

**VERGADERING****GEMEENTERAAD**

datum gemeenteraad

**21 februari 2022**

aanwezig

**Yolande Avontroodt**, voorzitter; **Dirk Bauwens**, burgemeester;  
**Kathleen Krekels**, **Peter Mendonck**, **Marian Van Alphen**, **Pascale Gielen**, schepenen; **Marijke Dillen**, **Kristof Droessaert**, **Valérie Van Genechten**, **Hendrik Bellens**, **Annemie Laforce-Vergote**, **Hans Hanssen**, **Leen Scholiers**, **Philippe Verschueren**, **Laurenz Van Ginneken**, **Pieter-Jan Fraussen**, **Marleen Struyf**, **Micheline Duysens**, **Tara Godts**, **Valerie Michel**, **Margot Van Overtveldt**, **Frederik Goemaere**, **Stefan Van den Heuvel**, raadsleden; **Tine Vervisch**, algemeen directeur;

verontschuldigd

**Rita Tutelaars**, raadslid;

belangenconflict

**Olivier Verhulst**, schepen;

onderwerp

**RUP Turnhoutsebaan Oost - definitieve vaststelling - goedgekeurd****UITTREKSEL****Voorgeschiedenis**

- 27 november 2017 - het college van burgemeester en schepenen keurt de visie goed
- 8 januari 2018 - het college van burgemeester en schepenen keurt de procedure en de lijst van de uit te nodigen firma's goed
- 8 januari 2018 - het college van burgemeester en schepenen keurt de lastenvoorwaarden en gunningswijze goed
- 19 februari 2018 - de gemeenteraad keurt de lastenvoorwaarden en gunningswijze goed
- 4 juni 2018 - het college van burgemeester en schepenen stelt D+A Consult aan als ontwerper voor de opmaak van het RUP Turnhoutsebaan - Oost
- 12 november 2018 - het college van burgemeester en schepenen keurt een mobiliteitsonderzoek goed naast de opmaak van het RUP Turnhoutsebaan Oost. Het college van burgemeester en schepenen stelt hiervoor studie bureau SUUNTA in samenwerking met D+A Consult nv aan
- 30 november 2018 en 1 december 2018: telling van de in- en uitritten van de parkings en parkeerbezetting in functie van mobiliteitsonderzoek
- 14 januari 2019 - goedkeuring start- en procesnota
- 18 maart 2019 - start publieke raadplegingsperiode
- 25 maart 2019 - participatiemoment Werf 44
- 8 mei 2019 - GECORO - vergadering
- 17 mei 2019 - einde publieke raadplegingsperiode
- 19 en 20 november 2019 - extra infomoment voor buurtbewoners per zone
- 30 januari 2020 - bilateraal overleg departement Omgeving, provincie Antwerpen, Agentschap voor Natuur en Bos, AWV en MOW
- 23 november 2020 - het college van burgemeester en schepenen keurt de scopingsnota versie advies team - milieueffectrapportage (MER) en de mobiliteitsstudie (eerste versie) goed en beslist deze over te maken aan het team - MER met betrekking tot de plan - MER plicht.
- 23 november 2020 - het college van burgemeester en schepenen keurt het voorontwerp - RUP goed mits aanpassingen zoals opgenomen in de nota van 17 november 2020. Het college van burgemeester en schepenen beslist het voorontwerp - RUP ter advies voor te leggen aan de

gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO). Het college van burgemeester en schepenen beslist om een plenaire vergadering te organiseren waarop het voorontwerp - RUP Turnhoutsebaan zal worden besproken.

- 26 november 2020 - start adviesperiode
- 17 december 2020 - einde adviesperiode
- 17 december 2020 - plenaire vergadering
- 15 maart 2021 - het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de aangepaste mobiliteitsstudie, scopingnota en procesnota (tweede versie) en keurt deze goed
- 26 mei 2021 - besluit ontheffing plan-MER-plicht
- 31 mei 2021 - het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de beslissing van het team MER van 26 mei 2021. Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de aangepaste scopingnota en procesnota (derde versie) en keurt deze goed. Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het ontwerp-RUP Turnhoutsebaan - Oost en beslist het ontwerp-RUP voor te leggen aan de gemeenteraad voor voorlopige vaststelling
- 7 juni 2021 - raadscommissie
- 21 juni 2021 - de gemeenteraad stelt het RUP Turnhoutsebaan Oost voorlopig vast
- 16 augustus 2021 - start openbaar onderzoek
- 14 oktober 2021 - einde openbaar onderzoek
- 13 december 2021 - Gecoro - vergadering
- 28 december 2021 - de Gecoro bezorgt het advies aan de gemeente
- 7 februari 2022 - raadscommissie
- 7 februari 2022 - het college van burgemeester en schepenen beslist het RUP Turnhoutsebaan Oost voor te leggen aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling

### **Feiten en context**

- De Gecoro heeft de adviezen, opmerkingen en bezwaren, uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek, gebundeld en gemotiveerd advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn.
- Studiebureau D+A heeft het advies van de Gecoro verwerkt in de definitieve versie RUP Turnhoutsebaan Oost.

### **Juridische gronden**

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen betreffende de regelgeving rondom ruimtelijke ordening
- Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) van 5 april 1995 en latere wijzigingen
- Decreet van 27 april 2007 inzake milieueffectenrapportage over plannen en programma's plan-m.e.r.-decreet
- Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's
- Decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten van 1 juli 2016

- Besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen
- Decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen

### Inspraak en advies

De adviezen en bezwaren werden gebundeld door de Gecoro. Een gemotiveerd advies werd uitgebracht op 13 december 2021 en overgemaakt op 28 december 2021.

Er werden 22 bezwaren ingediend en één advies uitgebracht door de deputatie van de provincie Antwerpen. De bezwaren en het advies van de deputatie maken integraal deel uit van het advies.

De Gecoro adviseert gunstig onder voorwaarden. Samengevat wordt volgend advies gegeven:

- Zone voor grootschalige detailhandel:
  - De Gecoro vraagt om te onderzoeken of de bijkomende 3000m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte kan aangewend worden voor publieke doeleinden of de herlocalisatie van zonevreemde of historisch gegroeide bedrijven.
  - De Gecoro wenst slechts 1 horecazaak te voorzien. Horeca als nevenfunctie is eveneens niet gewenst.
  - Slechts 1 supermarkt te voorzien.
- Water:
  - Het openleggen van de Waterlaatse loop verordenend opleggen.
  - Het schrappen van de afsluitende zin in artikel 2.2.3. van de stedenbouwkundige voorschriften namelijk “Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen”.
  - Verstrengende normen rond buffering en infiltratie verordenend opnemen. De Gecoro vraagt om maximaal toe te werken naar succesvolle technieken zoals onder andere het voorzien van open systemen en groendaken.
  - Het schrappen van de verwijzingen naar de provinciale hemelwaterverordening.
- Kantoren: de Gecoro vraagt om geen autonome kantoren toe te laten op de verdiepingen in de ‘Zones voor grootschalige detailhandel’ en ‘Ambachtelijke bedrijven en KMO’. De kantoren dienen gekoppeld te zijn aan de hoofdfunctie.
- Wonen: de Gecoro is van mening dat er anders kan gebouwd worden, maar in zijn geheel mag er geen sprake zijn van verdichting. Mogelijk kan het opnemen van enkele schetsen van ontwerpend onderzoek meer duidelijkheid bieden van de mogelijkheden aan iedereen.
- Ruimtegebruik:
  - Dakvorm: voorschrift en bijhorende toelichting bij de ‘zone voor grootschalige detailhandel’ ook opnemen in de zones ‘ambachtelijke bedrijvigheid en KMO’ en ‘recreatiezone’.
  - Groendaken opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften. De Gecoro adviseert om deze te verplichten op platte daken en daar waar geen hernieuwbare energietechnieken worden voorzien.
- Uitvoering: De Gecoro adviseert de gemeente om naast de opmaak van het RUP een traject op te starten om de herorganisatie en herlocalisatie van de detailhandelszaken in de zone te bewerkstelligen.
- Buurtwegen 18 en 57: de Gecoro vraagt om maximaal rekening te houden met het behoud van de bestaande trage wegen voor de langzame weggebruiker op de huidige locatie en deze grafisch vast te leggen.

- Geluids- en lichthinder: de Gecoro vraagt om maatregelen op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften die de hinder naar de omgeving toe te beperken. Tevens stelt de Gecoro zich de vraag of er maatregelen kunnen opgelegd worden voor tijdelijke activiteiten (verwijzing naar zomerbar).
- Ontsluiting via Oudebaan: in de stedenbouwkundige voorschriften zal verduidelijkt worden dat de twee eventuele bijkomende toegangen voor hulpdiensten en leveranciers die mogelijk gemaakt worden binnen de 'zone voor grootschalige detailhandel' niet mogen ontsluiten via de Oudebaan.
- Achteruitbouwstrook in artikel 7.3.2. wordt aangepast naar:
  - Minimaal 5 meter van de bestemmingsgrens met het openbaar domein langs de Waterstraat.
  - Minimaal 12 meter van de bestemmingsgrens met het openbaar domein langs de Turnhoutsebaan.
- Voor percelen waarbij de ontsluiting vandaag enkel kan geschieden via de Oudebaan en de Turnhoutsebaan zal binnen de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden dat een verbod op ontsluiting pas kan afgedwongen worden van het moment dat een alternatieve ontsluiting voorhanden is.

### Argumentatie

- De gemeenteraad gaat akkoord met het standpunt en de argumentatie van de Gecoro uit het advies van 13 december 2021, ontvangen op 28 december 2021 met uitzondering van:
  - De beoordeling van de geldigheid van de ingediende bezwaarschriften. De Gecoro heeft bezwaren 6, 14 en 15 als ongeldig beschouwd daar deze ervan uit gingen dat deze zijn ingediend via gewone post. Volgens de aankondiging in het Belgisch Staatsblad, de 3 kranten, aanplakking en de gemeentelijke website kon een bezwaar worden ingediend via aangetekend schrijven, tegen ontvangstbewijs worden afgegeven aan het onthaal in het gemeentehuis of digitaal worden ingediend via een online invulformulier. Bij nazicht werd vastgesteld dat bezwaren 6, 14 en 15 werden afgegeven tegen ontvangstbewijs en dus op een geldige manier werden ingediend. Dit is een materiële vergissing.
  - Advies van de deputatie van de provincie Antwerpen van 19 oktober 2021 met betrekking tot 2.2.3 overige opmerkingen - wonen (pagina 3): *In de zone 'Woonpark' als in de zone 'Woongebied' zijn er meergezinswoningen toegestaan, waar er vandaag eengezinswoningen en allerlei andere functies voorkomen alsook nog onbebouwde ruimte is. Het is niet gewenst om verder te verdichten in woonaanbod op een steenweglocatie gelegen tussen twee dorpskernen. De provincie adviseert om de mogelijkheid tot het voorzien van meergezinswoningen in 'Woonpark' en 'Woongebied' te schrappen uit de stedenbouwkundige voorschriften.* De Gecoro stelt in zijn advies voor om de voorschriften aan te passen. Het GRS markeert de omgeving van het plangebied als de op één-na-hoogste gradatie van gemeentelijke bebouwingsdichtheid. Dit is ook duidelijk afleesbaar op de luchtfoto's, waar grootschalige woonwijken het beeld van de zones aansluitend op de genoemde bestemmingszones bepalen. Bijgevolg kan niet worden gesteld dat de genoemde bestemmingszones niet in aanmerking zouden mogen komen voor een verdichtingsproject. Het RUP voorziet in een eenduidige aanpak waarbij meergezinswoningen op percelen langs de steenweg mogelijk zijn. Wel wordt de mate waarin verdichting kan optreden

bepikt. Zo worden binnen de zone 'Woongebied' enkel kleinschalige meergezinswoningen met een maximum van 8 wooneenheden toegelaten. In de zone 'Woonpark' wordt gewerkt met een maximale B/T-index van 0,2 en een maximale V/T-index van 0,5 wat overeenkomt met een maximale invulling van circa 125 wooneenheden. Deze cijfers werden eveneens opgenomen binnen de plan-mer-screening waarin geconcludeerd wordt dat er geen aanzienlijk effecten optreden. De Gecoro is van mening dat er anders kan gebouwd worden, maar in zijn geheel mag er geen sprake zijn van verdichting. Mogelijk kan het opnemen van enkele schetsen van ontwerpend onderzoek meer duidelijkheid bieden van de mogelijkheden aan iedereen (binnen de huidige voorschriften is dit niet echt duidelijk).

Er worden geen aanpassingen gedaan aan de voorschriften. De gemeenteraad volgt daarmee niet het advies van de Gecoro. Het advies van de Gecoro is dubbelzinnig. Zo stelt de Gecoro dat het woonparkgebied in aanmerking komt voor verdichting en meergezinswoningen mogelijk moeten zijn. Dit is ook wat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP toelaten. In de laatste alinea van het advies echter wordt gezegd dat er geen sprake kan zijn van verdichting. Daarnaast zijn schetsen ontwerpend onderzoek niet voorhanden en ook zijn deze ook geen vereiste binnen de procedure.

- De zone langsheen de Turnhoutsebaan kent diverse planologische bestemmingen: zone voor KMO, dagrecreatie, woongebied met landelijk karakter, woonparkgebied en agrarisch gebied. Naast een gevarieerde planologische bestemming is ook de effectieve invulling zeer gevarieerd, niet altijd even kwalitatief en niet steeds in overeenstemming met de bestemmingszones. Het opzet van het RUP Turnhoutsebaan Oost is tweeledig. Enerzijds wenst men de planologische context aan te passen voor de ongeordende zone met kleinhandelszaken gelegen binnen KMO-zone om zo een kwalitatieve herontwikkeling van het plangebied te kunnen gekomen. Anderzijds wenst met een duidelijke en leefbare visie te bieden voor de woongebieden langs het betreffend deel van de Turnhoutsebaan.
- Waterparagraaf: overwegende dat in toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 alle uitvoeringsplannen dienen te worden onderworpen aan een watertoets.
  - Het plangebied bevindt zich niet nabij een grondwaterwingebied of beschermingszone.
  - Het plangebied wordt voornamelijk gekarteerd als effectief overstromingsgevoelig, dit deels door mogelijke overstromingen van de waterloop doorheen het plangebied. Het voorliggend RUP laat een uitbreiding van de bebouwing toe. Bij het inrichten van overdekte en niet-overdekte constructies moet er steeds worden voldaan aan de vigerende wetgeving met betrekking tot de wateropvang in functie van hergebruik, infiltratie of vertraagd afvoeren. Hiernaast kan de site tevens worden verhard in functie van parking, circulatieruimte, opslagruimte in open lucht, ... Gezien de functionaliteit ervan zal hierbij in belangrijke mate gebruik dienen gemaakt te worden van niet-waterdoorlatende materialen. In zones waar dit mogelijk is, zal gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen. Ook hier geldt de vigerende wetgeving met betrekking tot de wateropvang in functie van hergebruik, infiltratie of vertraagd afvoeren.
  - Langsheen de linkerzijde van de Waterstraat loopt doorheen het plangebied de Waterstraatse Loop, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie en beheerd door de provincie Antwerpen. Verder loopt langs de rechterzijde van de Waterstraat een niet geklaseerde waterloop VHA 41437. Aan het plangebied grenzen volgende waterlopen: Antitankkanaal, een waterloop van eerste categorie en beheerd door de Vlaamse

- Milieumaatschappij, de Trappistenbeek, een waterloop van tweede categorie en beheerd door provincie Antwerpen en VHA-waterloop 41303, een niet geklasseerde waterloop.
- De zijden van het plangebied zijn gekenmerkt als infiltratiegevoelig. Het binnengebied is voornamelijk niet infiltratiegevoelig. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt door de VMM geadviseerd om steeds de nodige infiltratieproeven uit te voeren in combinatie met het bepalen van de grondwaterstand. Zo kunnen infiltratievoorzieningen op een adequate manier gedimensioneerd worden. Door een toename aan bebouwing en verharding zal deze infiltratie verder bemoeilijkt worden. De nodige maatregelen dienen dan ook voorzien te worden om negatieve effecten op de infiltratie tot een minimum te beperken. Hemelwaterbuffering dient conform de vigerende wetgeving voorzien te worden ten gevolge van de bebouwing en verhardingen en de mogelijks daaraan gekoppelde hemelwaterrecuperatie.
  - Het plangebied is grotendeels matig gevoelig voor grondwaterstromingen. Ten noordoosten van het plangebied is het plangebied deels zeer gevoelig voor grondwaterstromingen.
  - Binnen het gebied bevinden zich geen afbakeningen van de winterbedkaart.
  - Het plangebied kent een overwegend vlak reliëf met hellingspercentages kleiner dan 0,5% en tussen 0,5% en 5%.
  - Tenslotte is het plangebied overwegend niet-erosiegevoelig.
  - De watertoets brengt voor het plangebied geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Niettemin komen er een aantal speciale aandachtspunten naar voor waar het RUP Turnhoutsebaan Oost zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentiële nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:
    - adviseren bij nieuwe ontwikkelingen om infiltratieproeven uit te voeren in combinatie met het bepalen van de grondwaterstand om een goed zicht te krijgen op de infiltratiegevoeligheid;
    - aandacht voor de effectieve overstromingsgevoeligheid van het plangebied:
      - zoveel mogelijk werken met waterdoorlatende materialen voor de verharding;
      - een zo efficiënt mogelijke invulling van de noodzakelijke verhardingen;
      - de toename van bebouwing dient beperkt te worden door het opnemen van B/T-indexen;
    - de bevoegde instanties contacteren met betrekking tot de grondwaterstromingsgevoeligheid voor:
      - verkavelingsaanvragen groter dan 1 ha waarbij wegen worden voorzien;
      - en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte van meer dan 1 ha;
      - en/of ondergrondse constructies dieper gelegen dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van meer dan 100 meter.
    - voldoen aan artikel 6.2.2.1.2.§4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.
  - Verkavelingen: binnen de plangrenzen van het RUP Turnhoutsebaan Oost bevinden zich twee verkavelingen die volledig of gedeeltelijk dienen te worden opgeheven:
    - dossier 1986/13 - vergunning - college van burgemeester en schepenen 1 september 1987
    - dossier 1973/3 - vergunning - college van burgemeester en schepenen 27 september 1973
  - Het ontwerp - RUP Turnhoutsebaan-Oost is in overeenstemming met de geldende structuurplannen en de relevante regelgeving.

## VERGADERING

## GEMEENTERAAD

datum gemeenteraad  
onderwerp

21 februari 2022  
RUP Turnhoutsebaan Oost - definitieve vaststelling - goedgekeurd

### BESLUIT

Stemming: 19 stemmen voor: Dirk Bauwens, Kathleen Krekels, Peter Mendonck, Marian Van Alphen, Pascale Gielen, Marijke Dillen, Kristof Droessaert, Valérie Van Genechten, Hendrik Bellens, Annemie Laforce-Vergote, Leen Scholiers, Philippe Verschueren, Laurenz Van Ginneken, Micheline Duysens, Tara Godts, Valerie Michel, Yolande Avontroodt, Frederik Goemaere en Stefan Van den Heuvel

4 onthoudingen: Hans Hanssen, Pieter-Jan Fraussen, Marleen Struyf en Margot Van Overtveldt

Artikel 1. De gemeenteraad stelt het RUP Turnhoutsebaan Oost definitief vast.

Voor eensluidend afschrift



Tine Vervisch  
Algemeen directeur



Yolande Avontroodt  
Voorzitter