



# TURNHOUT

## RUP Master Meubel

STARTNOTA

Juli 2020



## COLOFON

**opdrachtgever:**

**stadsbestuur Turnhout**

**project:**

**RUP Master Meubel**

**fase:**

**Startnota**

**datum:**

**Juli 2020**

**opdrachthouder:**



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

**projectcoördinator:**

Stijn Sneyers

**projectverantwoordelijke:**

Johan Van Opstal

**projectteam:**

**IOK plangroep**

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, Marijke Sannen, Tinne Schorrewegen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, Johan Van Opstal, An Vandeplass

CAD-GIS:

Anja Dello, Marie-Rose Henckens

secretariaat:

Annick Sprengers

Johan Van Opstal  
Projectverantwoordelijke  
Erkend Ruimtelijk planner

Stijn Sneyers  
Projectcoördinator  
Erkend ruimtelijk planner

# INHOUD

<b>DEEL 1</b>	<b>TOELICHTINGSNOTA</b> .....	<b>1</b>	<b>DEEL 2</b>	<b>EFFECTBEOORDELING MILIEU</b> .....	<b>43</b>
1	Inleiding.....	1	1	Algemeen.....	45
1.1	Doelstelling.....	1	1.1	Methodologie.....	45
1.2	Ruimtelijke situering.....	1	1.2	Toepassingsgebied.....	45
1.3	Afbakening van het plangebied.....	2	1.3	Detaileringsniveau RUP.....	45
2	Planologisch - juridisch kader.....	3	1.4	Voorgaande onderzoek naar milieueffecten.....	45
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	3	1.5	Alternatieven.....	45
2.2	Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout.....	3	1.5.1	Locatiealternatieven.....	45
2.3	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland.....	4	1.5.2	Uitvoeringsalternatieven.....	45
2.4	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen.....	5	1.5.3	Nulalternatief.....	45
2.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Turnhout.....	5	1.6	Overzicht wijzigingen.....	46
2.6	Bestemmingen.....	6	2	Onderzoek naar aanzienlijkheid van milieueffecten.....	47
3	Sectoraal juridisch kader.....	7	2.1	Discipline bodem.....	47
4	Bestaande toestand.....	11	2.1.1	Checklist.....	47
4.1	Beschrijving plangebied en omgeving.....	11	2.1.2	Bodemverstoring en grondstofvoorraden.....	47
4.1.1	Fysisch systeem.....	11	2.1.3	Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging.....	48
4.1.2	Natuur.....	13	2.1.4	Erosie.....	48
4.1.3	Landschap.....	14	2.1.5	Conclusie discipline bodem.....	48
4.1.4	Gebruikers.....	15	2.2	Discipline water.....	48
4.1.5	Mobiliteit.....	15	2.2.1	Checklist.....	48
4.2	Beschrijving bedrijf en bedrijfssite.....	17	2.2.2	Grondwater.....	48
4.2.1	Voorstelling bedrijf.....	17	2.2.3	Oppervlaktewater.....	49
4.2.2	Bestaande ruimtelijke toestand.....	18	2.2.4	Afvalwater.....	50
4.2.3	Fotoreportage.....	21	2.2.5	Conclusie discipline water.....	50
4.2.4	Ruimtelijk-juridische aspecten.....	28	2.3	Discipline biodiversiteit.....	51
5	Programma – ruimtebehoefte.....	30	2.3.1	Checklist.....	51
5.1	Toekomstperspectief bedrijf.....	30	2.3.2	Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied, natuur-en bosreservaten.....	51
5.2	Ruimtebehoefte – ontwikkelingsperspectief cf. planologisch attest.....	31	2.3.3	Biotoopverlies.....	52
5.2.1	Planologisch attest – 18.12.2017.....	31	2.3.4	Rust- en lichtverstoring.....	52
5.2.2	Aanvraag planologisch attest – maart 2019.....	33	2.3.5	Conclusie biodiversiteit.....	52
6	Afwegingselementen en randvoorwaarden.....	36	2.4	Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.....	53
6.1	Conclusie effectbeoordeling.....	36	2.4.1	Checklist.....	53
6.2	Watertoets.....	36	2.4.2	Landschap.....	53
6.3	Ligging in HAG.....	37	2.4.3	Bouwkundig erfgoed.....	54
7	Visie en ontwerp.....	38	2.4.4	Archeologie.....	54
7.1	Ruimtelijke visie.....	38	2.4.5	Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.....	54
7.2	Doorvertaling RUP.....	41	2.5	Discipline mens – mobiliteit.....	55
			2.5.1	Checklist.....	55
			2.5.2	Mobiliteit.....	55

2.5.3	Conclusie discipline mens – mobiliteit.....	56
2.6	Discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid .....	56
2.6.1	Checklist.....	56
2.6.2	Ruimtelijke aspecten.....	57
2.6.3	Conclusie discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid.....	58
2.7	Discipline klimaat .....	58
2.7.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving .....	58
2.7.2	Effectbespreking.....	58
2.7.3	Conclusie discipline klimaat .....	58
2.8	Grensoverschrijdende effecten .....	58
2.9	Leemten in de kennis.....	58
3	Globale conclusie aanzienlijkheid van milieueffecten .....	58
<b>DEEL 3</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>59</b>
1	Kaartenbundel .....	61
2	RVR-toets.....	63

**Figuren**

Figuur 1:	situering plangebied op stratenplan .....	1	Figuur 27:	provinciale landschapskaart.....	14
Figuur 2:	afbakening plangebied op orthofoto .....	2	Figuur 28:	landbouwgebruikspercelen ALV (2018) .....	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 .....	19
Figuur 8:	GRS Turnhout – gewenste ruimtelijk-economische structuur met situering van plangebied.....	6	Figuur 34:	3D-impressie 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 .....	29
Figuur 11:	habitatrichtlijngebieden .....	9	Figuur 37:	gewenste ontwikkelingen op korte termijn cf. planologisch attest 201832	
Figuur 12:	erkende natuureservaten.....	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.....	38
Figuur 15:	watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden (2017) .....	10	Figuur 41:	visie – compacte uitbreiding met respect voor de bestaande waardevolle bebouwing .....	38
Figuur 16:	zoneringsplan .....	10	Figuur 42:	ruimtelijke visie - ontsluiting en parkeren .....	39
Figuur 17:	uittreksel atlas der buurtwegen.....	10	Figuur 43:	ruimtelijke visie - landschappelijke inpassing .....	40
Figuur 18:	vereenvoudigde bodemkaart .....	11	Figuur 44:	ruimtelijke visie - waterhuishouding .....	40
Figuur 19:	digitaal terreinmodel .....	11	Figuur 45:	aanzet grafisch plan RUP .....	41
Figuur 20:	watertoetskaart – hellingenkaart.....	12	Figuur 46:	weergave ligging wijzigingen .....	46
Figuur 21:	watertoetskaart – grondwaterstromingsgevoelige gebieden.....	12			
Figuur 22:	watertoetskaart – infiltratiegevoelige bodems.....	12			
Figuur 23:	watertoetskaart – erosiegevoelige gebieden .....	12			
Figuur 24:	BWK (2018) - ruime omgeving plangebied.....	13			
Figuur 25:	BWK (2018) – plangebied.....	13			
Figuur 26:	landschapsatlas.....	14			



# DEEL 1 Toelichtingsnota





# 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.

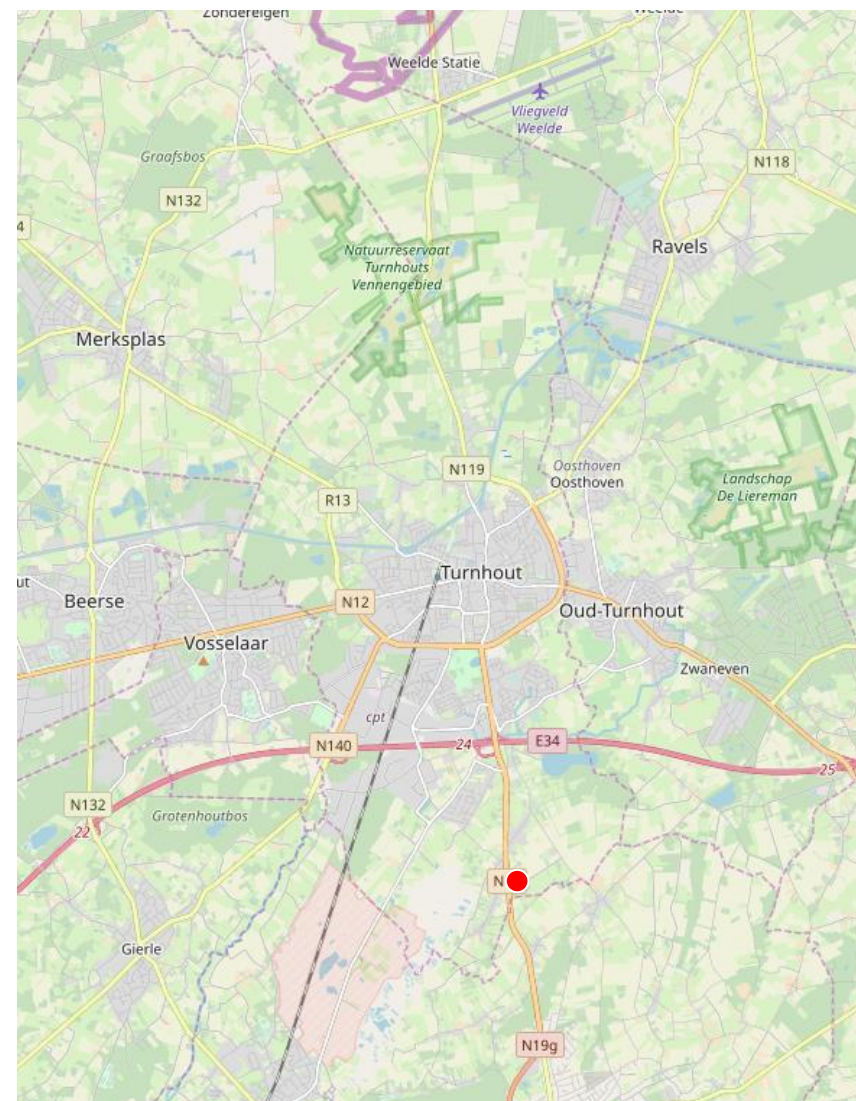
Intussen heeft het bedrijf een tweede aanvraag tot planologisch attest ingediend. Hierin werd de visie op de uitbreidingsmogelijkheden op bepaalde vlakken bijgestuurd om zo de pijnpunten uit het initiële voorstel – waarmee de gemeenteraad niet akkoord is gegaan bij het verlenen van het planologisch attest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

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 stratenplan<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bron figuur: Open Street Map

### 1.3 Afbakening van het plangebied

Zie kaart 2 "orthofoto met plancontour" in bijlage

Het plangebied omvat de bestaande bedrijfssite van Master Meubel en een achterliggende grond in functie van een uitbreiding van het bedrijf (cf. ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn in planologisch attest d.d. 18.12.2017, 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

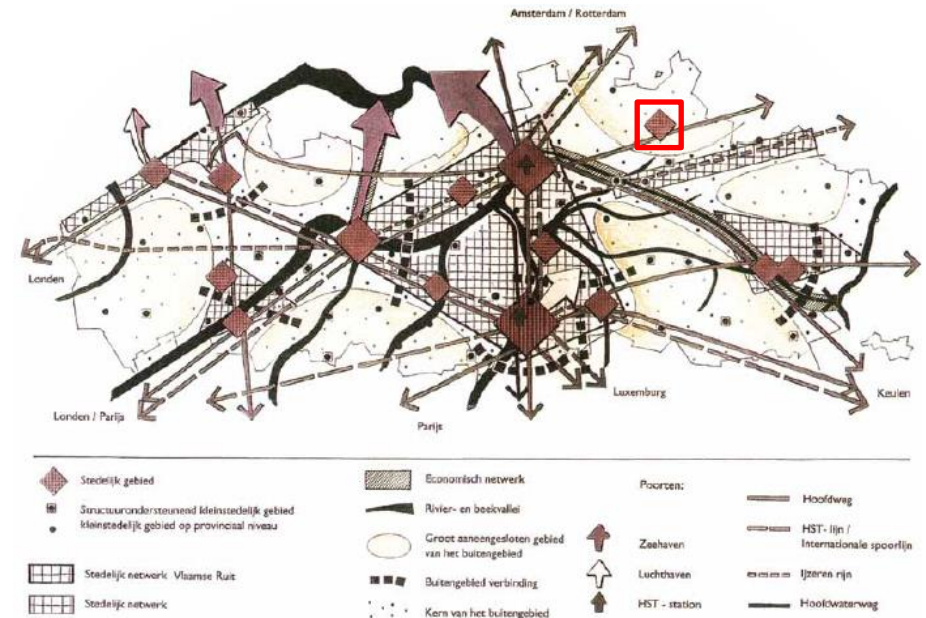
## 2 Planologisch - juridisch kader

### 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 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 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 Neteland. 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

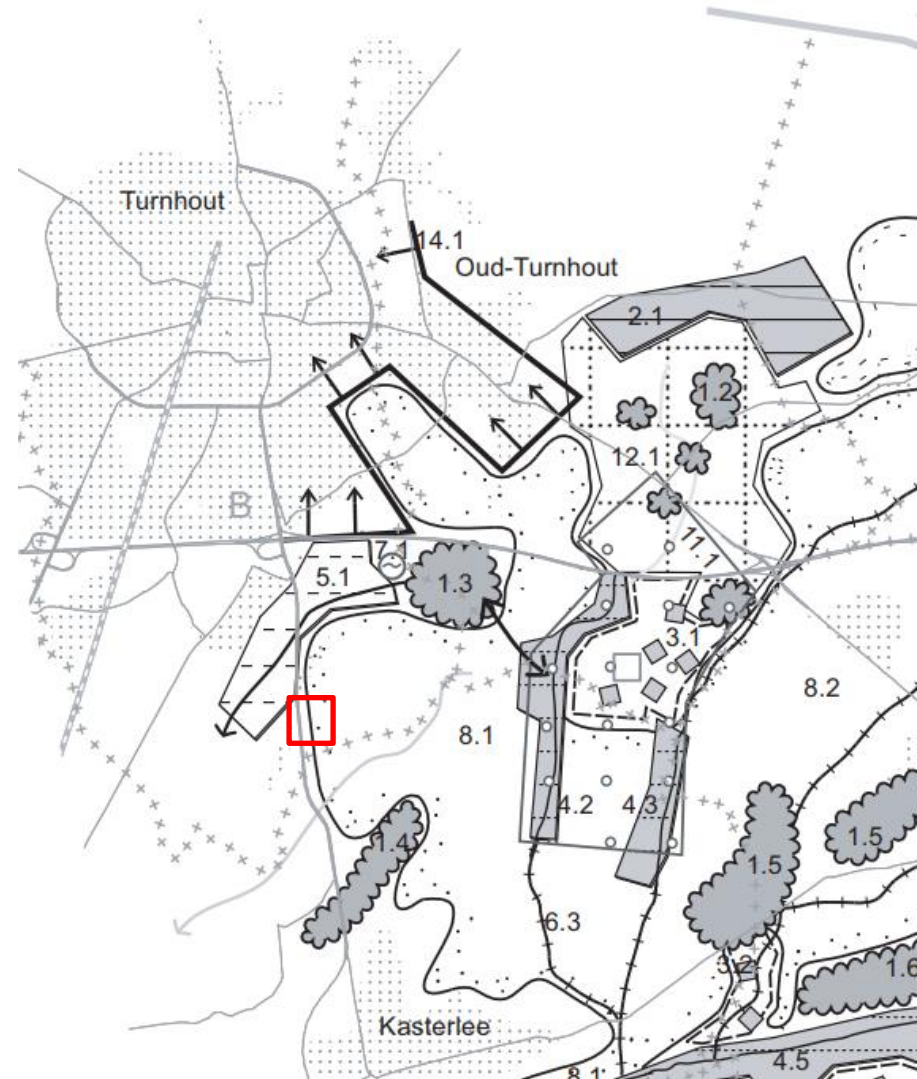
De visie op de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte in de regio Neteland wordt aangegeven door ruimtelijke concepten te formuleren voor 8 deelruimten die onderscheiden worden binnen de regio. Een deelruimte is een gebied waarbinnen een samenhangend ruimtelijk beleid voorgesteld wordt.

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 Neteland – 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.

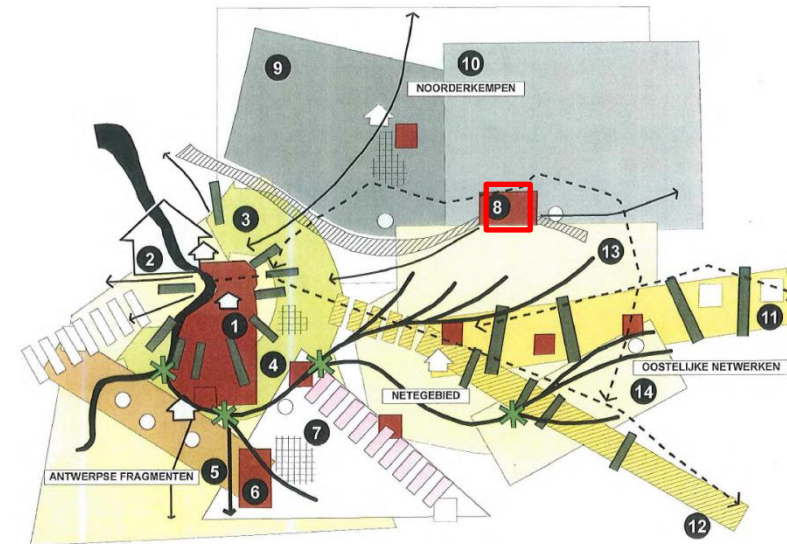
## 2.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Turnhout

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

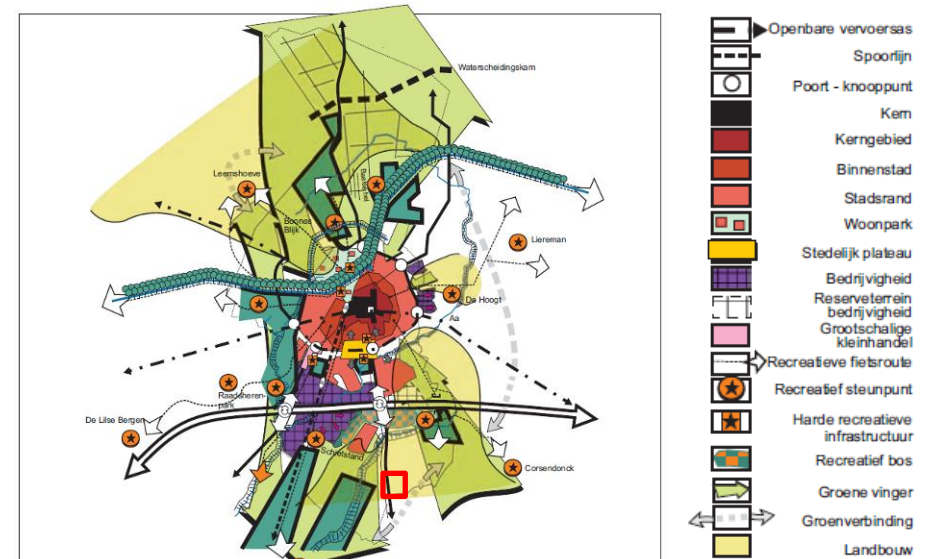
In wat volgt, wordt een overzicht gegeven van de elementen die relevant zijn in het kader van het voorliggende RUP.

### 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 landbouwwarealen, 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 plaggenbodems) 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

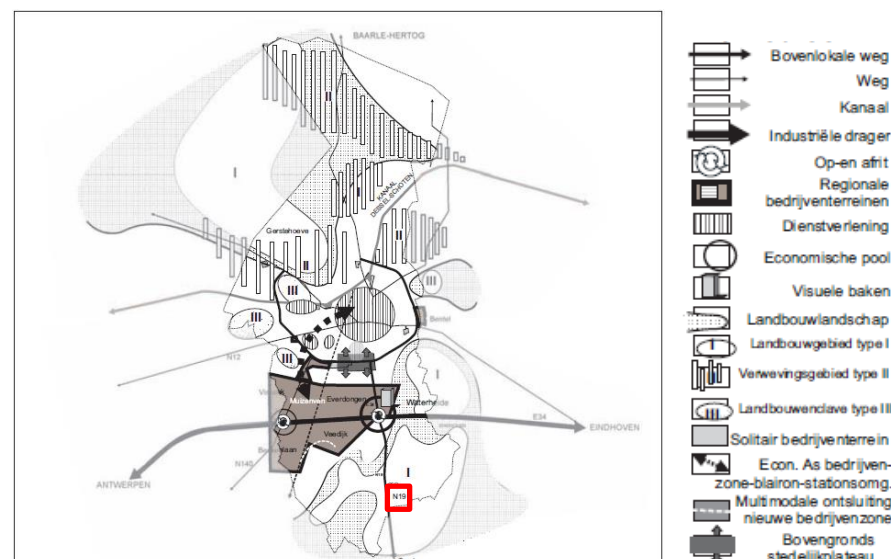
Acties rond zonevreemdheid:

- 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 'agrarisch 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 xxx
<b>Natuur en bos</b>		
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
<b>Landbouw</b>		
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).
<b>Landschap/onroerend erfgoed</b>		
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 xxx
<b>Fysisch systeem</b>		
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). Langs de Langstraat zijn er ook zeer beperkte fragmenten effectief overstromingsgevoelig gebied (ter hoogte van de kruising met de Steenweg op Diest).
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 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.
<b>Mobiliteit/openbare ruimte</b>		
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		<u>Aan te vullen</u>
<b>Andere</b>		
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 (beslissing RVR-toets in bijlage gevoegd): – 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



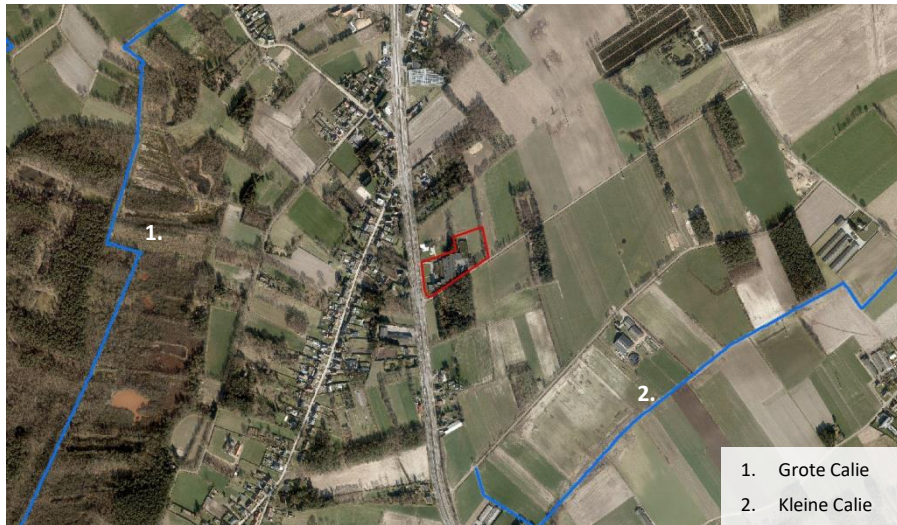
Figuur 12: erkende natuureservaten



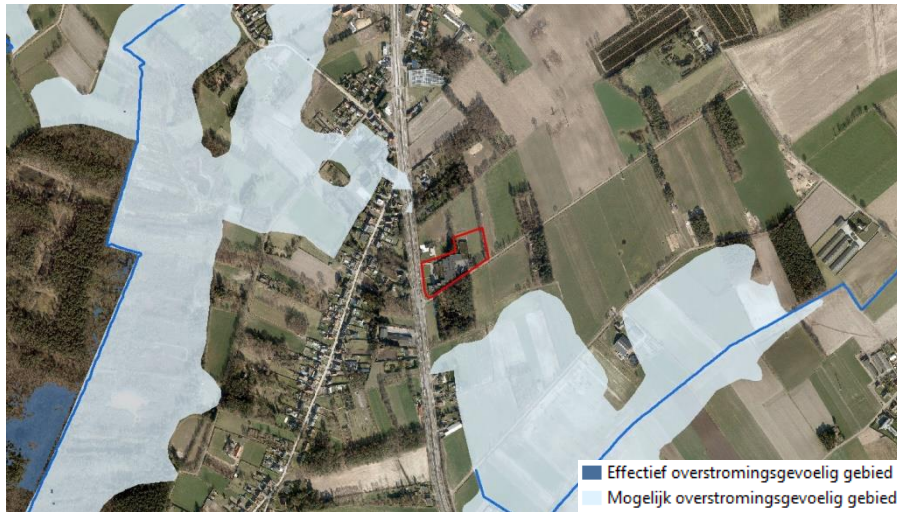
Figuur 11: habitatrichtlijngebieden



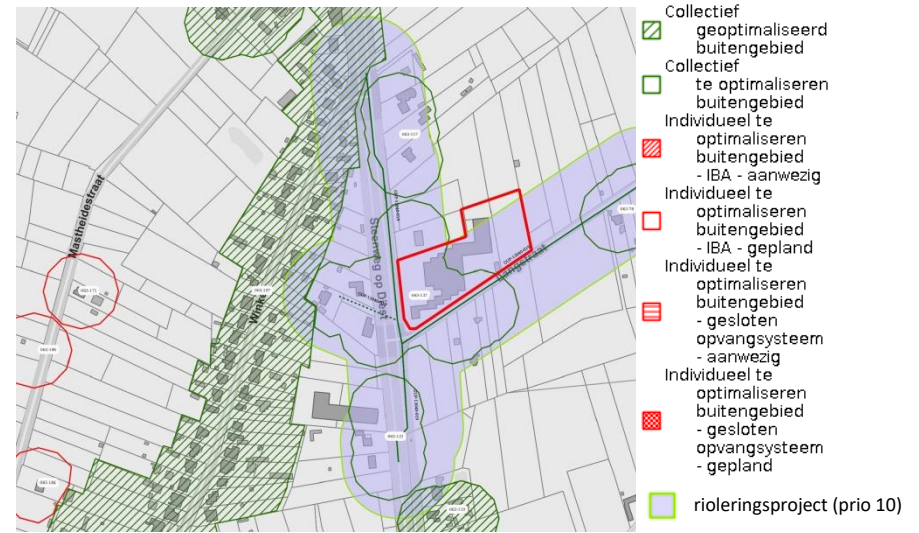
Figuur 13: HAG



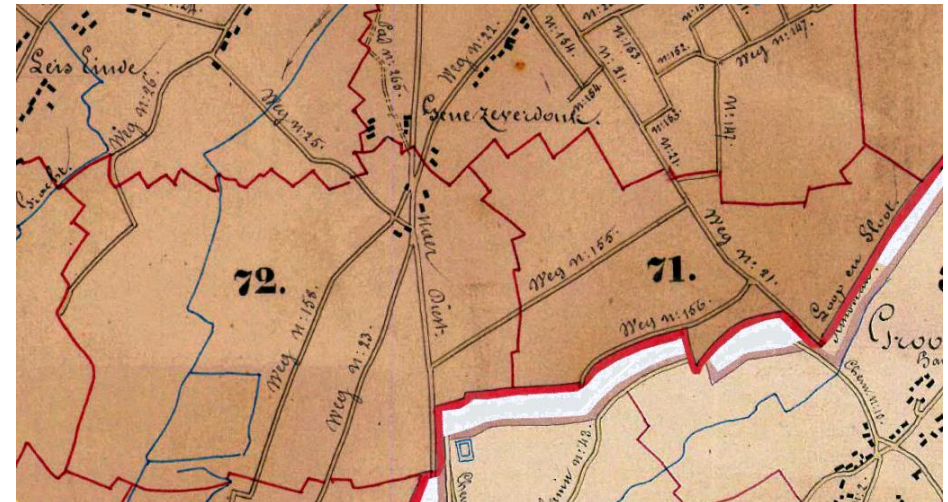
Figuur 14: waterlopen



Figuur 15: watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden (2017)



Figuur 16: zoneringsplan<sup>2</sup>



Figuur 17: uittreksel atlas der buurtwegen<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Bron figuur: geoloket VMM

<sup>3</sup> Bron figuur: geoloket Provincie Antwerpen

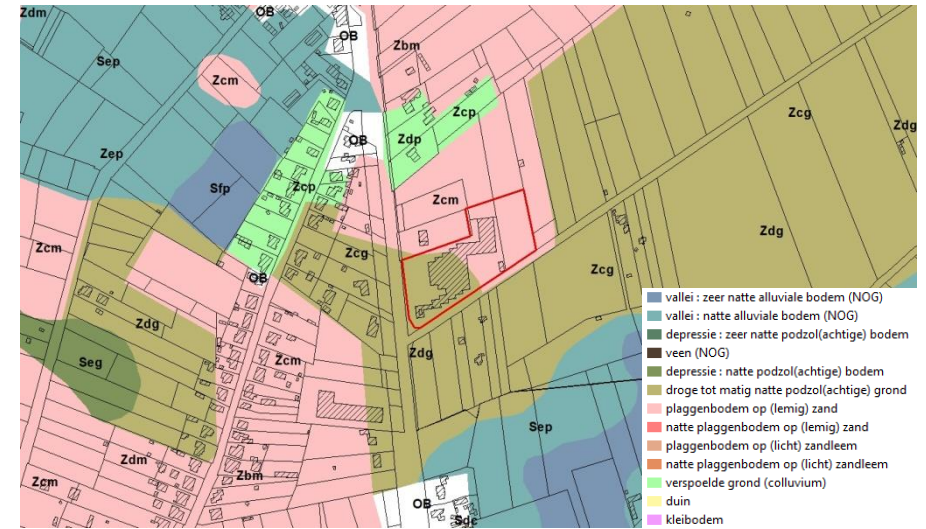
## 4 Bestaande toestand

### 4.1 Beschrijving plangebied en omgeving

#### 4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in bijlage

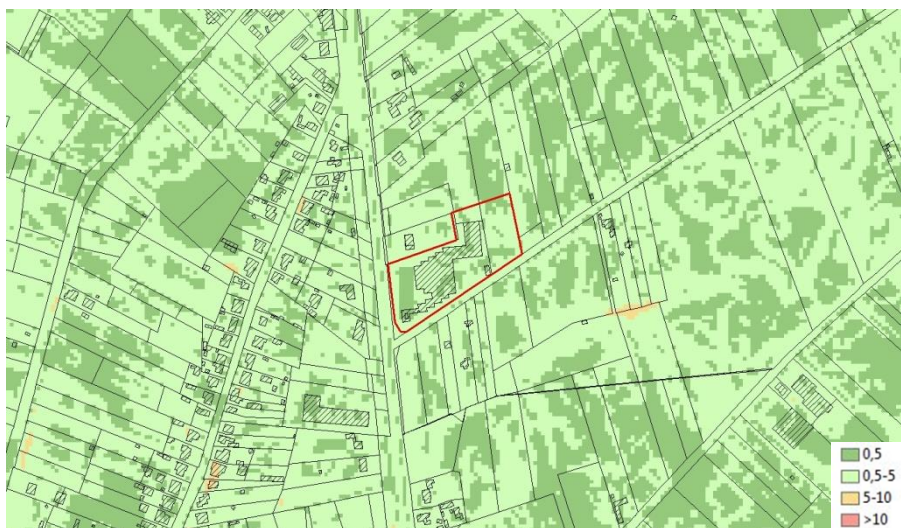
<b>Bodemtype</b>	De bodem in het plangebied bestaat deels uit ‘droge tot matig natte podzol(achtige) grond’ (westelijke helft van het plangebied) en deels uit ‘plaggenbodem op (lemig) zand’ (oostelijke helft van het plangebied). Dit zijn ook de meest voorkomende bodemtypes in de rechtstreekse omgeving 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.
<b>Bodemkwaliteit</b>	Voor het plangebied zijn er geen bodemonderzoeken of saneringsprojecten gekend (cf. informatie op geoloket OVAM).
<b>Reliëfkenmerken</b>	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 lagergelegene gebieden.
<b>Watertoetskaarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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)</li> <li>– 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).</li> <li>– Het plangebied en de omgeving ervan zijn niet erosiegevoelig (zie Figuur 23).</li> </ul>



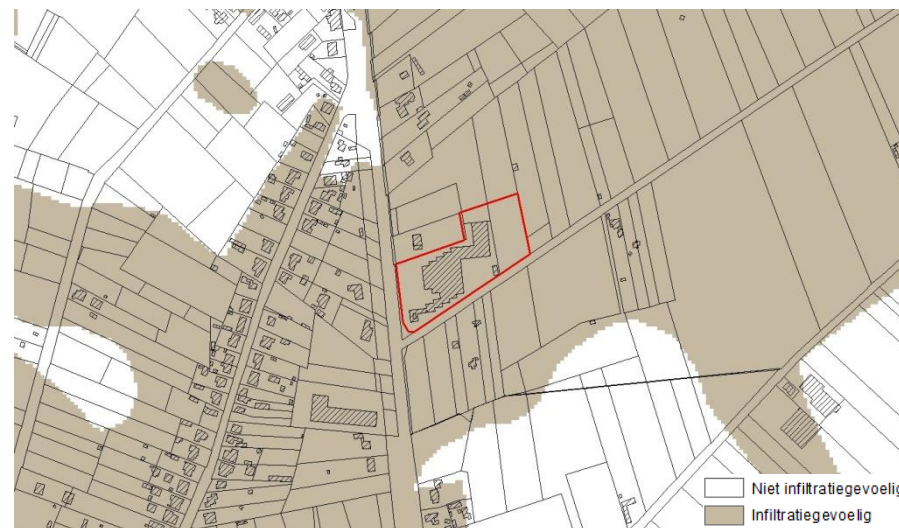
Figuur 18: vereenvoudigde bodemkaart



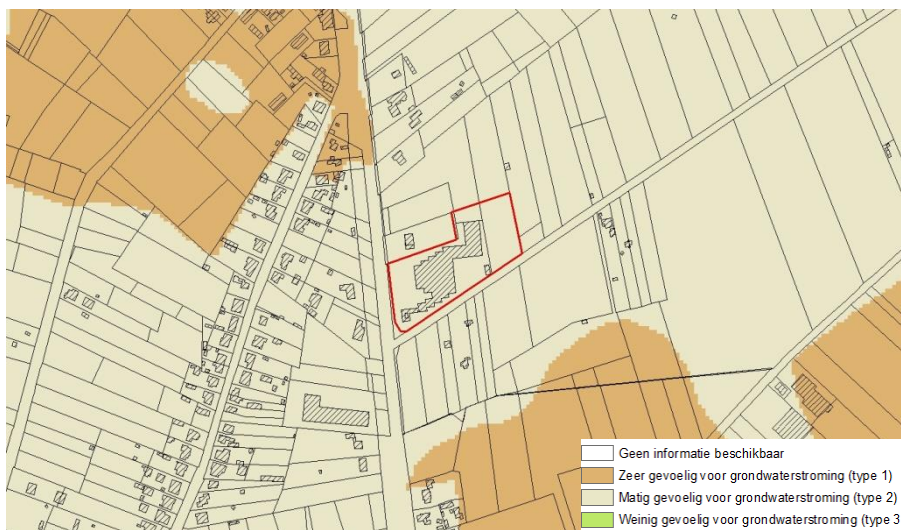
Figuur 19: digitaal terreinmodel



Figuur 20: watertoetskaart – hellingenkaart



Figuur 22: watertoetskaart – infiltratiegevoelige bodems



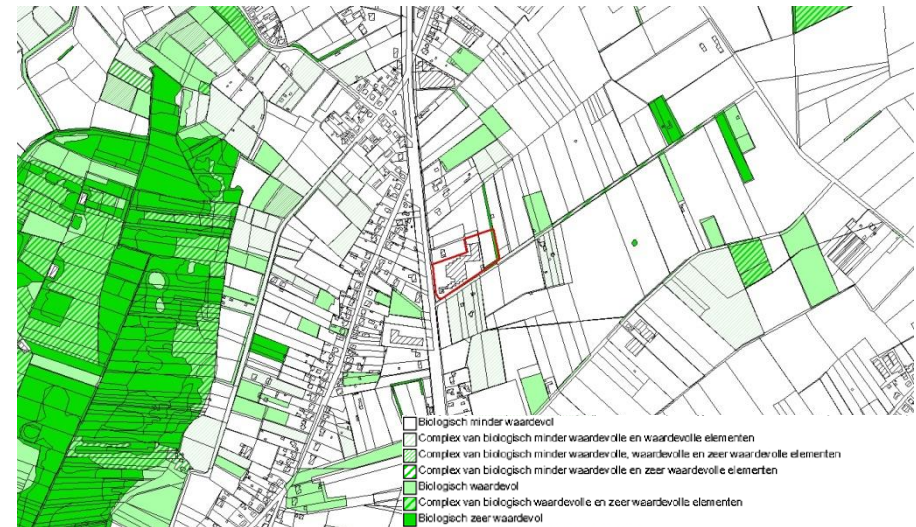
Figuur 21: watertoetskaart – grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur 23: watertoetskaart – erosiegevoelige gebieden

### 4.1.2 Natuur

<b>Globale natuurlijke structuur</b>	<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>
<b>Natuurwaarden in plangebied</b>	<p>Op het gedeelte van het plangebied dat vandaag effectief in gebruik is door het bedrijf, zijn er geen noemenswaardige natuurwaarden aanwezig.</p> <p>Op de grond achter de huidige bedrijfssite – i.e. de grond waarop een uitbreiding van het bedrijf wordt beoogd – wordt de zuidelijke en oostelijke rand begrensd door een houtkant/bomenrij met loofbomen. Deze wordt op de biologische waarderingskaart (BWK 2018) gekarteerd als 'biologisch zeer waardevol'.</p>



Figuur 24: BWK (2018) - ruime omgeving plangebied



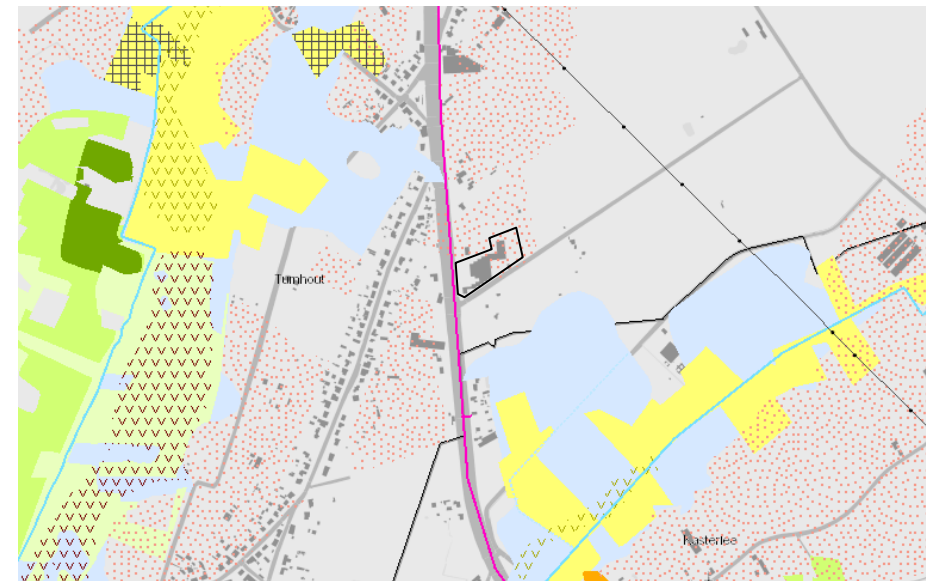
Figuur 25: BWK (2018) – plangebied

### 4.1.3 Landschap

<b>Landschapstype</b>	<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 Reesdijk.</p>
<b>Landschapsatlas</b>	<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 Roeikenloop 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>
<b>Provinciale landschapskaart</b>	<p>Op de provinciale landschapskaart is een gedeelte van het plangebied mee aangeduid als 'plaggenbodem'. 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

<b>Wonen</b>	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.
<b>Werken</b>	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.
<b>Landbouw</b>	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).
<b>Recreëren</b>	Geen noemenswaardige recreatieve functies in de omgeving van het plangebied.

#### 4.1.5 Mobiliteit

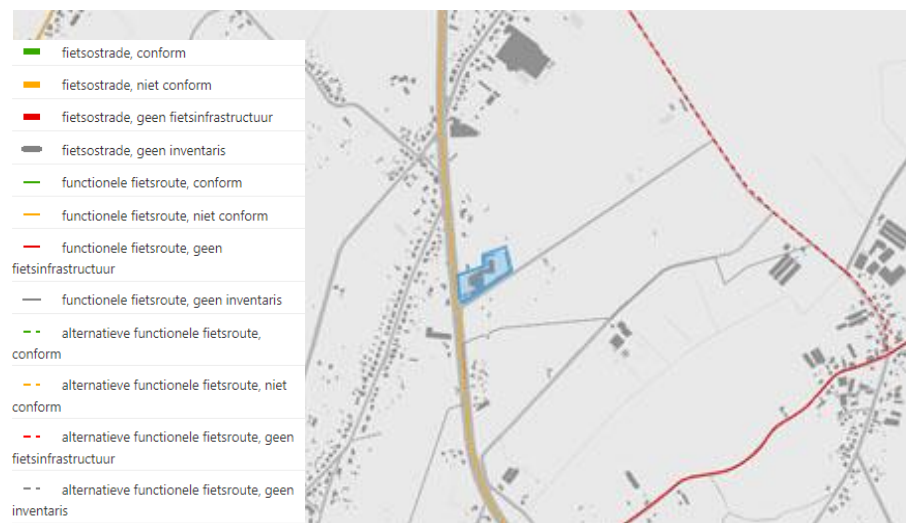
<b>Ontsluitingspunten</b>	De hoofdtoegang tot de site geeft uit op de Steenweg op Diest. Hier is een in- en uitrit tot de bezoekersparking voorzien. In de Langstraat is de toegang tot de personeelsparking voorzien. Ook leveringen komen toe via de Langstraat.
<b>Wegtype</b>	De Steenweg op Diest (N19) 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.
<b>Openbaar vervoer</b>	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.
<b>Langzaam verkeer</b>	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 (2018)



Figuur 29: uittreksel regioplan De Lijn voor omgeving Turnhout



Figuur 30: bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk<sup>4</sup>



Figuur 31: fietsknooppuntennetwerk

<sup>4</sup> Bron figuren fietsroutes: geoloket Provincie Antwerpen



## 4.2 Beschrijving bedrijf en bedrijfssite

### 4.2.1 Voorstelling bedrijf<sup>5</sup>

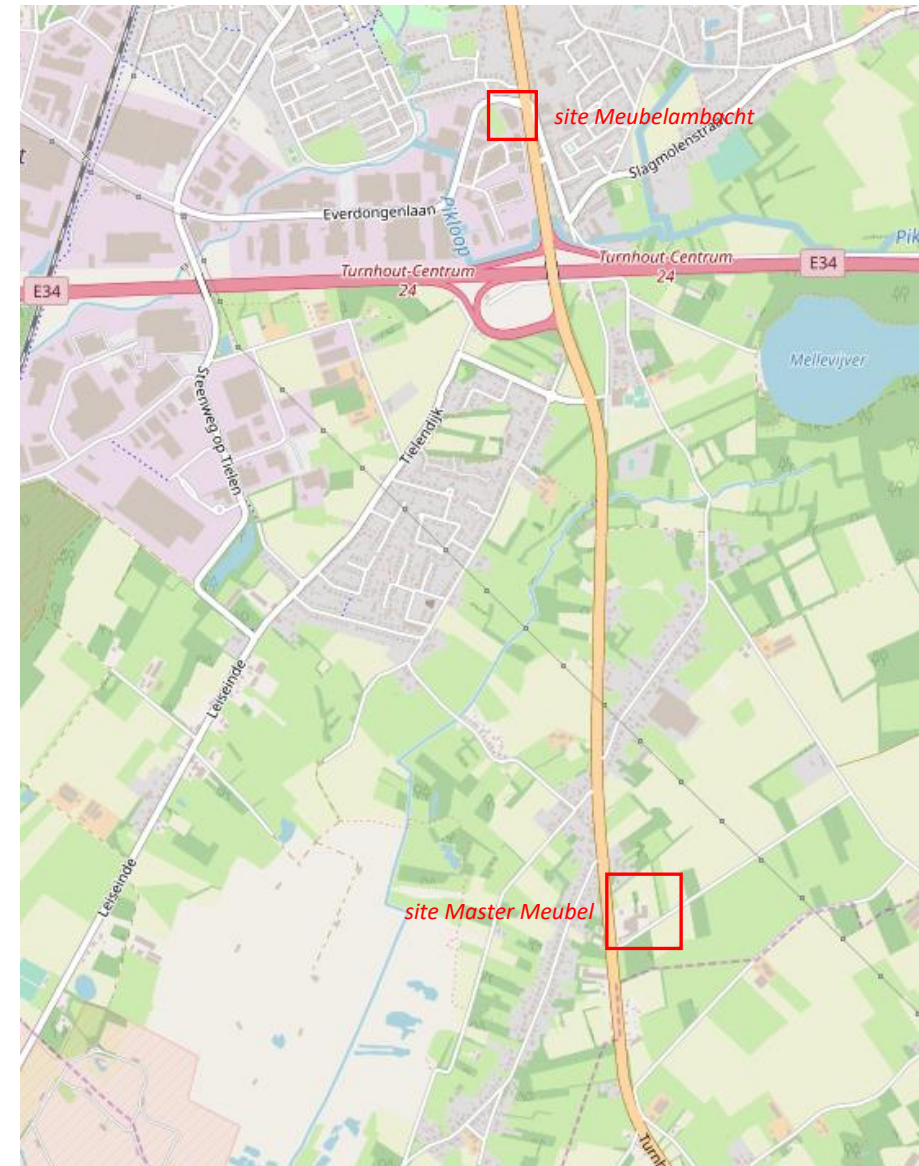
#### *Historische achtergrond*

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. 750m<sup>2</sup>.

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 historiek 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

<sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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. 100m<sup>2</sup>) 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. 750m<sup>2</sup>).
- 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 van het bedrijf (1 à 2 bouwlagen).<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Momenteel wordt op de achterzijde van de site al een nieuw magazijn gerealiseerd conform het verkregen planologisch attest d.d. 18.12.2017 (zie verder bij hoofdstuk 5.2.1). Ter hoogte van het oorspronkelijke magazijn waarvan sprake, is intussen reeds het nieuwe bouwvolume in aanbouw.

### 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.

Op de achterzijde van de site (achter de winkel) is er een aaneengesloten verharde buitenruimte. Deze wordt deels gebruikt als personeelsparking, met een parkeeraanbod van ca. 20 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft de buitenruimte ook een rol in functie van leveringen aan het bedrijf. De buitenruimte wordt ontsloten via één toegang naar de Langstraat. De verharde buitenruimte is aan zuid- en oostzijde afgeschermd door een haag.<sup>7</sup>

### Uitbreidingszone

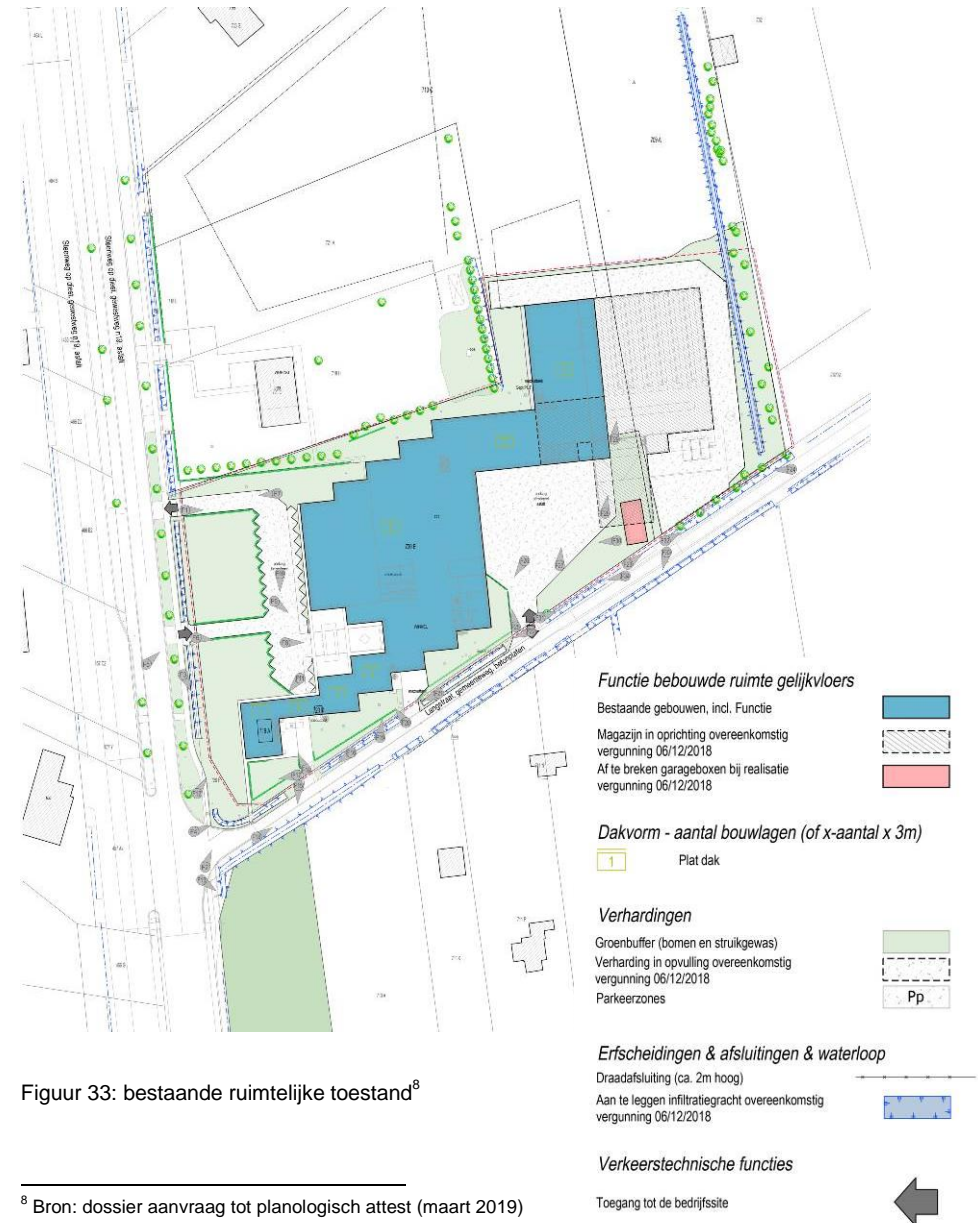
Aan het oostelijke uiteinde van het plangebied, achter de huidige bedrijfssite, is er een zone waarop een uitbreiding van de bedrijfsinfrastructuur voorzien wordt (zie ook verder in hoofdstuk 5). De grond is in eigendom van het bedrijf. Het is in gebruik als grasland. Aan de zuidelijke en oostelijke rand wordt de grond begrensd door een houtkant/bomenrij met loofbomen.

### (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.

<sup>7</sup> Zoals eerder aangegeven, zijn er momenteel werkzaamheden lopende op het achterste gedeelte van de bedrijfssite waarbij een nieuw magazijn wordt gerealiseerd en de buitenruimte ook wordt heraangelegd (zie verder bij hoofdstuk 5.2.1). De buitenruimte die hier wordt omschreven is hierdoor vandaag nog slechts gedeeltelijk in gebruik voor bovenvermelde doeleinden.

Tot voor kort was er palend aan de hiervoor beschreven buitenruimte een kleinschalige constructie met 4 garageboxen. De boxen hoorden als parkeerplaatsen bij de 4 aanwezige wooneenheden (zie bespreking 'bebouwing' hiervoor). Het betrof een onvergunde constructie (zie ook verder in hoofdstuk 4.2.3). Deze is ingevolge de bouwwerkzaamheden intussen reeds afgebroken.



Figuur 33: bestaande ruimtelijke toestand<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Bron: dossier aanvraag tot planologisch attest (maart 2019)



Figuur 34: 3D-impresie bestaande toestand<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Bron figuur: dossier aanvraag tot planologisch attest (mei 2016) – Het nieuwe magazijn dat momenteel in aanbouw is, wordt op deze 3D-impresie niet weergegeven.

### 4.2.3 Fotoreportage



Figuur 35: situering fotopunten fotoreportage

















## 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 meubeltoonzalen <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>Werken worden momenteel uitgevoerd</i> <i>Als voorwaarde bij de vergunning werd de uitvoering van een verharde brandweg rondom het gebouw opgelegd.</i>

### Niet vergunde constructies

4 garageboxen achteraan op het terrein, palend aan de verhardingen bij het magazijn.

### 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: – Opslag van totaal 500 m <sup>3</sup> hout (meubeltoonzalen) – 3 stookinstallaties met een totaal warmtevermogen van 790 kW Daarnaast wordt er in de betreffende vergunning akte genomen van een melding (klasse 3) voor: – het lozen van huishoudelijk afvalwater via een septische put – 3 ondergrondse tanks voor opslag van 25.000 l stookolie



Figuur 36: vergunningstoestand bedrijf<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Bron figuur: dossier aanvraag tot planologisch attest (maart 2019)

### 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 herbesteding 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. Deze vergunning, voor de oprichting van een magazijn van 1200m<sup>2</sup> achteraan op de site, werd inmiddels ook verleend (zie overzicht stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen, vergunning g) .

#### Tweede aanvraag planologisch attest

Het bedrijf heeft een tweede aanvraag ingediend in maart 2019. De procedure hiervoor is op dit moment nog lopende.

## 5 Programma – ruimtebehoefte

### 5.1 Toekomstperspectief bedrijf<sup>11</sup>

#### *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 geherlokaliseerd 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 langsheen de N19, maakt de site van Meubelambacht volgens het gewestplan deel uit van een grootschalige industriezone langsheen 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). 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 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.

<sup>11</sup> 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). 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 naaidierij – een atelier opgericht met spuitrij, weverij, stoffeerderij (herbestemming van ca. 1.250m<sup>2</sup> van huidig magazijn naar atelier). Op de eerste verdieping vindt een uitbreiding van de aanpalende toonzaal plaats (slaapstudio), met een bijkomende oppervlakte van ca. 1.400m<sup>2</sup>, ter vervanging van de toonzaalfunctie op de site Everdongenlaan die verdwijnt.
- Nieuwbouw magazijn inclusief loskades met een oppervlakte van 1.380 m<sup>2</sup> (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. 400m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (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 4.2.4) 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 2018<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Bron figuren: dossier aanvraag tot planologisch attest (mei 2016)



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



## 5.2.2 Aanvraag planologisch attest – maart 2019

### 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. 1250m<sup>2</sup> 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 toonzalruimte 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 uitgaat 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 2019<sup>13</sup>

<sup>13</sup> 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 berm). 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.

## 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 (zie DEEL 2), 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 voorgenoemde plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP Master Meubel moet dus geen plan-MER worden gemaakt.

### 6.2 Watertoets

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

#### *Waterparagraaf*

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

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

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 dient mogelijkheden geboden 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. 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 opgemaakt in functie van een bestaande meubelwinkel. Een gedeelte daarvan 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 woonperceel 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 kent reeds geruime tijd 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.

## 7 Visie en ontwerp

### 7.1 Ruimtelijke visie

#### **Logische afbakening plangebied**

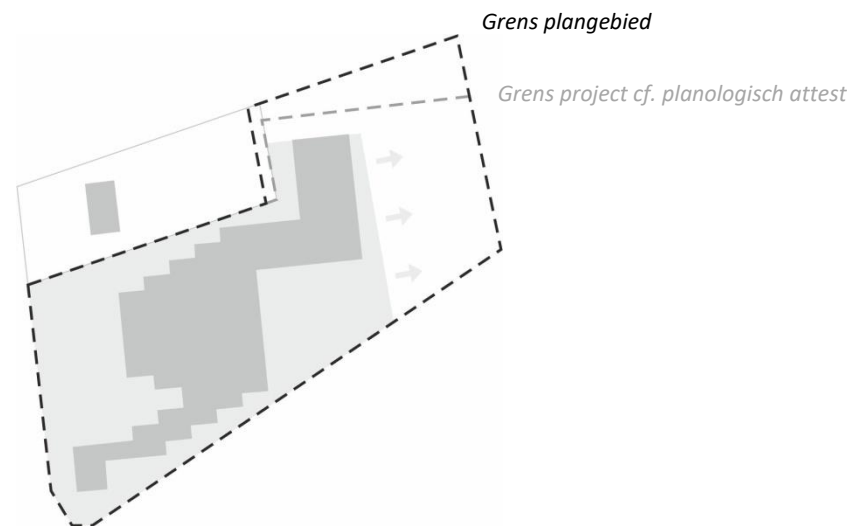
Voor de afbakening van het plangebied wordt een compacte zone afgeleid die ruimte biedt voor de benodigde uitbreiding van het bedrijf en tegelijk ook logisch samenhangt met de bestaande bedrijfssite en het aangrenzende woonperceel van de zaakvoerder. De voorgestelde contour houdt een beperkte verruiming 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 'landschappelijk inpassing' en 'waterhuishouding').

#### **Compacte uitbreiding met respect voor de architecturale waarde van het bestaande gebouwencomplex**

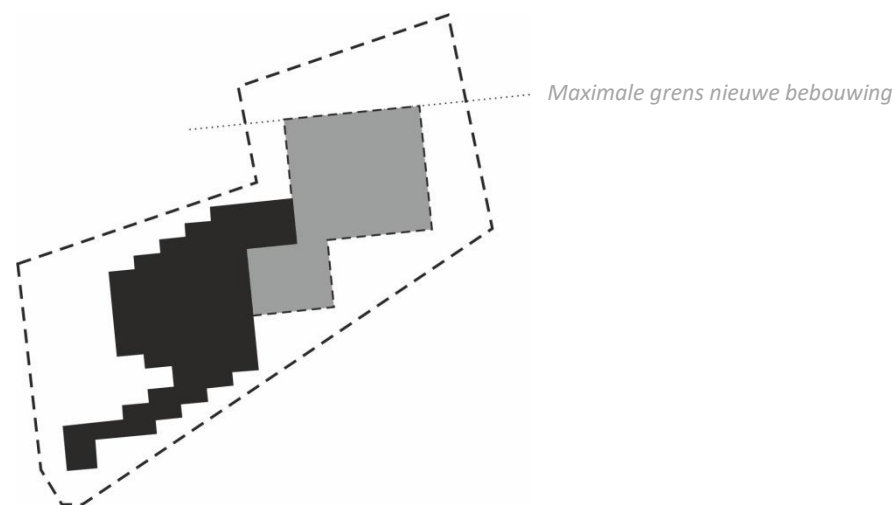
Zoals meermaals aangehaald in de voorgaande hoofdstukken, heeft het bestaande gebouw van Master Meubel een uitgesproken architecturale en erfgoedkundige waarde. Om deze reden worden er in het RUP bepalingen opgenomen om erover te waken dat het waardevolle gebouw behouden wordt en het gezicht blijft van de site. Eventuele ingrepen aan het gebouw moeten gebeuren met respect voor de eigenheid en de architecturale uitstraling van het gebouw. 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). 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: 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
- 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 categorieën<sup>14</sup>:
  - verkoop van voeding
  - verkoop van goederen voor persoonsuitrusting

Volgende functies worden als ondergeschikte functie toegestaan:

- Gerelateerde kantoren
- Gerelateerde productieactiviteiten
- Gerelateerde opleidings- en vormingsactiviteiten
- Wonen (max. 4 entiteiten – enkel in de bestaande waardevolle bebouwing)

### **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 vergroten (cf. de tweede aanvraag tot planologisch attest – zie ook bij hoofdstuk 5.2). De parking dient op een kwaliteitsvolle te worden aangelegd als een integraal onder-

deel van de representatieve voortuinzone. De parking wordt ontsloten naar de Steenweg op Diest via één gebundelde of ontdeubbelde in- en uitrit.

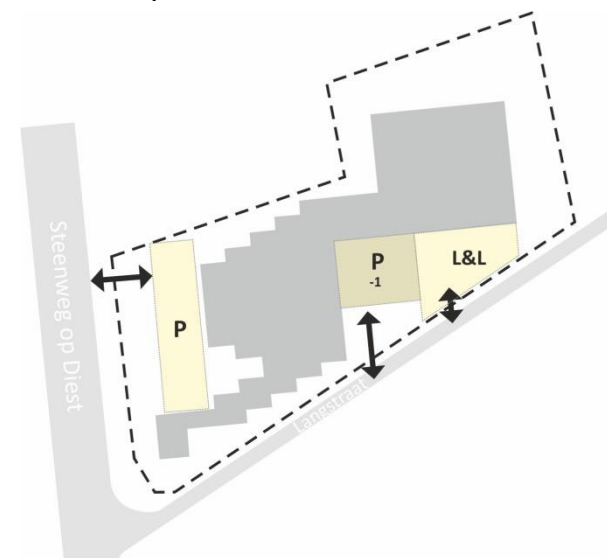
#### *Personeelsparking / laden en lossen*

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.<sup>15</sup>

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

<sup>14</sup> Categorieën cf. het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

<sup>15</sup> 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 ter hoogte van de toeleveringszone (10-tal parkeerplaatsen).

### **Landschappelijke inpassing**

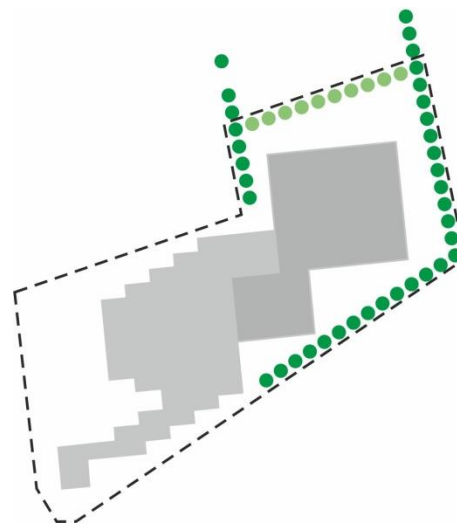
Aan de randen van het perceel waarop de uitbreiding voorzien wordt, zijn in de bestaande toestand prominente bomenrijen aanwezig. Ook op de achterste grens van het perceel met de bedrijfswoning is er een bomenrij. Dit zijn groenstructuren die ideaal zijn om de bedrijfssite landschappelijk te kaderen. 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.<sup>16</sup>

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.

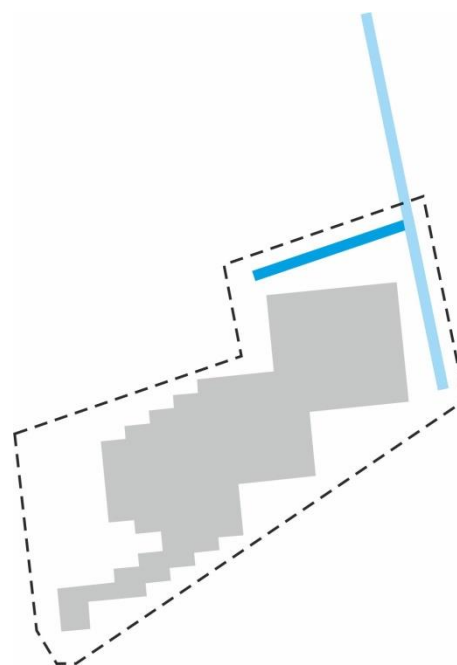
### **Waterhuishouding**

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 wordt). 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

<sup>16</sup> 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 kleinhandelsbedrijf'. 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 'bouwrijke 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.
- 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 'groenschermb' voorzien die de site landschappelijk moet kaderen naar het achterliggende landschap. Deze wordt als indicatieve aanduiding op het grafisch plan opgenomen. Het groenschermb bestaat uit een bomenrij. Bestaande waardevolle bomen langs de randen worden maximaal behouden en als onderdeel van het groenschermb

geïntegreerd. Onderbreking van het groenschermb is enkel mogelijk om toegang te geven tot de parkeerruimte of toeleveringszone.



### LEGENDE

- plangebied
- zone voor kleinhandelsbedrijf
- waardevol gebouw (overdruk)
- bouwrijke zone (overdruk)
- groenschermb (indicatieve aanduiding)

Figuur 45: aanzet grafisch plan RUP



## **DEEL 2 Effectbeoordeling milieu**



## 1 Algemeen

### 1.1 Methodologie

De gevolgde methodologie op het onderdeel 'effectbeoordeling milieu' betreft de uitgeschreven methodologie in het 'sjabloon onderzoek MER dat ter beschikking wordt gesteld van de dienst MER.

### 1.2 Toepassingsgebied

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

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

Het voorgenomen RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau 'én/of' houdt een kleine wijziging in en komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 1,61 ha betreft en 0,029 % van het grondgebied van de stad Turnhout bedraagt.

Bovendien betreft het een 'kleine wijziging'. Het RUP wordt opgemaakt om de zonevreemdheid van een bestaand handelsbedrijf planologisch in orde te maken en om het bedrijf toekomstperspectieven te bieden. De planologische oplossing wordt voorzien in een zo compact mogelijke zone. De toename van bebouwing die door het plan nog kan voorzien worden, situeert zich achter het gebouw en snijdt niet verder in de open ruimte. Het betreft voor het grootste deel mogelijkheden binnen een zone die nu reeds door het bedrijf in gebruik is en kan als een 'inbreiding' worden beschouwd. In die zin betreft de planologische oplossing een kleine wijziging ten opzichte van de bestaande, vergunde toestand.

### 1.3 Detailleringsniveau RUP

In het RUP worden bestemmingen vastgelegd die de bestaande bestemming van het gebied cf. het gewestplan vervangen. De afbakening van het plangebied zal gebeuren op perceelsniveau. Per bestemmingszone zullen stedenbouwkundige voorschriften worden uitgewerkt. Deze zullen de ruimtelijke principes vastleggen, zonder gedetailleerde bestemmingsvoorschriften.

### 1.4 Voorgaande onderzoek naar milieueffecten

Voor het plangebied van het RUP, werd in het kader van de opmaak van het planologisch attest, goedgekeurd op 18/12/2017 een plan-MER-screening opgemaakt. Over dit document, met als kenmerk 'SCRPL15219' werd op 29/02/2016 door de dienst MER beslist dat de opmaak van een plan-MER niet nodig was.

Dit document is terug te vinden via de dossierdatabank van de dienst MER: <https://www.lne.be/mer-dossierdatabank>.

### 1.5 Alternatieven

#### 1.5.1 Locatiealternatieven

Dit RUP wordt opgemaakt naar aanleiding van de aflevering van een gunstig planologisch attest op deze plaats. Het betreft het onderzoeken van de uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse van een bestaande meubelwinkel.

De reden waarom het bedrijf of de huidige locatie wenst uit te breiden is beschreven in hoofdstuk DEEL 1, 5.1. Het in overweging nemen van alternatieve locaties voor deze site is hier niet aan de orde.

#### 1.5.2 Uitvoeringsalternatieven

Eventueel mogelijke uitvoeringsalternatieven zijn:

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

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

#### 1.5.3 Nulalternatief

Het nulalternatief is de situatie wanneer er geen RUP wordt opgemaakt. Voor deze locatie werd reeds een (gedeeltelijk gunstig) planologisch attest afgeleverd. Op basis van dit planologisch attest kon het bedrijf reeds een vergunning voor het realiseren van de kortetermijnvisie aanvragen. De vergunning op basis van dit planologisch attest werd afgeleverd en wordt op het moment van de opmaak van het voorliggende RUP uitgevoerd. Het bedrijf vroeg ondertussen een tweede planologisch attest aan, waarvan de procedure momenteel loopt, los van het RUP.

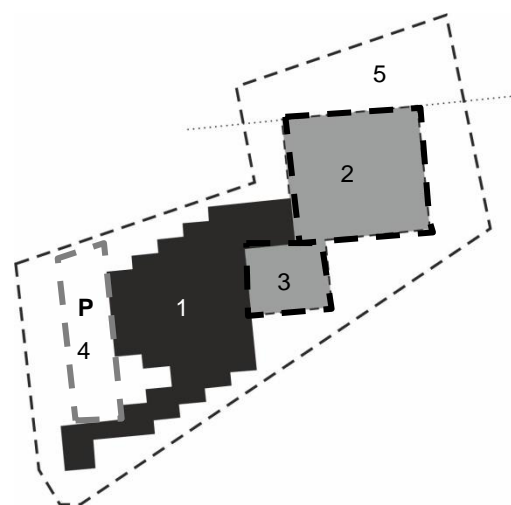
## 1.6 Overzicht wijzigingen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de mogelijke wijzigingen die het voorgenomen plan teweeg kan brengen. Dit gebeurt zowel ten aanzien van de juridisch planologische toestand als van de bestaande toestand op het moment van de opmaak van het (eerste) planologisch attest. De toestand beschreven onder 'huidige situatie' wordt als referentiesituatie beschouwd. Meer gedetailleerd staat dit beschreven onder DEEL 1, 4.2.2. De geplande toestand staat beschreven onder DEEL 1, 7.

Op de figuur onder de tabel wordt naar de verschillende onderdelen verwezen ter verduidelijking.

	Huidige toestand (op het moment van aanvraag planologisch attest)	Geplande toestand	Wijziging
Bestemmingen	Agrarisch gebied	Zone voor kleinhandelsbedrijf	De bestemming agrarisch gebied verdwijnt. De bestemming van het bestaande bedrijf (met uitbreidingen) wordt bestemd als een zone voor kleinhandelsbedrijf.
Feitelijke toestand	Meubelwinkel in beeldbepalend gebouw	Meubelwinkel in beeldbepalend gebouw (1)	Bestaande meubelwinkel in het beeldbepalend gebouw blijft behouden
	Magazijn met verhardingen. Achterliggend gedeelte in agrarisch gebruik.	Uitbreiding van de meubelzaak op basis van het afgeleverde planologisch attest uit 2017: verbouwen en ophogen bestaande magazijn tot atelier en uitbreiding toonzaal (1400 m <sup>2</sup> ); bouw nieuw magazijn (1200 m <sup>2</sup> ) en bijkomende verhardingen (2)	Op basis van het (gedeeltelijk gunstig) planologisch attest werd reeds een vergunning uitgereikt voor het ophogen van een bestaand magazijn en omvorming van het gelijkvloers tot atelier (schrijnwerkerij). Er wordt eveneens voorzien in een nieuw magazijn aansluitend op het bestaande magazijn. De aanpassingswerken en uitbreiding (ophoging) van een deel van de gebouwen werd niet mee opgenomen in de vergunningsaanvraag. Een uitbreiding van de winkelruimte is nog niet voorzien in de reeds uitgereikte vergunning.
	Verhardingen aan achterzijde bebouwing ivf perso-	Bouw van een nieuwe showroom (660 m <sup>2</sup> ) met patio (200 m <sup>2</sup> ) met	Dit betreft een inbreiding van het bedrijf binnen de reeds ingenomen ruimte. Een verbetering van de terreinbezetting voorziet zo in een

	Huidige toestand (op het moment van aanvraag planologisch attest)	Geplande toestand	Wijziging
	neelsparking	ondergrondse parkeergarage. (3)	ondergrondse parking, met daarboven een patio en uitbreiding van de winkelruimte. Deze winkelruimte met patio paalt onmiddellijk aan de bestaande winkelruimte en betekent een optimalisatie van de winkelruimte.
	Bestaande parking voor het gebouw	Optimalisatie bestaande parking (4)	Parking wordt heringericht om parkeercapaciteit op te hogen van 26 tot 45 plaatsen
	Deel van het perceel in het noorden in graslandgebruik.	Bouwvrije ruimte in functie van toegankelijkheid en waterbuffering (5)	
	Nevenfuncties in bestaande gebouwen (wonen, kantoren)	De nevenfuncties blijven behouden (wonen, kantoren)	



Figuur 46: weergave ligging wijzigingen

## 2 Onderzoek naar aanzienlijkheid van milieueffecten

### 2.1 Discipline bodem

#### 2.1.1 Checklist

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
<i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i>		
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</i>		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Erosie</i>		
Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 2.1.2 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

##### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Het plangebied ligt in een zone die gevoelig is voor infiltratie. In de omgeving van het plangebied zijn er delen met een bodem die niet infiltratiegevoelig is.

Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen. In de rechtstreekse omgeving komen er ook delen voor die gekarteerd zijn als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming'.

Het plangebied is gelegen op een bodem die grotendeels gekarteerd is als Zcm (plaggenbodem op (lemig) zand) en Zcg (een droge tot matig natte podzol(achtige) bodem). De bodems met profielontwikkeling g (podzol) worden als kwetsbare bodemprofielen aanzien in functie van verstoring.

Binnen het plangebied of de onmiddellijke omgeving is geen bodemkundig erfgoed gekend. Binnen het plangebied of de onmiddellijke omgeving zijn geen ontginningen gekend.

Het plangebied heeft een vlak reliëf en is niet erosiegevoelig.

#### *Effectbespreking*

##### Effectgroep en argumentatie niet aanzienlijkheid ingrepen

###### *Profielverstoring en bodemgebruik*

Verharding of vergraving in kwetsbare bodemprofielen of in bodemkundig erfgoed.

In de bestaande toestand is reeds in een groot gedeelte van het plangebied het bodemprofiel verstoord door de bestaande bebouwing en verharding.

In functie van funderingswerken en in functie van het voorzien van een ondergrondse parkeergarage, kan er verstoring aan de bodemlagen optreden. De oppervlakte aan bijkomende bebouwing en verharding is echter beperkt en is voorzien in een compact geheel.

In de referentiesituatie is de kans op profielverstoring echter ook groot. Door agrarisch gebruik kunnen eveneens profielverstoring optreden. De ingrepen zijn echter slechts plaatselijk en tasten het bodemprofiel van de omgeving niet aan.

De voorkomende bodems binnen het plangebied worden onder kwetsbare bodemprofielen beschouwd: bodems met profielontwikkeling m (plaggenbodem) en g (podzol). Deze bodems met waardevol bodemprofiel komen in de ruime omgeving voor. De contextwaarde wordt niet aangetast.

Er wordt niet ingegrepen op een bodem met bodemkundig erfgoed.

Ten aanzien van de huidige juridisch planologische bestemming (agrarisch gebied) is het effect echter neutraal, gezien ook binnen de huidige bestemming het waardevolle bodemprofiel kan verstoord worden.

Grote reliëfwijzigingen.

Er worden geen reliëfwijzigingen voorzien, enkel in beperkte mate in functie van waterbuffering.

Ingrepen in dieper bodemprofiel: Afsluiten of afsnijden van diepere profielen.

Er wordt geen grote impact op grondwaterstromingen verwacht (zie discipline water).

###### *Structuurwijziging*

Vergraving binnen verdichtingsgevoelige zones

Er wordt geen vergraving binnen verdichtingsgevoelige zones voorzien.

Er wordt geen specifieke structuurwijziging van de bodem door het RUP verwacht.

## 2.1.3 Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

### **Kwetsbaarheden plangebied en omgeving**

Voor het plangebied zijn er geen bodemonderzoeken of saneringsprojecten gekend (cf. informatie op geoloket OVAM).

### **Effectbespreking**

Effectgroep ingrepen	en	argumentatie niet aanzienlijkheid
<b>Bodemkwaliteit</b>		
Voorzien van activiteiten met risico op verontreiniging.	van	De huidige en geplande activiteiten geven geen hoog risico op verontreiniging. Eventuele accidentele bodemverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten maar bij bouwwerkzaamheden en bodemverstoring en bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlaremo) te worden gevolgd. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op bodemkwaliteit.
Herbestemming naar een bestemmingstype met strengere saneringsnormen voor gebieden waar een onderzoek heeft plaatsgevonden.	naar	Er wordt een herbestemming doorgevoerd van agrarisch gebied naar een zone voor handelsbedrijf. Hierdoor zijn mogelijks andere onderzoeks- en saneringsverplichting gelden bij overdracht van gronden. Gezien er echter geen significante impact op bodemverontreiniging verwacht wordt (zie hoger), vormt het voorzien van een herbestemming van de site geen probleem. In ieder geval zal op de site de bestaande regelgeving van toepassing (Vlarem/Vlarema/Vlarebo) dienen te worden gevolgd.

## 2.1.4 Erosie

### **Kwetsbaarheden plangebied en omgeving**

Het plangebied is niet erosiegevoelig.

Er worden geen wijzigingen in het reliëf voorzien door het RUP, met uitzondering van de aanleg van waterbuffering.

### **Effectbespreking**

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

## 2.1.5 Conclusie discipline bodem

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

## 2.2 Discipline water

### 2.2.1 Checklist

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
<i>Grondwater</i>		
Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijfzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Oppervlaktewater</i>		
Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharding oevers)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Afvalwater</i>		
Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### 2.2.2 Grondwater

#### **Kwetsbaarheden plangebied en omgeving**

Er is geen beschermingszone rond grondwaterwinning in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.

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)



## Effectbespreking

Effectgroep en ingrepen	argumentatie niet aanzienlijkheid
<i>Kwantiteit/ verharding</i>	
Relevante wijziging in bijkomende verharding	<p>Door het RUP is het mogelijk dat bijkomende delen worden bebouwd of verhard. Uitgangspunt hierbij is het voorzien van een compacte zone van bebouwing en verharding die gelegen is op de hoek van de Langstraat en de Steenweg op Diest. De zone voor kleinhandelsbedrijf vormt echter een duidelijk afgebakende zone waar een handelsbedrijf met bijhorende functies (productie- en opslaginfrastructuur) mogelijk is. In de richting van de open ruimte wordt de bijkomende bebouwing en verharding beperkt. In het noorden wordt daarom een bouwvrije zone voorzien.</p> <p>Aan de voorzijde is een bestaande parking aanwezig. Deze kan gereorganiseerd worden. Het aandeel verharding zal hierbij niet significant uitbreiden. Het open karakter van de voortuin zal worden behouden.</p> <p>In projectfase zal echter met betrekking tot hemelwater worden voldaan aan de geldende regelgeving (hemelwaterverordening).</p> <p>Binnen het RUP zal een zone worden voorzien waar mogelijkheden worden geboden in functie van de opvang van hemelwater dat niet onmiddellijk terug kan worden gebruikt binnen het bedrijfsgebouw.</p> <p>Het RUP zal geen aanleiding zijn voor significante grondwaterstijging/ verlaging.</p>
<i>Grondwaterstroming</i>	
Ondergrondse constructies kunnen grondwaterstromen blokkeren of bemoeilijken.	<p>Met betrekking tot ondergrondse constructies is er de vraag om een ondergrondse parkeergarage aan te leggen in functie van de realisatie van een personeelsparking. Dit betreft echter een beperkte ondergrondse constructie. In het kader van de omgevingsvergunning voor dit gebouw, zal gedetailleerd moeten worden nagegaan of er impact is op de grondwaterstromingen. De aanwezigheid van de ondergrondse constructies, kan een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg hebben. Gezien het eerder kleine wijzigingen betreffen, worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de grondwaterstroming.</p>
<i>Kwaliteit</i>	
Activiteiten met risico op verontreiniging zijn niet uit te sluiten in het plangebied. Aantrekken van verontreiniging via bemaling.	<p>Voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en de uitbreiding ervan die door het RUP kunnen gerealiseerd worden, is er weinig gevaar voor grondwater erontreiniging. De bedrijfsactiviteiten genereren geen specifiek bedrijfsafvalwater.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag zal de bestaande Vlare/Vlarema/Vlarebo regelgeving dienen gevolgd te worden.</p> <p>Eventuele accidentele grondwaterverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten, maar door het volgen van de geldende regelgeving worden geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterverontreiniging.</p> <p>In functie van de aanlegwerken is mogelijks bemaling nodig. Dit is echter tijdelijk. Er worden geen permanente bemalingen verwacht. Op projectniveau dient steeds voldaan te worden aan de geldende Vlare-regelgeving inzake bemaling opdat bemaling een zo klein mogelijke impact heeft. Op dit niveau zijn er ook technische mogelijkheden te voorzien zoals bemalingsdebiëten beperken, afdammen bouwputten, retourbemaling, infiltratie elders maar nabij maximaliseren, enz.. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.</p>

## 2.2.3 Oppervlaktewater

### Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

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).

Het plangebied is niet gelegen overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart 2017), een risicozone voor overstromingen of een recent overstroomd 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).

### Effectbespreking

Effectgroep en ingrepen	argumentatie niet aanzienlijkheid
<i>Kwantiteit/ verharding/ overstroming</i>	
Verharding binnen of inname van overstromingsruimte in signaalgebied of effectief overstromingsgevoelig gebied.	<p>Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelige zone of een risicozone voor overstromingen.</p> <p>In de omgeving zijn wel zones gekend die gevoelig zijn voor overstromingen, samenhangend met de Grote en de Kleine Calie.</p> <p>In het RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8.10.2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen).</p> <p>Er wordt binnen het plangebied ruimte voorzien in functie van de opvang van hemelwater en het voorzien van een bufferbekken indien nodig. In het RUP wordt voorzien dat de zone ten noorden van het nieuwe magazijn kan ingericht worden in functie van waterinfiltratie. Op die manier kan waterinfiltratie in functie van bijkomende bebouwing/verharding op eigen terrein genomen worden en is een lange infiltratiegracht.</p> <p>Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime voor de omgeving te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.</p>

Effectgroep en ingrepen	argumentatie niet aanzienlijkheid
<i>Kwaliteit</i>	
	<p>Voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en de uitbreiding ervan die door het RUP kunnen gerealiseerd worden, is er weinig gevaar voor verontreiniging van oppervlaktewater. De bedrijfsactiviteiten genereren geen specifiek bedrijfsafvalwater.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag zal de bestaande Vlarem/Vlarema/Vlarebo regelgeving dienen gevolgd te worden.</p> <p>Eventuele accidentele lozing op het oppervlaktewater door het planvoornemen is niet uit te sluiten, maar door het volgen van de geldende regelgeving worden geen aanzienlijke effecten verwacht op grondwaterverontreiniging in vergelijking met de referentiesituatie.</p>

## 2.2.4 Afvalwater

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

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 rioeringsproject voorzien met prioriteit 10. Dit betekent dat op korte termijn nog geen riolering gepland is.

### *Effectbespreking*

Effectgroep en ingrepen	argumentatie niet aanzienlijkheid
<i>Huishoudelijk afvalwater</i>	
<p>Bijkomende productie van afvalwater in een zone die niet kan worden aangesloten op de RWZI.</p>	<p>In de huidige milieuvergunning wordt vermeld dat het huishoudelijk afvalwater geloosd wordt via een septische put. Deze bevindt zich in de zone tussen de gebouwen en de Langstraat, vooraan op het terrein.</p> <p>Door de uitbreidingsmogelijkheden in het RUP, zal de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater in de toekomst toenemen. Gezien het ontbreken van een gescheiden rioleringssysteem aan de Steenweg op Diest, is het voorzien van een kleinschalige IBA op het terrein wellicht aangewezen. Dit dient gedetailleerd te worden bekeken in functie van een toekomstige vergunningsaanvraag.</p> <p>Binnen het plangebied dient steeds voldoende ruimte te worden voorzien in functie van eigen waterzuivering. Dit zal in de voorschriften van het RUP worden voorzien. Er kan worden aangenomen dat hierdoor de effecten niet aanzienlijk zullen zijn.</p>

## 2.2.5 Conclusie discipline water

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

- Ruimte voorzien voor opvang hemelwater (infiltratiebekken)
- Binnen het plangebied dienen er 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 de opname van deze elementen in het RUP en in functie van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

## 2.3 Discipline biodiversiteit

### 2.3.1 Checklist

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
<b>Biotoopverlies / biotoopwijziging</b>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)		
Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Rustverstoring (door geluid en lucht)</b>		
Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterrainen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Barrièrevorming en versnippering</b>		
Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysieke scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Biotoopwijziging

#### Verdroging / vernatting

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging/vernatting worden niet verwacht.

#### Verzuring / vermesting

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Er worden geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.

### Versnippering en barrièrevorming

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek- en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

### 2.3.2 Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied, natuur-en bosreservaten

#### Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- 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).
- Er is geen vogelrichtlijngebied in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.
- Op ca. 600 m ten westen van het plangebied situeert zich het habitatrictlijngebied “Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen” (BE2100017 – zie Figuur 11).
- Op ca. 600 m ten westen van het plangebied situeert zich het erkende natuurreserveaat “Winkelsbroek – De Dongen”. (reservaatnr. E-140 – zie Figuur 12).

#### Effectbespreking

Tussen het plangebied en de voorgaande kwetsbare gebieden is steeds de gewestweg Steenweg op Diest gelegen, net als de bewoningsconcentratie rond de weg Winkel. Deze gewestweg en de bewoningsconcentratie vormen een buffer tussen deze aandachtsgebieden en het plangebied.

Het plangebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied (zoals bijvoorbeeld verbinding via waterlopen of groenstructuren), noch is er beïnvloeding vanuit het plan te verwachten. Er is geen passende beoordeling noodzakelijk. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op NATURA-2000 gebieden verwacht.

De gewestweg en de bewoningsconcentratie vormen eveneens een barrière tussen het plangebied en het meest nabije VEN-gebied en natuurreservaat. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied en het natuurreservaat verwacht.

### 2.3.3 Biotoopverlies

#### ***Kwetsbaarheden plangebied en omgeving***

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.

Op ca. 600 m ten westen van het plangebied ligt een aaneengesloten geheel met uitgesproken natuurwaarden (zie eerder in punt 2.3.2).

Op het gedeelte van het plangebied dat vandaag effectief in gebruik is door het bedrijf, zijn er geen noemenswaardige natuurwaarden aanwezig.

Op de grond achter de huidige bedrijfssite – i.e. de grond waarop een uitbreiding van het bedrijf wordt beoogd – wordt de zuidelijke en oostelijke rand begrensd door een houtkant/bomenrij met loofbomen. Deze wordt op de biologische waarderingskaart (BWK 2018) gekarteerd als ‘biologisch zeer waardevol’ (zie Figuur 25).

#### ***Effectbespreking***

Effectgroep ingrepen	en	argumentatie niet aanzienlijkheid
<i>Biotoopverlies</i>		
Ingrepen in biologische waardevol tot zeer waardevol gebied (o.a. biologische waardering, Natura2000 Habitatkaart). Groene bestemmingen op bestaande plannen die van bestemming veranderen ten gevolge het plan.		De oostelijke perceelsgrens en een gedeelte van de zuidelijke perceelsgrens bestaan uit een waardevolle bomenrij. In het RUP is het de bedoeling om deze bomenrijen te behouden in functie van landschappelijke buffering. Bijkomend wordt in het RUP voorzien dat er ook op de noordelijke grens een landschappelijke buffer wordt voorzien en de bomenrij achter het perceel met de bedrijfswoning ook als visuele buffer behouden blijft. Er gaan aldus geen natuurwaarden verloren door dit RUP. Het RUP zet in op het behoud van de bestaande natuurwaarden en er worden mogelijkheden bij gecreëerd om bijkomende (waardevolle) natuurelementen te voorzien. Er wordt geen significante impact op biotoopverlies verwacht door het RUP.

### 2.3.4 Rust- en lichtverstoring

#### ***Kwetsbaarheden plangebied en omgeving***

In de nabije omgeving zijn geen specifieke soorten gekend die gevoelig zijn voor rust- of lichtverstoring.

Het plangebied is mogelijks wel gelegen in een zone voor seizoenstrek voor vogels, cf. de risicoatlas voor windturbines, opgemaakt door INBO.

#### ***Effectbespreking***

Effectgroep ingrepen	en	argumentatie niet aanzienlijkheid
<i>Rustverstoring</i>		
Activiteiten gepaard met geluids- en lichtverstoring binnen of in de omgeving van faunistisch waardevol gebied of zones gevoelig voor verstoring.		Het RUP wordt opgemaakt voor de uitbreiding van de bestaande handelsactiviteiten en bijhorende functies. De rustverstoring kan vb. veroorzaakt worden door de vervoersbewegingen. Gezien de ligging van het plangebied aan de gewestweg, wordt door de vervoersbewegingen van en naar het plangebied geen bijkomende hinder verwacht naar geluid toe in functie van rustverstoring. De activiteiten die mogelijk zijn binnen het plangebied zijn niet van die aard dat er een grote rustverstoring van uit gaat. Er zijn geen specifieke soorten gekend die gevoelig zijn voor verstoring in de onmiddellijke omgeving. Binnen het plangebied zal mogelijks nood zijn aan een bepaalde vorm van verlichting. Deze verlichting zal steeds gericht zijn naar de grond, waardoor zo weinig mogelijk lichtverstrooiing naar de omgeving optreedt. Mogelijks passeert er een seizoenstrek van vogels over het plangebied. Er zijn echter geen elementen van verstoring aanwezig door de activiteiten in het plangebied die daarvoor hinderlijk zijn. Er is geen impact op rustverstoring voor fauna te verwachten.

### 2.3.5 Conclusie biodiversiteit

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

- 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.

Op basis de opname van deze elementen in het RUP en in functie van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

## 2.4 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

### 2.4.1 Checklist

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
<b>Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)</b>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)?		
– Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?		
– Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?		
<i>Uitzicht</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.		
<b>Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)</b>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Afbraak van bouwkundig erfgoed.		
– Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning, ... van het erfgoed mogelijk verdwijnt.		
– Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)		
<b>Archeologie</b>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)		
– Permanente veranderingen in de grondwatertafel		
– Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein		

### 2.4.2 Landschap

#### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Het plangebied zelf is gelegen aan een gewestweg met omliggend voornamelijk open agrarisch gebied met daartussen kleine landschapselementen.

#### **Effectbespreking**

##### **Effectgroep en ingrepen argumentatie niet aanzienlijkheid**

###### *Structuur- en relatiewijzigingen en erfgoedwaarden*

Verwijdering of versterking van landschappelijke structuren; aantasting of vernietiging van historische lijnstructuren ; aantasting, vernietiging of doorsnijding van historische kavelstructuren, nederzettingen; aantasting/vernietiging van kleine landschapselementen (KLE's).

Ontbossing historisch bos.  
Beïnvloeding contextwaarde van het landschap.

Daar er geen kwetsbaarheden inzake uitzicht – zoals vergezichten, zichtassen op een historisch gebouw zoals een kerk, zichtassen van uit een historisch gebouw zoals een kasteel, visuele relaties tussen gebouwen en bijbehorende beplantingen - voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht optreedt.

De contextwaarde van het landschap wordt niet aangetast.

###### *Wijziging landschapsuitzicht / perceptieve kenmerken*

Verandering in bodemgebruik.  
Ontbossing.

Landschappelijk waardevolle bestemmingen op bestaande plannen die van bestemming veranderen t.g.v. het plan.

Visuele verstoring door wijziging van het landschapsuitzicht of het landschapskarakter (bv. door het verwijderen, veranderen of toevoegen van bomen(rijen), houtkanten, gebouwen, wegen, verhardingen, hoogspanningsmasten, vijvers, verhardingen, ...)

Grootschalige of duidelijke veranderingen in of in de directe nabijheid van een landschap met een hoge belevingskwaliteit.

De bestaande bomenrijen op de perceelsgrenzen worden behouden. In het noorden zal ten opzichte van de zone voor uitbreiding een landschappelijk groenscherm worden voorzien.

Het plan voorziet een uitbreiding van de meubelzaak in het achterliggende open agrarische landschap. De bestaande kleine landschapselementen (bomenrijen op de perceelsgrenzen) blijven hierbij echter behouden. De uitbreiding wordt voorzien in een compact geheel. De uitbreiding zoals beschreven in het afgeleverde planologische attest vormt de uiterste uitbreiding van bebouwing in de richting van het agrarisch gebied. Bijkomende bebouwing dient zicht te situeren palend aan het gebouw zonder inname van nieuwe open ruimte.

In het RUP wordt de bomenrij langsheen de achterste perceelsgrens van de aanpalende bedrijfswoning mee opgenomen, omdat deze de uitbreiding van het gebouw afschermt van de Steenweg op Diest. Er wordt ook de aanleg van een groenscherm in het noorden ten opzichte van de open ruimte voorzien.

De landschappelijke impact van het plan wordt beperkt ingeschat.

## 2.4.3 Bouwkundig erfgoed

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Het gebouw aan Steenweg op Diest 111, werd in 1968 ontworpen door architecten-duo Lou Jansen en Rudi Schiltz, samen met enkele andere architecten uit die tijd legden zij de basis voor “De Turnhoutse School”. Het gebouw werd gebouwd in functie van een andere meubelzaak in een uitgesproken modernistische vormtaal. Het gebouw is niet beschermd en ook niet opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. Toch wordt de architecturale kwaliteit en de erfgoedwaarde van het bestaande gebouw als zeer hoog ingeschat.

### *Effectbespreking*

Effectgroep en ingrepen	argumentatie niet aanzienlijkheid
<i>Bouwkundig erfgoed</i>	
Volledig of gedeeltelijk (bv. karakter/ herkenning) verdwijnen of vernietiging van bouwkundig erfgoed t.g.v. o.a. verbouwing/ renovatie.	Door het RUP zullen uitbreidingen mogelijk zijn aan de achterzijde van het bestaande architecturaal waardevol gebouw, aansluitend bij dit gebouw, maar niet zichtbaar vanaf de straatzijde (Steenweg op Diest) Een gedeelte van deze uitbreiding werd reeds vergund op basis van het afgeleverde planologische attest en is in uitvoering. Het bedrijf wenst ook nog verder uit te breiden in de ‘oksel’ van de bestaande bebouwing.
Beïnvloeding van de ensemblewaarde of contextwaarde van bouwkundig erfgoed.	Dit betekent dus dat daardoor geen verdere inname van open ruimte gebeurt. De uitwerking van de nieuwe showroom en patio centraal op de site en direct palend aan de bestaande showroom, zal gebeuren met een architectuurtaal die zeer sterk aanleunt bij die van de bestaande bebouwing, ontworpen in de stijl van de Turnhoutse School. Deze architectuurtaal zal doorgetrokken worden in de volumetrie, materialisering, ritmiek en detaillering van de nieuwe gebouwen, zodat een hoogwaardig geheel ontstaat waarbij de nieuwe bouwdeelen versterkend werken ten opzichte van het bestaande architecturaal en historisch waardevolle gegeven.

## 2.4.4 Archeologie

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.

## *Effectbespreking*

Effectgroep en ingrepen	argumentatie niet aanzienlijkheid
<i>Archeologie</i>	
Het plan aanleiding kan geven tot werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). permanente veranderingen in de grondwatertafel samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein. Waardoor er een potentiële invloed is op (reeds gekend / niet gekend) archeologisch erfgoed	De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Door uitvoering van het plan/RUP is vergraving mogelijk. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan immers enkel met verder onderzoek worden vastgesteld. Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving. Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht. Het planvoornemen zorgt niet voor een permanente wijziging in de grondwatertafel.

## 2.4.5 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

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

- 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.
- 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.

Op basis de opname van deze elementen in het RUP en in functie van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

## 2.5 Discipline mens – mobiliteit

### 2.5.1 Checklist

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
<i>Mobiliteit</i>		
Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweeg brengen/vereisen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 2.5.2 Mobiliteit

#### Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de primaire weg N19 Steenweg op Diest. De ontsluiting voor personeel en leveringen gebeurt via toegangen aan de Langstraat. De bezoekers komen via een toegang tot de parking voor het gebouw via de Steenweg op Diest.

De bespreking van het mobiliteitsprofiel van het bedrijf gebeurde in DEEL 1, 4.2.1.

#### Effectbespreking

Effectgroep en argumentatie niet aanzienlijkheid ingrepen	
<i>Wijziging verkeersafwikkeling</i>	
Bijkomende belangrijke verkeersgeneratie ten gevolge het plan.	De verkeersafwikkeling van het bestaande bedrijf bestaat uit personeel, leveringen, bezoekers en verkeersbewegingen tussen de twee sites van het bedrijf. Door het realiseren van het RUP, worden alle bedrijfsactiviteiten op één site bijeen gebracht. Hierdoor vallen de verplaatsingen tussen de twee bedrijfsites weg met een vermindering van de verkeersgeneratie tot gevolg in vergelijking met de referentiesituatie. Dit betekent een vermindering van een 8-tal bewegingen met vrachtwagen/bestelwagen per dag en ook een vermindering van vervoersbewegingen door bezoekers die van de ene naar de andere site doorgestuurd worden.
Draagvermogen omgeving.	Door het RUP worden er geen significante wijzigingen aan de verkeersintensiteit van en naar het plangebied verwacht. Het aantal personeelsleden dat ter plaatse komt werken zal lichtjes stijgen en er wordt een beperkt aandeel bijkomende klanten verwacht. De geplande ontwikkelingen hebben bijgevolg geen grote impact op het aantal verkeersbewegingen in de directe (N19 – Langstraat) noch ruimere omgeving, in vergelijking met de huidige toestand. Er zijn momenteel geen afwikkelingsproblemen gekend. Er is geen aanzienlijk effect op de verkeersafwikkeling te verwachten. Het plangebied is in de huidige toestand goed ontsloten voor het verkeer. De ontsluiting van de leveringen, bewoners en personeel gebeurt via de Langstraat. Voor de bezoekers gebeurt de ontsluiting rechtstreeks op de N19.

Effectgroep en argumentatie niet aanzienlijkheid ingrepen	
<i>Wijziging infrastructuur</i>	
Nieuwe infrastructuur nodig. Afschaffing of versnipperen van trage wegen.	Er wordt geen wijziging aan de verkeersinfrastructuur doorgevoerd door het RUP. Het RUP wijzigt ook niet de bereikbaarheid of toegankelijkheid voor traag vervoer of voor landbouwvervoer.
Bemoedigen van de bereikbaarheid of doorgankelijkheid voor traag verkeer.	
<i>Parkeren</i>	
Het plan geeft aanleiding tot een gewijzigd parkeergebeuren	In de referentiesituatie zijn slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers. Bij de huidige, dagelijkse werking van het bedrijf is deze parking nooit meer dan 50% bezet. Door het RUP kan de bestaande ruimte aan de voorzijde van het gebouw gereorganiseerd worden, zodat er meer bezoekersparkeerplaatsen beschikbaar worden. Aangezien de toename van bezoekers (klanten) na het onderbrengen van de bedrijfsactiviteiten op één locatie slechts zeer beperkt wordt ingeschat, worden de parkeervoorzieningen ook na bundeling van de activiteiten op één locatie voldoende bevonden voor de reguliere activiteiten van het bedrijf. Voor personeel kunnen aan de achterzijde van het gebouw voldoende parkeerplaatsen voorzien worden. Enkele keren per jaar (soldenperiodes en aantal events) zijn er piekmomenten waarbij er een tekort is aan parkeerplaatsen in de referentiesituatie. Door het reorganiseren van de parking aan de voorzijde van het gebouw, kan een deel van deze parkeerdruk opgevangen worden op de bestaande site. De parkeerverlast op deze piekmomenten wordt aldus iets beperkter. Het betreft echter piekmomenten van korte duur en niet van structurele aard. Langs de Steenweg op Diest zijn er ook parkeermogelijkheden die op deze momenten worden benut. Voor events voorziet het bedrijf ook andere oplossingen, zoals vb. het voorzien van een shuttlebus vanaf een andere parking. Binnen de huidige ruimte is weinig marge om bijkomende parkeerplaatsen te voorzien. In functie van de huidige activiteiten op de site levert dit ook geen significante problemen op. Indien de huidige activiteiten op de site ooit zouden worden stopgezet, dan dient de nieuwe invulling ook rekening te houden met het beschikbare parkeeraanbod. In het RUP wordt opgenomen dat nieuwe functies slechts mogelijk zijn indien de parkeerbehoefte volledig kan worden opgevangen binnen het plangebied. Zo wordt er vermeden dat er een structureel tekort aan parkeerplaatsen zou optreden. Hierdoor worden geen significante effecten met betrekking tot parkeren verwacht. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het parkeeraanbod zal voldoen aan de parkeervraag, ondermeer doordat parkeren op eigen terrein voorzien wordt (bij aanwezigheid van een gemeentelijke parkeerverordening: aftoetsing cijfers uit de verordening met de reële behoeften en vraag). Het planvoornemen laat gedeeld parkeergebruik toe voor verschillende functies die complementair zijn (dag-avondgebruik), stimuleert openbaar vervoer en langzaam verkeer, voorziet ruimte voor fietsstapplaatsen. Er is binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig om in het parkeren (gemotoriseerd + fietsers) te voorzien. Er is geen huidige parkeerdruk gekend in of nabij het plangebied.

### 2.5.3 Conclusie discipline mens – mobiliteit

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

- 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.

Op basis de opname van deze elementen in het RUP en voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – mobiliteit te verwachten zijn.

## 2.6 Discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

### 2.6.1 Checklist

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
<b>Ruimtelijke aspecten</b>		
<i>Ruimtegebruik</i> (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)		
Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functieneren)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Ruimtebeleving</i>		
Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gezondheid</b>		
Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtmissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan kwetsbare <sup>17</sup> functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Veiligheid</b>		
Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (wegspoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Gezondheid

Het plan voorziet geen kwetsbare functies. Door het plan wordt er geen significante toename aan verkeersintensiteit met daarbij horende geluids- en luchtmissies verwacht. Met uitzondering van de aanpalende bedrijfswoning, zijn er weinig woningen in de onmiddellijke omgeving gelegen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

#### Veiligheid

Het plan voorziet geen kwetsbare functies noch risicovolle installaties/inrichtingen.

<sup>17</sup> Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.



Uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval; de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) kan worden uitgesloten. Er kan redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake veiligheid optreden.

## 2.6.2 Ruimtelijke aspecten

### *Kwetsbaarheden plangebied en omgeving*

Een gedeelte van het plangebied is cf. de kaarten met betrekking tot de landbouwgebruikspercelen ingekleurd (zie Figuur 28 op pg. 15). 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 mais 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 gemaaide gras ophalen of laten dit verpakken in hooi, juist omdat het niet bemest is, is dit ideaal voor gevoelige paarden.

Een gedeelte achter de bedrijfswoning is reeds geruime tijd niet meer in agrarisch gebruik. Een gedeelte van het perceel 710C wordt mee gebruikt als tuinzone en wordt ook gebruikt in functie van hobbymatige paardenweide.

Het plangebied grenst in het zuiden aan een zone die door de ruilverkaveling Kasterlee II vorm is gegeven. Ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het plangebied komen veel grote open landbouwpercelen voor, met op bepaalde plaatsen kleine landschapselementen.

### *Effectbespreking*

Effectgroep en ingrepen	argumentatie niet aanzienlijkheid
<i>Ruimtegebruik</i>	
Het plan geeft aanleiding tot een wijziging of eventueel verdwijnen van functies:	Een gedeelte van het plangebied is cf. de kaart met landbouwgebruikspercelen in professioneel agrarisch gebruik. Het agrarisch gebied binnen het plangebied dat als uitbreiding voor het bedrijf wordt voorzien, is echter reeds geruime tijd niet meer in professioneel agrarisch gebied (zie bespreking bij 'kwetsbaarheden plangebied en omgeving')
Functie wonen	Er is dus geen verlies aan grond voor een professionele agrarische gebruiker.
Functie landbouw	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.
Functie bedrijvigheid	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.
Functie voorzieningen en kleinhandel	Er wordt geen significante impact met betrekking tot inname van ruimtegebruik verwacht door opmaak van dit RUP.
Functie recreatie	
Functie natuur en bos	
Functie infrastructuur	
<i>Ruimtebeleving</i>	
Wijziging in visuele beleving.	In de omgeving van het plangebied zijn weinig omwonenden. De bedrijfswoning is naast het bedrijf gelegen, maar de overige woningen in de omgeving liggen niet onmiddellijk binnen de zichtrelatie tot het bedrijfsgebouw.
Hinder vanuit lichteffecten voor bewoners, (verblijfs) recreanten.	Er wordt aan de achterzijde van het bedrijf voorzien in groenbuffers door het behoud van de bestaande bomenrijen en ook het voorzien van een nieuw groenscherm. Binnen het plangebied zal mogelijks nood zijn aan een bepaalde vorm van verlichting. Deze verlichting zal steeds gericht zijn naar de grond, waardoor zo weinig mogelijk lichtverstrooiing naar de omgeving optreedt.
Hogere bebouwing met mogelijke beïnvloeding van windklimaat en schaduwwerking.	Ook het zicht vanaf de Steenweg op Diest zal na de opmaak van het RUP behouden blijven. Er worden geen significante effecten verwacht met betrekking tot verstoring door lichthinder, hogere bebouwing of visuele hinder verwacht.

### **2.6.3 Conclusie discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid**

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

- Het RUP bepaalt de maximale uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf. Verdere uitbreiding in de richting van de open ruimte is niet mogelijk.
- 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.

Op basis de opname van deze elementen in het RUP blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

## **2.7 Discipline klimaat**

### **2.7.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving**

Het RUP biedt de mogelijkheden voor bijkomende bebouwing en verharding. Het plangebied is niet gelegen in een valleigebied, overstromingsgevoelig gebied, signaalgebied of een gebied met een actie uit een stroomgebiedsbeheerplan.

De bestaande waardevolle bomenrijen binnen het plangebied worden behouden.

### **2.7.2 Effectbespreking**

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO<sub>2</sub>-)emissies (van bijvoorbeeld industrie / verwarming / vee-teelt).

De mogelijke impact vanuit water is niet aanzienlijk, zodat ook kan worden verwacht dat de impact op het klimaat vanuit de discipline water niet als aanzienlijk wordt beschouwd.

### **2.7.3 Conclusie discipline klimaat**

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

## **2.8 Grensoverschrijdende effecten**

Het plangebied bevindt zich op ca. 14 km van de meest nabij gelegen lands- of gewestgrens.

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

## **2.9 Leemten in de kennis**

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

## **3 Globale conclusie aanzienlijkheid van milieueffecten**

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

## DEEL 3 Bijlagen




# 1 Kaartenbundel

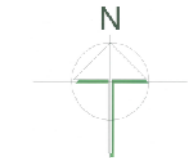


Onderstaande kaarten geven een weergave van de feitelijke en juridische toestand van het plangebied:

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






 grens plangebied

<b>RUP MASTERMEUBEL</b>		
kaart 1 : situering - topokaart		
bron: © NGI, Brussel	datum: oktober 2019	
350246_kaart1	getekend: AD	
		



 grens plangebied

## RUP MASTERMEUBEL

kaart 2 : bestaande feitelijke toestand - orthofoto

bron: Orthofotomozaïek, middenschalg, winteropnamen 2018 (GDI-Vlaanderen)

datum: oktober 2019

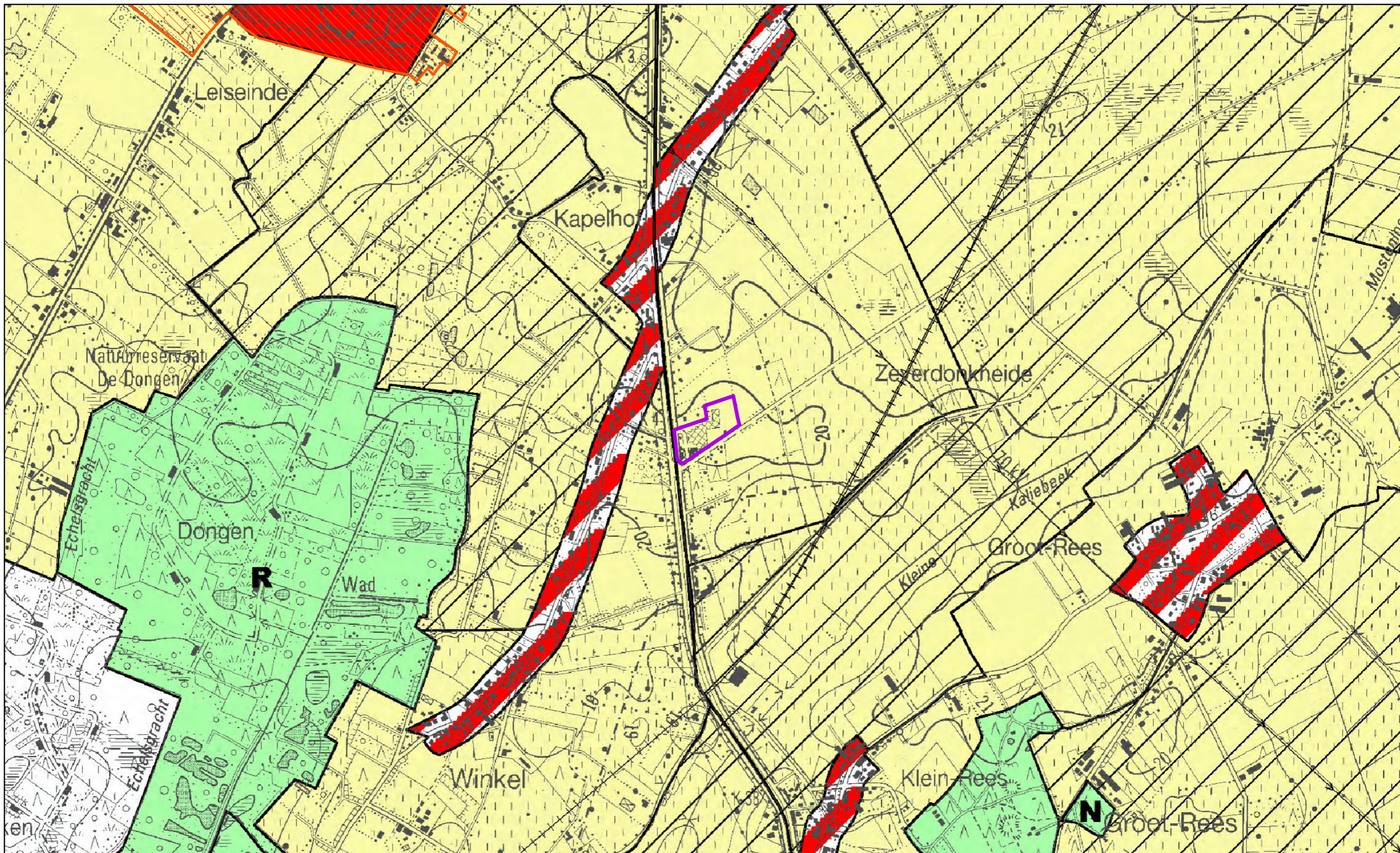
350246\_kaat2

getekend: AD

 Meters  
0 25 50 100 150







-  grens plangebied
-  BPA
-  RUP
-  GRUP

## RUP MASTERMEUBEL

kaart 3 : planologische context – bestemmingen

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

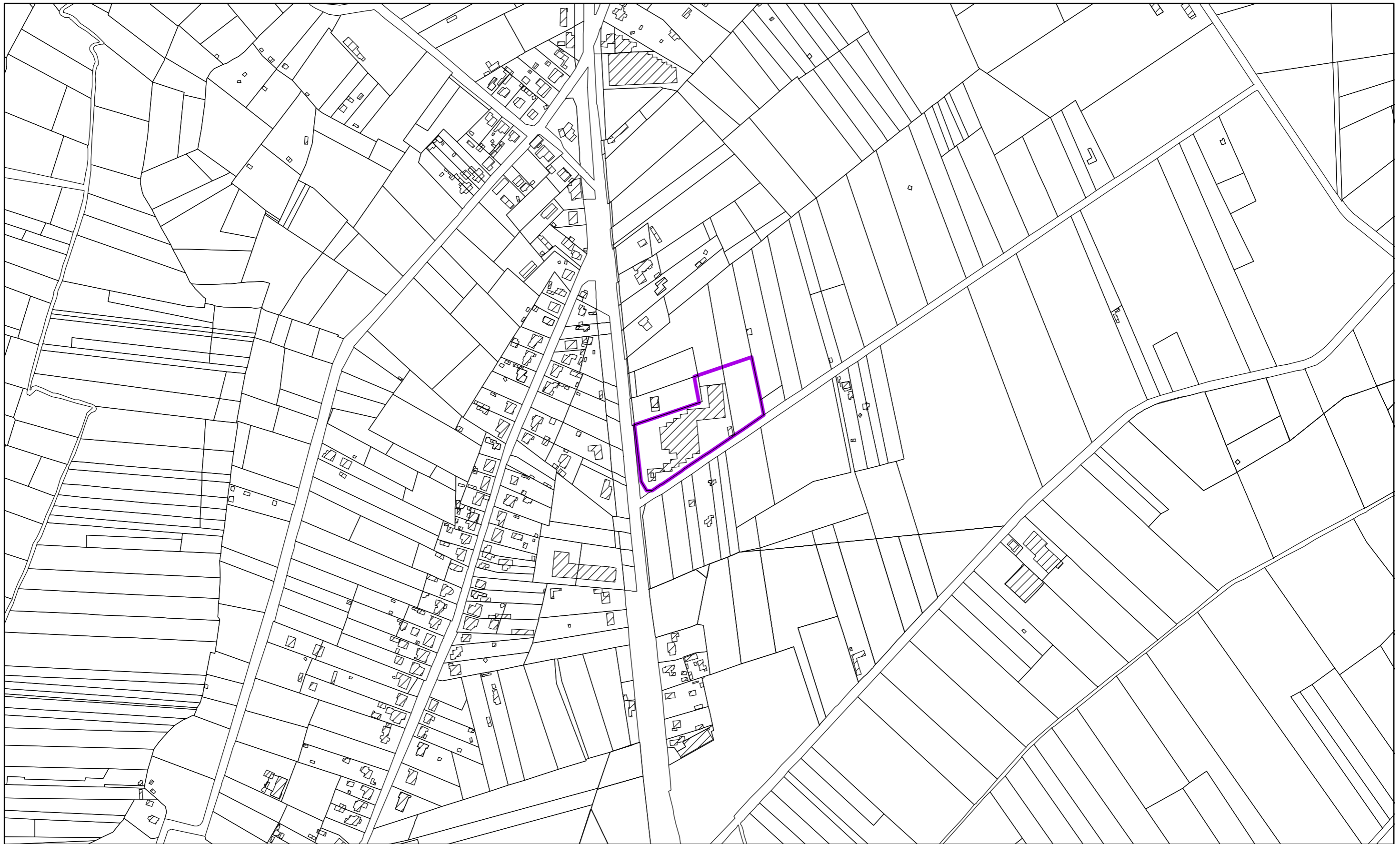
datum: oktober 2019

350246\_kaat3

getekend: AD

0 50 100 200 300 Meters





- grens plangebied
- verkavelingen
- erfdeenbaarheden (indicatief)
- rooilijnen (indicatief)
- 

## RUP MASTERMEUBEL

kaart 4 : ruimtelijk-juridische context

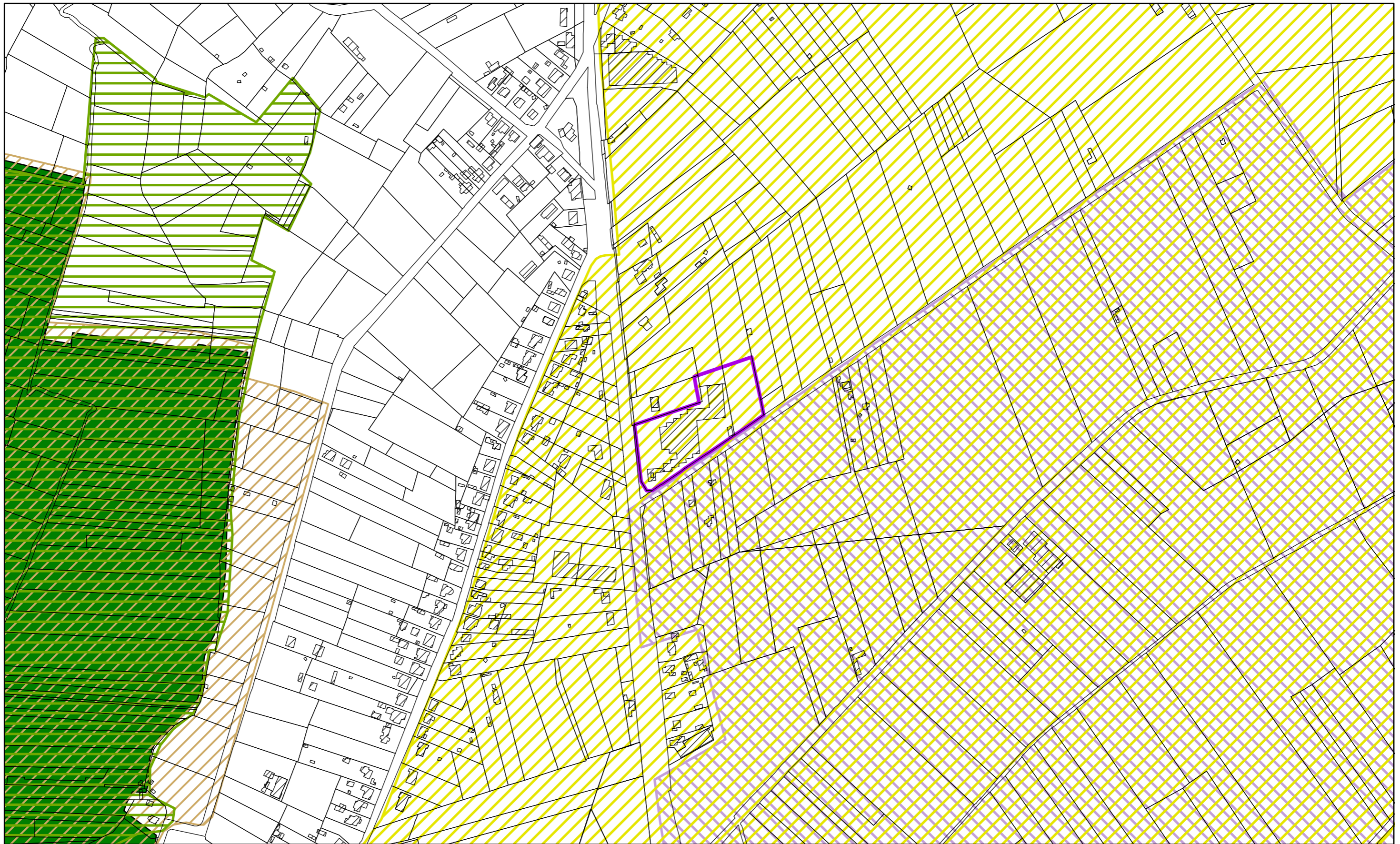
bron: GRB 25 oktober 2019 (AGIV),  
plannenregister gemeente Turnhout, vergunningenregister gemeente Turnhout

datum: oktober 2019

350246\_kaat4

getekend: AD

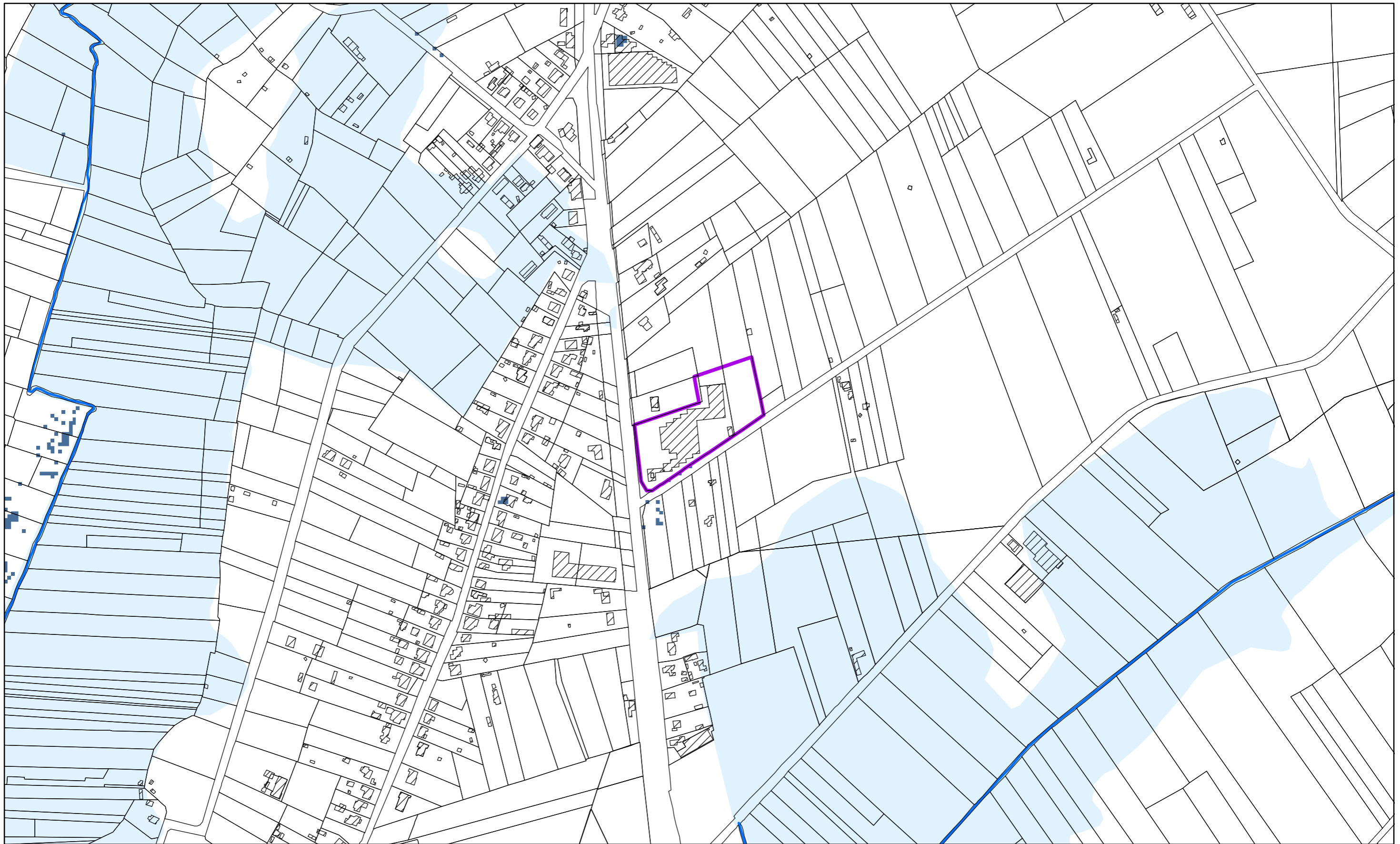




- grens plangebied
- habitatrictlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermd onroerend erfgoed
- vastgesteld onroerend erfgoed
- ankerplaatsen (landschapsatlas)
- herbevestigd agrarisch gebied
- ruilverkavelingsgebied
- beschermingszone grondwaterwinning
- winning
- beschermingszone type I
- beschermingszone type II
- beschermingszone type III
- VEN en IVON (2013)**
- gen
- geno
- nvwg

<b>RUP MASTERMEUBEL</b>		N 
kaart 5 : sectoraal-juridische context		
bron: ANB - AGIV, Agentschap Onroerend Erfgoed, VLM, RWO, VMM - DOV - AGIV	datum: oktober 2019	
350246_kaart5	getekend: AD	





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

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

## RUP MASTERMEUBEL

kaart 7 : watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden

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

datum: oktober 2019

350246\_kaart7

getekend: AD

0 25 50 100 150 Meters





## 2 RVR-toets





**uw bericht van**  
12/03/2020

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**  
RVR-AV-1193

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> 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 12/03/2020, met ref. RVR-AV-1193), 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 binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

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](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

<sup>3</sup>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 titel** RUP Master Meubel

**Initiatiefnemer** stad Turnhout

**Plangebied**



**Toets uitgevoerd op** 12/03/2020

**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** Ik weet het niet zeker.

**Vraag** Voorziet het RUP enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

**Antwoord** Het plan omvat enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid.