

# TURNHOUT

## RUP Master Meubel

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling – 14 november 2022



## COLOFON

**opdrachtgever:**

**stadsbestuur Turnhout**

**project:**

**RUP Master Meubel  
definitieve vaststelling**

**fase:**

**14 november 2022**

**datum:**

**opdrachthouder:**



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://www.iok.be)

**projectcoördinator:**

Stijn Sneyers

**projectverantwoordelijke:**

Johan Van Opstal

**projectteam:**

ruimtelijke planning:

**IOK plangroep**

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

CAD-GIS:

Anja Dello, Marie-Rose Henckens

secretariaat:

Annick Sprengers

Johan Van  
Opstal  
(Signature)

Digitaal ondertekend  
door Johan Van  
Opstal (Signature)  
Datum: 2022.09.22  
11:09:10 +02'00'

Johan Van Opstal  
Projectverantwoordelijke  
Erkend ruimtelijk planner

Stijn  
Sneyers  
(Signature)

Digitaal ondertekend  
door Stijn Sneyers  
(Signature)  
Datum: 2022.09.23  
14:23:15 +02'00'

Stijn Sneyers  
Projectcoördinator  
Erkend ruimtelijk planner

# RUP MASTER MEUBEL

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van de stad Turnhout  
in zijn zitting van 14 november 2022.

de waarnemend algemeen directeur,

Anja Antonissen

de voorzitter,

Peter Segers



# INHOUD

1	Terminologie .....	1
2	Stedenbouwkundige voorschriften.....	3
	Art. 1 Zone voor historisch gegroeid handelsbedrijf .....	3
	Art. 1.1 Waardevol gebouw (overdruk).....	6
	Art. 1.2 Bouwvrije zone (overdruk) .....	6
	Art. 1.3 Groenscherm (indicatieve aanduiding) .....	6



# 1 Terminologie

## ***Bouwhoogte***

Afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van uitstekende elementen zoals schouwen, ventilatiekanalen, kleine technische constructies, etc.

## ***Constructie***

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

## ***Functie***

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan.

## ***Gebouw***

Bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is.


## ***Handelingen***

Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.








## 2 Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p style="text-align: center;"></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Het voorliggende RUP wordt opgemaakt voor het bestaande bedrijf Master Meubel. Het plan biedt een kader voor het behoud van de meubelzaak op de huidige locatie en biedt ook mogelijkheden tot uitbreiding van de bedrijfsinfrastructuur.</p> <p>Het bedrijf Master Meubel vormt een ideale invulling voor het bestaande waardevolle gebouw op de site. Met de design- en interieurzaak kent het gebouw nog steeds zijn initiële functie als toonzaal voor designmeubilair. De bestemming van de zone wordt echter niet volledig op maat van Master Meubel geformuleerd, maar biedt ook kansen aan andere passende activiteiten voor in het geval Master Meubel haar activiteiten op deze locatie zou stopzetten. Nieuwe functies moeten in ieder geval verenigbaar zijn met de architectuur en de erfgoedwaarde van het gebouw en met de minder centrale ligging van de site.</p> <p>Naast de eigenlijke hoofdfunctie, worden ook diverse anderen functies als complementaire activiteit toegestaan. Deze moeten evenwel steeds gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie.</p> <p>Daarnaast wordt ook het behoud mogelijk gemaakt van de vier bestaande vergunde wooneenheden die zich in het waardevolle gebouw bevinden.</p> <p>Voor de stadsregio Turnhout is een visie m.b.t detailhandel uitgewerkt die in 2017 door het stadsbestuur werd goedgekeurd. In deze visie staat o.a. dat het niet wenselijk is dat er in de perifeer gelegen gebieden een verdere groei zou zijn in het aanbod van (grootschalige) supermarkten en kledingwinkels. Om deze reden worden deze categorieën van kleinhandel niet toegestaan binnen het plangebied (categorieën cf. het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid).</p>	<p><b>Art. 1 Zone voor historisch gegroeid handelsbedrijf</b> Categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van het bestaande handelsbedrijf binnen het plangebied van het RUP.</p> <p>Indien het bestaande handelsbedrijf de activiteiten stopzet op deze locatie, zijn onderstaande functies toegestaan als hoofdbestemming op voorwaarde dat deze verenigbaar zijn met de architectuur en de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing in de overdrukzone ‘waardevol gebouw’ (cf. Art. 1.1), ze qua mobiliteitsprofiel verenigbaar zijn met de ligging van de site en de parkeerbehoefte van de functies volledig kan worden opgevangen binnen het plangebied van het RUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Handel met representatieve toonzaalfunctie, waarbij het hoofdaandeel van het verkoopsassortiment bestaat uit volumineuze goederen</li> <li>– Socio-culturele voorzieningen</li> <li>– Gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> <p>Volgende functies worden aanvullend op de hoofdbestemming als gerelateerde functie toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gerelateerde kantoren</li> <li>– Gerelateerde productieactiviteiten</li> <li>– Gerelateerde opleidings- en vormingsactiviteiten</li> <li>– Gerelateerde horeca waarbij de vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke delen maximum 100 m<sup>2</sup> bedraagt</li> <li>– Vier bestaande wooneenheden in de overdrukzone ‘waardevol gebouw’ (cf. Art. 1.1)</li> </ul> <p>Met betrekking tot de handelsfunctie geldt als beperking dat deze niet onder een van de volgende categorieën mag vallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkoop van voeding</li> <li>– Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het is de bedoeling dat de site als één geheel functioneert en gebruikt wordt. Het is niet toegestaan om het terrein op te splitsen in meerdere volledig gescheiden eenheden.</p> <p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Het bestaande gebouw van Master Meubel heeft een uitgesproken architecturale en erfgoedkundige waarde. In het RUP wordt vastgelegd dat een noemenswaardig deel van de bestaande bebouwing behouden moet blijven. Het te behouden gedeelte is het op grafisch verordenend plan afgebakend door middel van de overdrukzone 'waardevol gebouw' (cf. Art. 1.1).</p> <p>Naast behoud van het bestaande gebouw, wordt er in het RUP ook de mogelijkheid ingebouwd om een uitbreiding van de bebouwing te realiseren (cf. planologisch attest). Het is van belang dat de nieuwe bebouwing naar architectuur en inplanting op een kwaliteitsvolle wijze aansluit bij het bestaande gebouw, en in geen geval afbreuk doet aan de beeldwaarde en uitstraling ervan. Vanuit deze optiek wordt nieuwe bebouwing enkel toegestaan achter het bestaande gebouw en moet de bouwhoogte beperkt blijven (maximum 8 m). Op deze manier is het gebouw niet zichtbaar vanop de Steenweg op Diest.</p> <p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van de voorziene activiteiten. Binnen het RUP wordt er wel naar gestreefd om deze te beperken tot een minimum. Bij de aanvraag tot een omgevingsvergunning moet duidelijk worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p>	<p>De site moet als één samenhangend geheel in gebruik genomen worden. Het is niet toegestaan om de site op te delen in afzonderlijke terreinen die volledig autonoom van elkaar functioneren.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande bepalingen.</p> <p><i>Bebouwing</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bestaande bebouwing in de overdrukzone 'waardevol gebouw' moet behouden blijven volgens de bepalingen terzake in Art. 1.1.</li> <li>- Bebouwing buiten de overdrukzone 'waardevol gebouw' is toegestaan volgens onderstaande bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bebouwing moet qua inplanting, architecturale vormgeving en materiaalgebruik op kwaliteitsvolle wijze aansluiten op de bestaande bebouwing in de overdrukzone 'waardevol gebouw' (cf. Art. 1.1).</li> <li>- Bebouwing is niet toegestaan in de voortuinzone naar de Steenweg op Diest en in de overdrukzone 'bouwrijke zone' (cf. Art. 1.2).</li> <li>- De afstand tot de randen van het plangebied bedraagt minimum 8,00 m, tenzij anders bepaald door de brandweer.</li> <li>- De afstand tot de rooilijn bedraagt minimum 10,00 m.</li> <li>- De bouwhoogte bedraagt maximum 8,00 m.</li> <li>- Het is toegestaan om een groendak en/of -gevel te voorzien.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Verhardingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhardingen blijven beperkt tot de functioneel noodzakelijke verhardingen in functie van de aanwezige activiteiten, de toegangen en de parkeervoorzieningen.</li> <li>- De aanleg van verhardingen moet zodanig gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is.</li> <li>- Verhardingen mogen niet volledig tot tegen de grens van het plangebied komen, behoudens verhardingen in functie van de toegestane ontsluitingspunten.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het RUP biedt een flexibel kader voor de organisatie van het parkeren. Het is in ieder geval de bedoeling dat de benodigde parkeercapaciteit volledig op eigen terrein wordt voorzien en niet afgewenteld wordt op het openbaar domein.</p> <p>De bezoekersparking aan de voorzijde van de site kan worden behouden en zo nodig ook worden uitgebreid. De parking moet wel op een kwaliteitsvolle wijze worden aangelegd als een integraal onderdeel van de representatieve voortuinzone. Het moet qua aanleg ook harmonieus aansluiten op het bestaande gebouw van Master Meubel. De parking wordt ontsloten naar de Steenweg op Diest via één gebundelde in- en uitrit (zie volgende punt 'ontsluiting').</p> <p>In functie van de waterhuishouding, wordt ernaar gestreefd om verhardingen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen. Voor de eigenlijke parkeerplaatsen is het perfect mogelijk om deze in een waterdoorlatende verharding aan te leggen (bijv. grasdals).</p> <p>In functie van verkeersveiligheid kan de site slechts via een beperkt aantal toegangen ontsloten worden. Dit is vooral van belang langs de Steenweg op Diest omdat een bovenlokale verbindingfunctie heeft en dus ook veel doorstromend verkeer kent.</p> <p>Het is van belang dat het waardevolle gebouw op de site gekaderd wordt door een kwaliteitsvolle omgevingsaanleg die goed past bij de architectuur van het gebouw.</p> <p>Er moeten maatregelen genomen worden om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Bijkomende inrichtingen die nodig zijn in functie van een duurzame waterhuishouding, worden op de bedrijfssite zelf voorzien. Zolang het plangebied niet op de riolering verbonden met een RWZI wordt aangesloten, is het wellicht aangegeven om te voorzien in een individuele waterzuivering. In het RUP wordt hiertoe de mogelijkheid geboden.</p>	<p><i>Parkeren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen binnen het plangebied van het RUP. Het parkeeraanbod wordt afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers.</li> <li>– Parkeervoorzieningen in de voortuinzone naar de Steenweg op Diest moeten qua parkeerconfiguratie, omgevingsaanleg en materialisatie op kwaliteitsvolle wijze aansluiten op de bestaande bebouwing in de overdrukzone 'waardevol gebouw' (cf. Art. 1.1).</li> <li>– Parkeerplaatsen op het maaiveld worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk en/of aangewezen is.</li> </ul> <p><i>Ontsluiting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Langs de Steenweg op Diest is maximum één gebundelde in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. De afstand van de toegang tot het kruispunt met de Langstraat moet voldoende groot zijn in functie van de verkeersveiligheid.</li> <li>– Langs de Langstraat zijn maximum twee gebundelde in- en uitritten voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. Een bijkomend derde ontsluitingspunt in de Langstraat is toegestaan om de parkeervoorzieningen in de voortuinzone naar de Steenweg op Diest te ontsluiten.</li> </ul> <p><i>Voortuinzone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De voortuinzone langs de Steenweg op Diest moet als een representatieve buitenruimte worden aangelegd. De omgevingsaanleg moet op kwaliteitsvolle wijze aansluiten op de bestaande bebouwing in de overdrukzone 'waardevol gebouw' (cf. Art. 1.1).</li> </ul> <p><i>Andere</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lichthinder moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Bij het aanbrengen van buitenverlichting moet gebruik gemaakt worden van verlichtingssystemen met een minimale verstrooiing naar de omgeving.</li> <li>– De nodige maatregelen in functie van integraal waterbeheer conform de sectorale wetgeving moeten binnen de zone worden voorzien.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
 <p>Het bestaande gebouw van Master Meubel heeft een uitgesproken architecturale en erfgoedkundige waarde. Om deze reden wordt het gebouw in het RUP aangeduid door middel van de overdruk 'waardevol gebouw'. Aan deze overdruk worden bepalingen gekoppeld om erover te waken dat het waardevolle gebouw behouden wordt en het gezicht blijft van de site.</p> <p>Aan het gebouw zijn herstel- en instandhoudingswerken mogelijk, maar ook verbouwingen of gedeeltelijke herbouw behoren tot de mogelijkheden mits dit verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarde en de cultuurhistorische identiteit van het gebouw. Dit laatste vormt uitdrukkelijk een beoordelingscriterium voor alle vergunningsplichtige ingrepen aan het pand. Indien er een door het college van burgemeester en schepenen bekrachtigde architectuurhistorische nota beschikbaar is voor het pand, moeten dergelijke ingrepen aan het pand afgetoetst en gemotiveerd worden aan de hand van deze nota.</p>	<p><b>Art. 1.1 Waardevol gebouw (overdruk)</b></p> <p>De historische en architecturale waarde van het bestaande gebouw in de overdrukzone moet maximaal gevrijwaard worden. Enkel werkzaamheden en handelingen die verenigbaar zijn met de erfgoedwaarde en de cultuurhistorische identiteit van het gebouw zijn toegestaan.</p>
 <p>Binnen deze overdrukzone kan geen bebouwing, buitenopslag of parkeerruimte voorzien worden en geldt ook een maximum verhardingspercentage. Dit deel van het terrein is in eerste instantie in het RUP voorzien om ruimte te kunnen bieden i.f.v. hemelwateropvang.</p>	<p><b>Art. 1.2 Bouwvrije zone (overdruk)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bebouwing is niet toegestaan in deze overdrukzone.</li> <li>– Buitenopslag en parkeerruimte zijn niet toegestaan in de overdrukzone.</li> <li>– Maximum 40% van de overdrukzone mag verhard worden.</li> </ul>
 <p>Om visuele hinder van de gebouwen en infrastructuur naar de omgeving toe te beperken en ter bevordering van de landschappelijke integratie, moet er omheen een gedeelte van het terrein een groenscherm voorzien worden. Dit is nodig aan de achterzijde van de site, waar er bijkomende bebouwing achter het bestaande waardevolle gebouw kan worden gerealiseerd. Voor het bestaande waardevolle gebouw aan de voorzijde van de site worden er geen specifieke maatregelen voorzien om deze landschappelijk te kaderen. Dit is onnodig omdat het gebouw een kwaliteitsvolle en representatieve afwerking heeft naar de Steenweg op Diest en de Langstraat.</p> <p>Het groenscherm wordt opgevat als een bomenrij die eventueel ook gecombineerd wordt met ondergroei in de vorm van struiken. Dit ligt in lijn met het landschapsbeeld van de omliggende open ruimte. Aan diverse randen van de site is het groenscherm al in deze vorm aanwezig. Aan de oostelijke rand van het plangebied betreft het een prominente bomenrij met eikenbomen. Deze waardevolle bomen moeten sowieso maximaal behouden worden. Aan de randen waar er nog geen groenscherm voorzien is, moet deze op eenzelfde manier worden vervolledigd.</p>	<p><b>Art. 1.3 Groenscherm (indicatieve aanduiding)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Waar indicatief aangeduid op het grafisch plan moet een groenscherm voorzien worden.</li> <li>– Het groenscherm bestaat minstens uit een bomenrij, al dan niet gecombineerd met struiken. Het groenscherm wordt samengesteld uit inheemse en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>– Bestaande waardevolle en gezonde bomen worden maximaal behouden en geïntegreerd als onderdeel van het groenscherm.</li> <li>– Het groenscherm mag langs de Langstraat over maximum de helft van de voorziene lengte plaatselijk onderbroken worden in volgende gevallen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– op plaatsen waar een toegang tot de site voorzien wordt;</li> <li>– op plaatsen waar de bebouwing een gevel met een representatieve uitstraling gericht naar het openbaar domein heeft.</li> </ul> </li> <li>– Het groenscherm moet uiterlijk gerealiseerd worden in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor een inrichting binnen de zone op basis van dit RUP.</li> </ul>