



RUP Master Meubel

Toelichtingsnota

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

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
11:11:54 +02'00'

Johan Van Opstal
Projectverantwoordelijke
Erkend ruimtelijk planner

Stijn
Sneyers
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Stijn Sneyers
(Signature)
Datum: 2022.09.23
14:24:01 +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

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	1
1	Inleiding	1
1.1	Doelstelling	1
1.2	Ruimtelijke situering	1
1.3	Afbakening van het plangebied	2
2	Planologisch - juridisch kader	3
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	3
2.2	Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout	3
2.3	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland	4
2.4	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	5
2.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Turnhout	5
2.6	Bestemmingen	6
3	Sectoraal juridisch kader	7
4	Bestaande toestand	11
4.1	Beschrijving plangebied en omgeving	11
4.1.1	Fysisch systeem	11
4.1.2	Natuur	13
4.1.3	Landschap	14
4.1.4	Gebruikers	15
4.1.5	Mobiliteit	15
4.2	Beschrijving bedrijf en bedrijfssite	17
4.2.1	Voorstelling bedrijf	17
4.2.2	Bestaande ruimtelijke toestand	18
4.2.3	Fotoreportage	21
4.2.4	Ruimtelijk-juridische aspecten	28
5	Programma – ruimtebehoefte	30
5.1	Toekomstperspectief bedrijf	30
5.2	Ruimtebehoefte – ontwikkelingsperspectief cf. planologisch attest	31
5.2.1	Planologisch attest – 18.12.2017	31
5.2.2	Planologisch attest – 27.01.2020	33
6	Afwegingselementen en randvoorwaarden	36
6.1	Conclusie effectbeoordeling	36
6.2	Watertoets	36
6.3	Ligging in HAG	37
7	Visie en ontwerp	39
7.1	Ruimtelijke visie	39
7.2	Doorvertaling RUP	42

8	Ruimtebalans	43
9	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	43
10	Op te heffen voorschriften	44
DEEL 2	BIJLAGEN	45
1	Kaartenbundel	47
2	Grafische weergave van het register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	49
3	RVR- toets	51
4	Beslissing Team MER	53
5	Adviezen voorontwerp RUP	55

Figuren

Figuur 1:	situering plangebied op stratenplan.....	1	Figuur 27:	provinciale landschapskaart.....	14
Figuur 2:	afbakening plangebied op orthofoto	2	Figuur 28:	landbouwgebruikspercelen ALV (2020)	15
Figuur 3:	afbakening plangebied op GRB.....	2	Figuur 29:	uittreksel regioplan De Lijn voor omgeving Turnhout.....	15
Figuur 4:	RSV – kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Turnhout	3	Figuur 30:	bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk	16
Figuur 5:	afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland – uittreksel gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte ‘Bovenlopen Kleine Nete’	4	Figuur 31:	fietsknooppuntennetwerk.....	16
Figuur 6 :	RSPA – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering van Turnhout	5	Figuur 32:	situering twee bedrijfslocaties	17
Figuur 7:	GRS Turnhout – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering plangebied.....	5	Figuur 33:	bestaande ruimtelijke toestand – orthofoto (2021).....	19
Figuur 8:	GRS Turnhout – gewenste ruimtelijk-economische structuur met situering van plangebied.....	6	Figuur 34:	3D-impresie bestaande toestand	20
Figuur 9:	uittreksel gewestplan met contour plangebied.....	6	Figuur 35:	situering fotopunten fotoreportage	21
Figuur 10:	VEN-gebieden	9	Figuur 36:	vergunningstoestand bedrijf.....	28
Figuur 11:	habitatrichtlijngebieden.....	9	Figuur 37:	gewenste ontwikkelingen op korte termijn cf. planologisch attest 201832	
Figuur 12:	erkende natuurreservaten	9	Figuur 38:	gewenste ontwikkelingen op lange termijn cf. planologisch attest 2018	32
Figuur 13:	HAG.....	9	Figuur 39:	gewenste ontwikkelingen op korte termijn cf. aanvraag planologisch attest 2019	33
Figuur 14:	waterlopen.....	10	Figuur 40:	ruimtelijke visie – logische afbakening plangebied	39
Figuur 15:	watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden (2017)	10	Figuur 41:	ruimtelijke visie – compacte uitbreiding met respect voor de bestaande waardevolle bebouwing	39
Figuur 16:	zoneringsplan	10	Figuur 42:	ruimtelijke visie - ontsluiting en parkeren	40
Figuur 17:	uittreksel atlas der buurtwegen.....	10	Figuur 43:	ruimtelijke visie - landschappelijke inpassing.....	41
Figuur 18:	vereenvoudigde bodemkaart	11	Figuur 44:	ruimtelijke visie - waterhuishouding	41
Figuur 19:	digitaal terreinmodel	11	Figuur 45:	aanzet grafisch plan RUP	42
Figuur 20:	watertoetskaart – hellingenkaart.....	12			
Figuur 21:	watertoetskaart – grondwaterstromingsgevoelige gebieden.....	12			
Figuur 22:	watertoetskaart – infiltratiegevoelige bodems.....	12			
Figuur 23:	watertoetskaart – erosiegevoelige gebieden	12			
Figuur 24:	BWK (2020) - ruime omgeving plangebied.....	13			
Figuur 25:	BWK (2018) – plangebied	13			
Figuur 26:	landschapsatlas.....	14			

DEEL 1 Toelichtingsnota

IOK plangroep

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

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

Het bedrijf heeft in 2016 een aanvraag tot planologisch attest ingediend voor de uitbreiding van haar activiteiten op de site. Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad beslist een gedeeltelijk positief planologisch attest af te leveren.

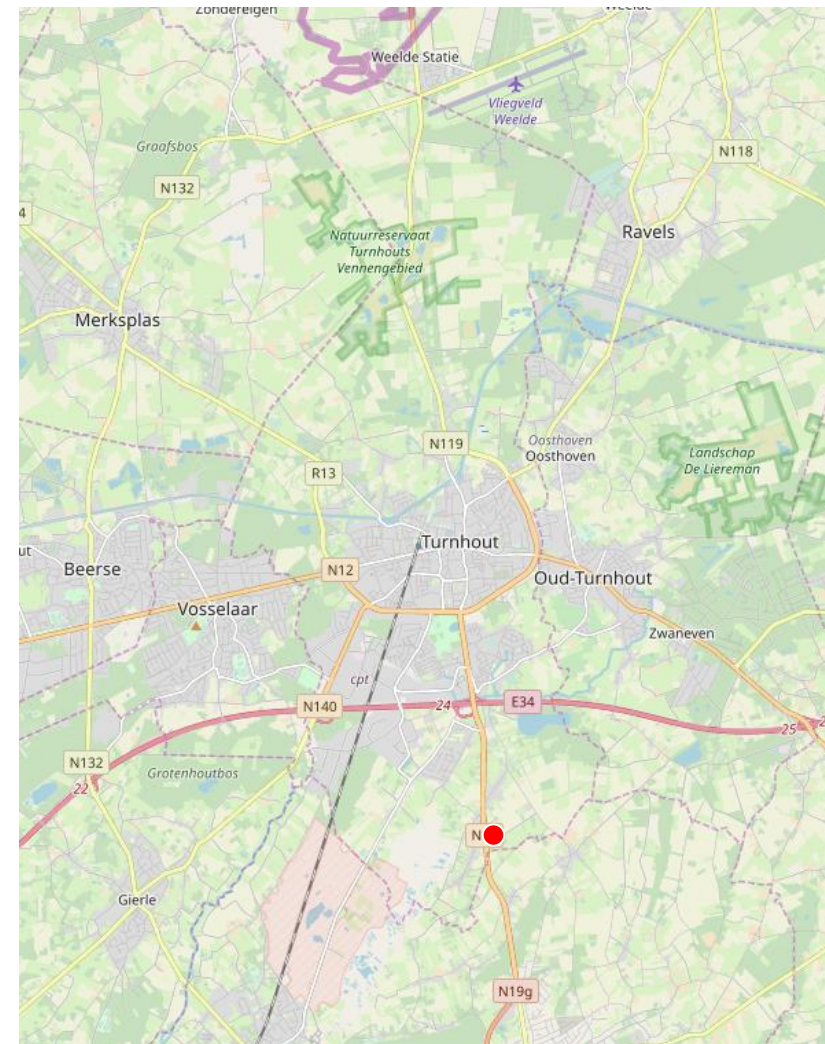
In 2019 heeft het bedrijf een tweede aanvraag tot planologisch attest ingediend. Hierin werd de visie op de uitbreidingsmogelijkheden op bepaalde vlakken bijgestuurd om zo de pijnpunten uit het initiële voorstel – waarmee de gemeenteraad niet akkoord is gegaan bij het verlenen van het planologisch attest – zoveel mogelijk te kunnen wegwerken en te komen tot een ruimtelijk meer verantwoorde inrichting. Op 27 januari 2020 heeft de gemeenteraad een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd.

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

1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 “situering topokaart met plancontour” in bijlage

Master Meubel situeert zich aan het zuidelijke uiteinde van de stad Turnhout. Het bedrijf is gelegen langs de Steenweg op Diest. Deze steenweg maakt deel uit van de N19-N19g, die Turnhout verbindt met de meer zuidelijk gelegen gemeenten Kasterlee en Geel. Naast de steenweg, bestaat de omgeving van het bedrijf voornamelijk uit landbouwgebied.



Figuur 1: situering plangebied op stratenplan¹

¹ Bron figuur: Open Street Map

1.3 Afbakening van het plangebied

Zie kaart 2 “orthofoto met plancontour” in bijlage

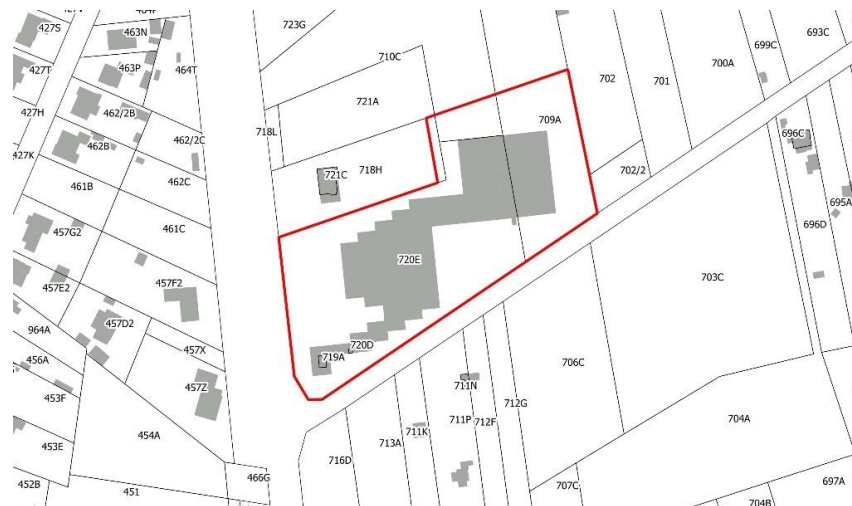
Het plangebied omvat de volledige bedrijfssite van Master Meubel (i.e. de oorspronkelijke site en een uitbreidingszone aan oostelijke zijde cf. de planologische attesten, zie ook bij hoofdstuk 4.2.4 en 5.2).

Volgende percelen maken deel uit van het plangebied: 719a, 720d, 720e en delen van 709a en 710c en 718h.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1,6 ha.



Figuur 2: afbakening plangebied op orthofoto



Figuur 3: afbakening plangebied op GRB

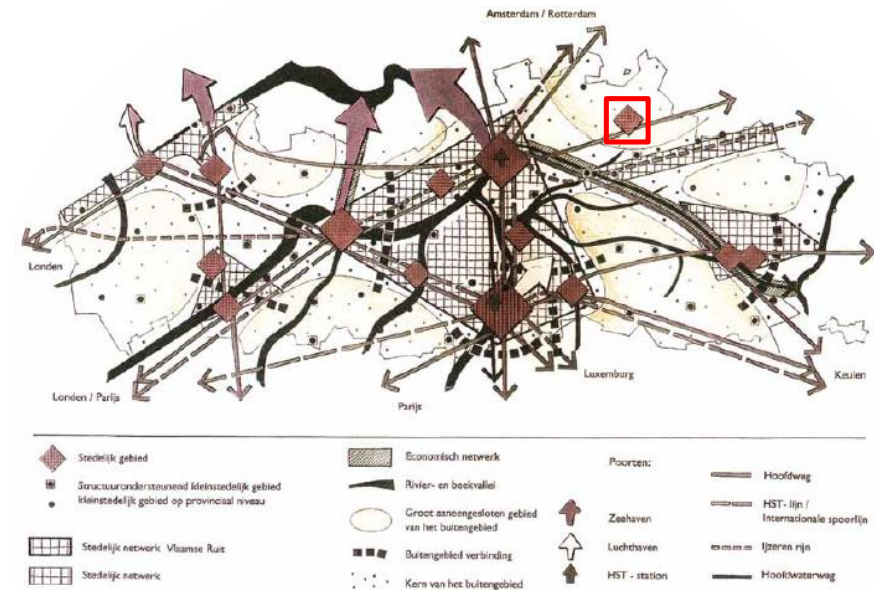
2 Planologisch - juridisch kader

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 woonegelegenheden, 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 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Turnhout' definitief vastgesteld.

Relevante elementen voor het RUP

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

2.3 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur Nete-land

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties van 2004 tot 2009 gewerkt aan een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding.

Het zuidelijke deel van Turnhout is gelegen in de regio Nete-land. De ruimtelijke visie voor de natuurlijke en agrarische structuur werd voor deze regio in 2006 opgesteld.

Op 21 december 2007 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.500 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Relevante elementen voor het RUP

Elementen vanuit de gewenste ruimtelijke structuur

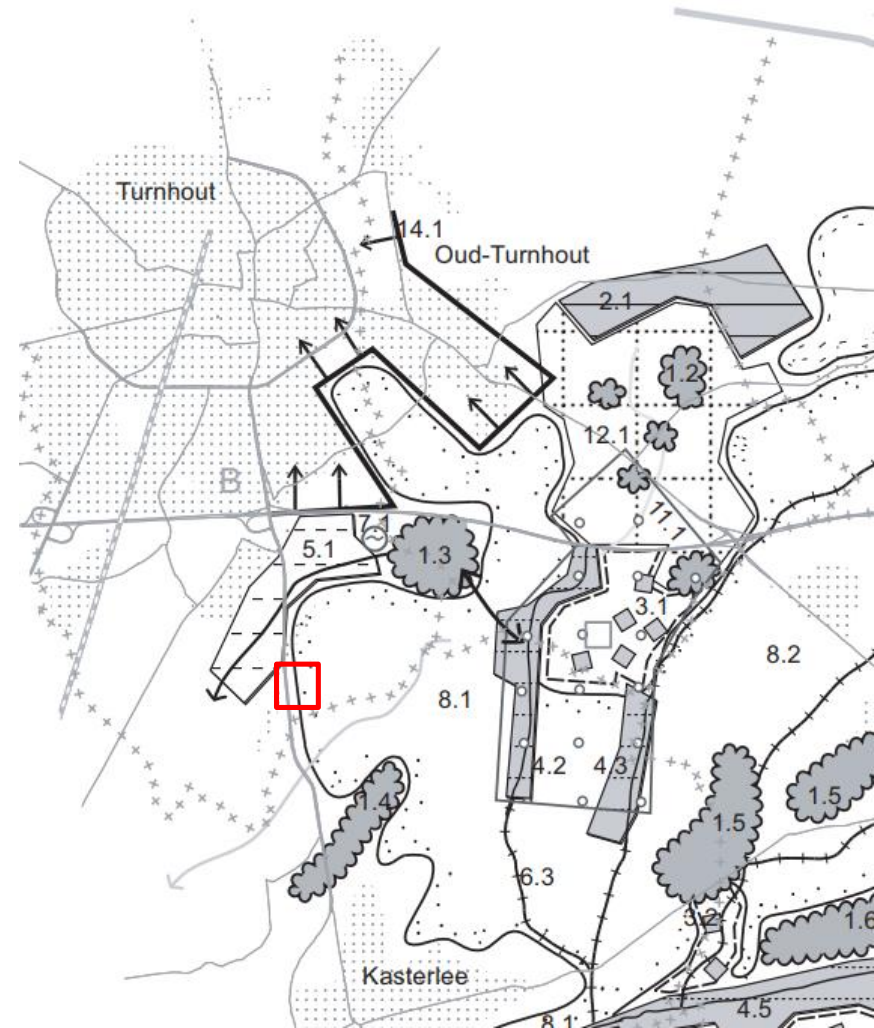
De visie op de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte in de regio Nete-land wordt aangegeven door ruimtelijke concepten te formuleren voor 8 deelruimten die onderscheiden worden binnen de regio. Een deelruimte is een gebied waarbinnen een samenhangend ruimtelijk beleid voorgesteld wordt.

De deelruimte waarin het plangebied van voorliggende RUP gelegen is, betreft de deelruimte 'Bovenlopen Kleine Nete'. Binnen de deelruimte valt het in gebied 8.1 "Ruilverkaveling Kasterlee I en III en landbouwgebied tussen Turnhout en Oud – Turnhout". Het betreft een gebied waarvoor als concept wordt voorgesteld om het als ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied te vrijwaren voor de land- en tuinbouw (met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte).

Elementen vanuit het operationeel uitvoeringsprogramma

In kader van het uitvoeringsprogramma wordt het plangebied gesitueerd binnen de contour van het actiegebied nr. 18 "Ruilverkaveling Kasterlee I en III, de ruilverkaveling Oud-Turnhout, de ruilverkaveling Arendonk en het landbouwgebied ten noorden van Arendonk"

Voor dit gebied wordt in het actieprogramma onder meer als actie naar voor geschoven om de agrarische bestemming op de gewestplannen te bevestigen voor de ruilverkavelingen Kasterlee I en III.



Figuur 5: afbakening natuurlijke en agrarische structuur Nete-land – uittreksel gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte 'Bovenlopen Kleine Nete'

2.4 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 behoort tot de hoofdruimte 'Noorderkempen'. Het gewenste beleid voor deze hoofdruimte is een openruimtebeleid. Voor de provincie is deze hoofdruimte een geheel van gedifferentieerde open ruimten rond het Turnhoutse. Turnhout vormt in deze ruimte een uitgesproken centrum. 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.

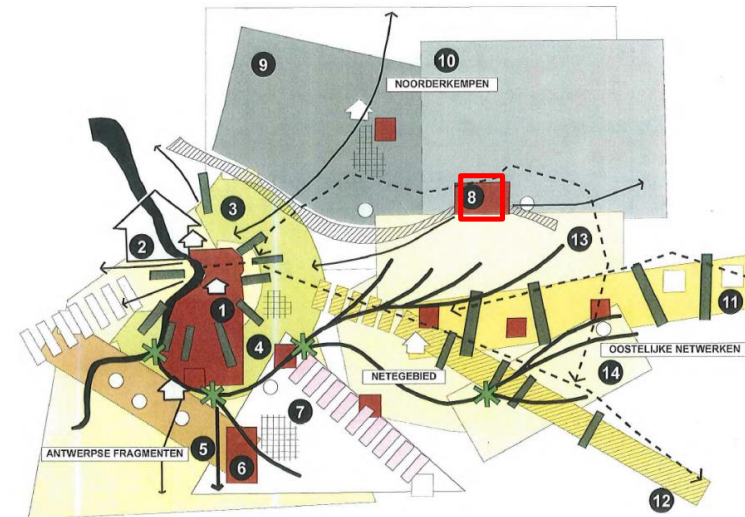
2.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Turnhout

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

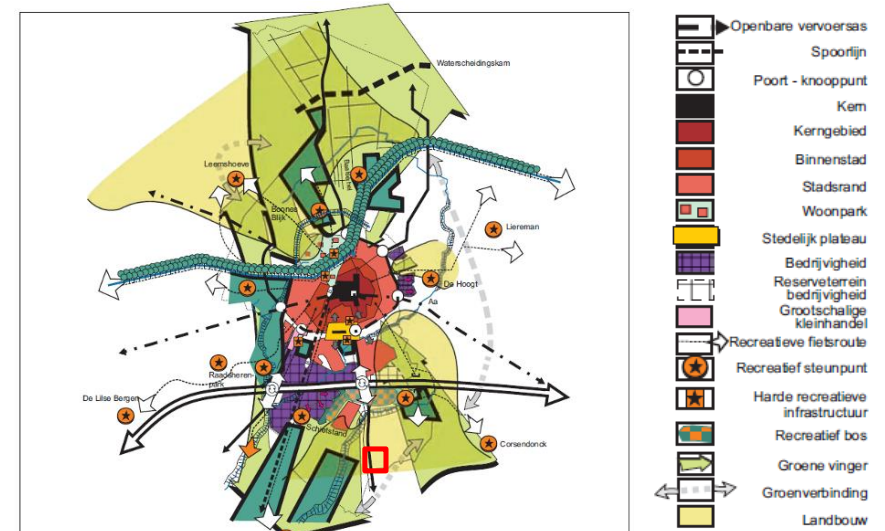
In wat volgt, wordt een overzicht gegeven van de elementen die relevant zijn in het kader van het voorliggende RUP.

Relevante elementen vanuit de gewenste ruimtelijke structuur

Het plangebied situeert zich in het omliggend agrarisch gebied. In dit gebied gaat veel aandacht uit naar de gebiedsdifferentiatie met afbakening van landbouwvelden, verwevingsgebieden, landbouwenclaves en met oog voor waardevolle natuurlijke structuren als beekvalleien, belangrijke boscomplexen, reservaten, vennen of kleiputten en historisch-landschappelijke kenmerken. Het benadrukken van de landschappelijke kenmerken geeft tevens een grotere beeldvariatie en belevingswaarde aan het landschap.



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



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

Relevante elementen vanuit de gewenste ruimtelijk-economische structuur

- In Turnhout wordt in eerste plaats gestreefd naar het uitdoven van zonevreemde bedrijven. Zonevreemde bedrijven moeten in principe verhuizen naar de industriegebieden langs de E34 of Bentel. Die bedrijven / functies die verweefbaar zijn met het woongebied moeten naar het woongebied herlokalisieren.
- Voor de zonevreemde bedrijven die niet kunnen worden geherlokaliseerd kan worden onderzocht of ze kunnen worden opgenomen in een RUP zonevreemde bedrijven
- Om tot een optimalisering van de landbouwexploitatie te komen en tegelijk het evenwicht tussen landbouw, natuur en recreatie te verzekeren is het noodzakelijk om de landbouwgebieden in drie types op te delen.
- Het plangebied van het voorliggende RUP situeert zich in landbouwgebied type I. Dit zijn grote, aaneengesloten gehelen rondom het stedelijk gebied Turnhout die maximaal gevrijwaard worden voor beroepslandbouw. Binnen het landbouwgebied wordt een landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd. Vrijwillige stimulerende maatregelen kunnen hiervoor aangewend worden.
- Specifiek voor 'de landbouwgebieden ten zuiden van de E34' wordt in het GRS het volgende gesteld: het gebied is van oudsher een landbouwgebied (cf. voorkomen van pluggenbodems) en wordt ontwaterd door 3 beken. Het gebied is grotendeels als landschappelijk waardevol ingekleurd op het gewestplan. De beekvalleien en kleine landschapselementen (KLE's) dienen hier maximaal gevaloriseerd te worden. De overgang naar de natuurgebieden Dongen en rond Mellevijver verdient speciale aandacht.

Relevante elementen vanuit de bindende bepalingen

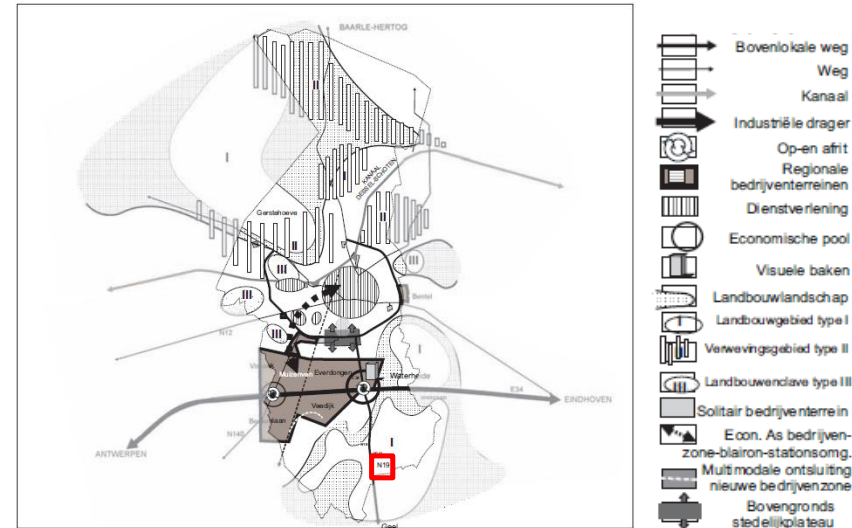
Acties rond zonevreemdheid:

- Opmaken lijst zonevreemde bedrijven, mogelijk gevolgd door een RUP zonevreemde bedrijven

2.6 Bestemmingen

Zie kaart 3 "bestemmingen" in bijlage

De bestemming van het plangebied gebied is vastgelegd op het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977). Het volledige plangebied is hierop bestemd als 'agraris gebied'.



Figuur 8: GRS Turnhout – gewenste ruimtelijk-economische structuur met situering van plangebied



Figuur 9: uittreksel gewestplan met contour plangebied

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
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Op ca. 600 m ten westen van het plangebied situeert zich het VEN-gebied “De Vallei van de Grote Kaliebeek”. (GEN - gebiedsnr. 315 – zie Figuur 10).
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Er is geen vogelrichtlijngebied in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Op ca. 600 m ten westen van het plangebied situeert zich het habitatrichtlijngebied “Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen” (BE2100017 – zie Figuur 11). Dit gebied is ook een faunistisch belangrijk gebied.
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat	Op ca. 600 m ten westen van het plangebied situeert zich het erkende natuurreservaat “Winkelsbroek – De Dongen”. (reservaatnr. E-140 – zie Figuur 12).
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Niet van toepassing
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Het plangebied grenst langs de zuidelijke zijde aan de ruilverkaveling “Kasterlee II”.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is volledig gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG – zie Figuur 13).
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Er is geen beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Op ca. 550 m ten westen van het plangebied situeert zich de ankerplaats “Vallei van de Kleine Kaliebeek” (A10048). Deze ankerplaats werd niet vastgesteld.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (14/03/2019)	Op ca. 650 m à 1000 m ten noorden van het plangebied situeren zich langs de Kleine Reesdijk een aantal hoeses die als geheel werden vastgesteld als bouwkundig erfgoed (vastgesteld vanaf 29.03.2019 tot heden).
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit 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
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Ca. 600 m ten zuidoosten van het plangebied loopt de Kleine Calie (geklasseerde waterloop tweede categorie). Ca. 700 m ten westen van het plangebied loopt de Grote Calie (geklasseerde waterloop tweede categorie – zie Figuur 14).
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Er is geen beschermingszone rond grondwaterwinning in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2017)	Het plangebied is niet gelegen overstromingsgevoelig gebied. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn wel delen gekarteerd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Deze situeren zich langs de bovenvermelde waterlopen Kleine Calie en Grote Calie (zie Figuur 15). Langsheen de Langstraat zijn er ook zeer beperkte fragmenten effectief overstromingsgevoelig gebied (ter hoogte van de kruising met de Steenweg op Diest).
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeerplannen 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 is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied (clusternr. 063-137 – zie Figuur 16). Op het gebiedsdekkend uitvoeringsplan is ter hoogte van het plangebied een rioleringsproject voorzien met prioriteit 10.
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	De Langstraat, waar het plangebied langs zuidelijke zijde aan grenst, is op de atlas der buurtwegen opgenomen als buurtweg nr. 155 (zie Figuur 17).
Mobiliteitsplan	Visie mobiliteitsplan Stadsregio Turnhout - 6/052013	De N19 is op Vlaams niveau geselecteerd als primaire weg II (zie ook hoofdstuk 2.1). De Langstraat is aangeduid als lokale weg type III. De hoofdfunctie van dit type weg is het verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen (erffunctie).
Rooilijnplan		/
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voorkoop geldt.	Er is geen recht voorkooprecht van toepassing in het plangebied.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit mbt veiligheidsrapportage	De online RVR toets werd doorlopen (zie ook bijlage 3): – Er bevinden zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied. – De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. ➔ Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid



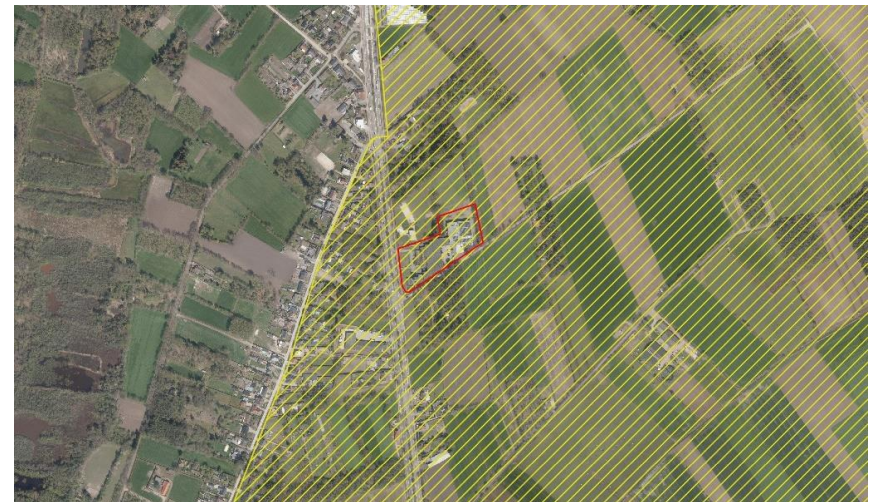
Figuur 10: VEN-gebieden



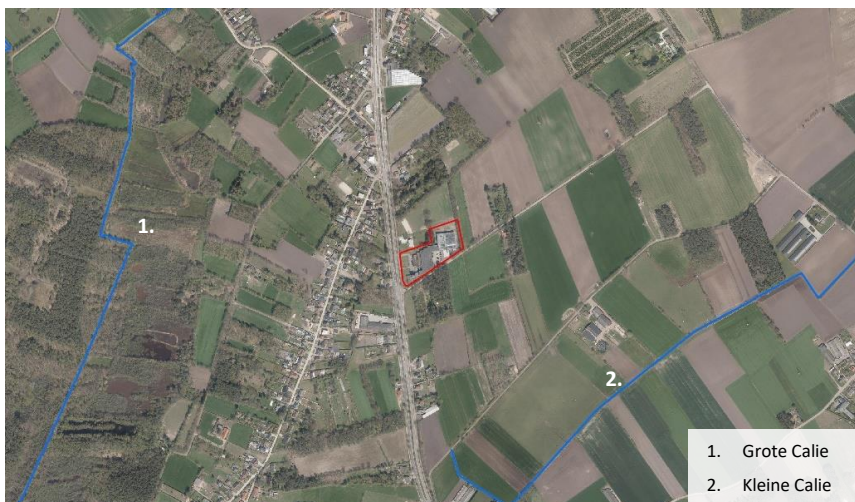
Figuur 12: erkende natuureservaten



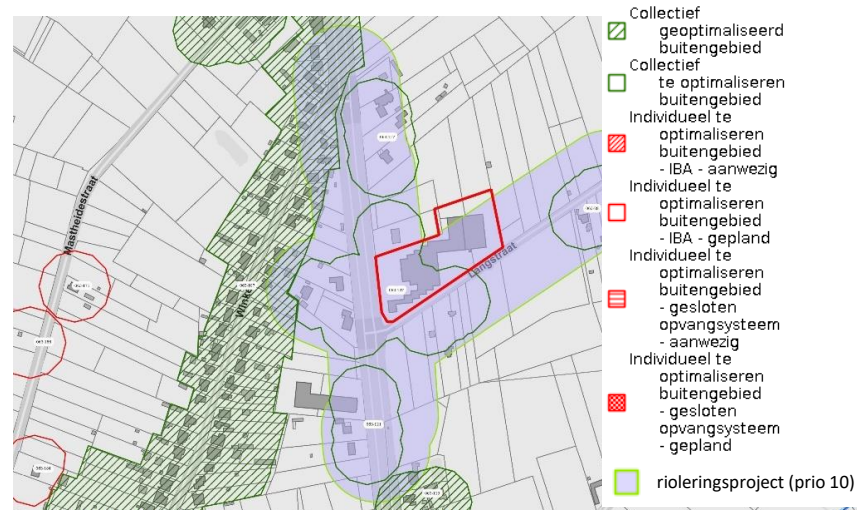
Figuur 11: habitatrictlijngebieden



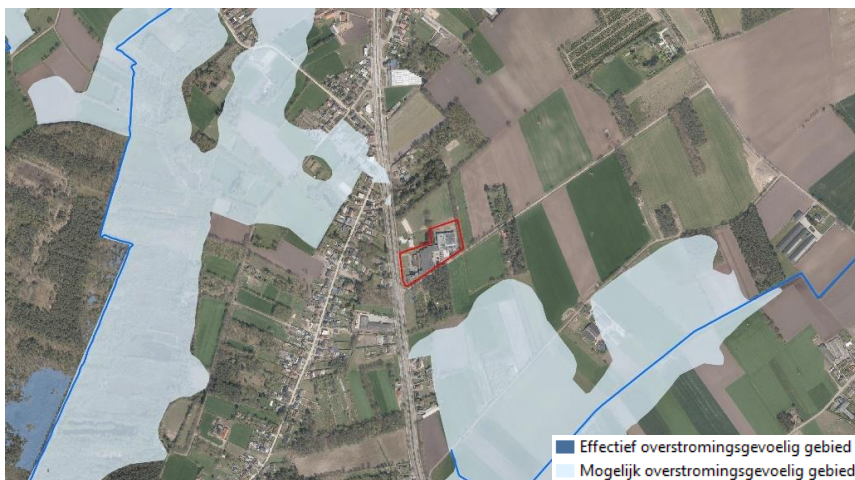
Figuur 13: HAG



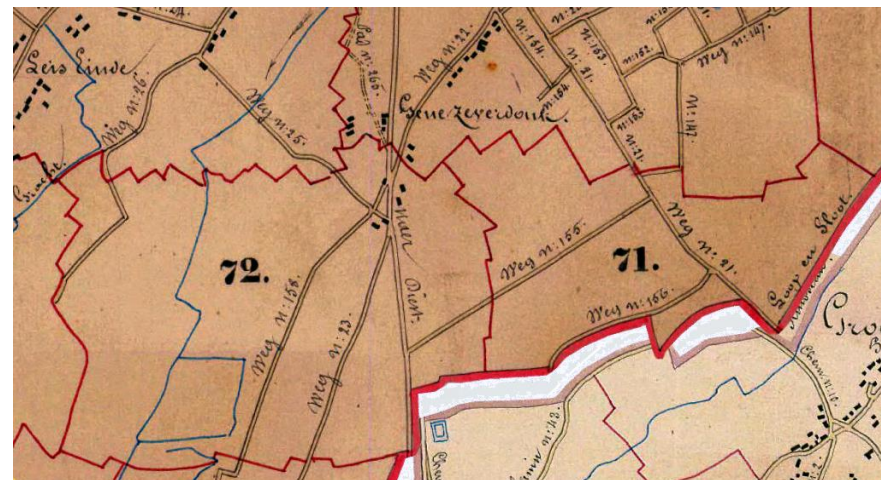
Figuur 14: waterlopen



Figuur 16: zoneringsplan²



Figuur 15: watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden (2017)



Figuur 17: uittreksel atlas der buurtwegen³

² Bron figuur: geoloket VMM

³ Bron figuur: geoloket Provincie Antwerpen

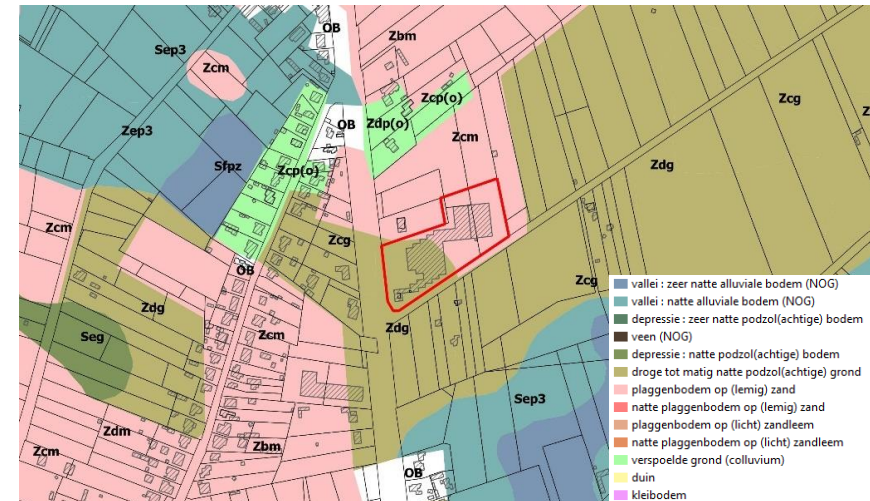
4 Bestaande toestand

4.1 Beschrijving plangebied en omgeving

4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in bijlage

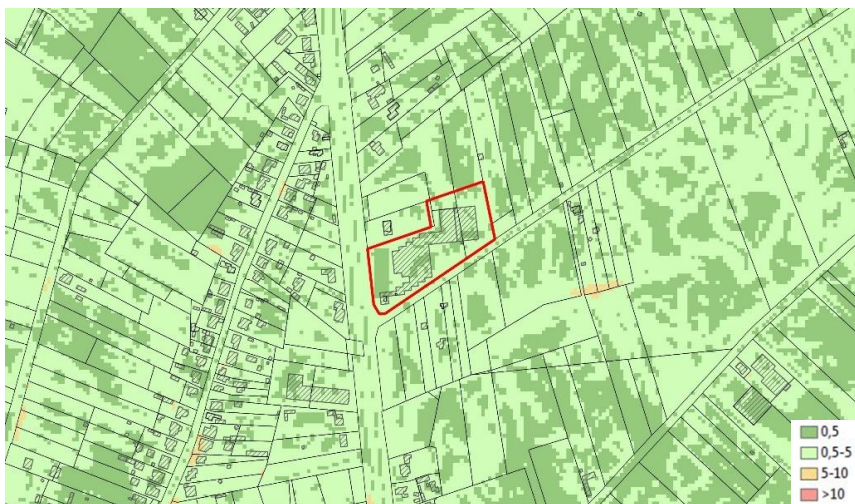
Bodemtype	De bodem in het plangebied bestaat deels uit ‘droge tot matig natte podzol(achtige) grond’ (westelijke helft van het plangebied) en deels uit ‘plaggenbodem op (lemig) zand’ (oostelijke helft van het plangebied). Dit zijn ook de meest voorkomende bodemtypes in de rechtstreekse omgeving van het plangebied. Verderop treft men ook alluviale bodems en verspoelde grond terug. Het voorkomen van deze bodemtypes hangt samen met de aanwezigheid van de waterlopen Kleine Calie en Grote Calie.
Bodemkwaliteit	Voor het plangebied zijn er geen bodemonderzoeken of saneringsprojecten gekend (cf. informatie op geoloket OVAM).
Reliëfkenmerken	Het plangebied betreft een relatief vlak terrein. In de omgeving tekenen vooral de valleigebieden van de waterlopen Kleine Calie en Grote Calie zich af als lageregelegen gebieden.
Watertoetskaarten	<ul style="list-style-type: none"> – Het plangebied is volledig gekarteerd als ‘matig gevoelig voor grondwaterstroming’ (type 2). In de rechtstreekse omgeving komen er ook delen voor die gekarteerd zijn als ‘zeer gevoelig voor grondwaterstroming’ (type1) (zie Figuur 21) – Het gebied wordt volledig gekenmerkt door een infiltratiegevoelige bodem. In de omgeving van het plangebied zijn er delen met een bodem die niet infiltratiegevoelig is (zie Figuur 22). – Het plangebied en de omgeving ervan zijn niet erosiegevoelig (zie Figuur 23).



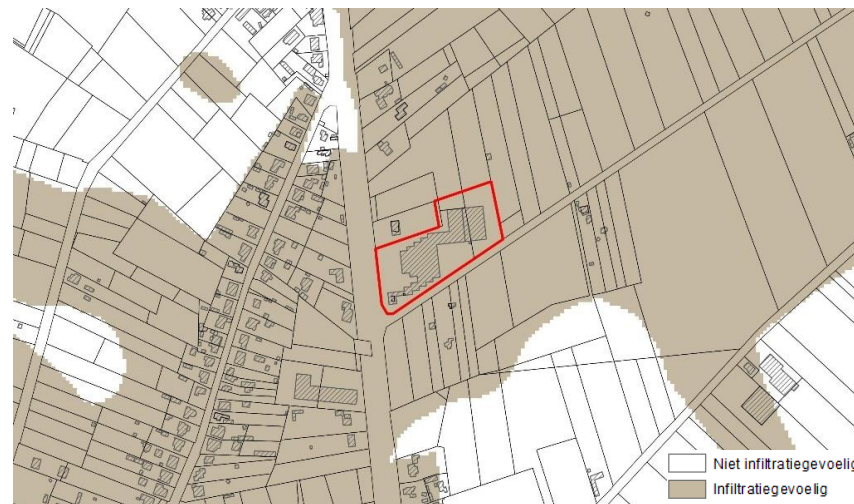
Figuur 18: vereenvoudigde bodemkaart



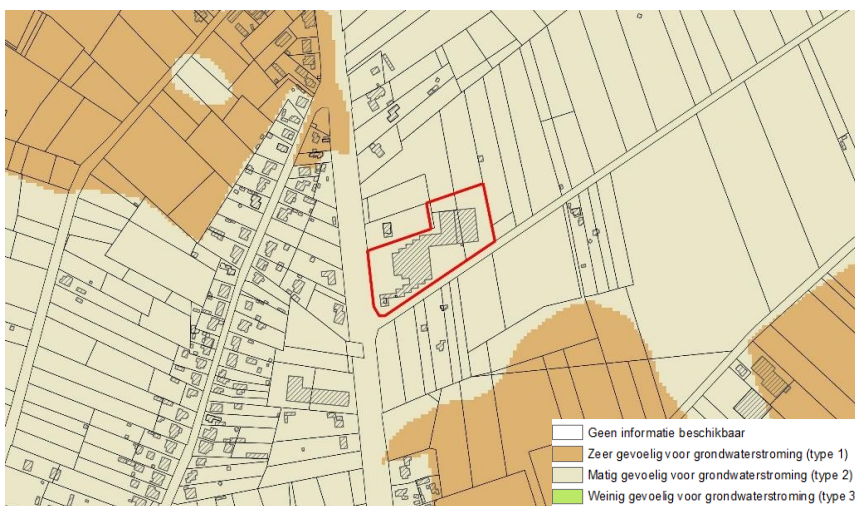
Figuur 19: digitaal terreinmodel



Figuur 20: watertoetskaart – hellingenkaart



Figuur 22: watertoetskaart – infiltratiegevoelige bodems



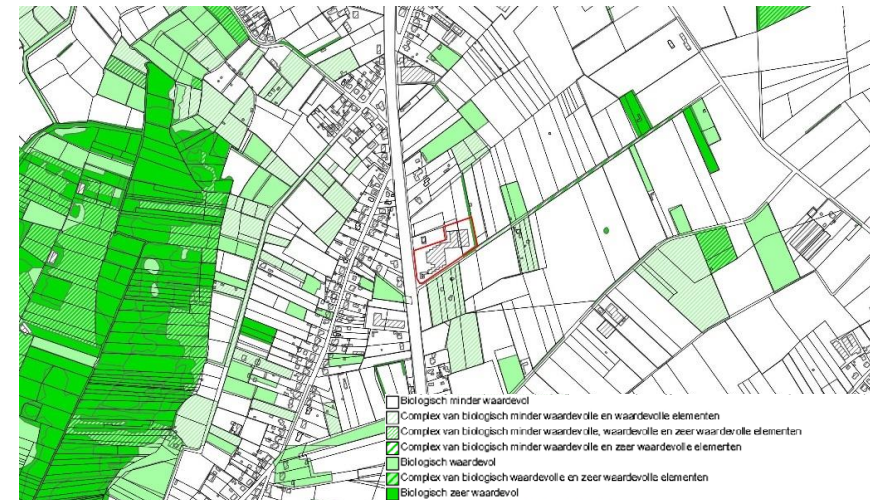
Figuur 21: watertoetskaart – grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur 23: watertoetskaart – erosiegevoelige gebieden

4.1.2 Natuur

Globale natuurlijke structuur	<p>De ruimere omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een overwegend agrarische omgeving. Verspreid in het landbouwgebied komen diverse kleinere fragmenten met natuurwaarden voor. Het betreft voornamelijk beboste percelen en kleine landschapselementen zoals houtkanten en bomenrijen.</p> <p>Op ca. 600 m ten westen van het plangebied ligt een aaneengesloten geheel met uitgesproken natuurwaarden. Het gaat om een grotendeels bebost gebied afgewisseld met open fragmenten, dat zich uitstrekt langs de waterlopen Grote Calie en Eggelsgracht, en ook in westelijke richting doorloopt tot voorbij de spoorlijn Turnhout-Herentals. Het gebied is volledig aangeduid als habitatrictlijngebied en gedeeltelijk als VEN-gebied (zie ook bij hoofdstuk 3).</p>
Natuurwaarden in plangebied	<p>Aan de achterzijde van de bedrijfssite wordt de zuidelijke en oostelijke rand begrensd door een houtkant/bomenrij met loofbomen. Deze wordt op de biologische waarderingskaart (BWK 2020) gekarteerd als 'biologisch zeer waardevol'.</p>



Figuur 24: BWK (2020) - ruime omgeving plangebied



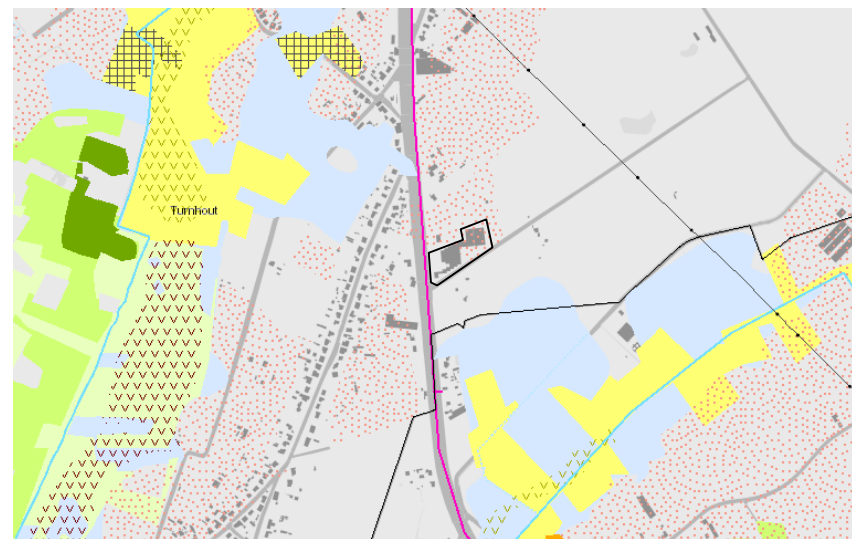
Figuur 25: BWK (2018) – plangebied

4.1.3 Landschap

Landschapstype	<p>De site van Master Meubel is gelegen langs de Steenweg op Diest (N19). Het betreft een brede 2x2 verbindingsweg met een relatief groene uitstraling door het begeleidend groen langsheen de weg. Het landschapsbeeld langs de steenweg bestaat uit een afwisseling van bebouwde segmenten en segmenten die een blik bieden op de omliggende open ruimte. Het plangebied situeert zich ter hoogte van een bebouwd segment met aan weerszijden verspreide bebouwing.</p> <p>De steenweg doorkruist een overwegend open agrarisch landschap met verspreid beboste gronden en KLE's. Het agrarisch gebied kent in de omgeving van het plangebied een relatief versnipperd karakter door het voorkomen van tal van niet-agrarische constructies langs de N19 en het woonlint Winkel-Kleine Reedsdijk.</p>
Landschapsatlas	<p>Ca. 600 m ten oosten van het plangebied situeert zich de ankerplaats "Vallei van de Kleine Kaliebeek" (A 10048 – niet vastgesteld). De valleien van de Kleine Kaliebeek en de Roeikensloop vormen, samen met de hoger gelegen ontginningen, een bijzonder goed bewaard relict van het oude Kempische cultuurlandschap.</p> <p>Een ruimer gebied is in de landschapsatlas aangeduid als relictzone "Vallei van de Grote en Kleine Kaliebeek" (R10068).</p>
Provinciale landschapskaart	<p>Op de provinciale landschapskaart is een gedeelte van het plangebied mee aangeduid als 'plaggenbodern'. Dit komt in de omgeving van het plangebied verspreid voor.</p> <p>De Steenweg op Diest (N19) wordt aangeduid als een steenweg uit de periode 1775-1850.</p> <p>Verder tekenen in de omgeving van het plangebied zich vooral duidelijke structuren af in de invloedssfeer van de nabijgelegen waterlopen (met o.a. bos, vallei, veen, veensubstraat, etc.)</p>



Figuur 26: landschapsatlas



Figuur 27: provinciale landschapskaart

4.1.4 Gebruikers

Wonen	Het plangebied is gelegen nabij een woonlint dat de Steenweg op Diest doorkruist. Het woonlint bestaat uit de straten Winkel (ten westen van de steenweg) en Kleine Reesdijk (ten oosten van de steenweg). Ook langsheen de steenweg zelf zijn een aantal woningen gelegen. Veel daarvan zijn net als het bedrijf zonevremd gelegen in agrarisch gebied.
Werken	Langs de Steenweg op Diest komen verspreid een aantal bedrijven en handelszaken voor. Zo zijn er in de omgeving van de kruising de steenweg en het woonlint Winkel – Kleine Reesdijk een aantal geconcentreerd.
Landbouw	Zoals eerder aangegeven, bestaat het grondgebruik in de omgeving van het plangebied voor een groot deel uit agrarische open ruimte. De gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland of voor maïs- aardappelteelt (zie Figuur 28).
Recreëren	Geen noemenswaardige recreatieve functies in de omgeving van het plangebied.

4.1.5 Mobiliteit

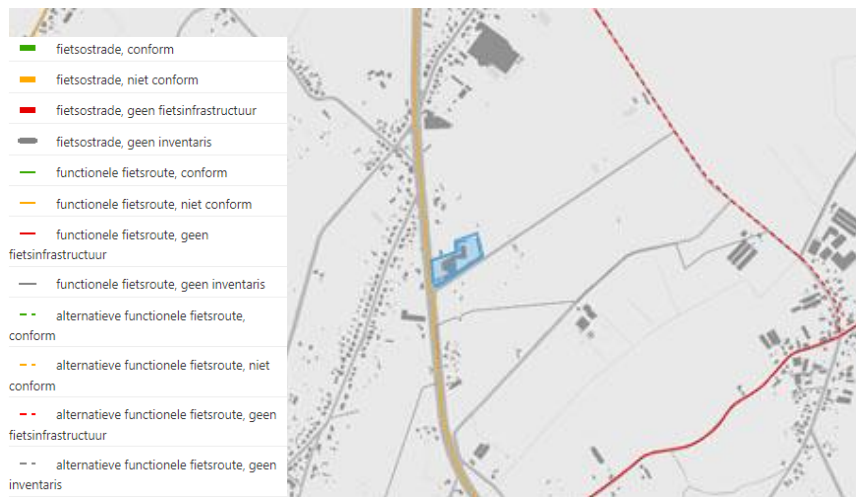
Ontsluitingspunten	De hoofdtoegang tot de site geeft uit op de Steenweg op Diest. Hier is een in- en uitrit tot de bezoekersparking voorzien. In de Langstraat is de toegang tot de personeelsparking voorzien. Ook leveringen komen toe via de Langstraat.
Wegtype	De Steenweg op Diest (N19) is een gewestweg met volgend profiel: 2x2 rijstroken met middenberm en vrijliggende fietspaden met open gracht aan de zijde van het bedrijf. De Langstraat is een gemeenteweg met volgend profiel: rijbaan in asfalt van ca. 4 m breed, ernaast ca. 1,5 m verharding in steenslag en een onverharde berm met open gracht aan bedrijfszijde.
Openbaar vervoer	Op de Steenweg op Diest lopen drie buslijnen (zie Figuur 29). Deze lijnen hebben een halte op ca. 100 m van het plangebied (halte De Borcht). De buslijnen 305 en 490 hebben een regelmatige bediening, met respectievelijk een bus om het uur en om half uur. Buslijn 492 betreft een buslijn met beperkte bediening.
Langzaam verkeer	Langs de Steenweg op Diest loop een functionele fietsroute van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (zie Figuur 30). Verder situeren zich in de omgeving ook een aantal recreatieve fietsroutes van het fietsknooppuntennetwerk (zie Figuur 31).



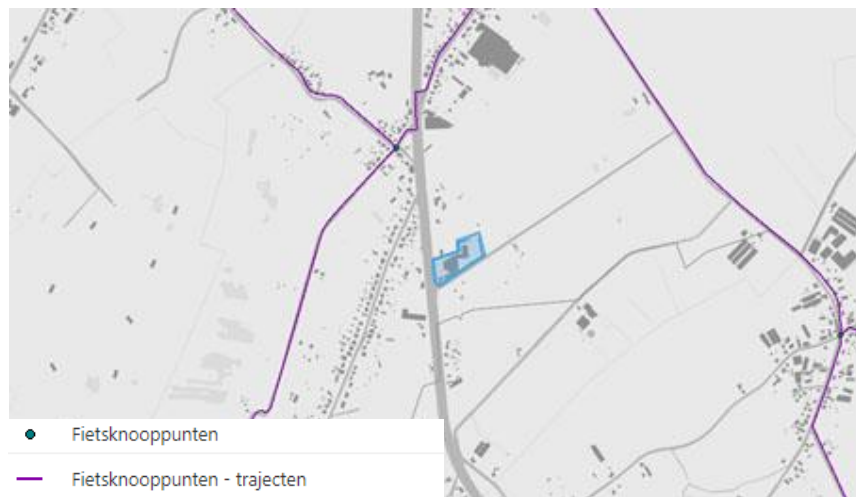
Figuur 28: landbouwgebruikspercelen ALV (2020)



Figuur 29: uittreksel regioplan De Lijn voor omgeving Turnhout



Figuur 30: bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk⁴



Figuur 31: fietsknooppuntennetwerk

⁴ Bron figuren fietsroutes: geoloket Provincie Antwerpen

4.2 Beschrijving bedrijf en bedrijfssite

4.2.1 Voorstelling bedrijf⁵

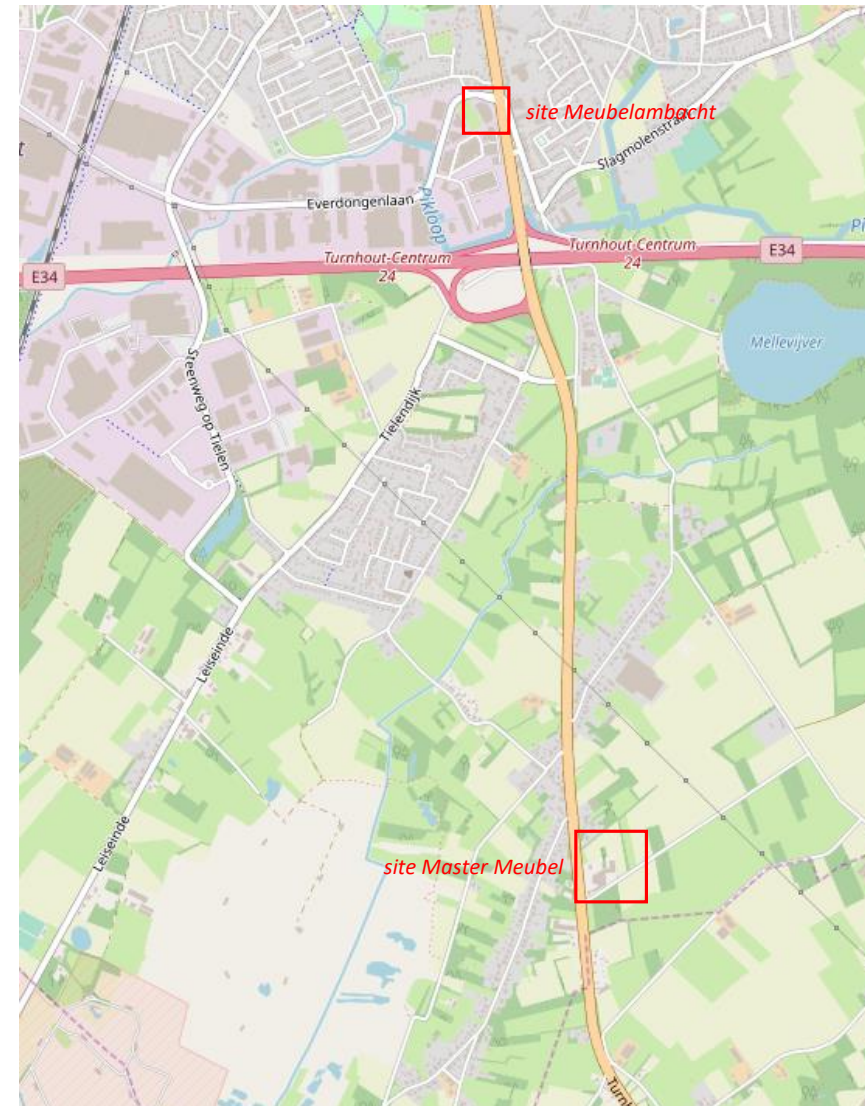
Historische achtergrond

Het bedrijf is ontstaan op de site waar momenteel nog Meubelambacht gevestigd is, zijnde de Everdongenlaan 1 te Turnhout. Deze site – die gehuurd wordt door de huidige bedrijfsleiding – is op iets meer dan 3 km ten noorden van de huidige site van Master Meubel gelegen. Meubelambacht werd opgericht in 1976 en richtte zich in eerste instantie op de fabricatie en verkoop van klassieke meubelen in een toonzaal met atelier, gelegen binnen een industriezone. Het betrof een kleine meubelmakerij met stoffeerderij en spuiterij. Nu vormt deze branche nog slechts 25% van de bedrijfsactiviteiten op de site, goed voor een oppervlakte van ca. 750m².

In de jaren '80 besloot het bedrijf zich ook te richten op hedendaagse meubelen en design. Omdat het type van goederen zo sterk verschilt van de meubelen die aangeboden werden in Meubelambacht, werd geopteerd om een “nieuwe winkel” aan te kopen op de site Steenweg op Diest, en werd in 1986 gestart met “Master Meubel”.

Master Meubel is sinds de opening van de vestiging in 1986 uitgegroeid tot een begrip in België en Nederland voor hedendaagse interieurvormgeving en design. Centraal gelegen in de Kempen in een modern en beeldbepalend gebouw worden vandaag meer dan 100 meubelcollecties gepresenteerd, gaande van de designklassiekers tot de avant-garde van morgen. Master Meubel beschikt over een team creatieve interieurarchitecten, die hun klanten begeleiden bij hun interieurinrichting.

Kunst en design zijn tot in de toonzaal nauw met elkaar verbonden. Permanent exposeren hedendaagse kunstenaars hun werken in en rond het designmeubilair. Het bedrijf krijgt dan ook meerdere keren per jaar bezoek van scholengroepen, vanuit de richtingen interieurarchitectuur en architectuur, die het bedrijf – en in het bijzonder de expositieruimte die de integrale historie van design toont – komen bezichtigen. Dergelijke groepen krijgen een rondleiding aangeboden met deskundige toelichting door het bedrijfspersoneel. Master Meubel wenst deze educatieve en maatschappelijke rol ook in de toekomst versterkt op te nemen.



Figuur 32: situering twee bedrijfslocaties

⁵ Bron tekst: dossier aanvraag planologisch attest (maart 2019) met eigen verwerking

Activiteiten

De handelsfunctie en interieurontwerp vormen de hoofdactiviteiten van het bedrijf Master Meubel n.v. Op de site Steenweg op Diest is in de toonzaal een uitgebreid gamma van meubelcollecties te vinden. Enkel de slaapkamermeubelen, door het bedrijf als "Slaapstudio" benoemd, zijn vandaag niet op de site van Master Meubel ondergebracht (opp. ca. 500 m²), maar bevinden zich op de site van Meubelambacht aan de Everdongenlaan.

Naast bovenvermelde hoofdfuncties zijn er in de huidige bedrijfsvoering ook een aantal nevenfuncties:

- kleine naaiderij (ca. 100m²) op de site Steenweg op Diest
- tijdelijke exposities door kunstenaars, binnen de toonzaalfunctie op site Steenweg op Diest.
- geleide bezoeken voor groepen vanuit scholen en diverse verenigingen, met rondleiding doorheen de expositieruimte die de integrale historiek van design toont.
- opslag – magazijn in functie van de handelsactiviteiten, vandaag deels op site Steenweg op Diest, deels op site Everdongenlaan.
- atelierwerking: kleine meubelmakerij met stoffeerderij en spuiterij, vandaag volledig ondergebracht op de site Everdongenlaan (gebruikte opp. ca. 750m²).
- 4 wooneenheden, vergund in 1968 bij de oprichting van het gebouw op de site Steenweg op Diest

Tewerkstelling in het bedrijf

In totaal over de 2 sites zijn er 44 personeelsleden, goed voor 37 voltijds-equivalenten, tewerkgesteld. 6 van deze werknemers verblijven "op de baan", 18 hebben hun werkplaats op de site Master Meubel Steenweg op Diest, 20 zijn tewerkgesteld op de site Meubelambacht Everdongenlaan.

Mobiliteitsprofiel

Het huidige aantal voertuigbewegingen in relatie tot de site, is als volgt:

- personeel – autoverkeer:
maximaal 40 bewegingen per dag, via Langstraat naar de personeelsparking.
- bezoekers – autoverkeer:
 - op reguliere dagen gemiddeld ca. 80 voertuigbewegingen per dag, via Steenweg op Diest naar de bezoekersparking;
 - op piekmomenten (zondagen/soldenperiode): ca. 800 voertuigbewegingen per dag.

- leveringen – vrachtverkeer:
6 bewegingen per dag, via Langstraat naar leveringszone achteraan
- leveringen – bestelwagens:
max. 20 bewegingen per dag, via Langstraat naar leveringszone achteraan.

Opm: een 8-tal bewegingen van vracht- en bestelwagens vinden vandaag plaats tussen de 2 bedrijfssites.

4.2.2 Bestaande ruimtelijke toestand

Bebouwing

Master Meubel is ondergebracht in een markant gebouw met een uitgesproken architecturale waarde. Zoals aangegeven in het voorgaande, werd het gebouw opgericht in 1968. Het ontwerp is van de hand van Lou Jansen en Rudi Schiltz, die met hun oeuvre deel uitmaken van de 'Turnhoutse School'. Samen met onder meer de architecten Paul Neefs, Carli Vanhout en Paul Schellekens, hebben zij in de jaren '60 met hun laatmodernistische architectuur een duidelijke stempel gedrukt op het Turnhoutse architectuurlandschap. Het gebouw van Master Meubel maakt deel uit van het werk van deze architecturale stroming. Het is overigens opgenomen in een publicatie van architectuurcentrum Ar-Tur, "Architectuur in de golden sixties – de Turnhoutse School", met een foto van het gebouw op de voorpagina.

Het gebouw bestaat uit een mooie en evenwichtige schakeling van verscheidene bouwvolumes met uiteenlopende hoogtes. De gevels van het gebouw vertonen een sterke ritmiek; open en grotendeels beglaasde gevelpartijen wisselen af met vrijwel volledig gesloten muurvlakken.

Het gebouwensemble is als volgt opgebouwd:

- Een beeldbepalend en vooruitspringend gedeelte aan het zuidwestelijke uiteinde van de site met uiteenlopende bouwhoogtes (1, 3 en 4 bouwlagen). In dit gedeelte zijn toonzalen (gelijkvloers) en 4 wooneenheden (appartementen op de verdiepingen) ondergebracht.
- Een centraal gedeelte met twee bouwlagen waarin toonzalen en gerelateerde bedrijfsfuncties (burelen, technische ruimten) zijn ondergebracht.
- Achteraan op de site een gedeelte met de magazijnen en ateliers van het bedrijf. Het oorspronkelijke magazijn werd hiervoor afgebroken en recent vervangen door een ruimer en hoger bouwvolume (werken conform het verkregen planologisch attest d.d. 18.12.2017 – zie verder bij hoofdstuk 5.2.1).

Buitenruimte

De buitenruimte tussen de Steenweg op Diest en het bedrijfsgebouw, aan de voorzijde van de site, is aangelegd als een representatieve voortuinzone. In deze zone is kort bij het gebouw de bezoekersparking aangelegd. Er is een parkeeraanbod voor 26 personenwagens. De parking heeft een afzonderlijke in- en uitrit (respectievelijk zuidelijke en noordelijke toegang) die beide uitgeven op de Steenweg op Diest.

De buitenruimte tussen de Langstraat en het bedrijfsgebouw is grotendeels aangelegd als groenzone. In deze strook zijn twee kleine verharde zones ingebed met beperkte parkeermogelijkheden (2x2 parkeerplaatsen) en een trappenpartij naar de woningen op de verdiepingen. Elke verharde zone heeft een aparte toegang naar de Langstraat. Met uitzondering van de toegangen, is de gehele zone aan zuidzijde omzoomd door een haag.

Achter de winkel is er een aaneengesloten verharde buitenruimte. Deze wordt gebruikt als personeelsparking, met een parkeeraanbod van ca. 32 parkeerplaatsen. Naast de parking is er een laad- en loszone ter hoogte van het nieuwe bouwvolume met de magazijnen en ateliers. De parking en de laad- en loszone hebben elk een afzonderlijke toegang vanaf de Langstraat.

Uitbreidingszone (cf. visie planologisch attest)

Aan het oostelijke uiteinde van het plangebied, achter de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing, is er een zone die initieel geen deel uitmaakte van de bedrijfssite, maar waarop een uitbreiding van de bedrijfsinfrastructuur voorzien werd (cf. planologisch attest - zie ook verder in hoofdstuk 5). Intussen is op dit terrein de eerder aangehaalde nieuwbouw met magazijnen en ateliers gerealiseerd. Voordien was deze grond in gebruik als grasland. Aan de zuidelijke en oostelijke rand wordt dit deel van het terrein begrensd door een houtkant/bomenrij met loofbomen (eiken).

(Bedrijfs)woning (niet in plangebied)

Ten noorden van de bedrijfssite is de woning van de zaakvoerder gelegen. Het betreft een vrijstaande woning. De woning is vergund als zonevreemde, niet-bedrijfsgerelateerde woning.



Figuur 33: bestaande ruimtelijke toestand – orthofoto (2021)



Figuur 34: 3D-impressie bestaande toestand⁶

⁶ Bron figuur: dossier aanvraag tot planologisch attest (mei 2016) – Het nieuwe magazijn dat recent gerealiseerd werd achteraan op de site, wordt op deze 3D-impressie niet weergegeven.

4.2.3 Fotoreportage⁷



Figuur 35: situering fotopunten fotoreportage

⁷ De foto's in deze fotoreportage dateren van juli 2019. De bouwwerkzaamheden voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing achteraan op de bedrijfssite waren toen nog lopende. Intussen is het nieuwe bouwvolume met de magazijnen en ateliers gerealiseerd.















4.2.4 Ruimtelijk-juridische aspecten

Stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen die afgeleverd zijn voor de constructies op de bedrijfssite. De vergunningstoestand wordt ook weergegeven op Figuur 36.

	datum	voorwerp
a.	22.12.1967	Bouwen van een meubeltoonzaal <i>Uitgevoerd conform de vergunning</i>
b.	10.03.1969	Aanbouwen van magazijnen <i>Niet uitgevoerd</i>
c.	27.05.1969	Het aanbouwen van magazijnen (met beperkte wijzigingen t.o.v. b.) <i>Uitgevoerd conform de vergunning</i>
d.	12.11.1974	Uitbreiden van de bestaande meubeltoonzaal <i>Uitgevoerd conform de vergunning</i>
e.	20.01.1986	Verbouwen van winkelruimte en heraanleg parkeerterrein <i>Uitgevoerd conform de vergunning</i>
f.	16.10.2000	Renovatie van de meubelzaak <i>Uitgevoerd conform de vergunning</i>
g.	06.12.2018	Bouw van magazijnen met loskades en bijhorende verhardingen <i>Uitgevoerd conform vergunning</i> <i>Als voorwaarde bij de vergunning werd de uitvoering van een verharde brandweg rondom het gebouw opgelegd.</i>
h.	29.07.2021	Bouwen van een overdekte buitenruimte en een kantoorunit, uitbreiden van een bestaande kelder met een parking en het vernieuwen en heraanleggen van groenzones en een parking <i>Nog niet uitgevoerd</i>

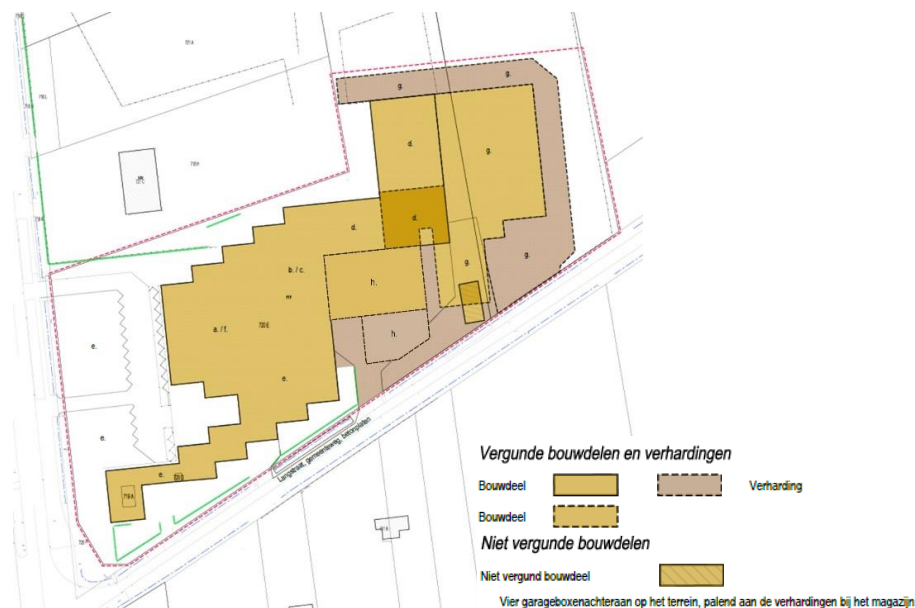
Niet vergunde constructies

4 garageboxen achteraan op het terrein, palend aan de verhardingen bij het magazijn. Deze onvergunde constructie is in 2019 afgebroken bij de bouw van het nieuwe bouwvolume achteraan op de site (cf. vergunning d.d. 06.12.2018).

Milieuvergunningen

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de verschillende milieuvergunningen waarover het bedrijf beschikt.

datum	voorwerp
30.09.2002 <i>(geldig tot 30.09.2022)</i>	Milieuvergunning klasse 2 om een inrichting te exploiteren met als voorwerp: een meubelzaak, omvattende: <ul style="list-style-type: none"> – Opslag van totaal 500 m³ hout (meubeltoonzaal) – 3 stookinstallaties met een totaal warmtevermogen van 790 kW Daarnaast wordt er in de betreffende vergunning akte genomen van een melding (klasse 3) voor: <ul style="list-style-type: none"> – het lozen van huishoudelijk afvalwater via een septische put – 3 ondergrondse tanks voor opslag van 25.000 l stookolie



Figuur 36: vergunningstoestand bedrijf⁸

⁸ Bron figuur: dossier aanvraag tot planologisch attest (maart 2019) + eigen verwerking meest recente vergunning

Planologisch attest

Het bedrijf heeft tweemaal een planologisch attest aangevraagd. Hieronder is een bondig overzicht van de attesten opgenomen. In hoofdstuk 5 (hoofdstuk m.b.t. programma en ruimtebehoefte) wordt meer in detail ingegaan op de inhoud van de aanvragen.

Eerste aanvraag planologisch attest

De eerste aanvraag dateert van 2016. Op 18 december 2017 werd een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd.

In het planologisch attest heeft de gemeenteraad beslist dat er een wijziging van de bestemming kan gebeuren voor het bedrijf Master Meubel NV voor wat betreft de gevraagde korte termijn acties met uitzondering van de herbestemming en aanleg van het kadastraal perceel sectie K nr. 618d als parkeerveld.

De gemeenteraad legt hierbij volgende voorwaarden op:

- De nieuwe bebouwing mag niet zichtbaar zijn vanop de Steenweg op Diest. De hoogte van de bebouwing moet dus beperkt blijven en het nieuwe volume moet met een voldoende groenvolume worden omringd.
- De nieuwe bebouwing mag geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het bestaande gebouw.
- Bij opmaak van een RUP voor deze locatie zal de erfgoedwaarde van het gebouw bepalend zijn voor de mogelijke functies en verbouwingen die met dit RUP mogelijk zullen gemaakt worden.

Op basis van de goedgekeurde acties op korte termijn werd reeds een aanvraag tot omgevingsvergunning aangevraagd. Deze vergunning, voor de oprichting van een magazijn van 1200m² achteraan op de site, werd eind 2019 ook verleend (zie overzicht stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen, vergunning g). De aangevraagde werken zijn intussen gerealiseerd.

Tweede aanvraag planologisch attest

Het bedrijf heeft een tweede aanvraag ingediend in maart 2019. Op 27 januari 2020 werd een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd.

In het planologisch attest heeft de gemeenteraad beslist dat er een wijziging van de bestemming kan gebeuren voor het bedrijf Master Meubel NV voor wat betreft de gevraagde korte termijnbehoeften.

De gemeenteraad legt hierbij volgende voorwaarden op:

- Een uitbreiding van gebouwen in het kader van deze aanvraag planologisch attest is enkel mogelijk, als er door de Intergemeentelijke Onroerende Erfgoeddienst, Erfgoed Noorderkempen een gunstig of voorwaardelijk gunstig advies wordt gegeven over het aspect onroerend erfgoed bij toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen naar aanleiding van dit planologisch attest.

- Een uitbreiding van de bezoekersparking is voor de gemeenteraad enkel te verantwoorden als dit gepaard gaat met het clusteren van de bestaande in- en uitrit zover mogelijk weg van het bestaande kruispunt met de Langstraat, zodat er langs de Steenweg op Diest nog slechts 1 toegang tot het terrein overblijft.
- Er mogen geen aparte parkeerplaatsen met een aparte toegang voor de woningen voorzien worden. De parkeerplaatsen voor de woningen moeten geïntegreerd worden in de bezoekersparking of in de personeelsparking.
- Overbodige verhardingen moeten vermeden worden en verhardingen moeten waar mogelijk in waterdoorlatende materialen worden aangelegd.
- Constructies en verhardingen moeten op voldoende afstand van de perceelsgrens voorzien worden. Concreet gaat het dan om verhardingen en constructies die voorbij de veranding aan de zuidkant van het gebouw voorzien worden en over de 4 parkeerplaatsen die tot bijna tegen de noordelijke perceelsgrens worden voorzien. Het gebouw moet voldoende landschappelijk ingepast worden.

5 Programma – ruimtebehoefte

5.1 Toekomstperspectief bedrijf⁹

Focus op designmeubilair en bundeling activiteiten op één locatie

Zoals aangegeven in het voorgaande, zijn de activiteiten van het bedrijf vandaag verspreid over twee locaties: de site 'Master Meubel' aan de Steenweg op Diest (i.e. plangebied van het voorliggende RUP) en de site 'Meubelambacht' aan de Everdongenlaan (de site van Meubelambacht). De twee vestigingen richten zich op een verschillend marktsegment. Daar waar Master Meubel focust op interieurvormgeving en design meubelen, waren van oudsher eerder de klassieke meubelen te vinden in de vestiging van Meubelambacht. Toch herbergt Meubelambacht het atelier en de slaapstudio (verkoop van hedendaagse slaapkamermeubelen), die qua bedrijfsvoering aansluiten bij de activiteiten van Master Meubel.

In de loop der jaren werd de verkoop van klassieke meubelen in Meubelambacht stapsgewijs afgebouwd; in de nabije toekomst zal deze branche volledig worden verlaten. Na stopzetting van de verkoop van klassieke meubelen, zal de oorspronkelijke tweedeling in stijlen tussen Master Meubel en Meubelambacht zo goed als volledig wegvallen.

Gelet op de hiervoor geschetste evoluties in de bedrijfsvoering, wenst de bedrijfsleiding de activiteiten van het bedrijf te gaan concentreren op één locatie, i.c. de site van Master Meubel. De te behouden activiteiten van Meubelambacht – i.e. de slaapstudio, het atelier en een gedeelte van de magazijnruimte – worden daarbij geherlocaliseerd naar de site aan de Steenweg op Diest. Door dit te doen kan immers een ruimtebesparing, alsook een meer efficiënte bedrijfsvoering en een beperking van het aantal voertuigbewegingen tot stand gebracht worden.

Motivering keuze voor site Master Meubel

Zowel Master Meubel op de Steenweg op Diest, als Meubelambacht op de Everdongenlaan, zijn zonevreemde activiteiten op hun betreffende site. Daar waar Master Meubel gelegen is binnen het agrarisch gebied, dat weliswaar een zekere versnippering kent met diverse woningen, handelsfuncties en bedrijfsstructuren langs de N19, maakt de site van Meubelambacht volgens het gewestplan deel uit van een grootschalige industriezone langs de E34.

Hiervoor werd reeds aangegeven dat er bij het bedrijf de wens is om de activiteiten van te gaan bundelen op één locatie. Het bedrijf heeft ervoor gekozen om dit gaan doen op de site van Master Meubel. Doorslaggevende factoren die geleid hebben tot de keuze voor de site van Master Meubel zijn:

- De aard en het karakter van het gebouw passen perfect bij een zaak als Master Meubel. Het gebouw is specifiek ontworpen om als meubeltoonzaal te fungeren (destijds nog voor een andere meubelzaak) en biedt dus een ideale setting om meubelen tentoon te stellen. Anderzijds is het voor een bedrijf dat actief is in de interieur- en designwereld absoluut een meerwaarde om gehuisvest te zijn in een iconisch gebouw dat zelf een uitgesproken designwaarde heeft. Het gebouw van Meubelambacht heeft de hiervoor vermelde pluspunten veel minder.
- De bebouwing van Master Meubel verkeert in een goede toestand. De gebouwen werden in 2000 nog aan een grondige renovatie onderworpen. Het gebouw van Meubelambacht is in verouderde staat.
- Er dient voldoende ruimte te zijn om de activiteiten van beide sites op één locatie te kunnen bundelen. Op de locatie aan Steenweg op Diest zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden (uitbreiding mogelijk in oostelijke richting cf. visie planologisch attest). Op de site aan de Everdongenlaan is er nagenoeg geen uitbreidingsmarge. Het perceel is vandaag al bijna volledig in gebruik. Het westelijk aanpalend perceel zou in principe mogelijkheden voor een uitbreiding kunnen bieden, maar het perceel wordt niet te koop gesteld omdat het een uitbreidingsreserve van een ander bedrijf betreft.
- De site van Master Meubel is in eigendom van het bedrijf. De site van Meubelambacht is geen eigendom. De huidige eigenaar van het terrein wenst de site ook niet te verkopen.

Een volledig nieuwe locatie voor Master Meubel is in theorie ook een optie. Het is evenwel niet aangewezen dat het bedrijf herlocaliseert naar een volledig andere locatie omwille van volgende redenen:

- Master Meubel is de meest passende functie voor het bestaande gebouw, dat van een cultuurhistorische en bijzondere architecturale waarde is. Dankzij de komst van Master Meubel konden de gebouwen – die voorbeeld staan voor de gekende architectuurstrekking "De Turnhoutse School" niet enkel architecturaal worden bewaard, maar werd ook hun initiële functie – als toonzaal voor exclusieve en toonaangevende meubelen – integraal bewaard. Het hoeft geen verder betoog dat het gebouw baat heeft bij een dergelijke functie, en dat er afbreuk gedaan zou worden aan de historische waarde ervan, indien er eender welke ingrijpende functiewijziging tot stand gebracht zou moeten worden.
- Anderzijds heeft ook Master Meubel nood aan een gebouw met een hoogwaardige uitstraling en architecturaal karakter; een meer doorsnee setting in een utilitair gebouw zou ervoor zorgen dat de meubels niet volledig tot hun recht komen, en Master Meubel haar exclusieve kwaliteiten zou zien afbrokkelen.
- Tot slot is een volledige herlocalisatie geen haalbare optie om economische redenen. Het bedrijf heeft tal van investeringen gedaan op de huidige locatie, die bij een verhuis grotendeels verloren zouden gaan.

⁹ Bron tekst: dossier aanvraag tot planologisch attest (maart 2019) – met eigen verwerking.

5.2 Ruimtebehoefte – ontwikkelingsperspectief cf. planologisch attest

Om al de activiteiten van het bedrijf op de bedrijfssite aan de Steenweg op Diest te kunnen bundelen, is een uitbreiding van de bedrijfsinfrastructuur nodig. Uitgaande van de precieze noden van het bedrijf werd in het kader van de aanvragen tot planologisch attest een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief uitgewerkt.

Het ontwikkelingsperspectief opgenomen in de eerste aanvraag tot planologisch attest, werd slechts gedeeltelijk goedgekeurd in het verleende planologisch attest (d.d. 18.12.2018). Rekening houdend met het standpunt van de gemeente en de uitgebrachte adviezen, werd een aangepast ontwerpvoorstel uitgewerkt en verwerkt in de tweede aanvraag tot planologisch attest (aanvraag maart 2019 – beslissing GR d.d. 27.01.2020). Dit ontwikkelingsperspectief vormt de basis voor het voorliggende RUP.

Hoewel vooral de gewenste ontwikkeling cf. de tweede aanvraag op zich relevant is voor het RUP, wordt in wat volgt ingegaan op de voorstellen van beide planologische attesten; dit om een beeld te schetsen van hoe men tot het uiteindelijke ontwikkelingsperspectief is gekomen en hoe men tegemoet gekomen is aan de voornaamste opmerkingen op het ontwerp uit de eerste aanvraag.

5.2.1 Planologisch attest – 18.12.2017

Gewenste ontwikkelingen

De aanvraag tot planologisch attest voorziet in de volgende acties op korte termijn, zoals ook weergegeven op Figuur 37:

- Verbouwing van het bestaande magazijn, met een ophoging van het gebouw en het toevoegen van 1 bouwlaag. Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt – aanvullend aan de reeds aanwezige naaiderij – een atelier opgericht met spuiterij, weverij, stoffeerderij (herbestemming van ca. 1.250m² van huidig magazijn naar atelier). Op de eerste verdieping vindt een uitbreiding van de aanpalende toonzaal plaats (slaapstudio), met een bijkomende oppervlakte van ca. 1.400m², ter vervanging van de toonzaalfunctie op de site Everdongenlaan die verdwijnt.
- Nieuwbouw magazijn inclusief loskades met een oppervlakte van 1.380 m² (30x46m) en functionele bouwhoogte 8 meter, oostelijk aansluitend bij de bestaande gebouwen, met loskades bereikbaar vanaf de leveringszone Langstraat.
- Aanleg van verhardingen tussen nieuwbouw magazijn en de Langstraat, ca. 400m², in functie van het laden en lossen aan de loskades. Rekening houdend met de werking van de magazijnen en de leveringen, zal er in deze zone ook een mogelijkheid tot het parkeren van een 10-tal wagens voor personeel open blijven.

- Herstructurering van de bezoekersparking (26 plaatsen), rekening houdend met het oorspronkelijk inrichtingsconcept (vormt één beeldbepalend geheel met de bedrijfsgebouwen), met daarbij behoud van het aantal parkeerplaatsen en de noordelijke toegang als inrit, en realisatie van een nieuwe uitrit (enkelrichting, breedte verharding 4m) naar Langstraat vóór de bestaande gebouwen door (op 4m afstand van de voorgevel). De tweede (zuidelijke) bestaande toegang vanaf de N19 wordt opgeheven en mee opgenomen in het landschapsontwerp voor de gehele buitenruimte.
- Realisatie van een groen parkeerveld, over een beperkt aantal dagen per jaar te gebruiken, op een gedeelte van het perceel ten zuiden van de Langstraat (eigendom van het bedrijf) voor opvang van piekbelastingen in parkeren. Dit parkeerveld krijgt een in- en uitrit vanaf Langstraat. De grootte en inrichting van dit parkeerveld zoals opgenomen in het aanvraagdossier is indicatief. Dit zal in uitvoeringsfase meer in detail worden vormgegeven op basis van een landschapsontwerp.

De aanvraag tot planologisch attest voorziet in de volgende acties op lange termijn, zoals ook weergegeven op Figuur 38:

- Nieuwbouw magazijn met een oppervlakte van 1.200 m² (20x60m) en functionele bouwhoogte 8 meter, noordelijk aansluitend bij en functioneel verbonden met het bestaande magazijn en het magazijn voorzien in de acties op korte termijn.

Beslissing en voorwaarden planologisch attest

Zoals eerder aangegeven (zie hoofdstuk 0) is de gemeenteraad slechts gedeeltelijk akkoord gegaan met de gewenste ontwikkelingen op korte termijn. Zo wordt een beperkte uitbreiding van de bedrijfssite buiten de bestaande grondinname in functie van het nieuwe magazijn aanvaard. De gemeenteraad gaat echter niet akkoord met de aanleg van het groen parkeerveld aan de overzijde van de Langstraat. Ook met de acties op lange termijn, waarbij men een bijkomende uitbreiding van het magazijn voorziet en nog verder in het agrarisch gebied insnijdt, gaat de gemeenteraad niet akkoord.

Voor de uitbreiding cf. de gewenste ontwikkeling op korte termijn werden er door de gemeenteraad wel een aantal voorwaarden opgelegd:

- De nieuwe bebouwing mag niet zichtbaar zijn vanop de Steenweg op Diest. De hoogte van de bebouwing moet dus beperkt blijven en het nieuwe volume moet met een voldoende groenvolume worden omringd.
- De nieuwe bebouwing mag geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het bestaande gebouw.
- Bij opmaak van een RUP voor deze locatie zal de erfgoedwaarde van het gebouw bepalend zijn voor de mogelijke functies en verbouwingen die met dit RUP mogelijk zullen gemaakt worden.



Figuur 37: gewenste ontwikkelingen op korte termijn cf. planologisch attest 2018¹⁰

¹⁰ Bron figuren: dossier aanvraag tot planologisch attest (mei 2016)



Figuur 38: gewenste ontwikkelingen op lange termijn cf. planologisch attest 2018

5.2.2 Planologisch attest – 27.01.2020

Gewenste ontwikkelingen

De aanvraag tot planologisch attest voorziet in de volgende acties op korte termijn, zoals ook weergegeven op Figuur 39:

- Mogelijkheid tot verbouwing van het bestaande magazijn, met ophoging van het gebouw met een bouwhoogte van 8 meter. Op deze manier sluit het volume naadloos aan op het nog op te richten magazijn dat recent werd vergund op basis van het eerder afgeleverde planologisch attest. Binnen de totale ruimte wordt een atelier opgericht met spuiterij, weverij, stoffeerderij (herbestemming van ca. 1250m² van huidig magazijn naar atelier), en wordt de rest van het gebouw geoptimaliseerd in functie van stockageruimte. De uitbreiding van de toonzaal die in de vorige aanvraag voorzien werd (i.f.v. slaapstudio) wordt niet meer in dit volume voorzien (zie volgende punt).
- Oprichting van een nieuwe showroom met aanpalende patio, aansluitend op de bestaande toonzalen centraal op de bedrijfssite. Zowel naar architectuurtaal, geleiding en ritmiek, materiaalgebruik en beeldkwaliteit zal het nieuwe gebouw zeer sterk aansluiten bij de historisch waardevolle bestaande bouwdelen. Door de centrale inplanting van de nieuwe showroom op het terrein, ontstaat een sterke optimalisatie in de bedrijfsvoering met belangrijke voordelen die niet vervat zaten in de eerdere opstelling van de gebouwen zoals voorzien in de vorige aanvraag tot planologisch attest. Waar in het vorige ontwerp de nieuwe toonzaalruimte een vrij afgezonderde ligging in het gebouw kende, is er nu de mogelijkheid om het te betrekken als een integraal onderdeel van de toonzaal.
- Onder de nieuwe showroom en patio zal een hoogwaardige ondergrondse parking met een capaciteit van 20 parkeerplaatsen voor personeel worden aangelegd. Deze parking wordt met een helling toegankelijk gemaakt via een inrit die uitgeeft op de Langstraat.
- Aanleg van de verhardingen in de directe omgeving van de nieuwe showroom, patio en ondergrondse parking, in functie van de toegankelijkheid van deze nieuwe bouwdelen.
- Optimalisatie van de bezoekersparking tussen de bedrijfsgebouwen en de Steenweg op Diest (N19). Door een herstructurering van de parkeerterrein, waarbij de huidige diagonale opstelling van de parkeerplaatsen wordt vervangen door een meer rationele inplanting met dwarsparkeerplaatsen, kan de capaciteit van de bezoekersparking worden opgetrokken van 26 tot 45 plaatsen. De toegangen tot deze bezoekersparking, met een in- en uitrit vanaf de N19, blijft behouden overeenkomstig de bestaande vergunde toestand.

In deze aanvraag worden er geen acties op lange termijn meer voorzien.



Figuur 39: gewenste ontwikkelingen op korte termijn cf. aanvraag planologisch attest 2019¹¹

¹¹ Bron figuur: dossier aanvraag planologisch attest (maart 2019)

Mobiliteitsprofiel

Algemeen

Het mobiliteitsprofiel van het bedrijf – zijnde zowel de voertuigbewegingen als de parkeeractiviteit – wordt gedeeltelijk bekomen vanuit de eigen werknemers en de bezoekers van Master Meubel. Het aantal vrachtwagenbewegingen voor leveringen is beperkt.

Door het samenbrengen van alle activiteiten vanuit de 2 huidige sites naar 1 locatie op de Steenweg op Diest, zal er een beperking van het totale aantal voertuigbewegingen tot stand komen ten opzichte van de huidige situatie.

Meer bepaald:

- zullen er geen vrachtwagenbewegingen meer zijn tussen de beide sites (vandaag een 8-tal bewegingen per dag met bestelwagens en vrachtwagens)
- zullen er geen bewegingen meer zijn van klanten die eerst de toonzaal van Master Meubel bezoeken, en van daaruit doorgestuurd worden naar de site Meubelambacht voor een bezoek aan de slaapstudio. (beperkt aantal bewegingen op reguliere dagen, maar op piekmomenten zoals 's zondags of in de soldenperiode kan dit oplopen tot heel wat autoverkeer).

Toegankelijkheid

De toegankelijkheid van het bedrijf vanaf de N19 Steenweg op Diest wordt integraal behouden overeenkomstig de huidige situatie. De afzonderlijke inrit (zuidzijde) en uitrit (noordzijde) vanuit de N19 leiden naar de bezoekersparking vóór het gebouw. De parking zelf wordt geherstructureerd met het oog op optimalisatie/maximalisatie van het aantal bezoekersparkeerplaatsen.

Ook voor de vergunde bewoning die vandaag op de bedrijfssite aanwezig is, blijft de toegankelijkheid vanaf de Langstraat ongewijzigd.

Achteraan op de bedrijfssite wordt de toegankelijkheid vanaf de Langstraat opgevaardeerd naar een inrit met 20 ondergrondse parkeerplaatsen voor werknemers enerzijds en een leveringszone bij het op te richten magazijn anderzijds.

Parkeren

De parking van Master Meubel biedt momenteel plaats aan 26 personenwagens voor bezoekersparkeren. Bij de dagdagelijkse werking van het bedrijf is de huidige parking nooit meer dan 50% bezet. Door het samenbrengen van alle activiteiten op de site Master Meubel, en concreet het vergroten van de toonzaal in functie van de slaapstudio, zal het aantal klantbewegingen bovendien nauwelijks toenemen, zodat de huidige parkeervoorzieningen ook in de toekomst voldoende zullen zijn tijdens reguliere verkoopmomenten.

Enkel op piekmomenten, zijnde de zondagen van de maanden januari, februari en juli (soldenperiodes), en tijdens een viertal bijzondere events per jaar, is er een overdruk aan parkeren, en wordt er buiten de parkeerzone ook geparkeerd langsheen de N19 Steenweg op Diest en in de Langstraat (op de onverharde bermen). Het is op deze momenten dat er sprake kan zijn van parkeeroverlast. In functie van deze piekbelastingen werd besloten om een herstructurering van de bezoekersparking als gewenste actie mee op te nemen in de aanvraag tot planologisch attest. Door het voorzien van dwarsparkeerplaatsen i.p.v. de huidige diagonale parkeeropstelling kan er een capaciteitsverhoging in de bezoekersparkings tot stand gebracht worden van 26 tot 45 parkeerplaatsen.

Groepen vanuit scholen en verenigingen bezoeken het bedrijf doorgaans per bus. Door de herinrichting van de bezoekersparkings in een rationeel patroon met dwarsparkeerplaatsen zal het in de toekomst makkelijker zijn om enkele parkeerplaatsen te reserveren als parkeerzone voor deze bussen. Aangezien deze bussen vandaag nog geparkeerd moeten worden op de leveringszone aan de Langstraat, en bezoekers (vaak jongeren) in dat geval langsheen de Langstraat en de N19 wandelen tot aan de hoofdingang van het bedrijf, betekend deze ingreep een duidelijke verbetering in zowel veiligheid als comfort voor de scholen.

Het parkeren voor personeel gebeurt vandaag op de verharde ruimte, bereikbaar via Langstraat, vandaag gekoppeld aan de zone voor leveringen en magazijn. Ook in de toekomst zal (een gedeelte van) deze ruimte nog kunnen worden benut. Binnen deze ruimte kunnen vandaag een 20- tot 25-tal wagens worden geparkeerd. Rekening houdend met de werking van de magazijnen en de leveringen, zal er zeker een mogelijkheid tot het parkeren van een 10-tal wagens voor personeel open blijven. Daarnaast wordt echter geïnvesteerd in een hoogwaardige ondergrondse parking onder de showroom en aanpalende patio, zoals opgenomen in de gewenste acties van voorliggende aanvraag tot planologisch attest. Deze ondergrondse parking houdt een capaciteit in van 20 parkeerplaatsen voor personeel. Gezien het huidige mobiliteitsprofiel van de 44 werknemers, waarvan er in de toekomst 38 tewerk zullen worden gesteld op de site Master Meubel, zullen er maximaal 30 plaatsen voor personeel noodzakelijk zijn. Dit aanbod wordt door de ondergrondse parking in combinatie met een aandeel aan maaiveldparkeren op een duurzame manier gecreëerd.

Voor het bewonersparkeren, gekoppeld aan de 4 aanwezige wooneenheden, zijn vandaag 4 garageboxen voorzien, palend aan de verharde ruimte voor leveringen en de personeelsparking (Langstraat). Gezien de onvergunde toestand van deze garageboxen en hun ligging binnen de toekomstige leveringszone van het bedrijf, wordt de afbraak ervan voorop gesteld. Bewoners kunnen echter parkeren op 2x2 parkeerplaatsen die momenteel in open lucht worden voorzien, met 2 inritten toegankelijk vanaf de Langstraat. Vanaf deze parkeerruimten kunnen de wooneenheden rechtstreeks worden bereikt via 2 trappen.

Voertuigbewegingen

Het huidige aantal voertuigbewegingen in relatie tot de site, is als volgt:

- personeel – autoverkeer:
- maximaal 40 bewegingen per dag, via Langstraat naar de personeelsparking.
- bezoekers – autoverkeer:
 - op reguliere dagen gemiddeld ca. 80 voertuigbewegingen per dag, via Steenweg op Diest naar de bezoekersparking;
 - op piekmomenten (zondagen/soldenperiode): ca. 800 voertuigbewegingen per dag.
- leveringen – vrachtverkeer:
6 bewegingen per dag, via Langstraat naar leveringszone achteraan
- leveringen – bestelwagens:
max. 20 bewegingen per dag, via Langstraat naar leveringszone achteraan.

Opm: een 8-tal bewegingen van vracht- en bestelwagens vinden vandaag plaats tussen de 2 bedrijfssites.

Het toekomstig aantal voertuigbewegingen in relatie tot de site, wordt berekend als volgt:

- personeel - autoverkeer:
maximaal 60 bewegingen per dag, via Langstraat naar de personeelsparking: toename met maximaal 50%.
- bezoekers – autoverkeer:
 - gemiddeld op reguliere dagen ca. 88 voertuigbewegingen per dag, via Steenweg op Diest (inrit) naar de bezoekersparking en uitrit via Langstraat:: toename met ca. 10%.
 - op piekmomenten (zondagen – soldenperiode): ca. 880 voertuigbewegingen per dag: toename met 10%
- leveringen – vrachtverkeer:
4 bewegingen per dag, via Langstraat naar nieuwe leveringszone achteraan: afname met ca. 30%
- leveringen – bestelwagens:
max. 14 bewegingen per dag, via Langstraat naar nieuwe leveringszone achteraan: afname met ca. 30%.
- bewoners: behoud van het huidige aantal voertuigbewegingen (ca. 16 per dag)

De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen grote impact op het aantal verkeersbewegingen in de directe (N19 – Langstraat) noch ruimere omgeving.

Beslissing en voorwaarden planologisch attest

De gemeenteraad is akkoord gegaan met het behoud van het bedrijf op de huidige locatie. Deze stelt dat het een hoofdzakelijk vergund geacht bedrijf betreft zowel wat de constructies als de functie betreft, waarbij de functie verkoop van design meubelen perfect aansluit bij de uitstraling van het gebouw waar het gehuisvest is.

Verder gaat de gemeenteraad ook akkoord met de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn onder volgende voorwaarden:

- Een uitbreiding van gebouwen in het kader van deze aanvraag planologisch attest is enkel mogelijk, als er door de Intergemeentelijke Onroerende Erfgoeddienst, Erfgoed Noorderkempen een gunstig of voorwaardelijk gunstig advies wordt gegeven over het aspect onroerend erfgoed bij toekomstige omgevingsvergunningaanvragen naar aanleiding van dit planologisch attest.
- Een uitbreiding van de bezoekersparking is voor de gemeenteraad enkel te verantwoorden als dit gepaard gaat met het clusteren van de bestaande in- en uitrit zover mogelijk weg van het bestaande kruispunt met de Langstraat, zodat er langs de Steenweg op Diest nog slechts 1 toegang tot het terrein overblijft.
- Er mogen geen aparte parkeerplaatsen met een aparte toegang voor de woningen voorzien worden. De parkeerplaatsen voor de woningen moeten geïntegreerd worden in de bezoekersparking of in de personeelsparking.
- Overbodige verhardingen moeten vermeden worden en verhardingen moeten waar mogelijk in waterdoorlatende materialen worden aangelegd. Constructies en verhardingen moeten op voldoende afstand van de perceelsgrens voorzien worden. Concreet gaat het dan om verhardingen en constructies die voorbij de vertanding aan de zuidkant van het gebouw voorzien worden en over de 4 parkeerplaatsen die tot bijna tegen de noordelijke perceelsgrens worden voorzien. Het gebouw moet voldoende landschappelijk ingepast worden.

6 Afwegingselementen en randvoorwaarden

In onderstaande 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, maar ook andere relevante randvoorwaarden.

6.1 Conclusie effectbeoordeling

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

- Ruimte voorzien voor opvang hemelwater (infiltratiebekken).
- Binnen het plangebied dienen mogelijkheden geboden te worden om te voorzien in een individuele waterzuivering tot zolang het plangebied niet op de riolering verbonden met een RWZI wordt aangesloten.
- Behoud van de bomenrijen op de zuidelijke en oostelijke grens.
- Behoud of heraanplanting van de bomenrij aan de achterzijde van het perceel van de bedrijfswoning.
- Voorzien van een bijkomend groenscherm ten noorden van de uitbreidingszone.
- Lichtverstrooiing wordt beperkt door het voorzien van neerwaarts gerichte armaturen en verlichting die zo weinig mogelijk lichtverstrooiing tot gevolg heeft.
- Uitbreiding van de bebouwing kan enkel achter het bestaande, architecturaal waardevol gebouw. De toegelaten bouwhoogte wordt beperkt, zodat de nieuwe bebouwing niet zichtbaar is vanaf de steenweg op Diest.
- Bepalingen om erover te waken dat het waardevolle gebouw behouden wordt en het gezicht blijft van de site. Eventuele ingrepen aan het gebouw moeten gebeuren met respect voor de eigenheid en de architecturale uitstraling van het gebouw.
- De functionele invulling van het gebouw dient verenigbaar te zijn met de architectuur en erfgoedwaarde van het gebouw.
- De ontsluiting van de site naar de Steenweg op Diest en de Langstraat dient te gebeuren via een beperkt aantal toegangen.
- De toegelaten functies in het RUP zijn enkel mogelijk indien de parkeerbehoefte volledig kan worden opgevangen binnen het plangebied.
- Het RUP bepaalt de maximale uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. Verdere uitbreiding in de richting van de open ruimte is niet mogelijk.

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

Op 05.07.2021 heeft het Team Mer beslist dat er geen plan-MER moet worden opgesteld voor het voorliggende RUP.

De beslissing van het Team Mer is als bijlage bij de voorliggende toelichtingsnota gevoegd. De scopingnota is raadpleegbaar in het DSI-loket (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-overzicht>) en in de mer-dossierdatabank op de website van het Departement Omgeving (<https://omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank>).

6.2 Watertoets

De effectbeoordeling milieu die voor het RUP gebeurd is in de scopingnota, levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. 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.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Ruimte voorzien voor opvang hemelwater (infiltratiebekken)
- Binnen het plangebied dienen mogelijkheden geboden te worden om te voorzien in een individuele waterzuivering tot zolang het plangebied niet op de riolering verbonden met een RWZI wordt aangesloten.

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

6.3 Ligging in HAG

De impact op HAG wordt beschreven cf. omzendbrief RO/2010/01

– Onderzoek naar alternatieve locaties

Het voorliggende RUP wordt enerzijds opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is. Anderzijds wordt het RUP opgemaakt in functie van de uitbreiding van een bestaand vergund handelsbedrijf ter plaatse. De handelsfunctie is vergund en past binnen het architecturaal iconisch gebouw. Het RUP beoogt, naast het bieden van een oplossing voor het meubelbedrijf, de uitwerking van een gepast kader voor een kwalitatieve invulling en de mogelijkheid tot behoud van waardvol erfgoed. In hoofdstuk 5.1 wordt uitgebreid ingegaan op de keuze voor de huidige site. Het in overweging nemen van alternatieve locaties voor deze site is hier niet aan de orde.

– Onderzoek naar de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Het gedeelte van het plangebied dat in agrarisch gebied cf. gewestplan is gelegen en als uitbreidingszone voor het bedrijf wordt beschouwd, is reeds geruime tijd niet meer in agrarisch gebruik (zie verder). Een herbestemming van dit plangebied betekent dus geen verlies aan actieve landbouwpercelen.

In de omgeving van het plangebied komen veel grote, open landbouwpercelen voor. Het gedeelte ten zuiden van het plangebied is geordend op basis van de ruilverkaveling Kasterlee II. Het gebied ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het plangebied wordt gekenmerkt door een groot aaneengesloten agrarisch geheel met kleine landschapselementen op bepaalde plaatsen.

De uitbreiding die voorzien wordt voor het bedrijf binnen het plangebied snijdt dat groter agrarisch geheel beperkt verder aan. Een gedeelte van een perceel aan de achterzijde wordt mee ingenomen. De bomenrij op de perceelsgrens blijft daarbij wel behouden. Deze inname bevindt zich aansluitend bij een bestaand bedrijf op de hoek van de Steenweg op Diest en de Langstraat. Deze inname ligt aan de rand van het aaneengesloten agrarisch gebied en schaadt ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur niet. Verdere indringing in de richting van het agrarisch gebied dient te worden vermeden.

– Onderzoek naar flankerende maatregelen

Het RUP wordt enerzijds opgemaakt in functie van een bestaande meubelwinkel. Anderzijds wil het RUP een kader bieden voor behouden van het architecturale erfgoed door mogelijkheden te bieden voor een ruimtelijk verantwoorde invulling. Een gedeelte van de meubelwinkel is bestaand en vergund. Het gedeelte binnen het plangebied, gelegen op de percelen 719a, 720d en 720e. Het plan is ook deels gelegen op het perceel 718H dat deel uitmaakt van een woon-

perceel met een vergunde zonevreemde woning. Op deze voorgaande percelen zijn reeds geruime tijd geen agrarische activiteiten meer aanwezig. In het kader van vergunde gebouwen/activiteiten is er een beleidsmarge voorzien. Het voorzien van flankerende maatregelen is hier dus niet aan de orde.

In functie van de uitbreiding van het bedrijf, worden delen van de percelen 710C en 709A mee opgenomen. Het gedeelte van perceel 710C en 709A gelegen binnen de afbakening van het RUP kent geen professioneel agrarisch gebruik meer. Dit gedeelte van het perceel is reeds geruime tijd in privaat gebruik door de voorliggende woning. Het perceel 709A kende, tot voor oprichting van het nieuwe magazijn cf. de vergunning d.d. 2018, een agrarisch gebruik in functie van grasland/akkerland cf. de kaarten met de landbouwgebruikspercelen, opgemaakt op basis van de gegevens van de mestbank. Dit perceel is echter geruime tijd niet meer in professioneel agrarisch gebruik.

Lang geleden (termijn of schriftelijke afspraken zijn niet terug te vinden) zou er ooit een afspraak met een boer geweest zijn, die gratis de grond mocht bewerken. Deze afspraak is intussen uitgedoofd doordat de boer zijn activiteiten beëindigd heeft. De grond is erg droog waardoor enkel het planten van maïs een rendabele activiteit was. Sinds de uitgedoofde overeenkomst zijn er geen beroepslandbouwers meer die gebruik maken van de gronden, maar worden ze op zeer extensieve wijze gebruikt door de eigenaars zelf (hobbymatig gebruik).

De eigenaars van de percelen zelf hebben nooit aangifte gedaan, maar werden wel regelmatig gecontacteerd door beroepslandbouwers om dit mee te mogen aangeven. Er zijn geen schriftelijke akkoorden terug te vinden waarop een dergelijke aangifte zou zijn toegestaan. Sinds 2013 zijn alle gronden beplant met weidegras. Deze grond wordt niet bemest en moet dus ook niet aangegeven worden bij de mestbank. Het gras wordt 2 maal per jaar gemaaid. Paardenliefhebbers (hobbymatig) komen soms een deel van het gemaaid gras ophalen of laten dit verpakken in hooi. Juist omdat het niet bemest is, is dit ideaal voor gevoelige paarden.



De oppervlakte van de inname van HAG bedraagt 0,44 ha. Indien het gedeelte dat in gebruik is als tuin niet wordt meegerekend, dan bedraagt de oppervlakte slechts 0,38 ha. Het doorvoeren van een planologische ruil, meer bepaald het herbestemen van niet-agrarische gebieden (al dan niet herbestemen van zonevreemde landbouw) naar landbouw, is niet mogelijk binnen het huidige planningsproces. Op dit moment zijn er geen locaties gekend die in aanmerking komen voor herbestemming.

7 Visie en ontwerp

7.1 Ruimtelijke visie

Logische afbakening plangebied

Voor de afbakening van het plangebied wordt een compacte zone afgeleid die ruimte biedt voor de benodigde uitbreiding van het bedrijf en tegelijk ook logisch samenhangt met de bestaande bedrijfssite en het aangrenzende woonperceel van de zaakvoerder. De voorgestelde contour houdt een beperkte verruiming in ten opzichte van de projectgrens zoals voorzien in het planologisch attest. De bijkomende ruimte in het plangebied is nodig om gepaste maatregelen te kunnen voorzien in functie van de landschappelijke inpassing van de bedrijfsinfrastructuur. Daarnaast wordt het ook ingezet om de nodige buffer- en infiltratievoorzieningen in functie van de waterhuishouding volledig binnen de bedrijfssite te kunnen organiseren (zie verder bij bespreking van de punten 'landschappelijke inpassing' en 'waterhuishouding').

Compacte uitbreiding met respect voor de architecturale waarde van het bestaande gebouwcomplex

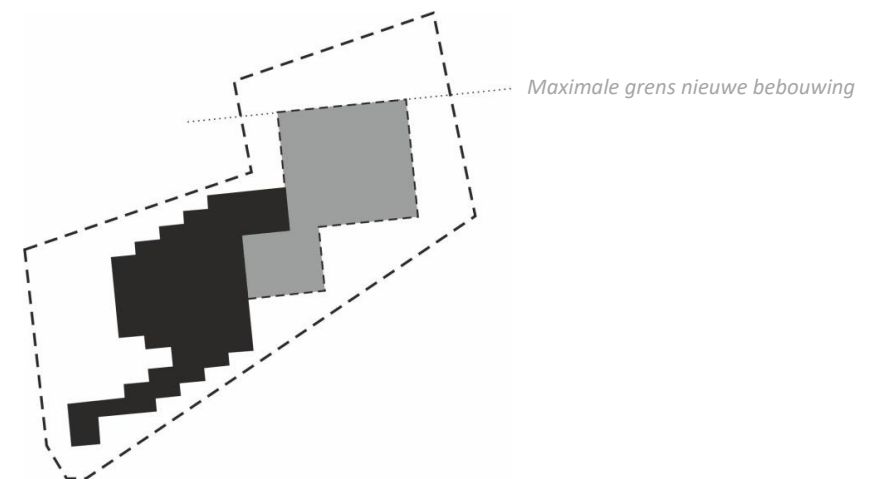
Zoals meermaals aangehaald in de voorgaande hoofdstukken, heeft het bestaande gebouw van Master Meubel een uitgesproken architecturale en erfgoedkundige waarde. Om deze reden worden er in het RUP bepalingen opgenomen om ervoor te waken dat het waardevolle gebouw behouden wordt en het gezicht blijft van de site. Eventuele ingrepen aan het gebouw moeten gebeuren met respect voor de eigenheid en de architecturale uitstraling van het gebouw. Daarnaast is het voor het behoud van het gebouw ook van essentieel belang dat de functionele invulling goed past bij het gebouw (zie ook volgende punt).

Naast behoud van het bestaande gebouw, wordt er in het RUP ook de mogelijkheid ingebouwd om een uitbreiding te voorzien (cf. planologisch attest – intussen al deels gerealiseerd). 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 dient de bouwhoogte beperkt te blijven (maximum 8 m). Op deze manier is het gebouw niet zichtbaar vanop de Steenweg op Diest (cf. voorwaarden planologisch attest).

Bij het voorzien van nieuwe bebouwing moet er ook gestreefd worden naar een compacte en ruimtezuinige configuratie. De inname van bijkomende ruimte moet zoveel mogelijk beperkt worden. In ieder geval wordt er in het RUP op toegezien dat er niet verder ingesneden wordt in het agrarische landschap dan in de beoogde ontwikkeling op korte termijn cf. het planologisch attest.



Figuur 40: ruimtelijke visie – logische afbakening plangebied



Figuur 41: ruimtelijke visie – compacte uitbreiding met respect voor de bestaande waardevolle bebouwing

Functionele invulling verenigbaar met ligging en karakter van de site

Het bedrijf Master Meubel vormt een ideale invulling voor het bestaande waardevolle gebouw. Met de design- en interieurzaak kent het gebouw nog steeds zijn initiële functie als toonzaal voor designmeubilair.

In het RUP is het echter niet aangewezen om de toegestane bestemming louter te beperken tot deze invulling. Het RUP dient een toekomstbestendig plan te zijn dat ook na een eventuele stopzetting van Master Meubel een doordacht kader biedt voor een andere invulling. Nieuwe functies dienen in ieder geval verenigbaar te zijn met de architectuur en de erfgoedwaarde van het gebouw en met de minder centrale ligging van de site.

Hiermee rekening houdend worden in het RUP volgende functies als hoofdbestemming toegestaan:

- Handel met representatieve toonzaalfunctie, waarbij het verkoopsassortiment voornamelijk bestaat uit volumineuze goederen
- Cultuurgerelateerde functies (bijv. tentoonstellingsruimte, ateliers, etc.)

Bovenstaande functies zijn wel enkel mogelijk indien ze aan volgende voorwaarden voldoen:

- De functie is verenigbaar met de architectuur en de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing.
- De parkeerbehoefte kan volledig worden opgevangen binnen het plangebied.
- De handelsactiviteit valt niet onder een van volgende categorieën¹²:
 - verkoop van voeding
 - verkoop van goederen voor persoonsuitrusting

Volgende functies worden als ondergeschikte functie toegestaan:

- Gerelateerde kantoren
- Gerelateerde productieactiviteiten
- Gerelateerde opleidings- en vormingsactiviteiten
- Gerelateerde horeca (beperkt in oppervlakte)
- Wonen (max. 4 entiteiten – behoud van de bestaande vergunde/vergund geachte woningen – uitbreiding van deze woningen is niet toegelaten)

Ontsluiting en parkeren

Bezoekersparking

Het bezoekersparkeren wordt aan de voorzijde van de bedrijfssite georganiseerd. In het RUP wordt de mogelijkheid geboden om de capaciteit van de parking te vergro-

ten (cf. de tweede aanvraag tot planologisch attest – zie ook bij hoofdstuk 5.2). De parking dient op een kwaliteitsvolle wijze te worden aangelegd als een integraal onderdeel van de representatieve voortuinzone. De parking wordt ontsloten naar de Steenweg op Diest via maximum één gebundelde in- en uitrit op voldoende grote afstand tot de kruising met de Langstraat (i.p.v. de 2 huidige toegangen tot de site).

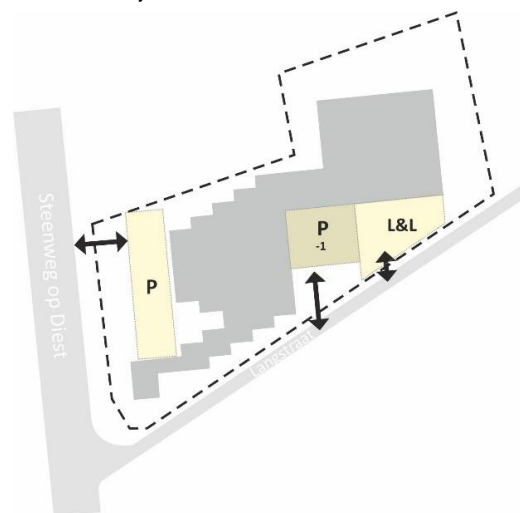
Personeelsparking / laden en lossen

De personeelsparking en de toeleveringszone kunnen voorzien worden op de achterzijde van de bedrijfssite. Beide worden ontsloten via de Langstraat. Voor de personeelsparking wordt de keuze vrijgehouden om dit ondergronds te doen of op maaiveldniveau.¹³

Om de parking en de toeleveringszone te ontsluiten zijn maximaal twee gebundelde toegangen toegestaan. De breedte van de toegangen wordt beperkt tot het functioneel noodzakelijke.

Bewonersparkings

Voor de bewoners van de vergunde wooneenheden in het gebouw, kunnen er parkeerplaatsen voorzien worden op de personeelsparking op het achterste gedeelte van de bedrijfssite.



Figuur 42: ruimtelijke visie - ontsluiting en parkeren

¹³ In de tweede aanvraag tot planologisch attest wordt de personeelsparking grotendeels georganiseerd in een ondergrondse parking onder de uitbreiding van de showroom (20 parkeerplaatsen). Daarnaast worden er ook parkeerplaatsen voorzien ter hoogte van de toeleveringszone (10-tal parkeerplaatsen).

Landschappelijke inpassing

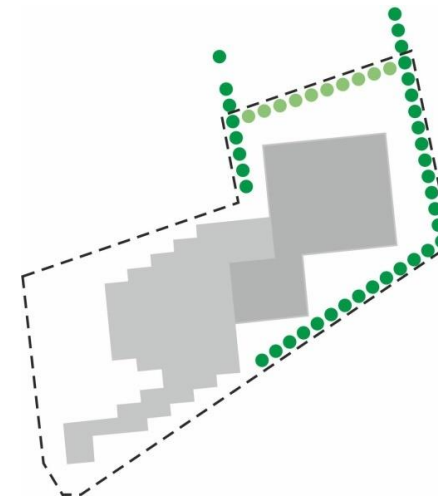
Aan de randen van het perceel waarop de uitbreiding voorzien wordt, zijn in de bestaande toestand prominente bomenrijen aanwezig. Vooral aan de oostelijke rand betreft het een markante bomenrij met eikenbomen. Ook op de achterste grens van het perceel met de bedrijfswoning is er een bomenrij. Dit zijn groenstructuren die ideaal zijn om de bedrijfssite landschappelijk te kaderen. Ze bieden een afdoende visuele afscherming van de nieuwe bedrijfsinfrastructuur en liggen ook in lijn met het landschapsbeeld van de omliggende agrarische open ruimte. In het RUP worden deze dan ook bestendigd als groenscherm. Aan de randen waar er nog geen groenscherm voorzien is, dient deze op eenzelfde manier te worden vervolledigd.¹⁴

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.

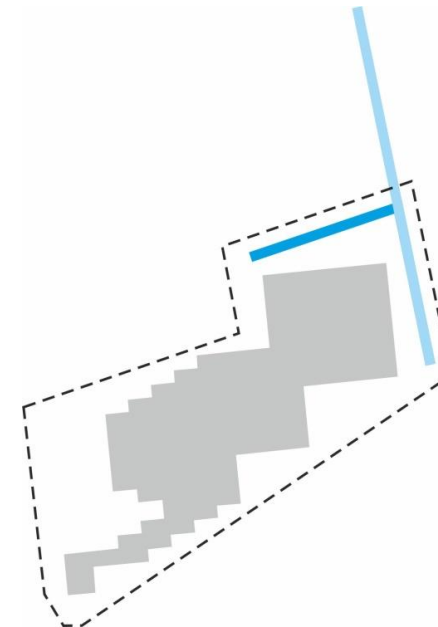
Waterhuishouding

In de meest recente aanvraag tot planologisch attest werd er in functie van de waterhuishouding een lange infiltratiegracht voorzien parallel met de bomenrij langs de oostelijke grens van het perceel 709a (i.e. het perceel waarop de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing gerealiseerd voorzien is). De gracht heeft een lengte van ca. 130 m en reikt hierdoor ver voorbij de eigenlijke bedrijfssite. De gracht is intussen vergund (omgevingsvergunning d.d. 06.12.2018) en ook effectief aangelegd.

Het is op zich logischer en ook wenselijk dat inrichtingen i.f.v. de waterhuishouding voorzien worden op de bedrijfssite zelf. Om deze reden wordt in het RUP voorzien dat bijkomende buffer- en/of infiltratievoorzieningen, die in het kader van toekomstige werken op de site vereist zouden zijn, verplicht binnen het plangebied moeten worden ingericht. Hiertoe is er ten noorden van de voorziene uitbreiding van de bedrijfsbebouwing bijkomende ruimte opgenomen in het plangebied (zie ook punt 'logische afbakening plangebied').



Figuur 43: ruimtelijke visie - landschappelijke inpassing



Figuur 44: ruimtelijke visie - waterhuishouding

¹⁴ De bomenrij aan de achterzijde van het woonperceel is samengesteld uit naaldbomen. Een deel van de bomen is ziek, waardoor deze mogelijk binnen afzienbare termijn vervangen moeten worden.

7.2 Doorvertaling RUP

De bestaande bedrijfssite en de uitbreidingszone worden bestemd tot een 'zone voor historisch gegroeid handelsbedrijf'. Binnen het plangebied kunnen de bestaande activiteiten worden voortgezet en zullen ook de ingrepen cf. de aanvragen tot planologisch attest grotendeels worden mogelijk gemaakt.

In het RUP zullen onderstaande krachtlijnen van toepassing zijn ter vertaling naar het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften:

- De zone is bedoeld voor behoud en uitbreiding van het handelsbedrijf. 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 zijn activiteiten op deze locatie zou stopzetten (cf. mogelijkheden beschreven in punt 7.1). Het aantal bedrijven moet wel steeds beperkt blijven tot één.
- Het bestaande waardevolle gebouw wordt in overdruk aangeduid op het plan. Dit gebouw moet behouden worden. Elke ingreep aan het gebouw moet gebeuren met respect voor de eigenheid en de architecturale uitstraling van het gebouw.
- Nieuwe bebouwing kan voorzien worden op het achterste gedeelte van de site (i.e. achter het waardevolle gebouw). De bouwhoogte van de bebouwing wordt beperkt tot 8 m (i.f.v. zichten vanaf de Steenweg op Diest). De inplanting van de bebouwing is grotendeels vrij, met uitzondering van een aantal minimale afstanden tot de perceelsgrenzen en de Langstraat. Enkel in de 'bouwvrije zone' die als overdruk op het plan aangebracht is, mag geen bebouwing voorzien worden. In deze zone zijn enkel groen, voorzieningen i.f.v. de waterhuishouding en beperkte verhardingen i.f.v. toegankelijkheid en/of brandveiligheid toegestaan.
- Bestaande vergunde woningen kunnen behouden blijven. Uitbreiding is niet toegelaten.
- Verhardingen zijn mogelijk binnen de gehele zone, maar dienen beperkt te blijven tot het functioneel noodzakelijke.
- Het RUP biedt een kader voor de parkeerorganisatie zoals omschreven in de ruimtelijke visie (zie 7.1), met aan de voorzijde van de site ruimte voor bezoekersparkeren en aan de achterzijde ruimte voor de personeelsparking en laad- en losvoorzieningen. In het RUP worden de toegangen tot deze voorzieningen in aantal beperkt.
- De voortuinzone tussen het waardevolle gebouw en de omliggende wegenis moet worden aangelegd als een representatieve voortuinzone met ruimte voor groenaanleg en parkeervoorzieningen.
- Omheen het achterste gedeelte van de bedrijfssite wordt een 'groenscherm' voorzien die de site landschappelijk moet kaderen naar het achterliggende landschap. Deze wordt als indicatieve aanduiding op het grafisch plan opgenomen.

Het groenscherm bestaat uit een bomenrij. Bestaande waardevolle bomen langs de randen worden maximaal behouden en als onderdeel van het groenscherm geïntegreerd. Onderbreking van het groenscherm is enkel mogelijk om toegang te geven tot de parkeerruimte of toeleveringszone.



LEGENDE

- plangebied
- zone voor historisch gegroeid handelsbedrijf
- waardevol gebouw (overdruk)
- bouwvrije zone (overdruk)
- groenscherm (indicatieve aanduiding)

Figuur 45: aanzet grafisch plan RUP

8 Ruimtebalans

Tabel 1: ruimtebalans RUP Master Meubel

Huidige bestemming			Opp (m²)
Categorie	Bestemming		
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan	16104
Totaal			16104
Bestemming RUP			Opp (m²)
Categorie	Bestemming		
Bedrijvigheid	Zone voor historisch gegroeid handelsbedrijf		16104
Totaal			16104
BALANS			Opp (m²)
Landbouw			-16104
Bedrijvigheid			+16104

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed), en grafisch verordenend plan

9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	Planbaten/planschade mogelijk
719a, 720d, 720e, 709a (deel), 710c (deel), 718h (deel)	agrarisch gebied	landbouw	bedrijvigheid	planbaten mogelijk

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

10 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

Volgende bestemming en volgende bijhorende voorschriften van het gewestplan worden binnen de RUP-grenzen opgeheven:

Agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Er zijn geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen binnen het plangebied.

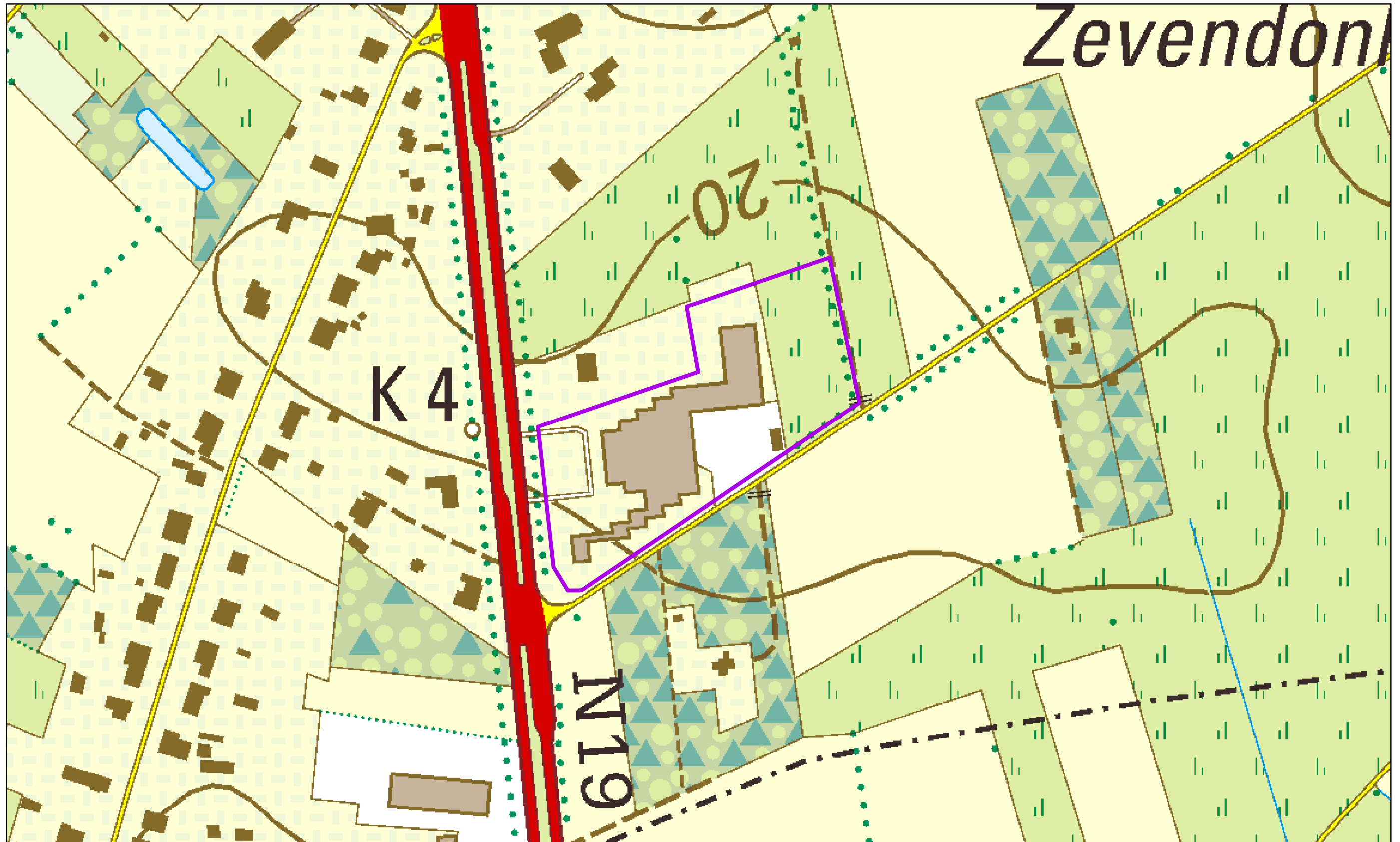
DEEL 2 Bijlagen


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: bestemmingen
- Kaart 4: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: sectoraal-juridische context
- Kaart 6: fysisch systeem
- Kaart 7: watertoetskaart

Zevendonk



 grens plangebied

RUP Master Meubel

kaart 1: situering - topokaart

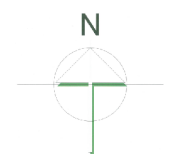
bron: © NGI, Brussel

datum: januari 2022


350246_kaart1

getekend: MRH

 Meters





 grens plangebied

RUP Master Meubel

kaart 2: bestaande feitelijke toestand - orthofoto

bron: Orthofotomozaiek, middenschalig, winteropnamen 2021 (GDI-Vlaanderen)

datum: januari 2022

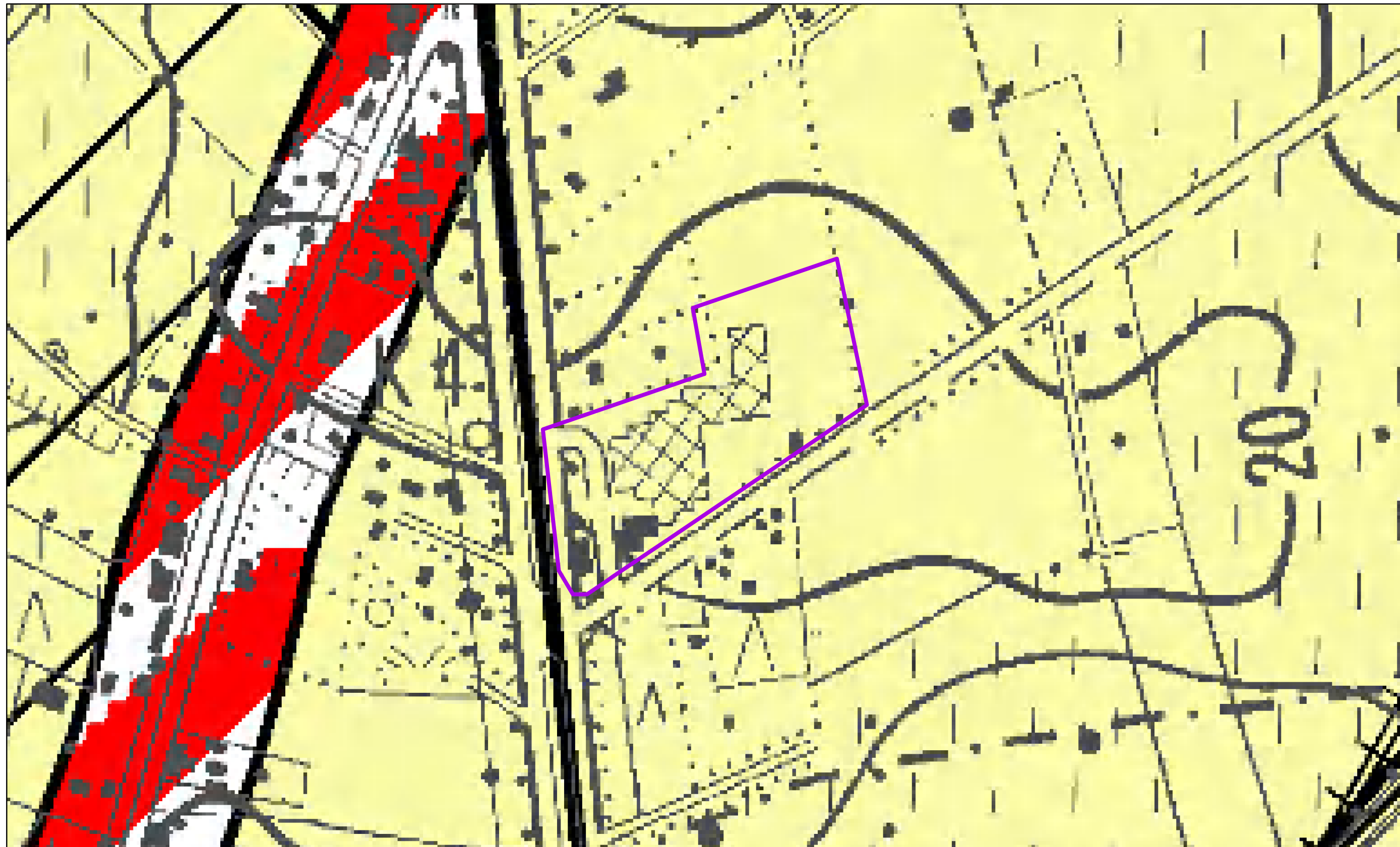
350246_kaart2

getekend: MRH

 Meters

N





- grens plangebied
- BPA
- RUP
-

RUP Master Meubel

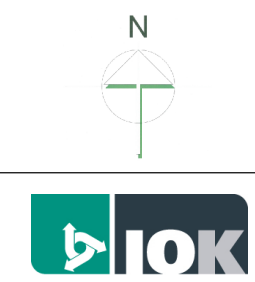
kaart 3: planologische context – bestemmingen

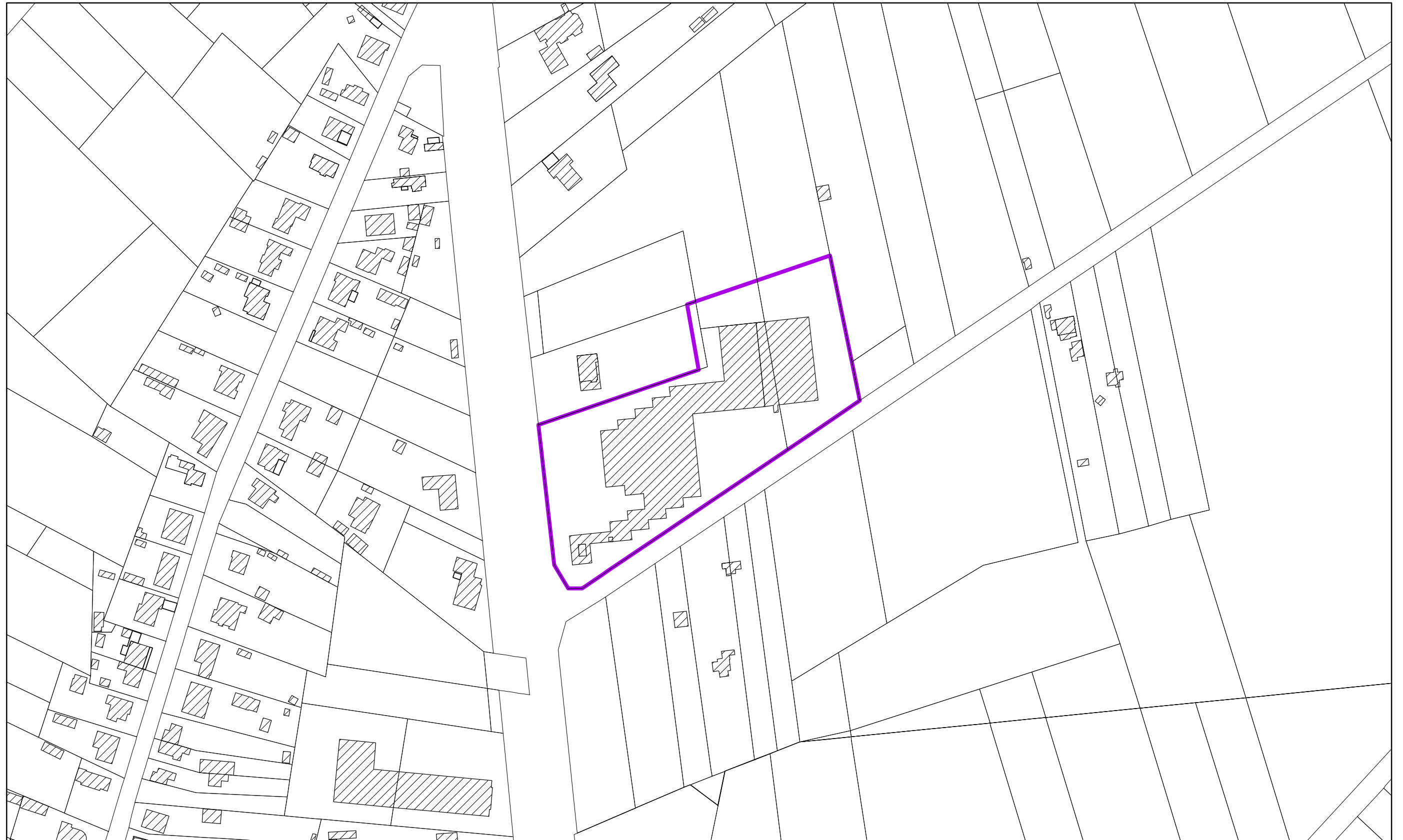
bron: Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed: 'Gewestplan, raster, 2011'

datum: januari 2022

350246_kaart3

getekend: MRH





- grens plangebied
- verkavelingen
- vergunningen
- erfdiensbaarheden (indicatief)
- rooilijnen (indicatief)
-

RUP Master Meubel

kaart 4: ruimtelijk-juridische context

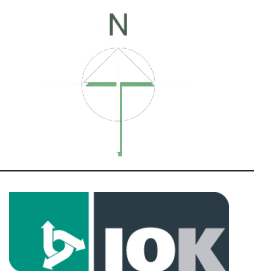
bron: GRB oktober 2021 (AGIV), plannenregister gemeente TURNHOUT, vergunningenregister gemeente TURNHOUT

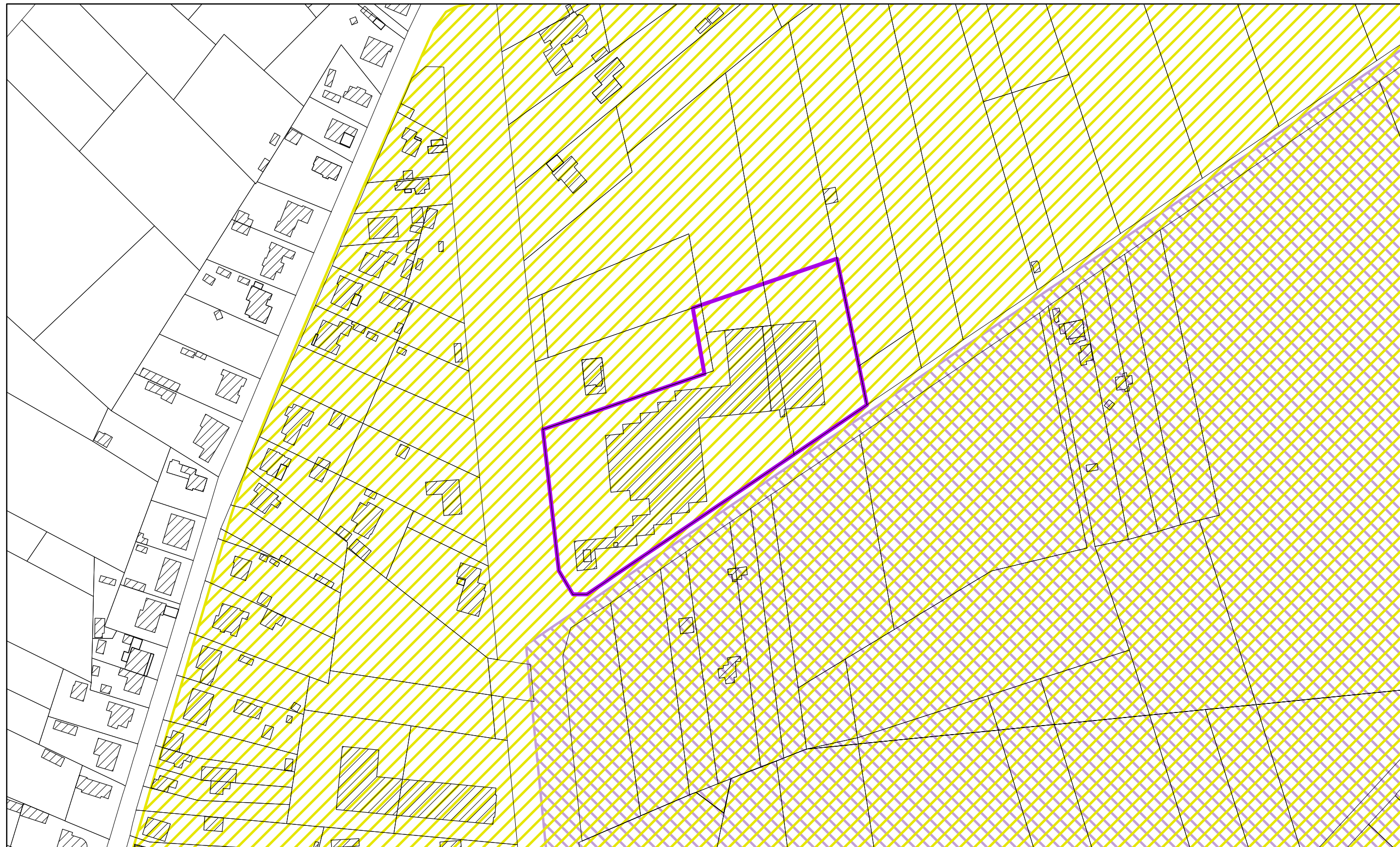
datum: januari 2022

350246_kaart4

getekend: MRH

0 10 20 40 60 Meters





- grens plangebied
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermd onroerend erfgoed
- vastgesteld onroerend erfgoed
- ankerplaatsen (landschapsatlas)

- herbevestigd agrarisch gebied**
- ruilverkavelingsgebied
- beschermingszone grondwaterwinning
- winning
- beschermingszone type I
- beschermingszone type II
- beschermingszone type III

- VEN en IVON (2016)**
- gen
- geno
- nwg

RUP Master Meubel

kaart 5: sectoraal-juridische context

bron: ANB - AGIV, Agentschap Onroerend Erfgoed, VLM, RWO, VMM - DOV - AGIV

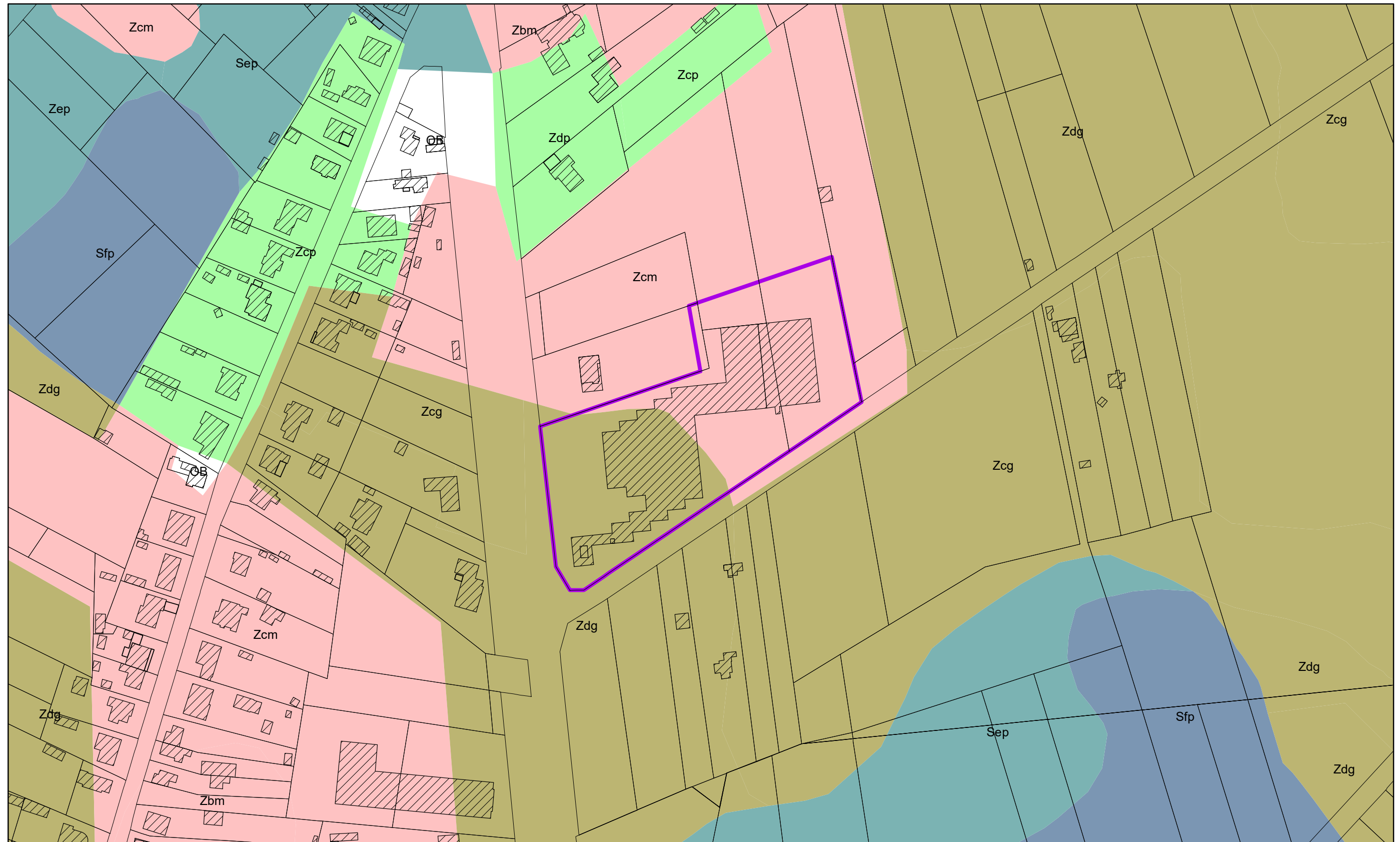
datum: januari 2022

350246_kaart5

getekend: MRH

0 10 20 40 60 Meters



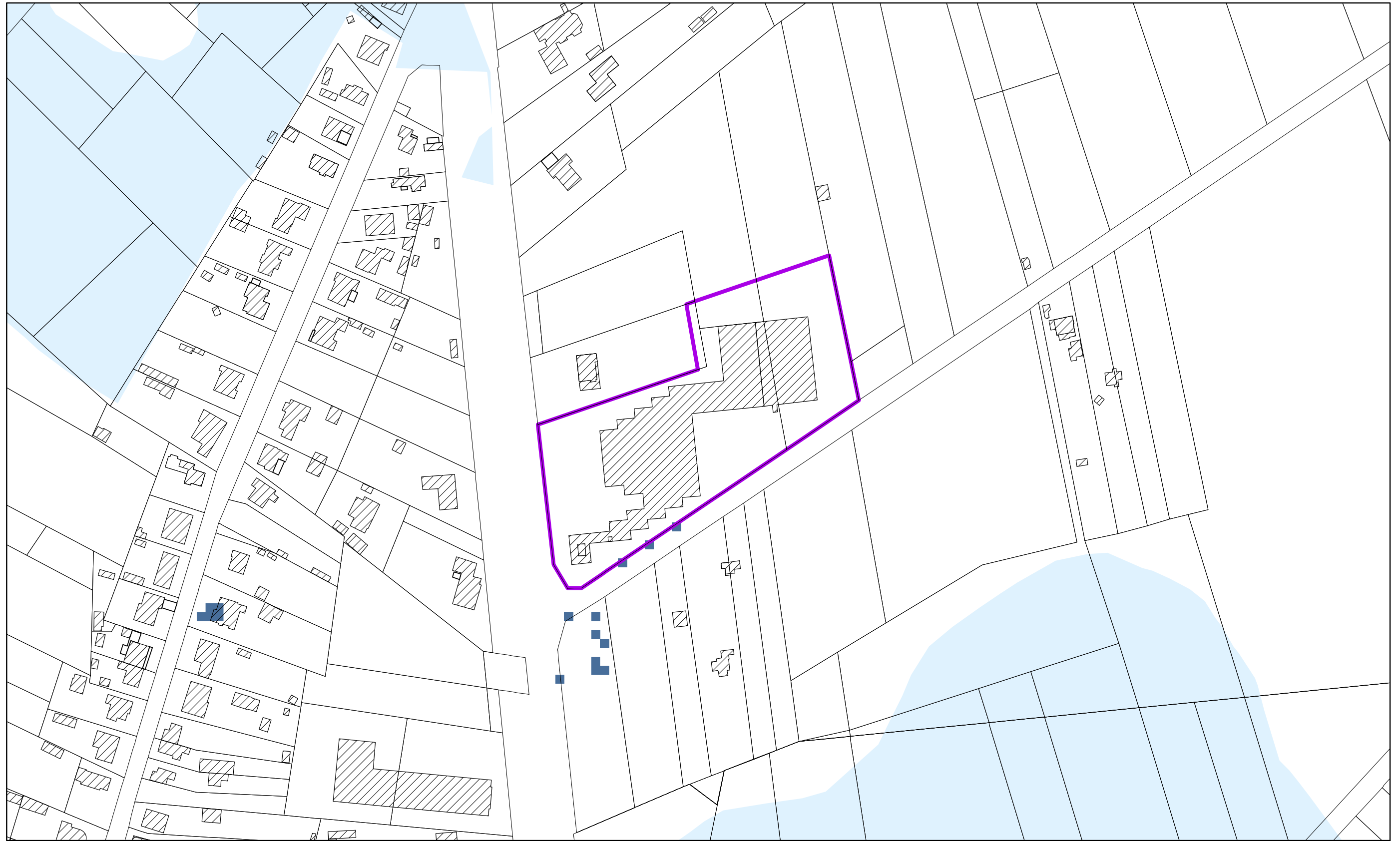


- grens plangebied
- waterlopen (VHA maart 2020)**
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Gracht van algemeen belang

- 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 antropoegen

<h2>RUP Master Meubel</h2>		N
kaart 6: fysisch systeem		
bron: VHA maart 2020 (GDI Vlaanderen), Bodemkaart van Vlaanderen 2001 IWT (GIS-Vlaanderen)		datum: januari 2022
350246_kaart6	getekend: MRH	 Meters



- grens plangebied
waterlopen (VHA maart 2020)
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 Master Meubel

kaart 7: watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden

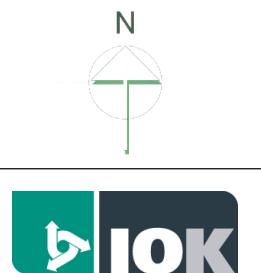
bron: CIW 2017 (AGIV), VHA maart 2020 (GDI Vlaanderen)

datum: januari 2022

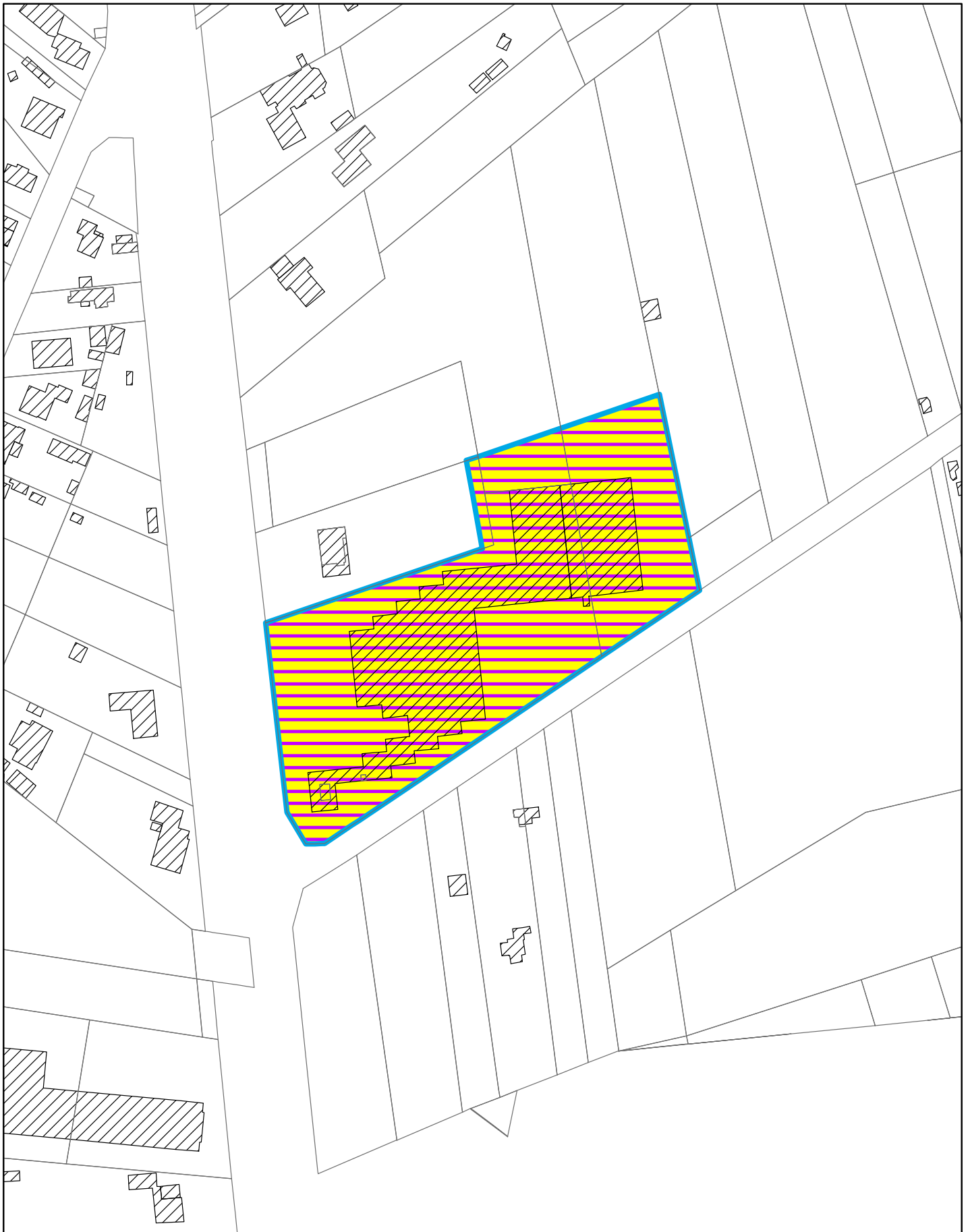
350246_kaart7

getekend: MRH

0 10 20 40 60 Meters



2 Grafische weergave van het register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie



Antwerpseweg 1 B - 2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

RUP Master Meubel

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: februari 2022



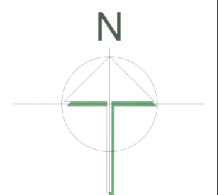
Plangebied

350246_PLB.mxd

0 5 10 20 30 40
 Meters

bron : ondergrond grafisch verordenend plan


getekend : AD



Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)


	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen

 plangebied

Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
---	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. De horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

3 RVR- toets

uw bericht van 03/05/2021	uw kenmerk RUP Master meubel	ons kenmerk RVR-AV-1410	bijlagen Gegevens RVR-toets
-------------------------------------	--	-----------------------------------	---------------------------------------

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Master meubel"

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 03/05/2021, met ref. RVR-AV-1410), 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, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

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 Master meubel
RUP titel	RUP Master meubel
Initiatiefnemer	stad Turnhout
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	03/05/2021
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	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

4 Beslissing Team MER



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Master Meubel in Turnhout

Dossiënummer: SCRI20061

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De stad Turnhout stelt een RUP op naar aanleiding van twee eerdere aanvragen tot planologisch attest van het bedrijf Master Meubel, om de juiste juridische bestemming te voorzien en een kader te creëren waarbinnen het bedrijf zijn activiteiten kan voortzetten en de beoogde uitbreiding kan realiseren. Team Mer ontving op 31/5/2021 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota (versie mei 2021).

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 23/7/2020 t.e.m. 21/9/2020 en een participatiemoment vond plaats op 19/8/2020. Er werden geen inspraakreacties ingediend door particulieren en niemand nam deel aan het participatiemoment. Alle opmerkingen uit de adviezen werden beschreven in een bijlage bij de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Enkele adviesinstanties (departement Omgeving, departement Landbouw en Visserij) hebben specifieke opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan of leveren specifieke informatie aan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in de scopingnota.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

De ontvangen adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Lina Grooten (Signature)
Getekend op: 2021-07-05 16:23:50 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Lina Grooten

Lina Grooten
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten
Departement Omgeving

5 Adviezen voorontwerp RUP

RUP MASTER MEUBEL

VERWERKING ADVIEZEN VOORONTWERP RUP

Overzicht adviezen

Voor het voorontwerp van het voorliggende RUP werd een schriftelijke adviesronde georganiseerd. Volgende instanties hebben een advies uitgebracht:

- Provincie Antwerpen
- Agentschap Innoveren & Ondernemen
- Vlaamse Landmaatschappij
- Departement Mobiliteit & Openbare Werken
- Agentschap Wegen & Verkeer
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- GECORO Turnhout

De bovenvermelde adviezen zijn integraal in deze bijlage opgenomen.

Verwerking adviezen

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de voornaamste opmerkingen in de adviezen en hoe hiermee is omgegaan in het ontwerp RUP:

- Zowel de Provincie als het Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO) merken op dat de nabestemming bij een eventuele stopzetting van Master Meubel eerder ruim opgevat is. Gelet op de solitaire ligging van de site is het aangewezen om de mogelijkheden voor een nieuwe invulling sterker te beperken.
 - In het RUP is er rekening gehouden met deze opmerking en zijn de mogelijkheden tot een nieuwe invulling na stopzetting van de huidige meubelzaak verder ingeperkt. Cf. de suggestie van VLAIO worden er nu in de categorie 'andere producten' uitsluitend handelszaken toegestaan waarbij het verkoopsassortiment voornamelijk bestaat uit volumineuze goederen.
- VLAIO merkt op dat de toegestane verharding in de 'bouwrijke zone' nog redelijk hoog ligt. Het is aangewezen om enkel noodzakelijke verhardingen i.f.v. veiligheid toe te laten en indien mogelijk, maximaal in te zetten op waterdoorlatende verhardingen.
 - Naar aanleiding van de opmerking zijn in het RUP de verhardingsmogelijkheden binnen de overdrukzone verder ingeperkt. Het maximale verhardingspercentage is gereduceerd tot 40%. Daarnaast is in de voorschriften nu ook

opgenomen dat buitenopslag en parkeerruimte niet toegestaan zijn in de overdrukzone.

- VLAIO vraagt om verduidelijking bij de tweede aanvraag tot een planologisch attest. In de toelichtingsnota van het voorontwerp staat dat deze procedure nog lopende is. VLAIO vraagt of deze nog wordt verder gezet. Bij de opmaak van het RUP dient er immers rekening gehouden te worden met de voorwaarden die eventueel kunnen worden opgelegd in het planologisch attest.
 - Op 27 januari 2020 werd er een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd. Deze informatie is in de toelichtingsnota van het RUP geactualiseerd. De voorwaarden die in het planologisch attest werden opgelegd zijn doorvertaald in de voorschriften van het RUP.
 - De Provincie vraagt in haar advies om de mogelijkheid tot een groendak en/of -gevel te voorzien.
 - Hoewel de stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp RUP dit niet uitsloten, is dit nu uitdrukkelijk als mogelijkheid opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
 - De GECORO adviseert om de ontsluiting van het bedrijf langs de primaire gewestweg onmogelijk te maken.
 - In het RUP is ervoor geopteerd om – rekening houdend met de bestaande configuratie van de bedrijfssite – de ontsluiting via de gewestweg toch te behouden. Om de verkeersveiligheid langs de gewestweg te vergroten, wordt er wel opgenomen dat er maximum één gebundelde toegang langs de gewestweg voorzien mag worden (i.p.v. de 2 huidige toegangen tot de bezoekersparking). Deze moet bovendien ook op een voldoende grote afstand tot de kruising met de Langstraat liggen.
- Er wordt in het RUP alleszins ook wel rekening gehouden met het gegeven dat de rechtstreekse ontsluiting naar de gewestweg in de toekomst mogelijk gesupprimeerd zou kunnen worden (cf. de nieuwe wegencategorisering waar de Vlaamse overheid momenteel aan werkt). In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de nodige flexibiliteit ingebouwd op vlak van ontsluitingsmogelijkheden, zodat de site ook volledig via de Langstraat ontsloten kan worden. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat er geen problemen ontstaan wanneer de rechtstreekse ontsluiting naar de gewestweg ooit toch zou worden opgeheven.
- De afwezigheid van een bouw-historische nota wordt betreurd door de GECORO. Een dergelijke nota kan helpen om bepaalde keuzes op architecturaal en functioneel vlak duidelijker en beter te motiveren.
 - De voorschriften voor de overdruk 'waardevol gebouw' zijn flexibel, maar bieden aan de stad wel voldoende houvast om de historische en architecturale

waarde van het gebouw te kunnen veiligstellen. In de toelichtende kolom staat bovendien ook duidelijk vermeld dat indien er later een door het college van burgemeester en schepenen bekrachtigde architectuurhistorische nota beschikbaar is voor het pand, alle vergunningsplichtige ingrepen aan het pand afgetoetst en gemotiveerd moeten worden aan de hand van deze nota.

- De GECORO vraagt in haar advies om de buffer achteraan op het perceel duidelijk te omschrijven (eikenbomen). Deze buffer is ook fundamenteel anders dan de buffer aan de zijkant van het historische bedrijfsgebouw.
 - In de voorschriften wordt dit nu in de toelichtende kolom van art. 1.3 'groenscherm' verduidelijkt. Ook in de toelichtingsnota is dit aangevuld.

Afz.: VLM Regio Oost, Vestiging Herentals, Cardijnlaan 1, 2200
Herentals

Stad Turnhout
College van burgemeester en schepenen
Via het Digitaal uitwisselplatform voor
Stedenbouwkundige Informatie (DSI)

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
01/06/2021	RUP_13040_214_00009_00001		
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
PMOost@vlm.be			09/06/2021

Betreft: advies voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Master Meubel in Turnhout.

Geachte

De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) heeft uw adviesvraag omtrent bovenvermeld Gemeentelijk RUP ontvangen op 01/06/2021. De adviesperiode eindigt op 17/07/2021.

VLM Regio Oost wenst geen advies uit te brengen over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Master Meubel in Turnhout.

We zien geen interferentie met of impact op onze projectwerking.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Ilse van Dienderen (Signe)
Getekend op: 2021-06-14 13:16:59 +02:0
Reden: ik keur dit document goed



Ilse van Dienderen
Manager Landinrichting en Grondenbank
Vlaamse Landmaatschappij Regio Oost



**Turnhout - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Master Meubel'**

ADVIES d.d. 17 juni 2021 n.a.v. voorontwerp-RUP

1. Vormvereisten

Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009).

2. 2. Bespreking

2.1. Verenigbaarheid met beleidskader

2.1.1. Hoger beleidskader

Overeenstemming met het RSPA

Turnhout is gelegen in het regionaalstedelijk gebied 'Het Turnhoutse' binnen het RSPA. De provincie ziet dit gebied als uitgesproken centrum in de Noorderkempen.

Volgende doelstellingen worden vooropgesteld binnen het RSPA voor deze deelruimte:

- Realiseren van stedelijke vernieuwingen
- Creëren van ruimte voor stedelijke functies als wonen, bedrijvigheid en voorzieningen
- Aandacht schenken aan een goede bereikbaarheid en ontsluiting
- Beschermen van natuurlijke en landschappelijke elementen

Het RUP is in overeenstemming met het RSPA.

Overeenstemming met het RSV

Departement Omgeving brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

2.1.2. GRS

In het GRS wordt gesteld dat de Turnhout zijn unieke ligging als stad in de open ruimte maximaal moet benutten als troef en dat de grote, aaneengesloten openruimtegebieden ten zuiden van de E34 maximaal gevrijwaard worden voor beroepslandbouw. Eveneens wordt er gesteld dat een meerpolige structuur in de binnenstad wordt uitgebouwd als knooppunt van handel en diensten. Daarnaast wordt er in het GRS een ontwikkelingsperspectief voor grootschalige detailhandel aan de

N140 - Steenweg op Gierle geboden. Voor zonevreemde bedrijven wordt in het GRS gesteld dat deze zich dienen te herlokalisieren. Tot zolang geldt een uitdoofscenario: als de huidige uitbating ophoudt, kan daarna de bestaande activiteit niet meer worden herbegonnen of geen nieuwe zonevreemde activiteit worden opgestart. De nabestemming moet conform het gewestplan zijn.

2.2. Inhoudelijke bespreking

Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van een planologisch attest.

De provincie vraagt om een duidelijke beperking op de nabestemming van de site te voorzien (na een eventuele stopzetting van de huidige activiteit). Het voorontwerp bevat voor de bestemming handel enkel beperkingen voor categorie 1 (voeding) en 2 (goederen voor persoonsuitrusting) van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid. De huidige categorie (4, rest) omvat vele branches van handel. Zelfs als de volgende activiteit conform de structuur van het gebouw is en de waarde ervan, is de locatie aan de Steenweg op Diest niet noodzakelijk de meest geschikte. Solitaire vestigingen stroken niet met de detailhandelsvisie van de provincie en die van de stadsregio Turnhout. Indien een beperking niet mogelijk is, is het aangewezen om elke volgende handelsactiviteit in de toekomst uit te sluiten.

De provincie vraagt om de mogelijkheid tot een groendak en/of -gevel te voorzien.

3. Procedure en aandachtspunten

3.1. Procedure

De gemeente besliste geen plenaire vergadering te organiseren over het RUP Master Meubel. De deputatie kan een advies uitbrengen binnen een termijn van eenentwintig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

3.2. Aandachtspunten voor besluitvorming

3.2.1. Op te heffen verkavelingen

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling.

3.2.2. Waterparagraaf

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

3.2.3. Behandelen en verwerken bezwaren bij openbaar onderzoek

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren en de adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Er dient minimaal weergegeven te worden op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de gecoro.

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
Stadsbestuur Turnhout
Campus Blairon 200
2300 Turnhout

datum 17 juni 2021
ons kenmerk GemRUP-2020-0021 - Poststuk PU-2021-00073083
contactpersoon HOSKENS Tinne
Tinne.HOSKENS@provincieantwerpen.be
onderwerp Gemeentelijk RUP 'Master Meubel' te Turnhout:
Advies n.a.v. voorontwerp-RUP

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Als bijlage vindt u het advies van de deputatie omtrent het voorontwerp-RUP van 17 juni 2021 zoals voorzien in art. 2.2.20 VCRO.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009) voorziet, naast het huidige advies dat wordt uitgebracht in het kader van het voorontwerp-RUP, ook een advies over het ontwerp RUP, in het kader van het openbaar onderzoek.

Op basis van mogelijke wijzigingen die worden aangebracht aan het plan of nieuwe elementen kan het advies dat wordt uitgebracht in het kader van het openbaar onderzoek afwijken van huidig advies. Indien nodig kunnen ook opmerkingen worden geformuleerd die niet rechtstreeks betrekking hebben op de schorsingsmogelijkheden zoals voorzien in art. 2.2.23 §2 VCRO.

Hoogachtend.

Namens de provinciegriffier
In opdracht

Namens de deputatie,

De gedeputeerde,

Wim Lux
Departementshoofd

Luk Lemmens

Bijlage: advies voorontwerp-RUP

Koningin Elisabethlei 22 | 2018 Antwerpen
T 03 240 66 23 | F 03 240 66 79



208 PoD

Lijst van de aangetekende zendingen

AFGIFTE IN GETAL

Afgegeven op:.....
Aantal:.....Nr...../.....

Door

Afzender



PROVINCIE ANTWERPEN
Naam: Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Adres: Koningin Elisabethlei 22
B-2018 Antwerpen

Advies voorontwerp-RUP - Turnhout - Master Meubel - GemRUP-2020-0021

Barcode-etiket	Bestemming	Adres (straat, nr, plaats van bestemming)	aard van de zending (1)
	Stadsbestuur Turnhout	Campus Blairon 200 2300 Turnhout	

02/05/01 - Bon D 5077 - Code 155501 -

(1) In te vullen door het postkantoor

Mededeling

Vermeld uw naam en adres op de zending om vertraging te voorkomen in geval van terugzending naar de afzender. Overeenkomstig onze algemene verkoopvoorwaarden (art.VIII §3) wordt in binnenlandse dienst een klacht enkel aanvaard mits voorlegging van het ontvangstbewijs en ingediend binnen de 6 maanden te rekenen vanaf de afgiftedatum (in internationale dienst binnen 1 jaar te rekenen vanaf de dag na de afgifte).

**De Post- N. V. van publiek recht -Muntcentrum -1000 BRUSSEL -BR. 566.374- BE
214.596.464**

**DEPARTEMENT
MOBILITEIT &
OPENBARE
WERKEN**

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 BRUSSEL
T 02 553 78 11
mow.vlaanderen.be

Geachte,

Naar aanleiding van uw adviesvraag laat ik u weten dat het departement Mobiliteit en Openbare Werken - Beleid geen opmerkingen heeft op voorliggend dossier.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Koningin Elisabethlei 18
2018 Antwerpen
T 0800 20 555
info@vlaio.be
www.vlaio.be

Uw bericht van 01/06/2021	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail annemie.noordman@vlaio.be		telefoonnummer 03 260 87 16	datum 01/07/2021

Betreft:

Geachte,

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen ontving ter advisering het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Master Meubel' te Turnhout.

Master Meubel is zonevreemd gelegen in agrarisch gebied. Om al de activiteiten van het bedrijf op de bedrijfssite aan de Steenweg op Diest te kunnen bundelen, is een uitbreiding van de bedrijfsinfrastructuur nodig.

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen heeft volgende opmerkingen bij het voorontwerp van RUP:

- De opmaak van het RUP volgt op de aanvraag van een tweede planologisch attest van het bedrijf. De toelichtende nota geeft aan dat deze procedure nog steeds lopende is. Wordt deze procedure nog verder gezet? Bij de opmaak van het RUP dient er immers rekening gehouden te worden met de voorwaarden die eventueel kunnen opgelegd worden in het planologisch attest. (cfr. eerste planologisch attest).
- Als nabestemming is handel met representatieve toonzaalfunctie toegelaten. Rekening houdend met de detailhandelsvisie van de stad worden hierbij de categorieën voeding (1) en goederen voor persoonsuitrusting (2) uitgesloten. De categorie 'andere producten' (4) is een ruime categorie waaronder winkels vallen met verschillende producten, bezoekersfrequenties en mobiliteitseffecten. Momenteel wordt er een verdere opdeling van deze categorie voorbereid. Om niet in concurrentie te treden met de handelskern in de binnenstad kan ervoor geopteerd worden om in de categorie 'andere producten', enkel handelszaken toe te laten waarbij het hoofdaandeel volumineuze/uitzonderlijke goederen zijn.

- Het agentschap onderschrijft de voorwaarde dat de site moet als één samenhangend geheel in gebruik genomen worden. Zo wordt een opsplitsing in handelsunits in de toekomst vermeden.
- In artikel 1.2 'bouwvrije zone' is bebouwing niet toegelaten en er geldt een maximum verhardingspercentage. Dit deel van het terrein is in eerste instantie voorzien om ruimte te bieden i.f.v. hemelwateropvang. In het verordenend voorschrift wordt gesteld dat maximum 50% mag verhard worden. Rekening houdend met de functie 'hemelwateropvang' is dit nog een hoog verhardingspercentage. Het is aangewezen om enkel noodzakelijk verhardingen i.f.v. veiligheid toe te laten en indien mogelijk, maximaal in te zetten op waterdoorlatende verhardingen.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Annemie Noordman (Sign)
Getekend op: 2021-07-01 17:22:55 +02:0
Reden: ik keur dit document goed

Annemie Noordman

Annemie Noordman
Projectadviseur economisch locatiebeleid en brownfields

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer Antwerpen
Anna Bijnsgebouw
Lange Kievitstraat 111-113 bus 41
2018 ANTWERPEN
T 03 224 68 11

t.a.v. het Departement Omgeving
via DSI-loket

wegen.antwerpen@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Michiel Huybrechts		03 224 68 11	08/07/2021
michiel.huybrechts@mow.vlaanderen.be			

Betreft: Voorontwerp RUP Master Meubel Turnhout - advies AWW

Beste,

Mijn afdeling heeft geen opmerkingen op het voorontwerp.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door:Eva Van den Bossche (SI)
Getekend op:2021-07-08 11:06:58 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed



Ir. Eva Van den Bossche
Afdelingshoofd
Wegen en Verkeer Antwerpen

Advies van [Onroerend Erfgoed](#)

Er is geen beschermd erfgoed op de percelen.

Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat, ongeacht de archeologieregeling van kracht is, zorg dat u het juiste traject volgt bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op

<https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>

[☞ Toon Detail](#)

deel 1 / v1

Advies GECORO over Voorontwerp en scopingsnota Gemeentelijk RUP 'Mastermeubel'

Op 2 december 2021 bracht GECORO Turnhout volgend advies uit over het voorontwerp en scopingsnota Gemeentelijk RUP 'Mastermeubel'

- De gecoro adviseert om de ontsluiting van het bedrijf langs de primaire gewestweg onmogelijk te maken in het RUP
- De afwezigheid van een bouw-historische nota wordt betreurd door de Gecoro. Deze nota kan helpen om bepaalde keuzes op architecturaal en functioneel vlak duidelijker en beter te motiveren.
- De buffer achteraan op het perceel moet duidelijk omschreven worden (Eikenbomen). Deze buffer is ook fundamenteel anders dan de buffer aan de zijkant van het historische bedrijfsgebouw.

Gecoro- Secretaris
Cedric Heerman

Gecoro- Voorzitter
Frans Vissers