



# TURNHOUT

## RUP Parklaan Oost

Toelichtingsnota

Voorontwerp RUP

September 2023



## COLOFON

**opdrachtgever:**

**Stadsbestuur Turnhout**

**project:**

**RUP Parklaan Oost**

**fase:**

**Voorontwerp RUP**

**datum:**

**September 2023**

**opdrachthouder:**



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

**projectcoördinator:**

Stijn Sneyers

**projectverantwoordelijke:**

Marijke Sannen

**projectteam:**

**IOK plangroep**

ruimtelijke planning:

Caroline Ariën, Maarten Baeyens, Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Jan Druyts, Yves Goossens, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leynen Liselotte Raes, Tine Schorrewe-gen, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplass,

CAD-GIS:

Anja Dello

secretariaat:

Annick Sprengers

Marijke Sannen  
Projectverantwoordelijke  
Erkend Ruimtelijk planner

Stijn Sneyers  
Projectcoördinator  
Erkend ruimtelijk planner

# INHOUD

<b>DEEL 1</b>	<b>TOELICHTINGSNOTA .....</b>	<b>1</b>		
	Inleiding .....	3		
1	3			
1.1	Doelstelling .....	3		
1.2	Ruimtelijke situering .....	3		
1.3	Afbakening van het plangebied .....	4		
2	Planologisch – juridisch kader .....	5		
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	5		
2.2	Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout .....	6		
2.3	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen .....	6		
2.4	Bestemmingen .....	8		
2.5	Ruimtelijk-juridische aspecten.....	8		
2.6	Andere relevante studies, projecten, plannen .....	8		
3	Sectoraal juridisch kader .....	10		
4	Bestaande toestand.....	15		
4.1	Beschrijving plangebied .....	15		
5	Programma – behoefteanalyse.....	27		
6	Afwegingselementen en randvoorwaarden .....	28		
6.1	Conclusie analyse bestaande toestand.....	28		
6.2	Mobiliteitsstudie .....	28		
6.3	Conclusie effectbeoordeling.....	29		
6.4	Watertoets.....	30		
7	Visie en ontwerp .....	31		
7.1	Logische afbakening plangebied rekening houdend met grenscorrecties .....	31		
7.2	Functionele invulling.....	31		
7.3	Optimaliseren bedrijfsweefsel .....	33		
7.4	Landschappelijke inpassing .....	37		
7.5	Vertaling RUP .....	38		
8	Ruimtebalans .....	39		
9	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie .....	39	1	43
10	Op te heffen voorschriften .....	40	2	43
			3	43
<b>DEEL 2</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>41</b>		

**Tabellen****Tabel 1: ruimtebalans RUP 39****Figuren**

Figuur 1: Situering plangebied op stratenplan.....	3
Figuur 2: Afbakening plangebied op orthofoto.....	4
Figuur 3: Afbakening op het gewestplan met GRB als ondergrond.....	4
Figuur 4: RSV – kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Turnhout...	5
Figuur 5: Grafisch plan 12 – kleinhandelszone N140 – GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout .....	6
Figuur 6 : RSPA – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering van Turnhout. 6	
Figuur 7: GRS Turnhout – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering plangebied .....	7
Figuur 8: Uittreksel gewestplan met contour plangebied.....	8
Figuur 9: vastgesteld waardevol onroerend erfgoed .....	13
Figuur 10: Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal), watertoetskaarten 2023 ..	13
Figuur 11: Overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal), watertoetskaarten 2023 ...	13
Figuur 12: Zoneringsplan .....	13
Figuur 13: uittreksel Atlas der buurtwegen (bron: geopunt).....	14
Figuur 14: Uittreksel webkaart hoogspanningsnet .....	14
Figuur 15: Orthofoto .....	15
Figuur 16: Foto's buffering in plangebied .....	18
Figuur 17: OVAM; bodemonderzoeken en sanering (bron: geoloket OVAM).....	19
Figuur 18: Vereenvoudigde bodemkaart .....	19
Figuur 19: Watertoetskaart – infiltratiegevoelige bodems.....	19
Figuur 20: Watertoetskaart: hellingenkaart.....	20
Figuur 21: Watertoetskaart: grondwaterstromingsgevoelige gebieden .....	20
Figuur 22: Biologische waarderingskaart (2018) .....	21
Figuur 22: Provinciale landschapskaart .....	22
Figuur 23: Uittreksel regioplan De Lijn voor omgeving Turnhout.....	25
Figuur 24: Bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen).....	26
Figuur 25: Fietsknooppuntennetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen).....	26

Figuur 26: Grenscorrecties – paarse lijn geeft feitelijke grens tussen bedrijvigheid en wonen weer .....	31
Figuur 27: Effectief aanwending ruimte door minimale bezettingsgraad .....	33
Figuur 28: Geen verplichting tot interne buffers.....	33
Figuur 29: Gekoppeld bouwen.....	33
Figuur 30: Hoger en meerlagig bouwen .....	34
Figuur 31: Gedeeld ruimtegebruik - delen parkings in voortuinzone.....	34
Figuur 32: Functioneel benutten dakoppervlakte.....	34
Figuur 33: Voorbeeld Ikea Utrecht (bron: www.dearchitect.nl) .....	35
Figuur 34: Representatieve bedrijfsruimten als accent in de bebouwing.....	35
Figuur 35: Voorbeelden representatieve bedrijfsruimten als accent in de bedrijfsbebouwing .....	36
Figuur 36: Voorbeelden van goed geïntegreerde publiciteit .....	36
Figuur 37: Simulatie groenbuffer – zicht vanuit woningen .....	37
Figuur 38: Aanzet grafisch plan .....	39

# DEEL 1 Toelichtingsnota





# 1 Inleiding

## 1.1 Doelstelling

Langs de ring van Turnhout, ten westen van het stadspark en de Steenweg op Tienen bevindt zich een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het RUP heeft als doel de mogelijkheden van de bestaande KMO-zone te verruimen in functie van de uitbouw van een gemengde stedelijke omgeving. Het RUP heeft als doel een aangename werkplek te creëren die inspeelt op de behoeften binnen de stad Turnhout en gebruik maakt van de sterktes van de locatie. De stad wil onderzoeken of de invulling van de zone kan verruimd worden (bv. autonome kantoren, vormen van indoorrecreatie,...) rekening houdend met de draagkracht van de locatie. Tot slot is er ook de ambitie om met het plan de zone kwalitatief in te bedden in de omgeving, met bijzondere aandacht voor de relatie met de meer zuidelijk gelegen woonomgeving.

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

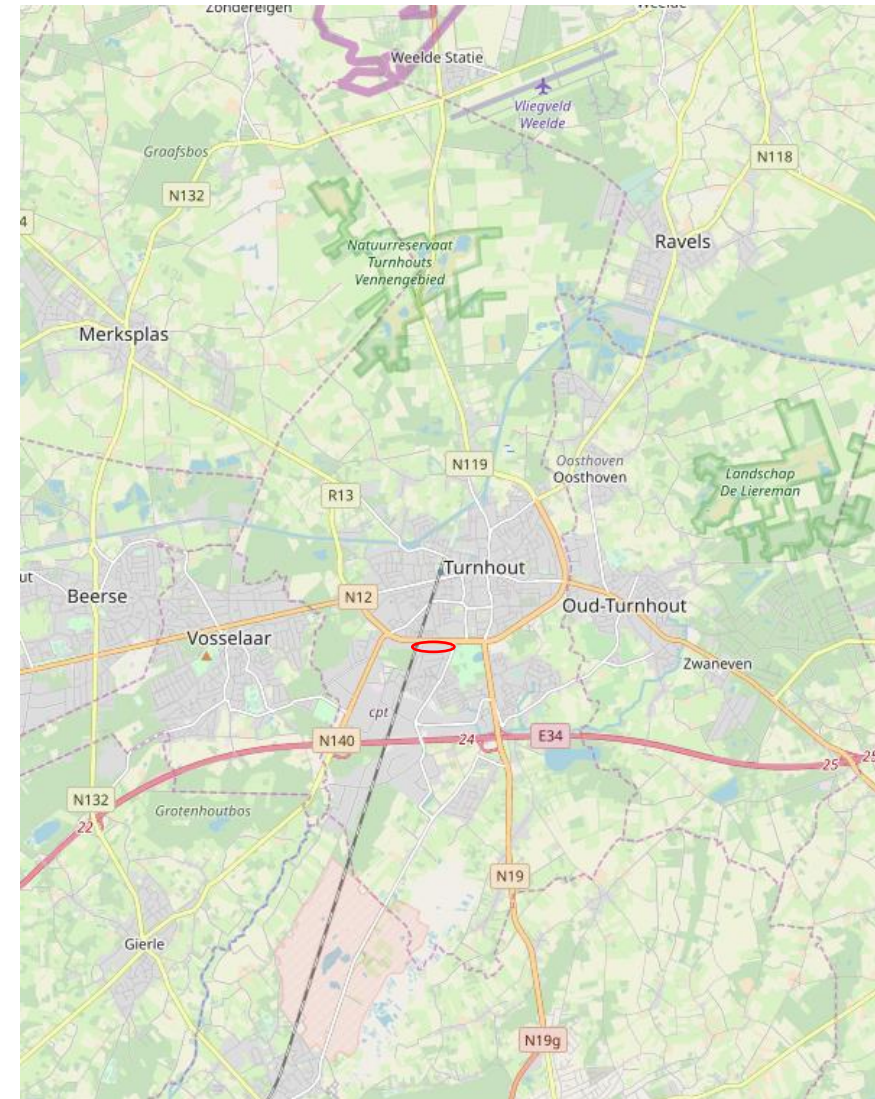
Er wordt daarbij gezocht naar een evenwicht zodat een toekomstperspectief m.i.v. verbreding mogelijk is zonder onaanvaardbare gevolgen voor het leefmilieu, onaanvaardbare esthetische gevolgen of onaanvaardbare landschappelijke gevolgen toe te laten. Dit zal in voorliggend RUP leiden tot het vastleggen van ruimtelijke beperkingen en randvoorwaarden. Het vastleggen van die, door de draagkracht van het gebied bepaalde ruimtelijke beperkingen en voorwaarden, aan de ontwikkelingsperspectieven van de zone moet als de doelstelling van dit RUP gezien worden. In deze memorie van toelichting wordt geduid hoe deze ruimtelijke beperkingen en voorwaarden worden bepaald en hoe deze worden verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Uit voorliggende toelichtingsnota blijkt dat deze doelstelling in overeenstemming is met art.1.1.4 van de VCRO. Dit blijkt onder meer uit hoofdstuk 6 'Afwegingselementen en randvoorwaarden'.

## 1.2 Ruimtelijke situering

Het plangebied situeert zich ten zuiden van de ring van Turnhout (Parklaan). Het gebied bevindt tussen de Steenweg op Tienen in het oosten en de bestaande kleinhandelszone in het westen. Het onderzoeksgebied wordt in 2 gedeeld door de

aanwezigheid van de spoorlijn. De bestaande zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's zit geperangd tussen de ring en de woonomgeving ten zuiden van het gebied.



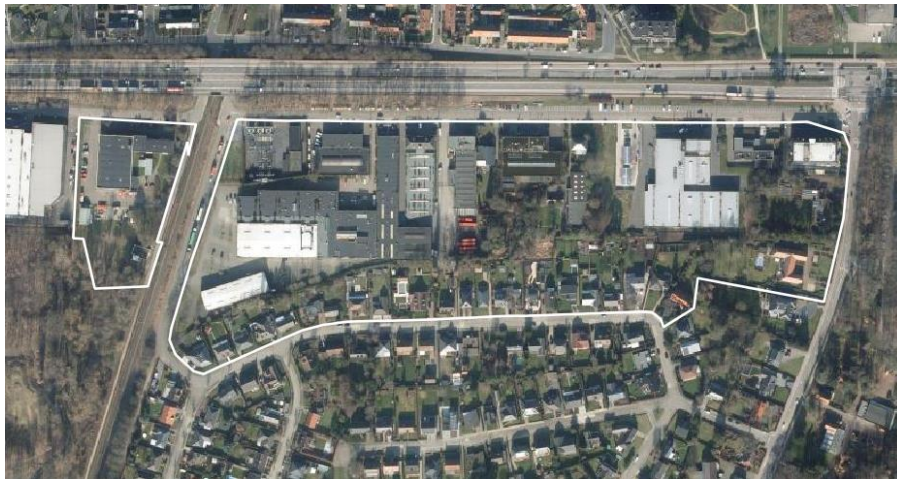
Figuur 1: Situering plangebied op stratenplan

### 1.3 Afbakening van het plangebied

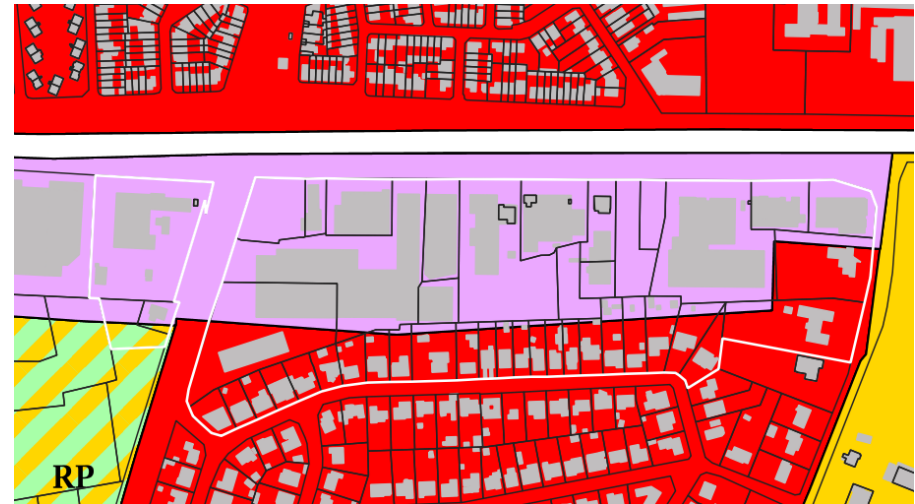
Het plangebied sluit in het westen aan op het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout – plan 12 Kleinhandelszone N140. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Steenweg op Tielen, in het noorden door de Ring, Parklaan en in het zuiden door de aanpalende woonomgeving.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

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

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 11,6 ha.



Figuur 2: Afbakening plangebied op orthofoto



Figuur 3: Afbakening op het gewestplan met GRB als ondergrond



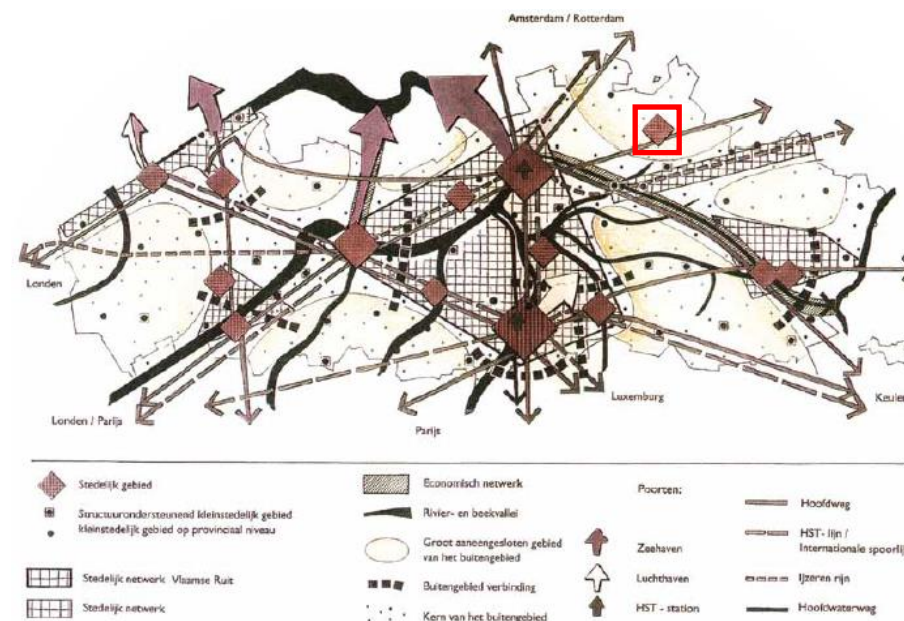
## 2 Planologisch – juridisch kader

### 2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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

#### Relevante elementen uit het RSV

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



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

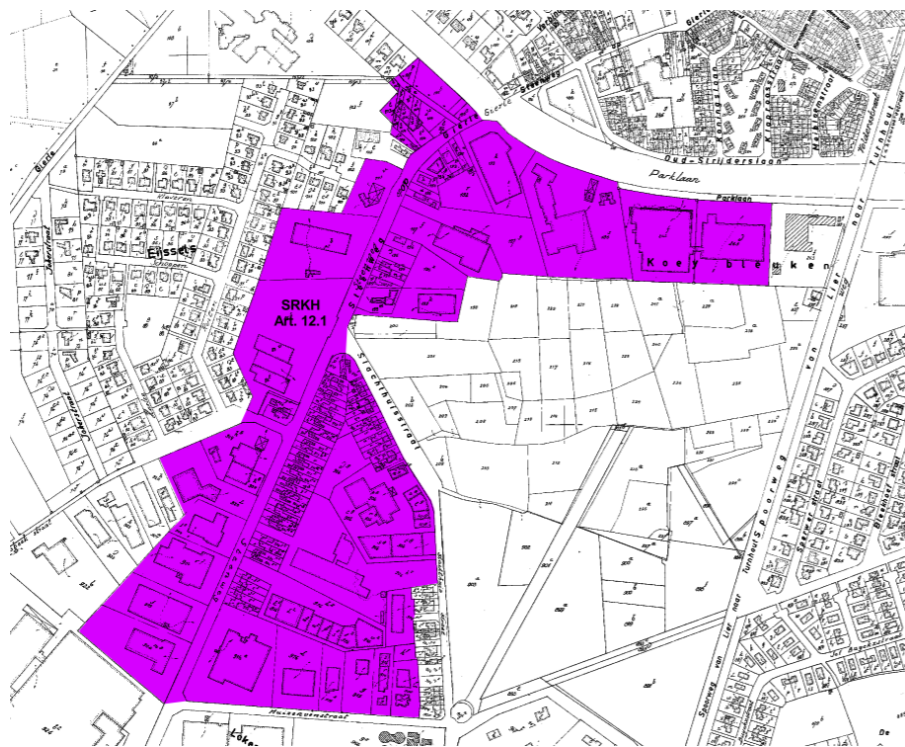
## 2.2 Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout

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

### Relevante elementen voor het RUP

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

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



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

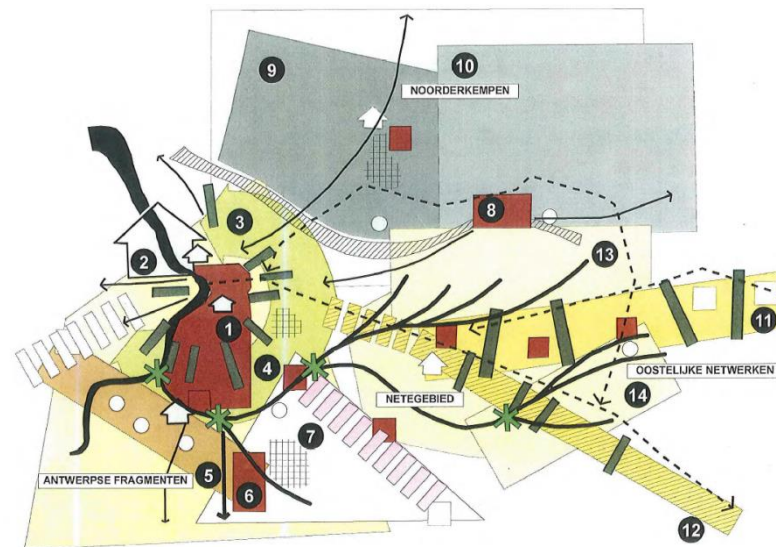
## 2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

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

### Relevante elementen voor het RUP

Turnhout wordt in het RSPA gezien als een uitgesponnen centrum.

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

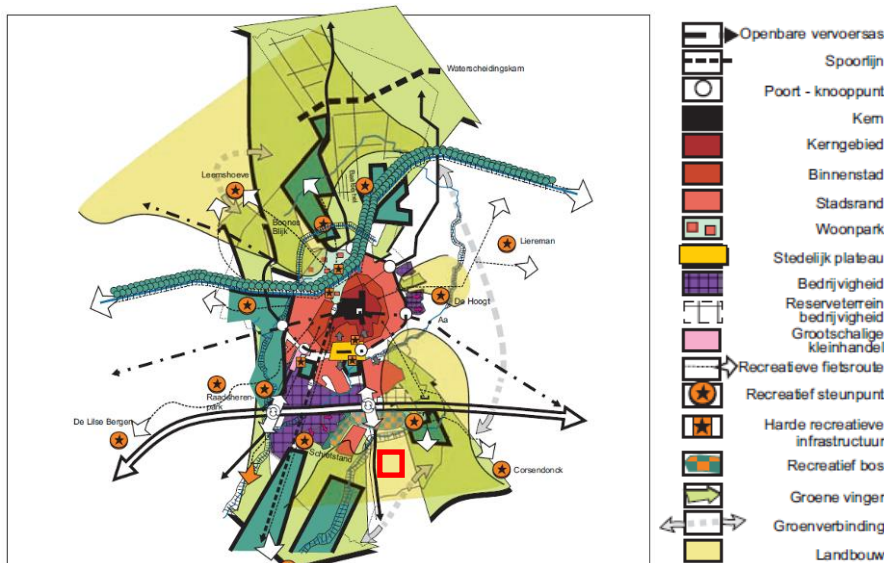


Figuur 6 : RSPA – kaart gewenste ruimtelijke structuur met situering van Turnhout

### Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Turnhout

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

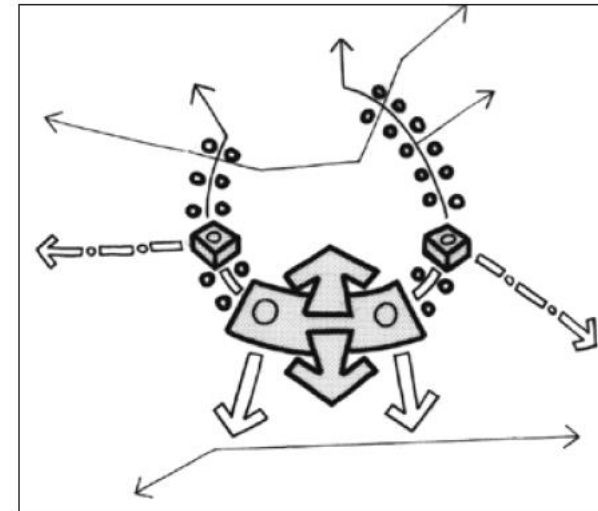
In wat volgt, wordt een overzicht gegeven van de elementen die relevant zijn in het kader van het voorliggende RUP.



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

#### Relevante elementen vanuit de gewenste ruimtelijk-economische structuur

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



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

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

#### Relevante elementen vanuit de bindende bepalingen

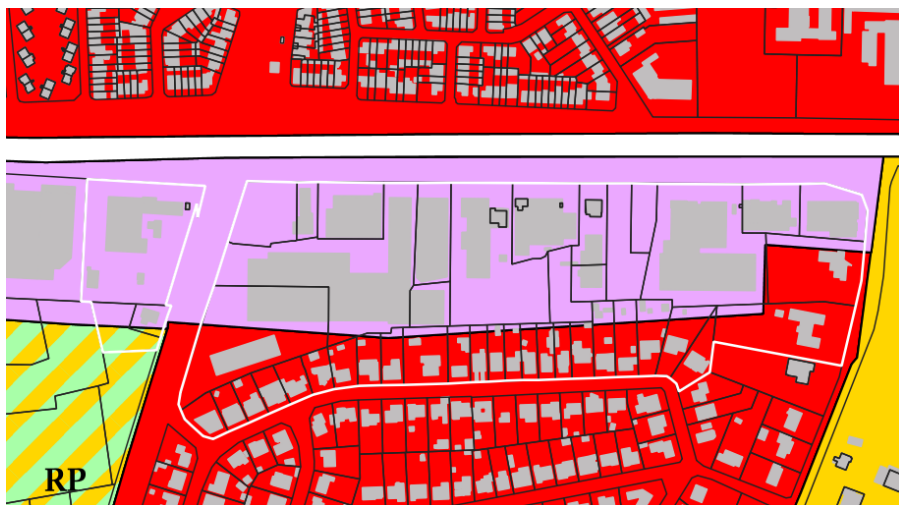
Acties rond zonevreemdheid:

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



## 2.4 Bestemmingen

De bestemming van het plangebied is vastgelegd op het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977). Het plangebied is bestemd als 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO', woongebied en recreatief parkgebied (zuidwesten).



Figuur 8: Uittreksel gewestplan met contour plangebied

## 2.5 Ruimtelijk-juridische aspecten

### *Stedenbouwkundige vergunningen/ omgevingsvergunningen*

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

## 2.6 Andere relevante studies, projecten, plannen

### 2.6.1 Visienota detailhandel voor de stadsregio Turnhout

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

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

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

### 2.6.2 Richtlijn afbakening kleinhandelszones

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

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

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

Er werd echter geopteerd om geen ruimte voor bijkomende detailhandel te voorzien binnen het RUP. De bestaande vergunde/ vergund geachte detailhandel kan behouden blijven.

### 2.6.3 RUP kleinhandelszone N140

Het RUP kleinhandelszone N140 werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 5 maart 2012). Het RUP kleinhandelszone N140 grenst in het westen aan het plangebied. Het RUP neemt beheers- en inrichtingsvoorschriften op ter verfijnen van het gewestelijk RUP. In het RUP kleinhandelszone N140 wordt een zone bestemd voor kleinhandelsbedrijven regionaal belang. Het gaat om kleinhandelsbedrijven die een behoefte hebben aan een grote verkooppervlakte omwille van de volumieuze aard van producten, kleinhandelsbedrijven die ruimtelijk en logistiek moeilijk verweefbaar zijn met het binnenstedelijk winkelapparaat en kleinhandelsbedrijven die economisch complementair zijn met het binnenstedelijke kleinhandelsapparaat. Kleinhandelsbedrijven worden slecht toegelaten indien zij een minimale netto verkooppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> hebben. Nevenfuncties zoals bowling, fitness en binnenspeeltuin zijn toegelaten als sportief en recreatief aanbod dat aansluit bij het aanbod van het FRAC. Deze mogen enkel op de verdiepingen van de winkelconcepten worden ingericht en onder strikte voorwaarden.





### 3 Sectoraal juridisch kader

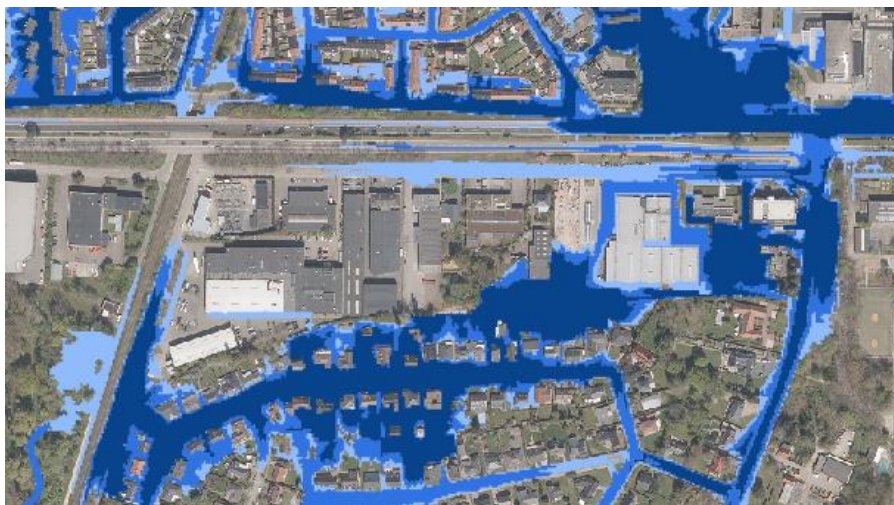
Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Parklaan Oost
<b>Natuur en bos</b>		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Er is geen VEN/IVON afgebakend in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een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

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Parklaan Oost
<b>Fysisch systeem</b>		
Waterloop	Wetgeving m.b.t. bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Het plangebied bevindt zich in het deelbekken van de Boven Aa binnen het Netebekken en het stroomgebied van de Schelde. In de noordoostelijke hoek van het plangebied loopt de niet geklasseerde waterloop Kasteelloop. Deze is ter hoogte van het plangebied niet zichtbaar en is ingebuisd. In het stadspark is de waterloop niet meer ingebuisd en mondt deze waterloop uit in De Aa. Ook in het gebied ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een niet geklasseerde waterloop, de Bossenloop.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Er is geen beschermingszone grondwaterwinning in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.
Watertoets	Artikel 1.3.1.1 Gecoördineerd decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart: pluviale en fluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee – bijlage III, IV en V	Het oostelijk en zuidelijk gedeelte van het plangebied is gekarteerd als pluviaal overstromingsgevoelig met een middelgrote kans op overstroming. Ook de voorliggende weg en de overgang naar het achterliggende woongebied is pluviaal overstromingsgevoelig. De kans varieert een kleine kans op overstroming tot een middelgrote kans, waarbij dient opgemerkt te worden dat binnen de afbakening van het plangebied, de kartering met middelgrote kans op overstroming overheersend aanwezig is.  Een gedeelte van het gebied is volgens de watertoetskaarten niet infiltratiegevoelig en is eveneens zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1). Deze karteringen zijn in overeenstemming met de aanwezig bodemtypes. De overstromingsgevoelige gronden is te verklaren vanuit de bodem. Het betreft de gedeelten van het plangebied die bestaan uit een natte lemige zandbodem (drainageklasse e). Kenmerkend voor deze bodem is dat grondwaterstand in de winter zich nabij het maaiveld situeert. Meer naar het zuidwesten gaat dit over naar een zeer natte lemige zandgrond met draineringsklasse f. Het zijn permanent zeer natte bodems (winterwaterstand op het maaiveld).  De pluviale overstromingskaarten brengt ook het risico op wateroverlast bij zeer hevige neerslag in beeld.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	Het plangebied situeert zich in centraal gebied. Er is dus riolering aanwezig en dit is aangesloten op een waterzuivering.
<b>Mobiliteit/openbare ruimte</b>		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen (decreet gemeentewegen)	De Steenweg op Tielen is in de Atlas der Buurtwegen opgenomen als buurtweg Nr. 36
Mobiliteitsplan	Visie mobiliteitsplan Stadsregio Turnhout – 06/05/2013	In het mobiliteitsplan van de stadsregio Turnhout werd de Steenweg op Tielen aangeduid als een lokale weg type II. De R13 (ring rond Turnhout) wordt tussen de N12 en de N114 aangeduid als een lokale weg I.  Het gedeelte van de ring tussen de Steenweg op Tielen en de N19 wordt ondertunneld. Hierboven wordt een stedelijk plateau aangelegd. De herinrichting van de R13 loopt niet door t.h.v. het plangebied. Het kruispunt van de ring met de Steenweg op Tielen blijft op de huidige manier functioneren.
Rooilijnplan		Geen rooilijn plan aanwezig.
Hoogspanningslijn		Binnen het plangebied situeert zich een transformatiestation. Dit station maakt deel uit van de 70 kV verbinding. Het betreft een aftakking van de verbinding van Mol naar Beerse.
<b>Andere</b>		

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Parklaan Oost
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voorkoop geldt.	Er is geen recht van voorkoop van toepassing in het plangebied.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit m.b.t. veiligheidsrapportage	RVR-toets 18/02/20121 met ref.RVR-AV-1352: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt te worden.



Figuur 9: vastgesteld waardevol onroerend erfgoed



- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Figuur 10: Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal), watertoetskaarten 2023



- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

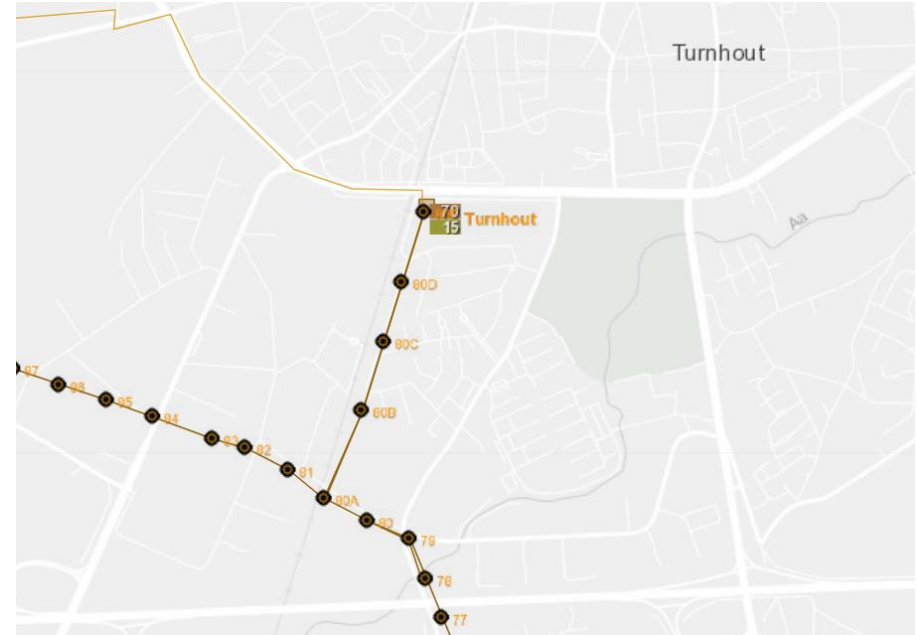
Figuur 11: Overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal), watertoetskaarten 2023



Figuur 12: Zoneringsplan



Figuur 13: uittreksel Atlas der buurtwegen (bron: geopunt)



Figuur 14: Uittreksel webkaart hoogspanningsnet



## 4 Bestaande toestand

### 4.1 Beschrijving plangebied

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

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



Figuur 15: Orthofoto

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

#### *Aanwezige functies*



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

1	Brandweer
2	Tractiestation NMBS
3	Elia: transformatiestation (hoogspanning in lucht)
4	Bedrijfsverzamelgebouw (gelinkt met 5 en 7): schrijnwerkerij; ontwikkeling en productie van hoogtechnologische producten, reparatie van autobekleding, fitness, loodgieter, dakwerker, zakelijke dienstverlening bv. landmeter
5	Drukafwerking/drukwerk (bedrijfsverzamelgebouw (gelinkt met 4 en 7))
6	Sociale werkplaats WEB (kantoren + werkplekken)
7	Bedrijfsverzamelgebouw (gelinkt met 4 + 5): catering, groothandel, diensten (boekhouder, computerconsultancy, marketing)
8	Verhuis –en opslagbedrijf
9	Autogarage
10	Verfwinkel
11	Woning
12	Magazijn bij woning – welke functie?
13	Onbebouwd perceel: te koop
14	Self carwash
15	Bedrijfsverzamelgebouw: groothandel, 2 banken, Carglass, verkoop van auto's + reparatie
16	Boekhoudkantoor
17	Bedrijfsverzamelgebouw focus op co-workingspaces, vastgoed, verzekeringen, bank,...

### **Ontsluiting en parkeren**

#### *Bereikbaarheid*

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

#### *Ontsluiting*

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

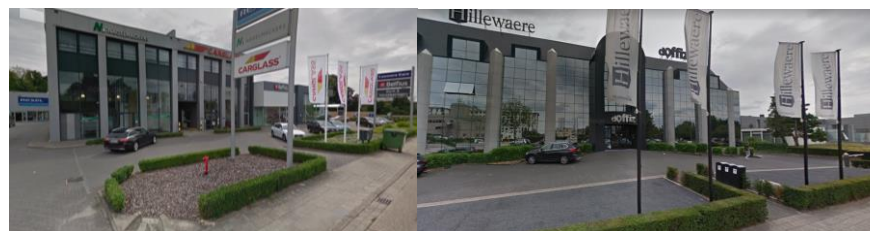
### *Parkeren*

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

Op de bedrijfsperven zelf wordt hoofdzakelijk voorzien in individuele parkeervoorzieningen.



Enkele functies maken gebruik van gebundelde parkeervoorzieningen.



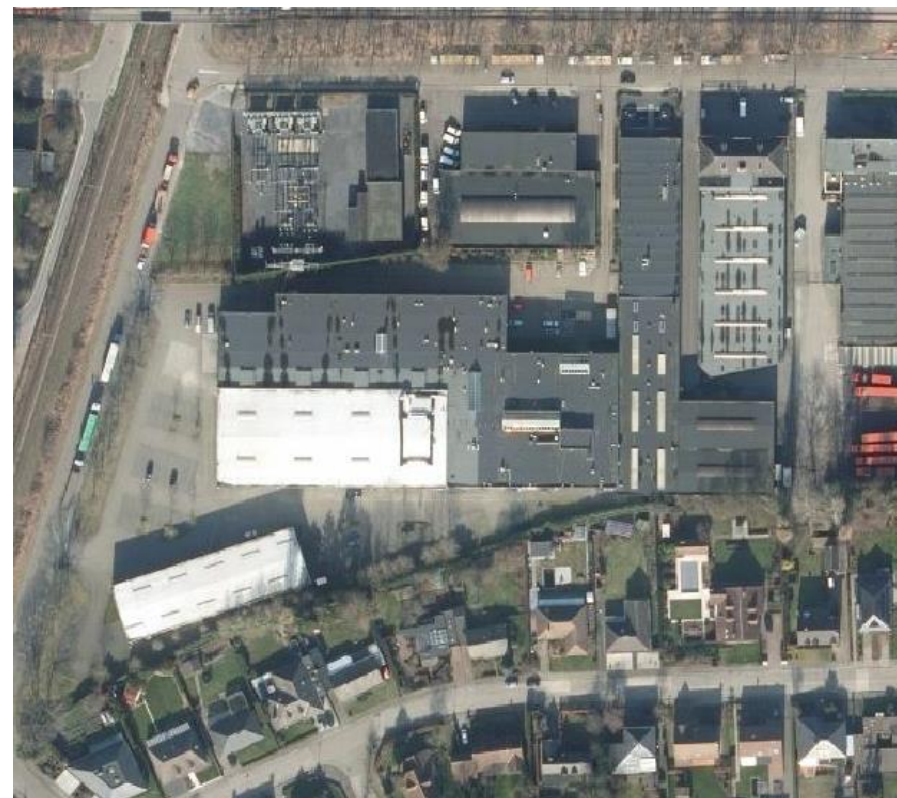
Hierbij wordt de parkeerbehoefte voornamelijk opgevangen in de voortuin. Deze voortuin is dan ook op verschillende plaatsen bijna volledig verhard. De parkeervoorzieningen worden niet altijd afgeschermd door groenstructuren.







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





### **Buffering naar omgeving**

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

Figuur 16: Foto's buffering in plangebied

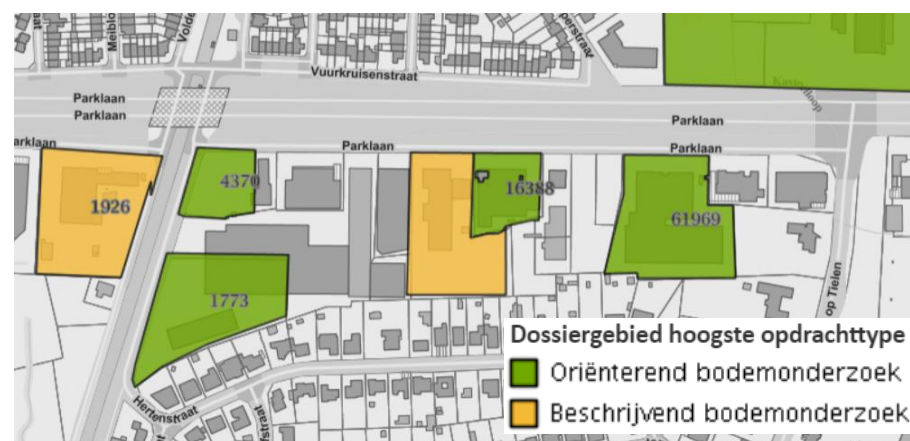




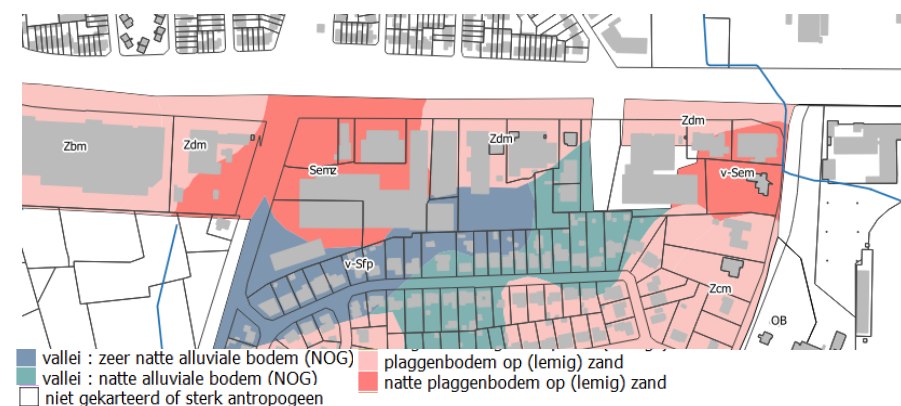
### 4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in bijlage

<b>Bodemtype</b>	Het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend natte tot zeer natte lemige zandgronden met drainageklassen d, e en f.
<b>Bodemkwaliteit</b>	Volgend beschrijvend bodemonderzoek vond plaats: – Opdracht 116095 – rapportdatum 12/10/2005 (22055) Volgende oriënterende bodemonderzoeken werden uitgevoerd: – Opdracht 53995 – rapportdatum 26/04/2002 (4370) – Opdracht 10537552 – rapportdatum 14/12/2018 (1773) – Opdracht 115374 – rapportdatum 07/12/2001 (16388) – Opdracht 6677823 – rapportdatum 14/01/2014 (61969) – Opdracht 6087481 – rapportdatum 29/05/2013 Er wordt geen melding gemaakt van een schadegeval.
<b>Reliëfkenmerken</b>	Het plangebied betreft een relatief vlak terrein.
<b>Watertoetskaarten</b>	Een relatief groot gedeelte van het plangebied is pluviaal overstromingsgevoelig. Het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door een middelgrote kans op overstroming. Een gedeelte van het plangebied is gekarteerd als ‘zeer gevoelig voor grondwaterstroming’ (type1). Het overige gedeelte van het plangebied wordt gekarteerd als ‘matig gevoelig voor grondwaterstroming’ (type 2). De natte gedeeltes van de bodem zijn niet infiltratiegevoelig.



Figuur 17: OVAM; bodemonderzoeken en sanering (bron: geoloket OVAM)

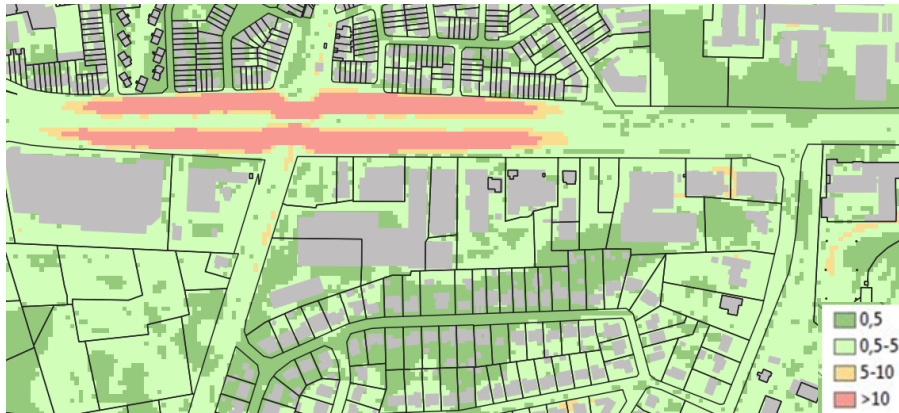


Figuur 18: Vereenvoudigde bodemkaart



Figuur 19: Watertoetskaart – infiltratiegevoelige bodems





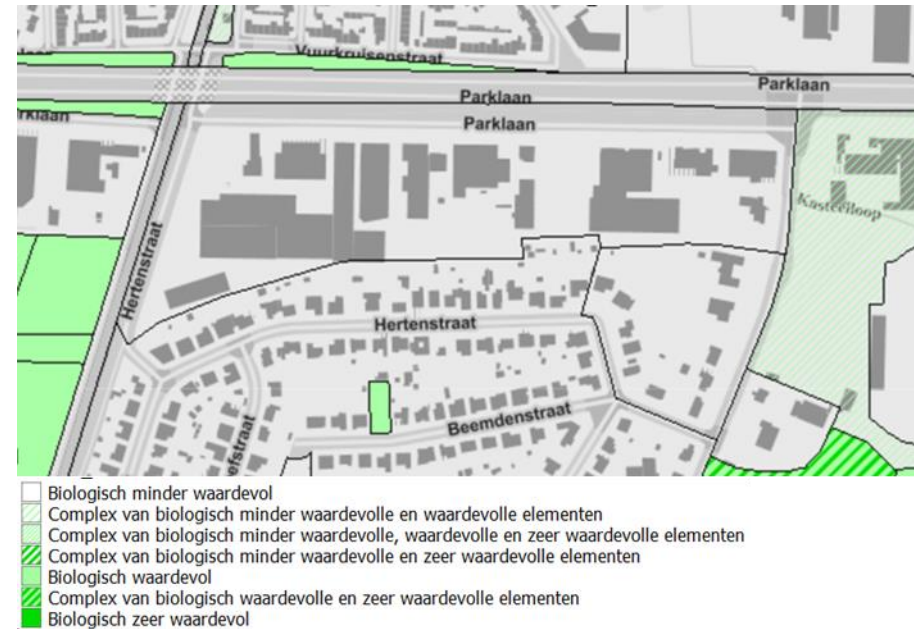
Figuur 20: Watertoetskaart: hellingenkaart



Figuur 21: Watertoetskaart: grondwaterstromingsgevoelige gebieden

### 4.1.2 Natuur

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



Figuur 22: Biologische waarderingskaart (2018)

### 4.1.3 Landschap

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



Figuur 23: Provinciale landschapskaart

#### 4.1.4 Gebruikers

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

#### 4.1.5 Mobiliteit

##### Ontsluitingspunten

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



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



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





Enkele bedrijfsactiviteiten ontsluiten in het westen op de Hertenstraat.



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



De brandweer en het tractiestation zijn ook bereikbaar via een toegang parallel met het spoor.



**Wegtype**

Het plangebied wordt ontsloten via de weg Parklaan, welke parallel loopt aan de R13/N12. Parklaan is geselecteerd als erftoegangsweg. Parklaan bestaat uit 2 betonnen rijstroken (2x1). Het verkeer wordt gemengd. Er zijn geen fietspaden voorzien. Er is een smal voetpad aanwezig aan de zijde van de bedrijven. De weg Parklaan takt aan op de Steenweg op Tienen, een lokale weg type die een functie vervult als ontsluitingsweg. De Steenweg op Tienen takt, via een lichtengeregeld kruispunt, rechtstreeks aan op de R13/N12. In het westen sluit de Parklaan aan op de Hertenstraat die instaat voor de verbinding van de achterliggende woonontwikkeling naar het centrum van Turnhout. De westelijke activiteiten binnen het plangebied sluiten rechtstreeks aan op de Hertenstraat.





Zicht vanop Parklaan naar Steenweg op Tienen

**Parking** Langs de ventweg Parklaan bevinden zich parkeerplaatsen die gebruikt worden door de bedrijven, maar ook door de recreatieve functies aanwezig in het plangebied. Ook de voortuinen van de bedrijfsactiviteiten worden al dan niet volledig ingevuld in functie van parkeren



<b>Openbaar vervoer</b>	De buslijn nr.2 'Turnhout Markt – Station – Parkwijk – Den Brand' loopt via de Steenweg op Tienen'. De dichtstbijzijnde halte (halte 'Kantwerkstraat') bevindt zich in de Vuurkruisenstraat . De spoorlijn verdeelt het plangebied in twee. Het station bevindt zich in het centrum van Turnhout en is gemakkelijk bereikbaar met de fiets.
<b>Langzaam verkeer</b>	Langs de Steenweg op Tienen loopt een functionele fietsroute van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (zie Figuur 25). Langs het spoor (Hertenstraat) loopt de fietsostrade die een verbinding maakt met het station. De Hertenstraat maakt deel uit van een recreatief fietsroutenetwerk (zie Figuur 26) dat langs de spoorlijn loopt. De ongelijkgrondse kruising met de ring zorgt ervoor dat de site vlot bereikbaar is voor de zwakke weggebruiker vanuit de binnenstad.

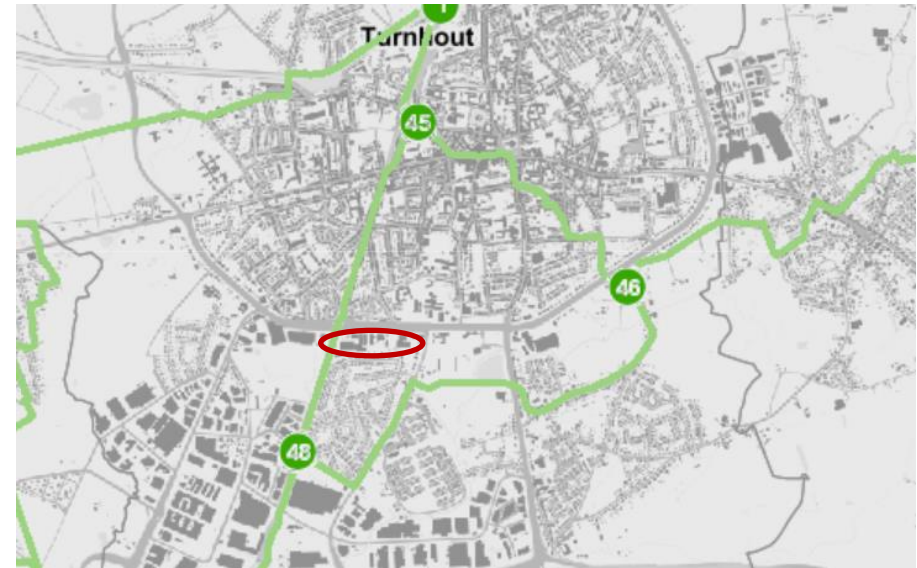


Figuur 24: Uittreksel regioplan De Lijn voor omgeving Turnhout



- fietsstrade, conform    ■ fietsstrade, geen fietsinfrastructuur
- functionele fietsroute, conform
- functionele fietsroute, niet conform
- functionele fietsroute, geen

Figuur 25: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen)



Figuur 26: Fietsknooppuntennetwerk (bron: geoloket provincie Antwerpen)

## 5 Programma – behoefteanalyse

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

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

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

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

De stad Turnhout wordt geconfronteerd met vragen voor ruimte voor indoorrecreatie (o.a. ruimte voor boulderhal, indoorpadel, fitness, indoorspeeltuin, jumping...). Deze vraag gaat gepaard met een zoektocht naar ruimtes met grotere afmetingen (hoogte, oppervlakte) waardoor vaak gekeken wordt naar bedrijfsruimtes. Binnen het plangebied bevindt zich vandaag reeds een crossfit. Deze functie bevindt zich momenteel in de gewestplanbestemming woongebied. Aangezien de stad Turnhout regelmatig de vraag krijgt tot ruimte voor indoorrecreatie en deze vraag niet steeds binnen het bestaande woonweefsel kan opgevangen worden, wordt ervoor geopteerd om binnen het plangebied ruimte te voorzien. Deze ruimte voor indoorrecreatie wordt beperkt in oppervlakte.

## 6 Afwegingselementen en randvoorwaarden

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

### 6.1 Conclusie analyse bestaande toestand

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

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

### 6.2 Mobiliteitsstudie

Naar aanleiding van de ontvangen adviezen en inspraakreacties tijdens de raadplegingsronde van de startnota van het RUP en naar aanleiding van het onderzoek van de stad Turnhout naar de mogelijkheden tot realisatie van een sportcentrum langs de Steenweg op Tielen, werd beslist een mobiliteitsstudie op te maken om de (cumulatieve) effecten in te schatten van een eventuele bijkomende verkeersgeneratie op de omgeving.

Voor de invulling van plangebied van RUP Parklaan Oost werd in het kader van het mobiliteitsonderzoek uitgegaan van een aantal principes:

- invullen van het gelijkvloers met bedrijvigheid
- de mogelijkheid tot het inrichten van autonome kantoren op verdieping

- de mogelijkheid tot realisatie van indoorrecreatie. Dit met een oppervlaktebeperking van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>.

Volgende programmabepaling werd meegenomen in de mobiliteitsstudie.

Op basis van kencijfers en een aantal aannames (gemiddelde aanwezigheidsgraad, modal split, dagverdeling) werd voor elke functie een inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersgeneratie

Programma en bijhorende verkeersgeneratie cf. mobiliteitsstudie		
	vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> ) cfr programmabepaling	verkeersgeneratie etmaal (weekdag in pae)
bedrijvigheid	43.000	1.011
kantoren	38.000	1.419
indoorrecreatie	5.000	176
<b>Totale verkeersgeneratie</b>		<b>2.606</b>

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat dit scenario een sterk negatieve impact heeft op de verkeersafwikkeling van zowel het kruispunt R13 x Steenweg op Tielen als het kruispunt Steenweg op Tielen x Parklaan. De korte opeenvolging van beide kruispunten heeft een negatieve impact op de totale capaciteit van het kruispunt Steenweg op Tielen x Parklaan.

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat het noodzakelijk is om randvoorwaarden op te leggen opdat de bijkomende verkeersgeneratie geen significante hinder voor de omgeving betekent. Het planvoornemen van het RUP Parklaan Oost moet beperkt worden tot maximaal 60% van de huidige verwachte verkeersgeneratie zoals opgenomen in de mobiliteitsstudie. Hierdoor blijft de afwikkeling van de verschillende ontsluitende kruispunten gegarandeerd. (zie ook mobiliteitsstudie Antea, p.58 e.v.)

Concreet betekend dit dat de invulling maximaal 1563,60 PAE per etmaal mag genereren opdat de impact van mobiliteit op de omgeving haalbaar blijft (60% van 2606 PAE= 1563,60 PAE).

Uitgaande van het feit dat in de ruimtelijke visie van het RUP uitgegaan werd van maximaal behoud van ruimte voor bedrijvigheid op het gelijkvloers, dient gesleuteld te worden aan de hoeveelheid kantooruimte en/of indoorrecreatie die binnen het plangebied van het RUP kan worden voorzien.

Dit kan bv. leiden tot onderstaande invulling.

	vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	verkeersgeneratie etmaal (weekdag IN - pae)
bedrijvigheid	43000	1011
kantoren	10085,13	376,60
indoorrecreatie	5000	176
<b>totaal = max. toelaatbare verkeersgeneratie</b>		1.563,60

Om deze reden wordt er een maximale oppervlakte aan autonome kantoren en indoorrecreatie opgelegd.

Rekening houdend met de draagkracht van het gebied kan maximum 15.000 m<sup>2</sup> aan kantoren en indoorrecreatie aanwezig zijn binnen het plangebied. En dit met een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> indoorrecreatie. Dit betekent concreet dat wanneer wordt voorzien in 5.000 m<sup>2</sup> aan indoorrecreatie, maximaal 10.000 m<sup>2</sup> aan autonome kantoren kan gerealiseerd worden.

Vanuit de mobiliteitsstudie worden nog volgende aanbevelingen meegegeven

- Minimaliseren van het gebruik van de Hertenstraat als ontsluitingsweg voor het plangebied van het RUP door de opmaak van een concreet signalisatieplan, waarbij de bewegwijzerde routes in overstemming zijn met de gewenste routes.
- Onmogelijk maken van het gebruik van de Hertenstraat als ontsluitingsweg voor het plangebied door het fysiek afsluiten van de Hertenstraat voor gemotoriseerd verkeer. Hetgeen tevens een positief effect zal hebben op de verkeersveiligheid op de fietssnelweg F102.

De mobiliteitsstudie wordt mee verwerkt in de milieu-effectenbeoordeling. De conclusies van de milieu-effectbeoordeling worden weergegeven in de volgende paragraaf.

## 6.3 Conclusie effectbeoordeling

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

- Detailhandel wordt niet toegelaten. Bestaande vergunde / vergund geachte functies kunnen behouden blijven.
- De gezamenlijke oppervlakte aan autonome kantoorruimten en indoorrecreatie blijft beperkt tot maximaal 15.000 m<sup>2</sup>. De oppervlakte ingenomen in functie van indoorrecreatie wordt beperkt tot max. 5.000 m<sup>2</sup>. Deze maximale oppervlaktes hebben betrekking op de bestaande oppervlakte en eventuele bijkomende oppervlaktes. In de toelichtende kolom bij de voorschriften zal duidelijk worden weergegeven welke oppervlaktes reeds aanwezig zijn en welke oppervlaktes nog bijkomend kunnen worden voorzien.
- Buitenverlichting wordt voorzien van armaturen met gerichte verlichting waarbij zo weinig mogelijk lichtverstrooiing naar de omgeving geproduceerd wordt.
- Aanleg van groenbuffers ten opzichte van de aanpalende functies (wonen / bedrijvigheid. Aanleg van deze groenbuffers met streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- Verbetering van de beeldkwaliteit: opnemen van bepalingen inzake inrichting voortuinzone, materiaalgebruik,...
- Het mobiliteitsprofiel van bedrijfsactiviteiten dient afgestemd te zijn op het bereikbaarheidsprofiel
- Het opnemen van bepalingen om het aantal opritten naar de openbare weg te beperken
- Voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, strevend naar een modal split van 50/50
- Voorzien van semipublieke voortuinstroken met ruimte voor gebundelde parkeerplaatsen
- Voorzien van een voldoende gedimensioneerde en kwalitatieve (overdekte) fietsenstalling, met ruimte voor bovenmaatse fietsafmetingen. De fietsenstalling bevindt zich op korte afstand van de (personeels)toegang.
- SEVESO-inrichtingen zijn niet toegelaten
- Opleggen van een visuele groenbuffer ten opzichte van de aanpalende functies
- Opnemen van inrichtingsvoorschriften ter bevordering van de beeldkwaliteit (inrichting voortuinzone, kleurgebruik,...)
- Hinderlijke activiteiten die niet kunnen gebufferd worden aan de bron zijn niet toegelaten.



- Er dient op een ruimtelijk doordachte manier omgegaan te worden met de inplanting van activiteiten en/of technische installaties die (achtergrond)geluid genereren.
- Buitenverlichting wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke verlichting. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van gerichte verlichting.
- Belemmering van grondwaterstromingen dient te worden vermeden. Bij aanvragen met betrekking tot ondergrondse constructies dient te worden aangetoond dat de grondwaterstromingen niet worden belemmerd.
- Bij een vergunningsaanvraag voor bebouwing/verharding, gelegen overstromingsgevoelig gebied, dient te worden meegegeven dat overstromingsveilig dient te worden gebouwd.

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

- Belemmering van grondwaterstromingen dient zoveel mogelijk te worden vermeden.
- Bij een vergunningsaanvraag voor bebouwing/verharding, gelegen in overstromingsgevoelig gebied, dient te worden meegegeven dat overstromingsveilig dient te worden gebouwd.
- Op basis van infiltratieproeven in combinatie van een meting van de grondwaterstand dient de effectieve infiltratiecapaciteit bepaald te worden.
- Het waterbergend vermogen blijft gevrijwaard. Ingrepen die een negatieve impact hebben op het waterbergend vermogen binnen het plangebied dienen gecompenseerd te worden binnen het plangebied zelf.
- Bij productie van afvalwater dient de sectorale wetgeving te worden toegepast, zodat het afvalwater op een gecontroleerde manier kan geloosd/gezuiverd worden, zonder schade aan het milieu.
- Minimaliseren van het gebruik van de Hertenstraat als ontsluitingsweg voor het plangebied van het RUP door de opmaak van een concreet signalisatieplan, waarbij de bewegwijzerde routes in overstemming zijn met de gewenste routes.
- Onmogelijk maken van het gebruik van de Hertenstraat als ontsluitingsweg voor het plangebied door het fysiek afsluiten van de Hertenstraat voor gemotoriseerd verkeer. Hetgeen tevens een positief effect zal hebben op de verkeersveiligheid op de fietssnelweg F102.
- Aanleg van fietspaden in de Parklaan

## 6.4 Watertoets

De effectbeoordeling milieu (zie DEEL 2) levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de disci-

pline 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:

- Het plangebied is niet gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied of in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. Een groot gedeelte van het plangebied is pluviaal overstromingsgevoelig met een kleine tot middelgrote kans op overstroming.
- 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 1.2.2 van het waterwetboek werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 1.2.3.

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

- Belemmering van grondwaterstromingen dient zoveel mogelijk te worden vermeden.
- Bij een vergunningsaanvraag voor bebouwing/verharding, gelegen in overstromingsgevoelig gebied, dient te worden meegegeven dat overstromingsveilig dient te worden gebouwd.
- Op basis van infiltratieproeven in combinatie van een meting van de grondwaterstand dient de effectieve infiltratiecapaciteit bepaald te worden.
- Het waterbergend vermogen blijft gevrijwaard. Ingrepen die een negatieve impact hebben op het waterbergend vermogen binnen het plangebied dienen gecompenseerd te worden binnen het plangebied zelf.
- Bij productie van afvalwater dient de sectorale wetgeving te worden toegepast, zodat het afvalwater op een gecontroleerde manier kan geloosd/gezuiverd worden, zonder schade aan het milieu.

Er kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van het waterwetboek (gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid), in acht heeft genomen.

## 7 Visie en ontwerp

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

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

Het ontwerp onderzoekt:

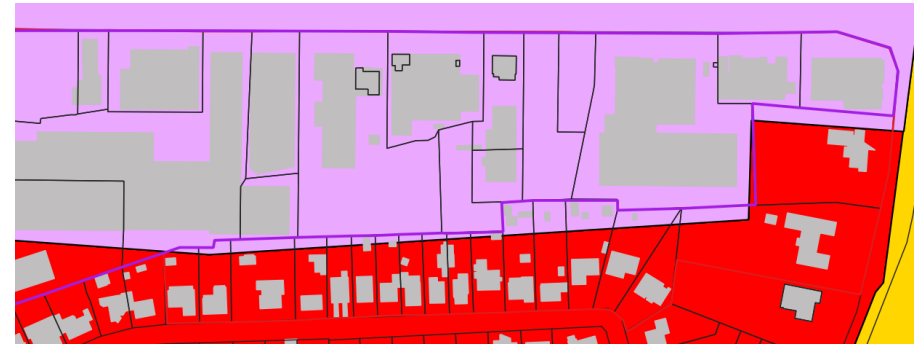
- Een functionele invulling verenigbaar met ligging en karakter van de site en aanvullend op en niet concurrerend met de voorzieningen binnen het stadsweefsel waarbij een evolutie naar een ruimtelijk verantwoord stedelijk programma wordt nagestreefd
- De optimalisatie van het bestaande en toekomstige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

### 7.1 Logische afbakening plangebied rekening houdend met grenscorrecties

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

- Gebruikt worden in functie van bedrijvigheid
- Een invulling kennen in functie van wonen maar waarvan een beperkt gedeelte van het perceel is gelegen in de gewestplanbestemming 'Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's'. Hiervoor zullen in het RUP grenscorrecties worden

doorgevoerd. De bestemming wonen langs de Hertenstraat en de Steenweg op Tielen blijft behouden.



Figuur 27: Grenscorrecties – paarse lijn geeft feitelijke grens tussen bedrijvigheid en wonen weer

### 7.2 Functionele invulling

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

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

#### **Bestemming**

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

De bestemming van de site richt zich op volgende stedelijke functies :

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

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

### **Bedrijvigheid**

De bedrijvigheid die kan toegelaten worden kan slaan op productie, bewerking en verwerking van goederen, op distributie en groothandel en op onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Bedrijvigheid met een toonzaaloppervlakte, andere dan detailhandelsbedrijven kunnen ook worden toegelaten. Hier worden in de voorschriften randvoorwaarden uitgewerkt naar grootte van de toonzaal.

### **Autonome kantoren en indoorrecreatie beperkt in oppervlakte**

#### *Autonome kantoren*

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

De oppervlakte ingenomen voor autonome kantoorfuncties en indoorrecreatie wordt beperkt tot maximaal 15.000 m<sup>2</sup> waarvan maximum 5.000 m<sup>2</sup> kan ingenomen worden in functie van indoorrecreatie.

Binnen het plangebied is, op het moment van opmaak van het RUP, reeds een aanzienlijke oppervlakte aan autonome kantoren aanwezig. Volgens de gegevens van de stad Turnhout is er vandaag reeds 8.400 m<sup>2</sup> aan autonome kantoorruimte aanwezig. Er dient rekening gehouden met het bestaande aanbod om het mogelijk nog te realiseren aanbod in kaart te brengen.

#### *Recreatie*

Recreatie is toegelaten onder de vorm van indoorrecreatie. Waarbij vooral gericht wordt op indoorrecreatie die nood heeft aan grote / hoge ruimtes en die moeilijk inpasbaar zijn binnen het traditionele weefsel. Deze vorm is verweefbaar met bedrijvigheid. Verblijfsrecreatie en openluchtrecreatie is niet toegestaan, tenzij deze laatste rechtsreeks verbonden is aan de indoorrecreatie bv. buitenspeeltuin bij binnenspeeltuin. Reca is enkel toegestaan op voorwaarde dat ze complementair en ondersteund is aan de hoofdfunctie. De oppervlakte ingenomen door (in-door)recreatie wordt beperkt tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Op moment van opmaak van

voorliggend RUP is een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> aan indoorrecreatie aanwezig (crossfit). Deze indoorrecreatie werd vergund binnen de gewestplanbestemming woongebied.

#### *Bijkomende te realiseren*

Rekening houdend met een bestaand aanbod van 8.400 m<sup>2</sup> aan autonome kantoorruimte en 300 m<sup>2</sup> aan indoorrecreatie, kan slechts een bijkomend aanbod van 6.600 m<sup>2</sup> aan autonome kantoorruimte/indoorrecreatie gerealiseerd worden. Van deze 6.600 m<sup>2</sup> kan nog slechts 4.700 m<sup>2</sup> ingevuld worden in functie van indoorrecreatie.

### **Gemeenschapsvoorzieningen**

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

#### *Detailhandel*

De bestaande vergunde en vergunde geachte detailhandel kan behouden blijven. Nieuwe detailhandel wordt niet toegelaten.

#### *Wonen*

De bestaande, vergunde / vergund geachte bedrijfswoningen kunnen behouden blijven. Het RUP heeft niet de intentie om nog nieuwe bedrijfswoningen toe te laten.

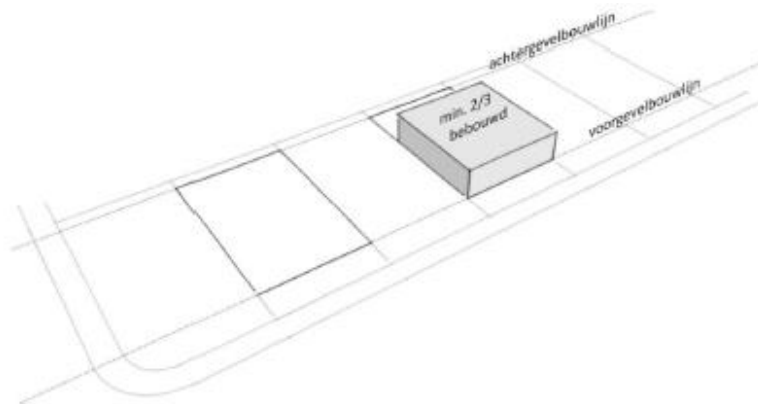


## 7.3 Optimaliseren bedrijfsweefsel

### 7.3.1 Verdichten

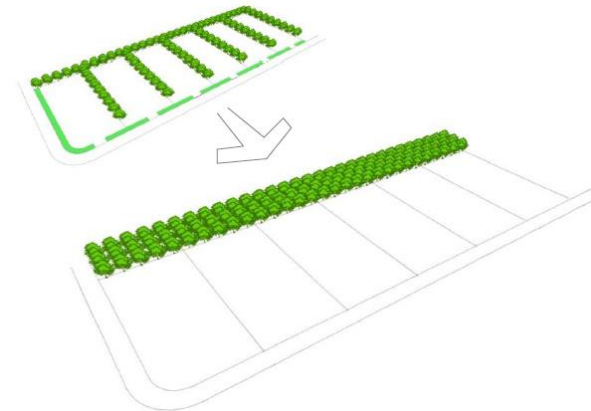
De bestaande KMO-zone werd reeds grotendeels ingevuld. Deze invulling gebeurde niet altijd efficiënt waardoor nog heel wat ruimtewinsten kunnen gehaald worden door verdichting. Binnen het RUP wordt een nieuw kader geboden waardoor geleidelijk een transformatie van het bestaande weefsel zal plaatsvinden.

Om de beschikbare oppervlakte voor bedrijvigheid maximaal aan te wenden, wordt vanuit het RUP opgelegd dat een bepaald aandeel van de beschikbare oppervlakte per kavel minimaal moet worden ingevuld. Een goede richtlijn is om per bedrijfspersceel minstens 2/3<sup>de</sup> te bebouwen. Uitzonderingen moeten uiteraard mogelijk zijn voor bestaande bedrijven of bedrijven waarvan de activiteiten voor een groot deel in open lucht georganiseerd worden (bijv. opslag in open lucht).



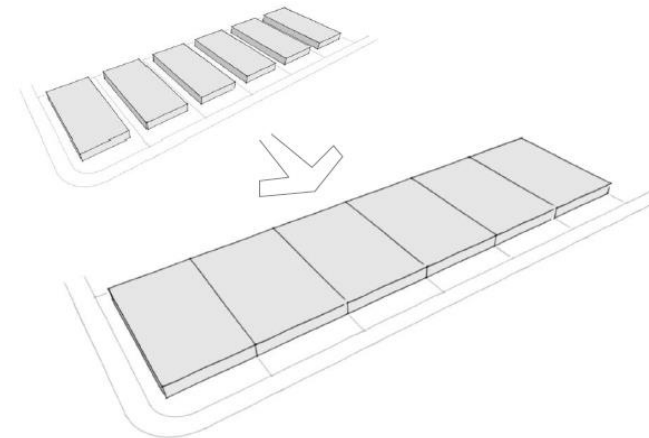
Figuur 28: Effectief aanwending ruimte door minimale bezettingsgraad

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



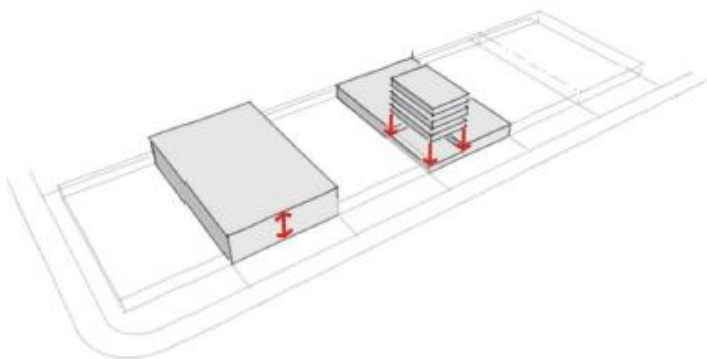
Figuur 29: Geen verplichting tot interne buffers

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



Figuur 30: Gekoppeld bouwen

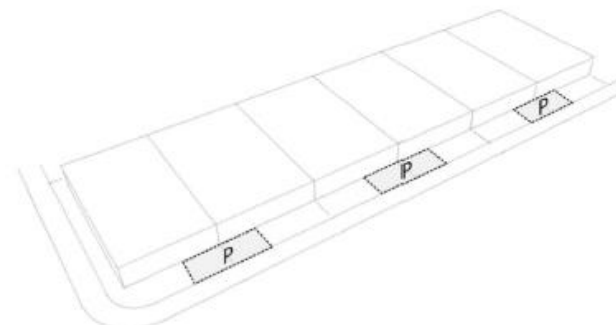
Het RUP voorziet ook de mogelijkheid om meerlagig te bouwen. Om een duurzaam en intensief ruimtegebruik verder te ondersteunen, moet men in de -zone Parklaan Oost ook duidelijk inzetten op een verticale benutting van de ruimte. De kans om verticaal te bouwen geeft een bedrijf ook meer groeimogelijkheden.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



Figuur 31: Hoger en meerlagig bouwen

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

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

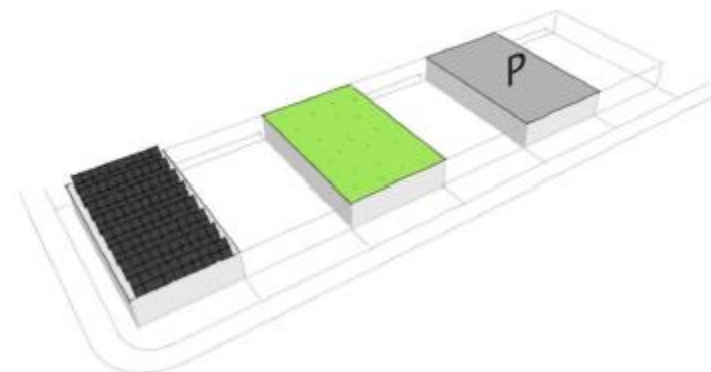


Figuur 32: Gedeeld ruimtegebruik - delen parkings in voortuinzone

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

Mogelijkheden die overwogen kunnen worden zijn:

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



Figuur 33: Functioneel benutten dakoppervlakte

- Ook een gebruik i.f.v. andere activiteiten gericht op het gebruik van de dakopervlakte kan toegelaten worden op voorwaarde dat de draagkracht van de omgeving gerespecteerd wordt. Onderstaande figuur illustreert een mogelijke invulling.



Figuur 34: Voorbeeld Ikea Utrecht (bron: www.dearchitect.nl)

### 7.3.2 Identiteit en uitstraling

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

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

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

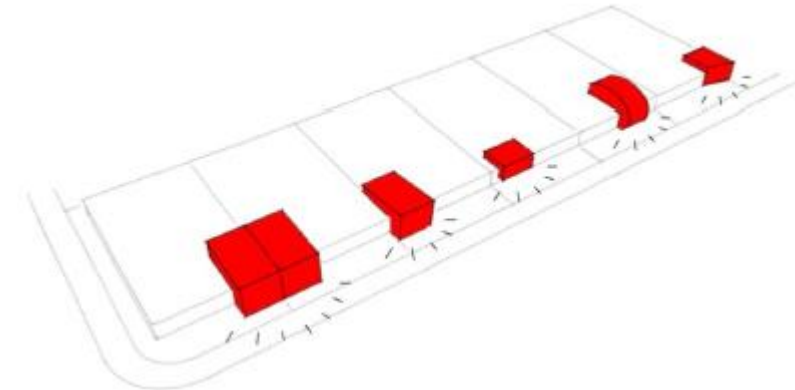
#### ***Kwaliteitsvolle architectuur***

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

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

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

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



Figuur 35: Representatieve bedrijfsruimten als accent in de bebouwing



Figuur 36: Voorbeelden representatieve bedrijfsruimten als accent in de bedrijfsbebouwing

### **Voortuinzone**

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

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

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

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

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

### **Publiciteit**

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

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



Figuur 37: Voorbeelden van goed geïntegreerde publiciteit



### Verlichting

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

### Parkeren

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

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

De voortuin is vandaag reeds ingericht in functie van bezoekersparkeren. Deze ruimte wordt best geheel of deels opgevat als een toegankelijke, semipublieke buitenruimte waar het bezoekersparkeren ingericht wordt in een groene omkadering. Aandacht gaat hierbij ook uit naar het beperken van het aantal toegangen.

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

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

## 7.4 Landschappelijke inpassing

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

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

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

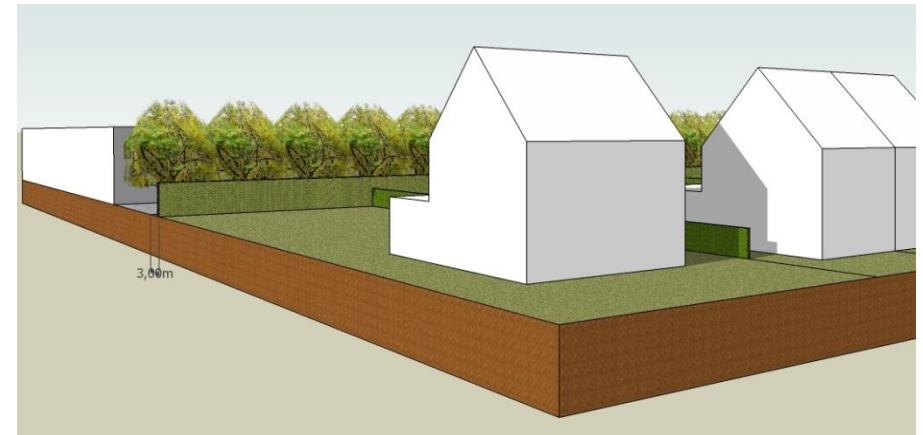
Gezien de diepte van de opgelegde bufferzone vrij beperkt is, is het niet eenvoudig om tot een visueel dicht groenscherm met een afdoende hoogte te komen. Een gerichte combinatie van (groen)elementen kan een werkbare oplossing bieden die maximaal bijdraagt tot een visuele buffering van de bedrijfsgebouwen.

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

constructies onvoldoende ruimte vrij laten, voorzien worden in een kwalitatief groenscherm.

Ongeacht de breedte van de buffer moet wel telkens voldaan worden aan de voorwaarden van landschappelijke inpassing.

Binnen de groenbuffer zijn ook ingrepen in functie van waterbeheersing toegelaten. De combinatie met aangepast plantgoed (vb. wilg en els) draagt eveneens bij aan een verbetering van de landschappelijke inpassing.



Figuur 38: Simulatie groenbuffer – zicht vanuit woningen

## 7.5 Vertaling RUP

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

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

### 7.5.1 Bestemming

#### **Zone voor gemengde stedelijke functies**

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

- Bedrijvigheid gericht productie, be- en verwerking van goederen, distributie en groothandel en op onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Autonome kantoren
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- Indoorrecreatie waarbij de oppervlakte ingenomen in functie van indoorrecreatie wordt beperkt tot 5.000 m<sup>2</sup>. Waar mogelijk wordt deze oppervlakte ongelijkvloers gerealiseerd.

Deze functies zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- wordt aangetoond dat het mobiliteitsprofiel van het gevraagde is afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de site en haar omgeving. Er dienen voldoende gegevens aangereikt te worden om te oordelen of deze afstemming het geval is. Dit kan door het aantal te verwachten gebruikers, bewoners, bezoekers en de bijhorende dynamiek in kaart te brengen. Uit de aangeleverde gegevens moet ook blijken dat het project de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid niet in het gedrang brengt.
- De oppervlakte ingenomen in functie van indoorrecreatie en autonome kantoorruimten wordt beperkt tot max. 15.000 m<sup>2</sup> en dit met een maximum van 5.000 m<sup>2</sup> in functie van indoorrecreatie. Het bestaande aanbod wordt meegerekend bij het bepalen van het nog te realiseren aanbod op het terrein.
- Autonome kantoren dienen op verdieping te worden ingericht. Het gelijkvloers dient maximaal voorbehouden te worden voor bedrijvigheid
- (bedrijfs)woningen wordt niet toegelaten. Bestaande vergunde bedrijfswoningen kunnen worden behouden.

Volgende functies zijn niet toegelaten:

- SEVESO-inrichtingen zijn niet toegelaten.
- Detailhandel
  - Bestaande vergunde/ vergund geachte detailhandelszaken kunnen behouden blijven
  - Toonzaal is toegelaten onder strikte randvoorwaarden (bij de bedrijfsfunctie en beperkt in oppervlakte)

#### *Overdruk gemeenschapsvoorzieningen*

Er wordt een overdruk voorzien ter hoogte van de bestaande gemeenschapsvoorzieningen (brandweer, tractiestation, transformatiestation Elia). Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut dienen zich maximaal te clusteren binnen deze overdruk. De ruimte buiten deze overdruk wordt immers maximaal gevrijwaard in functie van bedrijvigheid. Indien de invulling i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen verdwijnt binnen deze overdrukzone, kan steeds een invulling gebeuren conform de toegelaten bestemmingen. In functie van de inrichting van gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut bieden de voorschriften van het RUP extra vrijheden op voorwaarde dat de invulling getuigt van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Overdruk groenbuffer*

De groenbuffer heeft een minimale breedte van 5 m en wordt samengesteld uit een begroeibare draadafsluiting en een mix van bomen en een ondergroei van struikgewas. De buffer heeft als doel de landschappelijk integratie van het bedrijventerrein in haar omgeving te optimaliseren. In uitzonderlijke gevallen, wanneer de afstand onvoldoende is omwille van de vergund (geachte toestand voor de realisatie van een buffer van 5 m, kan van de breedte afgeweken worden. De landschappelijke integratie dient echter gegarandeerd te blijven door het voorzien in een begroeibare draadafsluiting met haagstructuur. De groenbuffer kan eveneens ingericht worden als waterbuffer. Het gebruik van aangepast plantgoed kan in combinatie met waterbuffering toch een landschappelijke inpassing garanderen.

#### **Zone voor wonen**

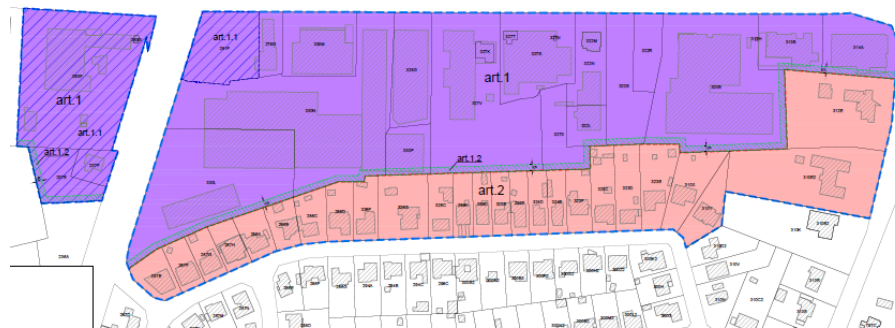
De zone heeft betrekking op de bestaande percelen gelegen in woongebied waarvoor een grenscorrectie dient uitgevoerd te worden.

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

## 7.5.2 Inrichting en beheer

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

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



- artikel 1 : Zone voor gemengde stedelijke functies  
(categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid')
- art 1.1 : gemeenschapsvoorzieningen (overdruk)
- art 1.2 : groenbuffer (overdruk)
- artikel 2 : Zone voor wonen  
(categorie gebiedsaanduiding 'wonen')

Figuur 39: Aanzet grafisch plan

## 8 Ruimtebalans

Tabel 1: ruimtebalans RUP

Huidige bestemming			Opp (m <sup>2</sup> )
Categorie	Bestemming		
wonen	Woongebied	Gewestplan	35.682
bedrijvigheid	Zone voor KMO	Gewestplan	79.566
recreatie	Recreatief parkgebied	Gewestplan	1175
Totaal			116.423
Bestemming RUP			Opp (m <sup>2</sup> )
Categorie	Bestemming		
bedrijvigheid	Art 1. Zone voor gemengde stedelijke functies		81.622
wonen	Art 2. Zone voor wonen		34.801
Totaal			116.423
BALANS			Opp (m <sup>2</sup> )
Wonen			-881
Bedrijvigheid			+2.056
recreatie			-1.175

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 regis-

ter 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 uitsluitend 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	
Deel 237F, deel 237E	Recreatief parkgebied	recreatie	bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
Delen van: 330L, 330N,	woongebied	wonen	bedrijvigheid	Planschade mogelijk
Delen van: 286d, 326F, 326G, 326 C, 299H, 299D, 325 B, 299 F, 324D, 324E, 323 F, 323 C, 323 D, 323E, 310 X, 310Y, 310 E2, 312E	KMO-zone	bedrijvigheid	wonen	Planbaten mogelijk

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

## 10 Op te heffen voorschriften

### **Bestemmingen**

De bestemming van het gewestplan Herentals – Mol gelegen binnen de contour van het plangebied zijn:

#### **Woongebied**

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

#### **Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde**

Woongebied waarbinnen de ordeningsmaatregelen moeten worden bepaald, rekening houdend met de culturele, historische en/of esthetische waarde van het plangebied.

#### **Woonuitbreidingsgebied**

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

#### **Verkavelingen**

De goedgekeurde niet vervallen verkaveling binnen het plangebied blijven behouden.