bijkomende bebouwing/verharding met vergraving tot gevolg, nog beperkt.

Daarenboven zullen ondergrondse constructies steeds cf. de geldende sectorale wetgeving moeten getoetst worden.

In de referentiesituatie is de kans op profielverstoring echter even groot. Een invulling in functie van de bestemming KMO-zone of ook wonen gaat immers gepaard met een gelijkaardige verstoring van de bodemlagen. In de zuidwestelijke hoek is een gedeelte niet bestemd in functie van KMO of wonen. In deze beperkte zone kuis de verstoring van de bodemlagen reëler dan volgens de huidige bestemming als recreatief parkgebied.

Eventuele ingrepen zijn echter slechts plaatselijk en tasten het bodemprofiel van de omgeving niet aan.

Er wordt door het RUP niet ingegrepen op kwetsbare bodemprofielen of in zones met bodemkundig erfgoed.

Er worden geen aanzienlijke effecten op de structuurkwaliteit van de bodem verwacht.

Ten aanzien van de huidige juridisch planologische bestemming is het effect echter nagenoeg neutraal, gezien ook binnen de huidige bestemming het bodemprofiel kan verstoord worden.

Verstoring van het natuurlijk reliëf

Er worden door het RUP geen significante reliëfwijzigingen voorzien.

Effecten op bodemkwaliteit – bodemverontreiniging

Het RUP voorziet in een verruiming van de bestaande KMO-zone naar gemengd stedelijke ontwikkelingen. Bedrijfsactiviteiten blijven toegestaan. In functie van activiteiten zal de bestaande wetgeving (Vlarem/Vlarema/ Vlarebo) echter gevolgd worden.

Eventuele accidentele bodemverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten, maar indien de geldende regelgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlaremo) te worden gevolgd worden er geen aanzienlijke effecten verwacht op bodemkwaliteit.

Bij vergraving dient met (historische) verontreiniging rekening gehouden te worden. De bestaande regelgeving (Vlarem/Vlarema/Vlarebo) dient te worden nageleefd.

Erosie

Rekening houdend met de aard van het plan en de voorziene ingrepen in functie van bijkomende bebouwing en verharding en het gegeven dat er in en nabij het plangebied geen gronden gevoelig voor erosie of grondverschuiving voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

2.2.4 Conclusie discipline bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

2.3 Beoordeling discipline water

2.3.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline water:

- Voorzien van bijkomende bebouwing, verharding en inrichting van ruimte voor gemengde stedelijke ontwikkelingen

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline water worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Effecten op grondwater
 - Aantasting van de waterkwaliteit
 - Aantasting grondwaterstromingen - verdroging
- Effecten op oppervlaktewater:
 - Aantasting van de waterkwaliteit
 - Wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop
 - Wijziging van de waterkwantiteit
 - Wijziging structuurkwaliteit waterloop
 - Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
 - Verstoring van infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
- Effecten afvalwater:
 - Bijkomende belasting riolering

2.3.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van natte bodems (drainageklassen d, e en f).

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is gekarteerd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit gebied loopt door in de aangrenzende woonomgeving. Het gebied is eveneens gekarteerd als een van nature overstroombaar gebied. Dit komt overeen met het gebied dat volgens de watertoetskaarten niet infiltratiegevoelig is en eveneens zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1). Het overige gedeelte van het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2) en is infiltratiegevoelig. Deze karteringen zijn in overeenstemming met de aanwezig bodemtypes. De overstromingsgevoelige gronden is te verklaren vanuit de bodem. Het betreft de gedeelten van het plangebied die bestaan uit een natte lemige zandbo-

dem (drainageklasse e). Kenmerkend voor deze bodem is dat grondwaterstand in de winter zich nabij het maaiveld situeert. Meer naar het zuidwesten gaat dit over naar een zeer natte lemige zandgrond met draineringsklasse f. Het zijn permanent zeer natte bodems (winterwaterstand op het maaiveld). Op de grondwaterkwetsbaarheidskaart is het plangebied gekarteerd als zeer kwetsbaar.

Met betrekking tot verontreiniging wordt verwezen naar de kwetsbaarheden besproken bij discipline bodem.

Het plangebied situeert zich in centraal gebied. Er is dus riolering aanwezig en deze is aangesloten op een waterzuivering.

2.3.3 Beoordeling van de effecten

Effecten op grondwater

De aanwezigheid van de ondergrondse constructies, zoals kelderverdiepingen, ondergrondse parkings/technische ruimten, kan een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg hebben. De omvang van een eventuele ondergrondse constructie op het niveau van een RUP niet kan ingeschat worden. De bodems binnen het plangebied betreffen deels natte bodems. In functie van een aanvraag van een omgevingsvergunning met een ondergrondse constructie zal moeten worden afgewogen of de impact op de grondwaterstromingen relevant zijn. Ondergrondse constructies zullen ook steeds cf. de geldende sectorale wetgeving moeten getoetst worden.

In de projectfase zal echter met betrekking tot hemelwater worden voldaan aan de geldende regelgeving (hemelwaterverordening).

Er worden geen aanzienlijke effecten op het grondwater verwacht in vergelijking met de bestaande toestand en in vergelijking met de huidige bestemmingen.

Effecten op oppervlaktewater

In het zuidelijk gedeelte van het plan (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied aanwezig. Dit mogelijk overstromingsgevoelig gebied valt te verklaren door de aanwezigheid van natte bodems door een hoge grondwatertafel.

In het RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen).

Het (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied is reeds grotendeels ingevuld met bebouwing en verharding. Het waterbergend vermogen is hierdoor reeds in de bestaande toestand aangetast.

Het RUP voorziet niet in een gewijzigd overstromingsregime en waterbergend vermogen ten opzichte van de feitelijke en planologische situatie.

Effecten afvalwater

Het volledige plangebied situeert zich binnen centraal gebied en is reeds aangesloten op een riolering die verbonden is met RWZI. Ook binnen de huidige bestemmingen bestaat de mogelijkheid tot realisatie van bijkomend afvalwater. Indien in navolging van het RUP vergunningen zullen worden aangevraagd voor activiteiten met bijhorende afvalwaterproductie, dan zal op vergunningsniveau gepaste maatregelen dienen genomen te worden om dit afval water op een correcte manier te lozen. De geldende regelgeving is van toepassing.

Er wordt geen impact op afvalwater verwacht.

2.3.4 Conclusie discipline water

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verdere optimalisaties van het plan:

- Belemmering van grondwaterstromingen dient te worden vermeden. Bij aanvragen met betrekking tot ondergrondse constructies dient te worden aangetoond dat de grondwaterstromingen niet worden belemmerd.
- Bij een vergunningsaanvraag voor bebouwing/verharding, gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, dient te worden meegegeven dat overstromingsveilig dient te worden gebouwd.
- Bij productie van afvalwater dient de sectorale wetgeving te worden toegepast, zodat het afvalwater op een gecontroleerde manier kan geloosd/gezuiverd worden, zonder schade aan het milieu.

Waterparagraaf

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.

Er 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.

2.4 Discipline biodiversiteit

2.4.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline biodiversiteit:

- Voorzien van bijkomende bebouwing, verharding en inrichting van ruimte voor gemengde stedelijke ontwikkelingen
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichte van aanpalende woningen
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichten van de open ruimte.

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline biodiversiteit worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Biotoopverlies
- Biotoopwijziging: vernatting/verdroging/verzuring/vermesting
- Versnippering en barrièrevorming
- Rust- en lichtverstoring
- Toetsing effecten op VEN: verscherpte natuurtoets
- Toetsing effecten op speciale beschermingszones: toetsing op passende beoordeling

2.4.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied situeert zich in een sterk antropogene omgeving. Enkel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied, ter hoogte van het tractiestation van de NMBS zijn nog biologisch waardevolle elementen aanwezig (opslag van allerlei aard –wilg). Deze sluiten aan op de biologisch waardevolle elementen in het aangrenzende recreatiepark FRAC.

2.4.3 Beoordeling van de effecten

Biotoopverlies

Het plangebied is nagenoeg volledig ingevuld in functie van wonen en bedrijvigheid (KMO). Het biotoopverlies beperkt zich tot een beperkte oppervlakte in de zuidwestelijke hoek. Deze zone kan door het RUP deels ingevuld worden i.f.v. bebouwing/verharding en deels in functie van de realisatie van een groenbuffer naar het achterliggende recreatiepark. Ten opzichte van deze zone is een beperkte opper-

vlakke aan biotoopverlies te verwachten t.o.v. de feitelijke toestand en planologisch-juridische toestand.

Het RUP voorziet in de inrichting van een visuele en landschappelijke groenbuffer met een minimale breedte van 5 m. Deze groenbuffer is vandaag niet overal gerealiseerd. De effectieve realisatie van deze groenbuffer naar de aanpalende functies (wonen, recreatief park) kan mogelijk gepaard gaan met beperkt biotoopherstel.

Er kan geconcludeerd worden dat het RUP slechts een zeer beperkte impact heeft inzake biotoopverlies. Voor het overgrote gedeelte van het plangebied is de impact gelijk aan de impact binnen de feitelijke en juridisch planologische toestand.

Biotoopwijziging

In de geldende regelgeving zijn voldoende voorwaarden opgenomen omtrent infiltratie en buffering van hemelwater. Gelet op de aanbevelingen vanuit de discipline water kan gesteld worden dat er geen of nauwelijks negatieve effecten verwacht worden op flora en fauna.

Versnippering en barrièrevorming

Het RUP veroorzaakt geen negatieve impact inzake versnippering en barrièrevorming. Het RUP voorziet in de inrichting van een groenbuffer. De breedte van deze groenbuffer blijft beperkt (minimum 5 m), maar deze kan mogelijk bijdragen tot een verbindende functie in een sterk antropogene omgeving.

Rust- en lichtverstoring

Er kan van uit gegaan worden dat er reeds enige vorm van rustverstoring en lichtverstoring aanwezig is binnen het plangebied door de aanwezigheid van de KMO-zone en woongebied. Enkel ter hoogte van de zuidwestelijke hoek wordt een beperkte uitbreiding voorzien. In het RUP zal worden opgenomen dat buitenverlichting enkel kan voorzien worden met armaturen met gerichte verlichting met een minimaal aandeel verstrooiing naar de omgeving.

2.4.4 Conclusie discipline biodiversiteit

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal volgende opgenomen worden:

- Buitenverlichting wordt voorzien van armaturen met gerichte verlichting waarbij zo weinig mogelijk lichtverstrooiing naar de omgeving geproduceerd wordt.

Op basis van voorgaande effectbespreking en op basis van het op te nemen element in de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

2.5 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

2.5.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:

- Voorzien van bijkomende bebouwing, verharding en inrichting van ruimte voor openluchtrecreatie
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichte van aanpalende woningen
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichten van de open ruimte.

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Verstoring landschappelijke structuren of erfgoedwaarden
- Effecten op landschapsuitzicht - belevingswaarde
- Effecten op bouwkundig erfgoed
- Aantasting van archeologisch erfgoed

2.5.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied situeert zich in een omgeving die sterk beïnvloedt werd door de mens. Het gebied is nagenoeg volledig ingevuld. Het gebied sluit rechtstreeks aan op het stadscentrum en vormt een overgang naar het aansluitende woonweefsel rond de Hertenstraat. Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende maatschappelijke activiteiten/belangen op korte afstand van elkaar. De ingebuisde Kasteelloop bevindt zich op de oostelijke grens.

Duidelijke bosstructuren situeren zich ter hoogte van het recreatief parkgebied FRAC en het stadspark.

Binnen de afbakening van het plangebied werd de Hertenstraat 8 als bouwkundig erfgoed vastgesteld. Het betreft de architectenwoning van P. Schellekens.

2.5.3 Beoordeling van de effecten

Verstoring landschappelijke structuren of erfgoedwaarden

Het plangebied sluit in het zuidwesten aan op de bosstructuren ter hoogte van het recreatief parkgebied FRAC. Het RUP voorziet niet in een verstoring van deze landschappelijke structuren. Maar voorziet wel in een effectieve buffering ten opzichte van de aanpalende functies.

Er wordt door het RUP geen significant negatief effect verwacht op de **inpassbaarheid in de landschappelijke omgeving in vergelijking met de** planologische toestand.

Effecten op landschapsuitzicht – belevingswaarde

In het RUP worden verschillende bepalingen opgenomen ter verbetering van de beeldkwaliteit (inrichting voortuinzone, materiaalgebruik,...). Tevens worden randvoorwaarden opgenomen in functie van buffering van de activiteiten naar de omliggende functies. Het opleggen van een buffering naar de aanpalende functies kan gepaard gaan met een licht positief effect ten opzichte van de bestaande situatie.

Er wordt door het RUP geen aanzienlijk negatief effect verwacht op het landschapsuitzicht en de belevingswaarde.

Effecten op bouwkundig erfgoed

Binnen de afbakening van het plangebied werd de Hertenstraat 8 als bouwkundig erfgoed vastgesteld. Het betreft de architectenwoning van P. Schellekens. De woonpercelen aangrenzend aan de bestaande KMO-zone worden mee opgenomen in het RUP in functie van grenscorrecties. Deze woonpercelen blijven bestemd in functie van wonen.

Door het RUP wordt geen effect verwacht op het bouwkundig erfgoed in vergelijking met de bestaande en de planologische situatie.

Aantasting van archeologisch erfgoed

Het plangebied is nagenoeg volledig ingevuld.

Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving. Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het planvoornemen zorgt niet voor een permanente wijziging in de grondwatertafel (zie discipline water) waardoor impact op archeologisch erfgoed zou kunnen verwacht worden.

Er wordt geen verdere aantasting van archeologisch erfgoed verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

2.5.4 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Volgende principes zullen vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Aanleg van groenbuffers ten opzichte van de aanpalende functies. Aanleg van deze groenbuffers met streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- Verbetering van de beeldkwaliteit: opnemen van bepalingen inzake inrichting voortuinzone, materiaalgebruik,...

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

2.6 Discipline mens - mobiliteit

2.6.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline mens-mobiliteit:

- Voorzien van bijkomende bebouwing, verharding en inrichting van ruimte voor gemengde stedelijke ontwikkelingen
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichte van aanpalende woningen
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichten van de open ruimte.

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline mens-mobiliteit worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Wijziging verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- Wijziging verkeersinfrastructuur – bereikbaarheid/toegankelijkheid
- Wijziging in parkeergebeuren

2.6.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- De site is goed bereikbaar. Een directe ontsluiting naar het hoger wegennet is mogelijk via de R13. De bereikbaarheid vanuit het stadcentrum wordt gegarandeerd door een ongelijkgrondse doorgang onder de R13 waardoor ook voor zwakke weggebruikers de verbinding tussen stadscentrum en het plangebied optimaal kan gebeuren.
- De meeste bedrijfspercelen worden ontsloten via de ventweg Parklaan. Enkele bedrijven worden ontsloten via de Hertenstraat. De woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Hertenstraat of de Steenweg op Tielen.
- De buslijn 'Turnhout Markt – Station – Parkwijk – Den Brand' loopt via de Steenweg op Tielen'. De dichtstbijzijnde halte bevindt zich langs de Parklaan t.h.v. het stadspark.
- De spoorlijn verdeelt het plangebied in twee. Het station bevindt zich in het centrum van Turnhout en is gemakkelijk bereikbaar met de fiets.
- Langs de Steenweg op Tielen loopt een functionele fietsroute van het bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk (zie Figuur 24). Langs het spoor (Hertenstraat) loopt de fietsostrade die een verbinding maakt met het station. De Hertenstraat maakt deel uit van een recreatief fietsrouten netwerk (zie Figuur 25) dat langs de

spoorlijn loopt. De ongelijkgrondse kruising met de ring zorgt ervoor dat de site vlot bereikbaar is voor de zwakke weggebruiker vanuit de binnenstad

2.6.3 Beoordeling van de effecten

Wijziging verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

Het plangebied van het RUP is reeds grotendeels ingevuld door een zeer divers aanbod aan functies (bedrijvigheid, kantoren, handel,...). Het RUP heeft als doel de toegelaten functies te verfijnen in het kader van gewenste stedelijke ontwikkelingen. Het RUP biedt zo rechtszekerheid. Er wordt geen bijkomende ruimte ingenomen voor bedrijvigheid. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal worden opgenomen dat het mobiliteitsprofiel van de activiteiten moet afgestemd worden op het bereikbaarheidsprofiel.

Een invulling volgens het RUP gaat niet gepaard met een significante wijziging van de verkeersgeneratie of met een verhoogde wegbelasting in vergelijking met een invulling volgens de gewestplanbestemming KMO-zone.

Wijziging verkeersinfrastructuur – bereikbaarheid/toegankelijkheid

Het RUP houdt geen wijziging aan de bestaande verkeersinfrastructuur in. De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de site blijft ongewijzigd.

In het RUP zullen voorschriften worden opgenomen in functie van beperken van het aantal opritten naar de openbare weg. Dit heeft mogelijk een licht positief effect door het beperken van het aantal mogelijke conflictsituaties.

Wijziging in parkeergebeuren

Het RUP voorziet een verfijning van de bestemming in functie van de bestaande aanwezige functie en i.f.v. de gewenste stedelijke ontwikkelingen. Het RUP voorziet geen wijziging in het parkeergebeuren in vergelijking met een invulling volgens de planologische situatie. Wel zullen in het RUP een aantal bepalingen opgenomen worden i.f.v. de organisatie van het parkeren. Elk bedrijf heeft parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt ook langs de weg geparkeerd worden, maar dit gebeurt eerder uitzonderlijk.

In de stedenbouwkundige voorschriften zal voorzien worden dat op eigen terrein moet geparkeerd worden, en dat tussen de bedrijfsbebouwing en het openbaar domein een kwalitatieve voortuinzone kan worden voorzien in functie van collectief parkeren. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt eveneens voorzien dat moet voorzien worden in voldoende gedimensioneerde en overdekte fietsenstallingen.

2.6.4 Conclusie discipline mens – mobiliteit

Volgende principes zullen vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Het mobiliteitsprofiel van bedrijfsactiviteiten dient afgestemd te zijn op het bereikbaarheidsprofiel
- Voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein
- Voorzien van semi-publieke voortuinstraken met ruimte voor gebundelde parkeerplaatsen
- Voorzien van een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve (overdekte) fietsenstalling

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn in vergelijking met een invulling volgens de planologische situatie.

2.7 Discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

2.7.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid:

- Voorzien van bijkomende bebouwing, verharding en inrichting van ruimte voor gemengde stedelijke ontwikkelingen
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichte van aanpalende woningen
- Voorzien van een groenbuffer ten opzichten van de open ruimte.

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Wijziging ruimtegebruik - mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- Wijziging ruimtebeleving - omgevingskwaliteit
- Impact op gezondheid - hinderelementen
- Veiligheidsrisico's

2.7.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- Het plangebied is vandaag nagenoeg volledig ingevuld en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies: bedrijfsactiviteiten, kantoren, handel, gemeenschapsvoorzieningen,...
- Het plangebied situeert zich ten zuiden van de ring. De aanwezigheid van een onderdoorgang onder de ring (Hertenstraat) garandeert een goede bereikbaarheid met het stadscentrum.
- Het plangebied situeert zich tussen het stadscentrum en de zuidelijke wijken. Deze woonomgeving rond de Hertenstraat wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.
- Het plangebied situeert zich tussen het recreatief parkgebied FRAC in het zuiden en het stadspark in het oosten.

2.7.3 Beoordeling van de effecten

Wijziging ruimtegebruik

Een invulling volgens de gewestplanbestemming voorziet reeds een invulling met bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is vandaag ingevuld met verschillende functies. Het RUP voorziet in een bestemmingswijziging in functie van gemengde stedelijke functies (gebiedscategorie bedrijvigheid) waarbij verschillende functies met elkaar verweven worden.

Het RUP zal een kader bieden voor het verlenen van vergunningen dat ruimer is dan het huidige planologisch kader.

Een beperkt gedeelte van het RUP (zuidwestelijke hoek) is volgens het gewestplan bestemd als recreatief parkgebied. Dit wordt mee bestemd.

Wijziging ruimtebeleving – omgevingskwaliteit

Door het RUP wordt voorzien in de aanleg van een groenbuffer die een visuele buffering garandeert van de activiteiten naar de omgeving (wonen, recreatie). Daarnaast worden in het RUP voorschriften opgenomen die bijdragen tot een verbetering van de beeldkwaliteit. Er zullen bepalingen opgenomen worden met betrekking tot inrichting van de voortuinzone, kleurgebruik,...).

Door het opnemen van deze stedenbouwkundige voorschriften kan een licht positief effect verwacht worden in vergelijking met de planologische en met de feitelijke situatie.

Impact op gezondheid – hinderelementen

Lichthinder kan veroorzaakt worden door uitrusting met verlichting. Indien verlichting noodzakelijk is, is het, om lichthinder maximaal te beperken aan te bevelen om enkel gerichte en aangepaste verlichting te gebruiken en enkel op de tijdstippen dat dit strikt noodzakelijk is. Op die manier wordt de verstrooiing naar de omgeving tot een minimum beperkt. De hoeveelheid weerkaatst licht dient tot een minimum worden beperkt.

Tussen de aanpalende woningen en de zone voor gemengd stedelijke functies zal een groenbuffer worden voorzien. Hierdoor wordt reeds het grootste deel van het verstrooid licht wegvangen. Er wordt geen significant effect verwacht met betrekking tot lichthinder ten opzichte van de referentiesituatie.

Geluidshinder

Het RUP gaat niet gepaard met een toename van geluidshinder ten opzichte van de planologische situatie. In het RUP zal opgenomen worden dat geluidsproducerende activiteiten die niet kunnen gebufferd worden aan de bron niet kunnen worden toegelaten. Daarnaast is ook de sectorale regelgeving van toepassing.

Geurhinder

Het RUP geeft geen aanleiding tot geurhinder. Eventuele hinder aspecten dienen te worden gebufferd aan de bron. Dit zal ook zo in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden opgenomen.

Het RUP geeft geen aanleiding toot aanzienlijke geurhinder.

Veiligheidsrisico's

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wordt openomen dat SEVESO-inrichtingen niet zijn toegelaten.

In het RUP is geen SEVESO-inrichting gelegen en het RUP voorziet in het plangebied ook geen SEVESO-inrichtingen. Het plangebied is ook niet in een consultatiezone van een bestaande SEVESO-inrichting gelegen.

In het advies van dienst VR dat via de internettoepassing RVR toets besluit:

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

De beslissing met betrekking tot de RVR-toets is in bijlage te vinden

2.7.4 Conclusie discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Volgende principes zullen vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- SEVESO-inrichtingen zijn niet toegelaten
- Opleggen van een visuele groenbuffer ten opzichte van de aanpalende functies
- Opnemen van inrichtingsvoorschriften ter bevordering van de beeldkwaliteit (inrichting voortuinzone, kleurgebruik,...)
- Hinderlijke activiteiten die niet kunnen gebufferd worden aan de bron zijn niet toegelaten.
- Buitenverlichting wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke verlichting. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van gerichte verlichting.

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

2.8 Discipline klimaat

2.8.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Zie hoger besproken kwetsbaarheden

- Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van natte bodems (drainageklassen d, e en f.
- Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is gekarteerd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit gebied loopt door in de aangrenzende woonomgeving.
- Het plangebied grenst in het zuiden aan een woonomgeving. In het westen aan het recreatief parkgebied (FRAC). Ten oosten van het plangebied bevindt zich het stadspark
- Het plangebied situeert zich in een sterk antropogene omgeving. Enkel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied, ter hoogte van het tractiestation van de NMBS zijn nog biologisch waardevolle elementen aanwezig (opslag van allerlei aard –wilg). Deze sluiten aan op de biologisch waardevolle elementen in het aangrenzende recreatiepark FRAC.

2.8.2 Effectbespreking

Met betrekking tot het klimaat kunnen volgende mogelijke significante effecten verwacht worden bij uitvoering van het RUP:

- Impact op grondwatervoorraad
- Impact op oppervlaktewater en grondwater
- Impact op biotoopverlies
- Impact door verhoging van CO2-uitstoot

2.8.3 Beoordeling van de effecten

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten (zie bespreking in de voorgaande disciplines), kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies

- Het plan hypothekeert niet de vooruitstrevende voorzieningen die kunnen worden genomen inzake duurzame energievoorzieningen.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO₂-)emissies in vergelijking met een invulling volgens de planologische uitgangssituatie (gewestplanbestemming KMO-gebied)

2.8.4 Conclusie discipline klimaat

Op basis van voorgaande effectbespreking (en bespreking van de overige disciplines) blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

2.9 Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de aard van het plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en de grote afstand tot een lands- of gewestgrens, worden geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht.

2.10 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

3 Globale conclusie aanzienlijkheid van milieueffecten

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

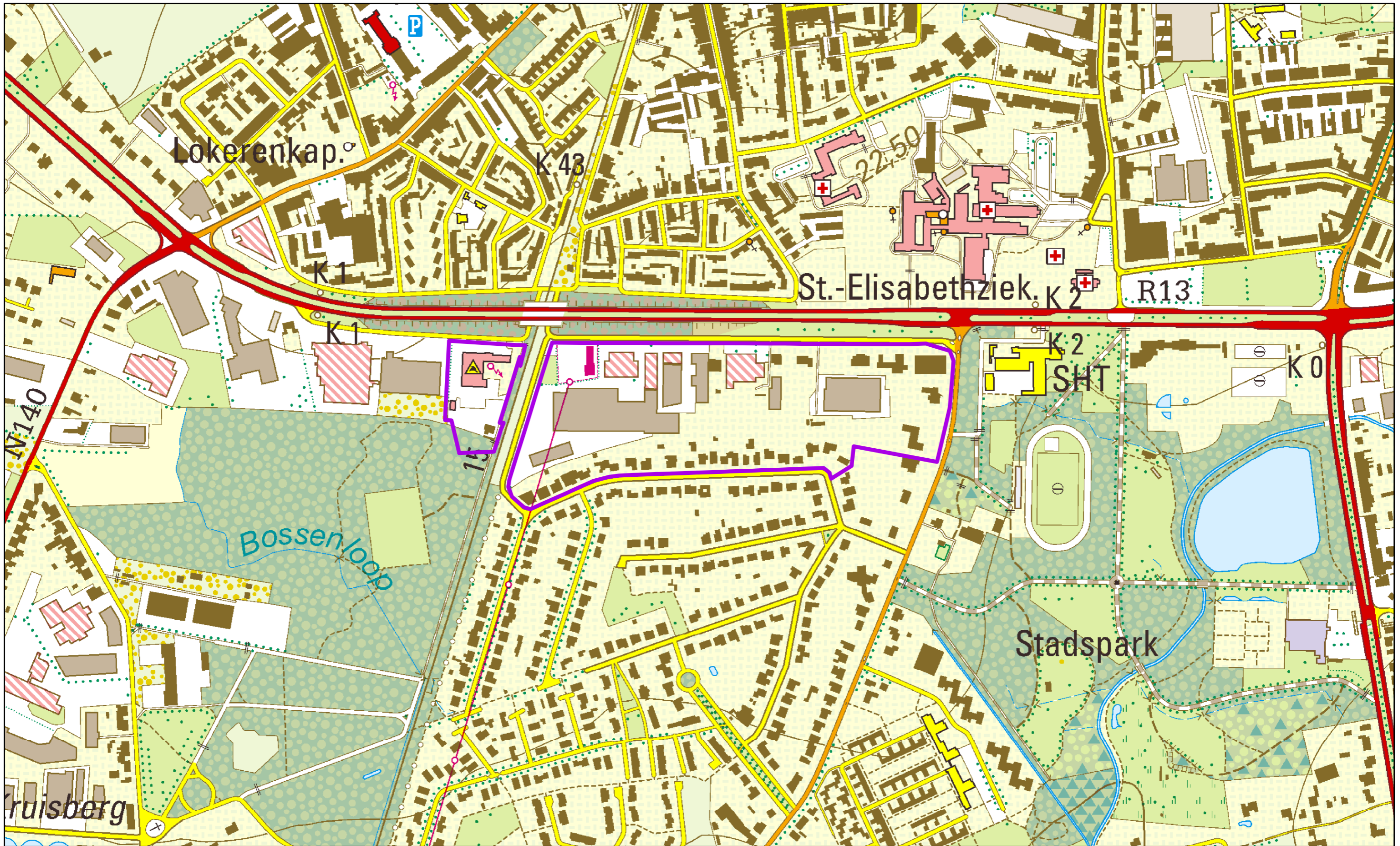
DEEL 3 Bijlagen

1 Kaartenbundel

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

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

2 RVR- toets




Contour plangebied

RUP 'Parklaan Oost'	
kaart 1: situering - topokaart	
bron: © NGI, Brussel	datum: maart 2021
350267_kaart1	getekend: MRH

N

0 25 50 100 150 Meters



 Contour plangebied

RUP 'Parklaan Oost'

kaart 2: bestaande feitelijke toestand - orthofoto

bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschaling, kleur, provincie Antwerpen opname 2018 (AGIV)

datum: maart 2021

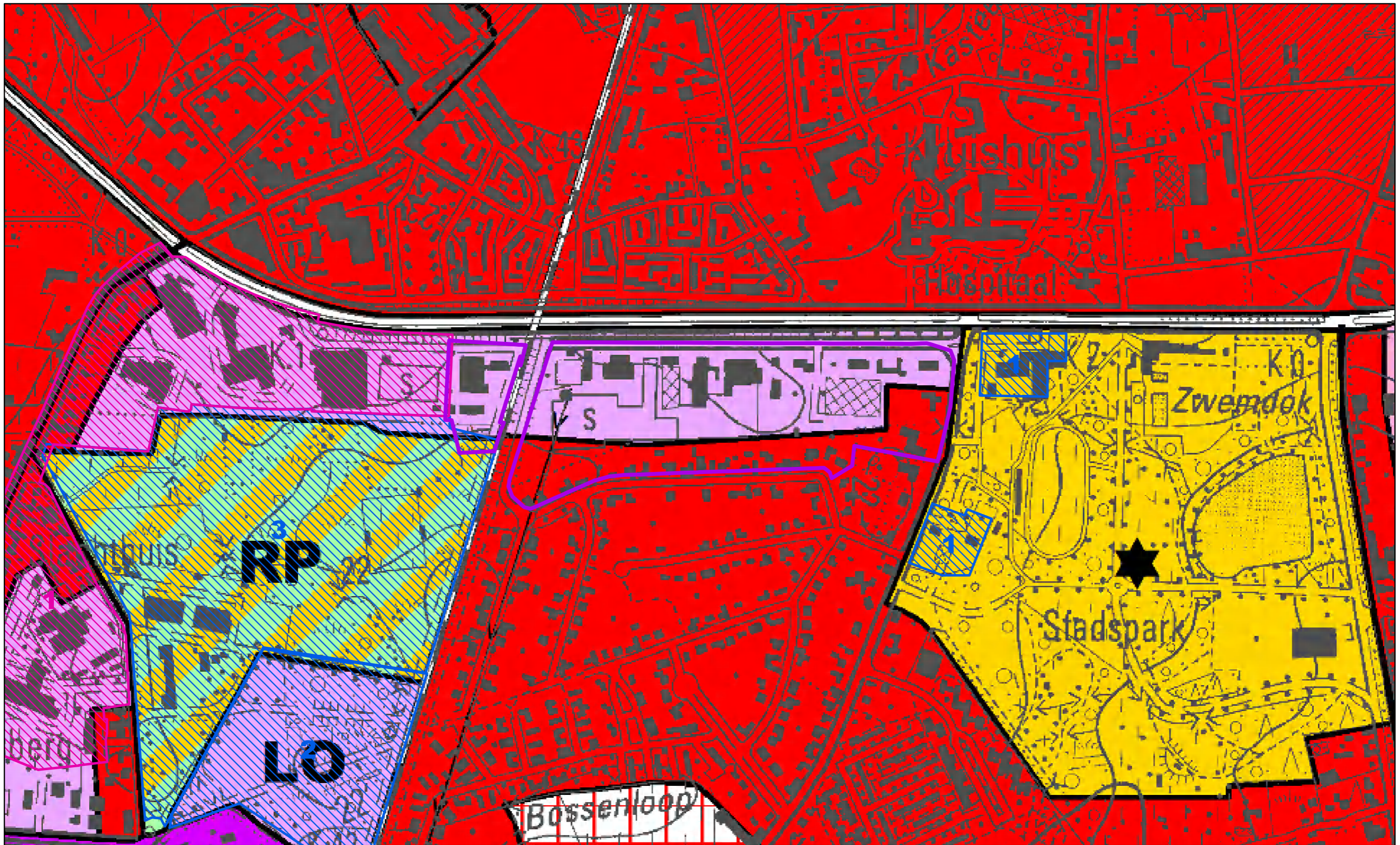
350267_kaart2






getekend: MRH

 Meters

N





-  Contour plangebied
-  1. RUP Kleinhandelzone N140
-  1. BPA Eilanders
-  2. BPA FRAC LO
-  3. BPA Recreatief Parkgebied FRAC

RUP 'Parklaan Oost'

kaart 3: planologische context – bestemmingen

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

350267_kaat3

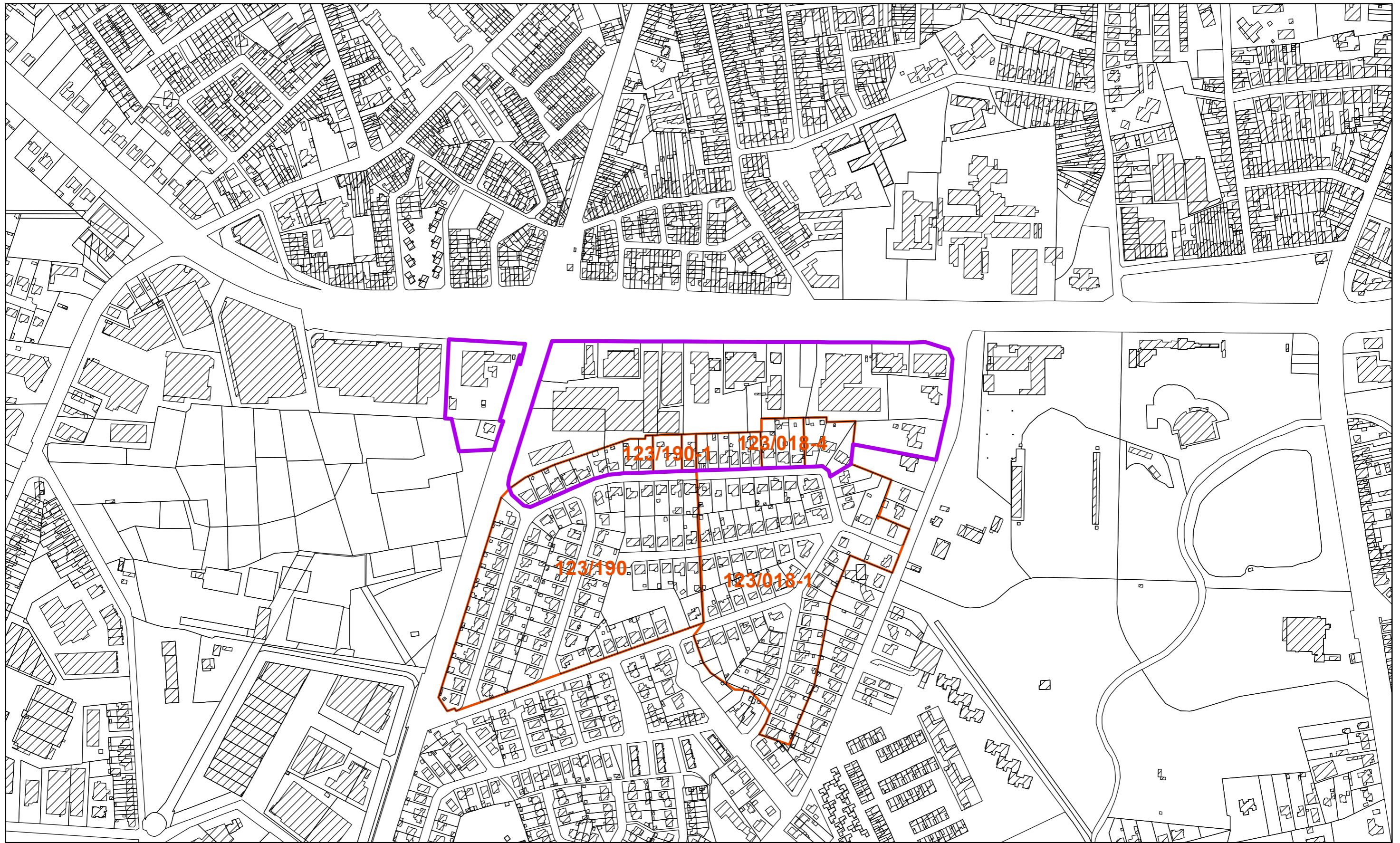
getekend: MRH

datum: maart 2021



N





- ▬ Contour plangebied
- ▬ verkavelingen
- ▬ vergunningen
- erfdiensbaarheden (indicatief)
- rooilijnen (indicatief)

RUP 'Parklaan Oost'

kaart 4: ruimtelijk-juridische context

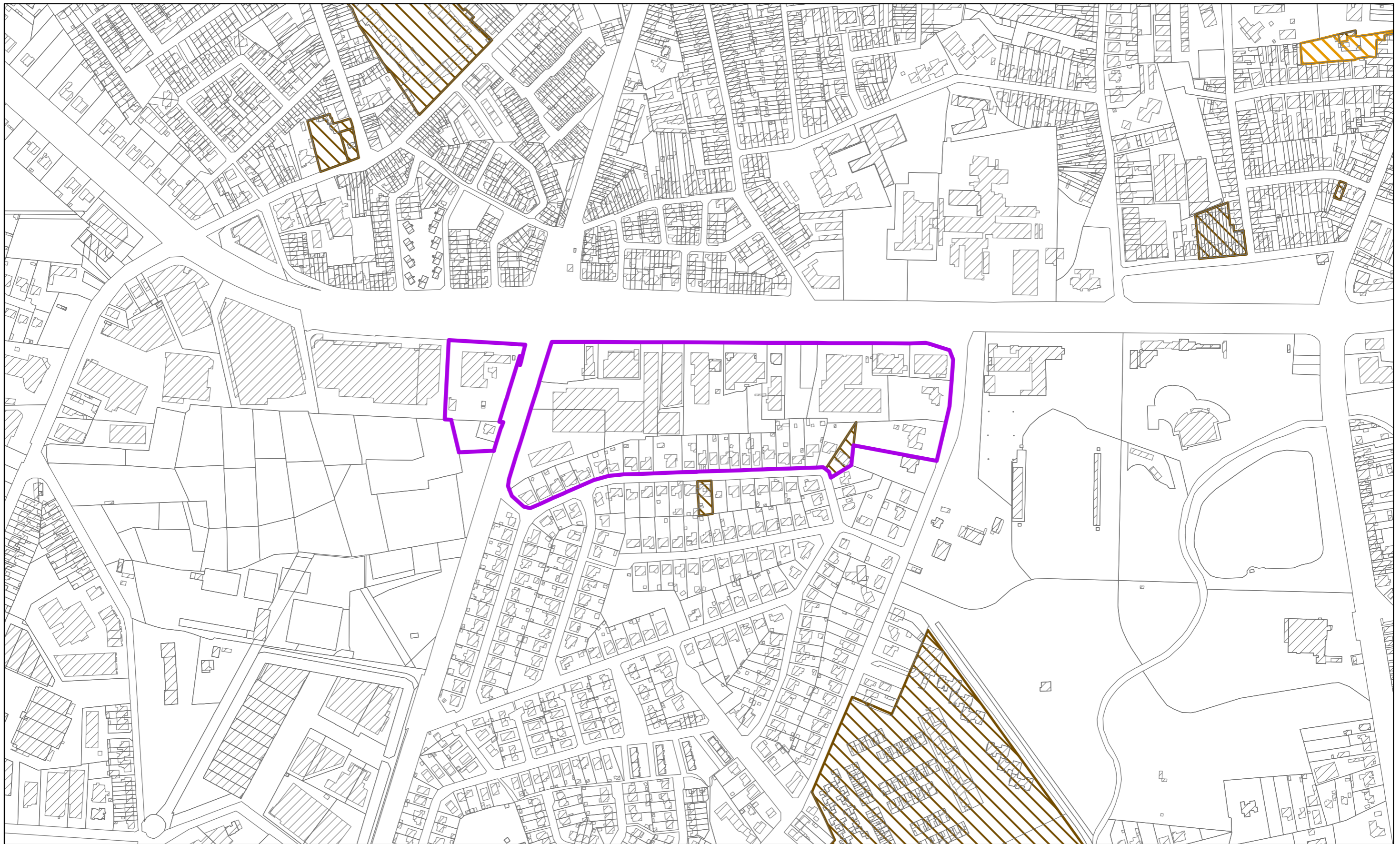
bron: GRB 14 november 2019 (AGIV),
plannenregister gemeente Balen, vergunningenregister gemeente Balen

datum: maart 2021

350267_kart4

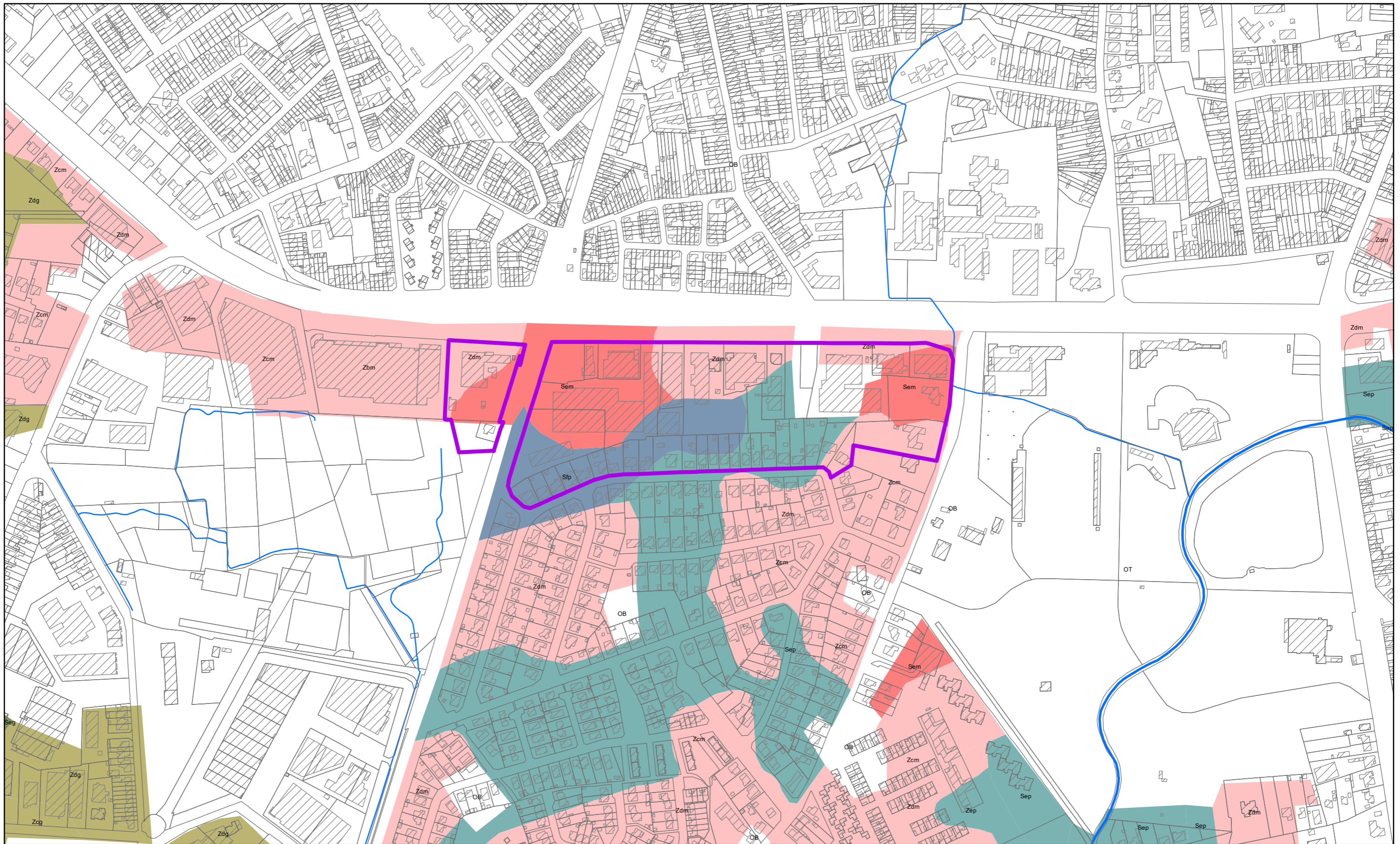
getekend: MRH





- | | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Contour plangebied | vastgesteld onroerend erfgoed | ruilverkavelingsgebied | VEN en IVON (2016) |
| habitatrichtlijngebied | ankerplaatsen (landschapsatlas) | beschermingszone grondwaterwinning | gen |
| vogelrichtlijngebied | herbevestigd agrarisch gebied | winning | geno |
| beschermd onroerend erfgoed | | beschermingszone type I | nvwg |
| | | beschermingszone type II | |
| | | beschermingszone type III | |

RUP 'Parklaan Oost'		
kaart 5: sectoraal-juridische context		
bron: ANB - AGIV, Agentschap Onroerend Erfgoed, VLM, RWO, VMM - DOV - AGIV	datum: maart 2021	
350267_kart5	getekend: MRH	



- Contour plangebied**
- waterlopen (VHA maart 2018)**
- CATEGORIE**
- Bevaarbaar
 - Geklasseerd, eerste categorie
 - Geklasseerd, tweede categorie
 - Geklasseerd, derde categorie
 - Niet geklasseerd
 - Gracht van algemeen belang

- vereenvoudigde bodemkaart**
- vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG)
 - vallei : natte alluviale bodem (NOG)
 - depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem
 - veen (NOG)
 - depressie : natte podzol(achtige) bodem
 - droge tot matig natte podzol(achtige) grond
 - pluggenbodem op (lemig) zand

- natte pluggenbodem op (lemig) zand
- pluggenbodem op (licht) zandleem
- natte pluggenbodem op (licht) zandleem
- verspoelde grond (colluvium)
- duin
- kleibodem
- open water
- niet gekarteerd of sterk antropogeen

RUP 'Parklaan Oost'

kaart 6: fysisch systeem

bron: VHA maart 2018 (GDI Vlaanderen), Bodemkaart van Vlaanderen 2001 IWT (GIS-Vlaanderen)

datum: maart 2021

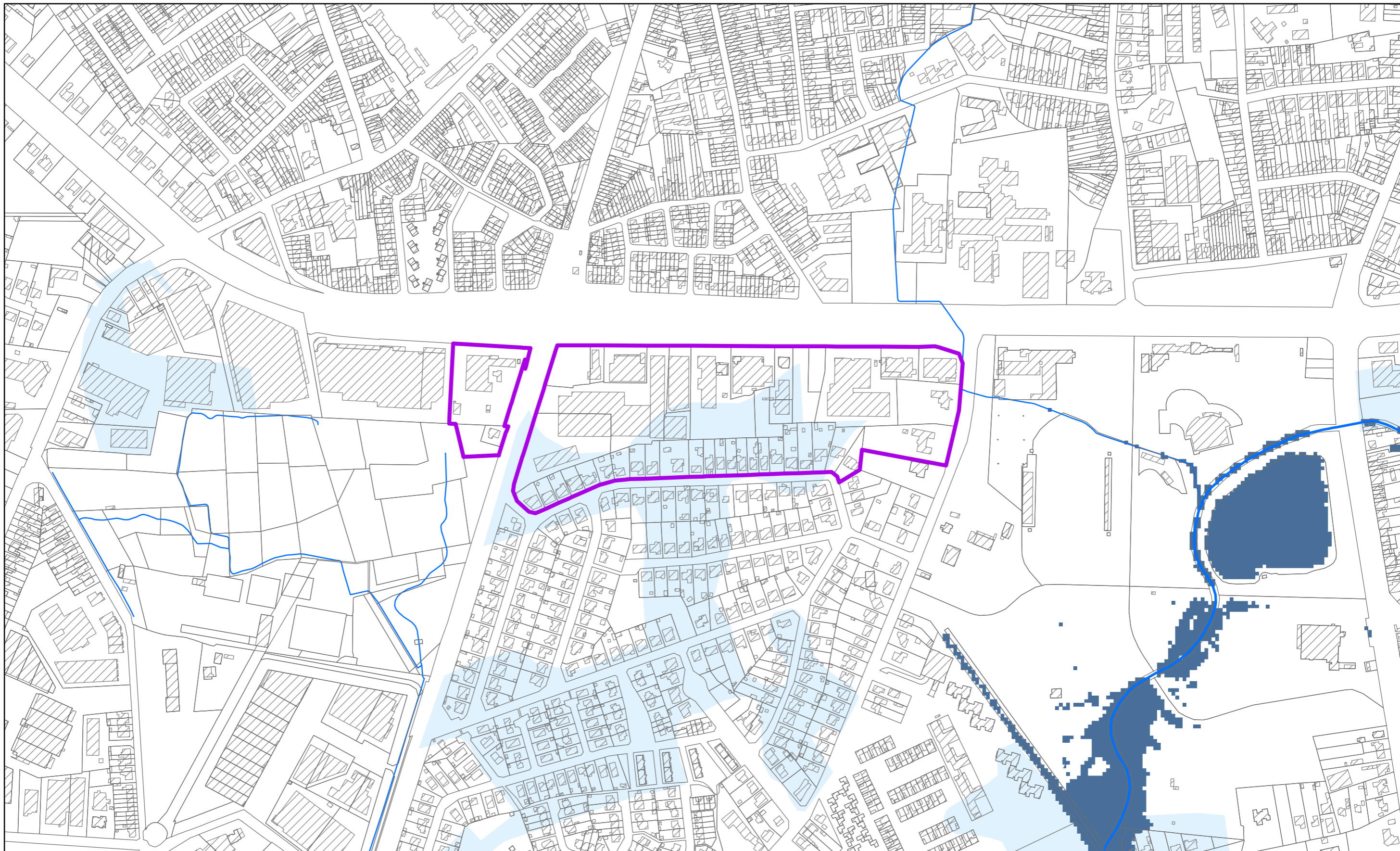
350267_kart6

getekend: MRH

0 15 30 60 90 120 Meters

N





- ▭ Contour plangebied
waterlopen (VHA maart 2018)
CATEGORIE
— Bevaarbaar
— Geklasseerd, eerste categorie
— Geklasseerd, tweede categorie
— Geklasseerd, derde categorie
— Niet geklasseerd
— Gracht van algemeen belang

- watertoets - overstromingsgevoelige gebieden 2017**
■ Effectief overstromingsgevoelig gebied
■ Mogelijk overstromingsgevoelig gebied

RUP 'Parklaan Oost'

kaart 7: watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden

bron: CIW 2017 (AGIV), VHA maart 2018 (GDI Vlaanderen)

datum: maart 2021

350267_kaat7

getekend: MRH

0 15 30 60 90 120 Meters



uw bericht van
18/02/2021

uw kenmerk
RUP Parklaan Oost

ons kenmerk
RVR-AV-1352

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Parklaan Oost"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 18/02/2021, met ref. RVR-AV-1352), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het Team Externe Veiligheid adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."

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

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

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

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

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP Parklaan Oost
RUP titel	RUP Parklaan Oost
Initiatiefnemer	stad Turnhout
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	18/02/2021
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.
Vraag	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord	Nee, want er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.