



## RUP TURNHOUTSEBAAN OOST

### TOELICHTINGSNOTA

fase ontwerp RUP

versie definitieve vaststelling



Gemeente Schilde

Brasschaatsebaan 30 • 2970 Schilde

Tel. 03 380 16 00

**D+A nv**  
RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle  
T 02 363 89 10  
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2  
2800 Mechelen  
T 015 56 09 56  
F 015 56 09 59

**Belfius** BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
**BNP Fortis** BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be

## Colofon

RUP Turnhoutsebaan Oost

Opdrachtgever:

Gemeente Schilde

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –  
info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Projectleider: Axel Rijpers, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota – versie terugkoppeling gemeente	17/09/2018 – rve	evl	1.1
	eerste participatiemoment en adviesronde – versie terugkoppeling gemeente	20/11/2018 – rve	evl	1.2
	eerste participatiemoment en adviesronde – versie publicatie	19/12/2018 – rve	evl	1.3
2	scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	3/06/2019–rve	al	2.1
	scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	30/09/2020-ar	evl	2.2
	scopingnota – versie adviesvraag	05/03/2021-ar	ar	2.3
3	voorontwerp RUP – versie terugkoppeling gemeente	30/09/2020-ar	evl	3.1
	voorontwerp RUP – versie plenaire vergadering	24/11/2020-ar	evl	3.2
4	ontwerp RUP – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	05/03/2021-sh	ar	4.1
	ontwerp RUP – versie voorlopige vaststelling gemeenteraad	26/05/2021-ar	ar	4.2
5	ontwerp RUP – versie definitieve vaststelling gemeenteraad	20/01/2022-ar	ar	5.1

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding van het RUP.....	5
1.2	Historiek.....	5
1.3	Afbakening plangebied.....	5
2	Bestaande toestand.....	6
2.1	Situering van het plangebied.....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand.....	6
2.3	Ruimtelijke analyse.....	11
2.3.1	Landschap.....	11
2.3.2	Natuur.....	12
2.3.3	Water.....	13
2.3.4	Bebouwde ruimte.....	14
2.3.5	Mobiliteit.....	14
2.4	Planningscontext.....	15
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	15
2.4.2	Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen.....	16
2.4.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Schilde.....	18
2.4.4	Bestemmingsplannen.....	24
2.4.5	Gemeentelijk mobiliteitsplan.....	26
2.4.6	Decreet betreffende het Integraal handelsvestigingsbeleid.....	28
2.4.7	Detailhandelstudie BRO.....	28
2.4.8	Handelsvestigingsconvenant.....	29
2.5	Evaluatie plangebied.....	30
2.5.1	Knelpunten.....	30
2.5.2	Potenties.....	31
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	32
3.1	Doelstellingen.....	32
3.2	Visie en ruimtelijke concepten.....	33
4	Effecten van het RUP.....	41
5	Juridisch-administratieve aspecten.....	42
5.1	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften.....	42
6	Bijlagen.....	43
6.1	Kaartmateriaal.....	44

6.2	RVR-toets.....	45
6.3	Advies Team MER.....	46

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding van het RUP

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.

De 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 bekomen. Anderzijds wenst met een duidelijke en leefbare visie te bieden voor de woongebieden langs het betreffend deel van de Turnhoutsebaan.

### 1.2 Historiek

In 2008 startte de gemeente Schilde met de opmaak van het RUP Turnhoutsebaan. Gezien de complexe situatie, wijzigende realiteiten, nieuwe inzichten... werd het RUP tot op heden niet definitief vastgesteld. In 2016 werd de visie vanuit de gemeente vastgelegd in een visienota op het plangebied en in 2018 werden een aantal aspecten voor de toekomstige ontwikkeling van de handel op de site opgenomen in een handelsvestigingsconvenant. Medio 2018 werd het RUP opnieuw opgestart waarbij de visienota en het handelsvestigingsconvenant als uitgangspunt bleven behouden.

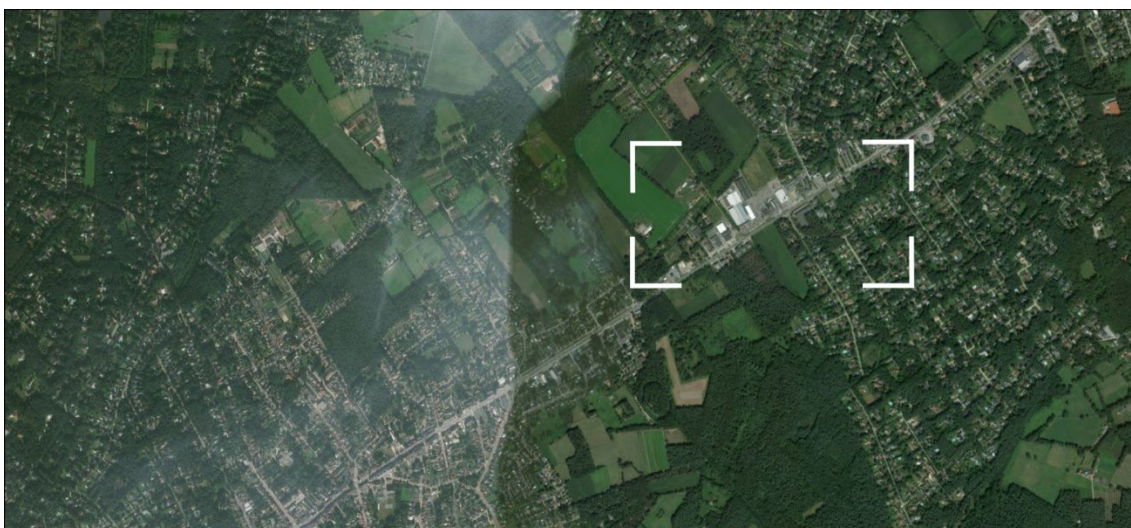
### 1.3 Afbakening plangebied

De reikwijdte van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied. Het RUP wordt begrensd door de Oude Baan ten noorden, de Antitankgracht ten westen en de Leeuwerikendreef en de Turnhoutsebaan in het zuiden.

## 2 BESTAANDE TOESTAND

### 2.1 Situering van het plangebied

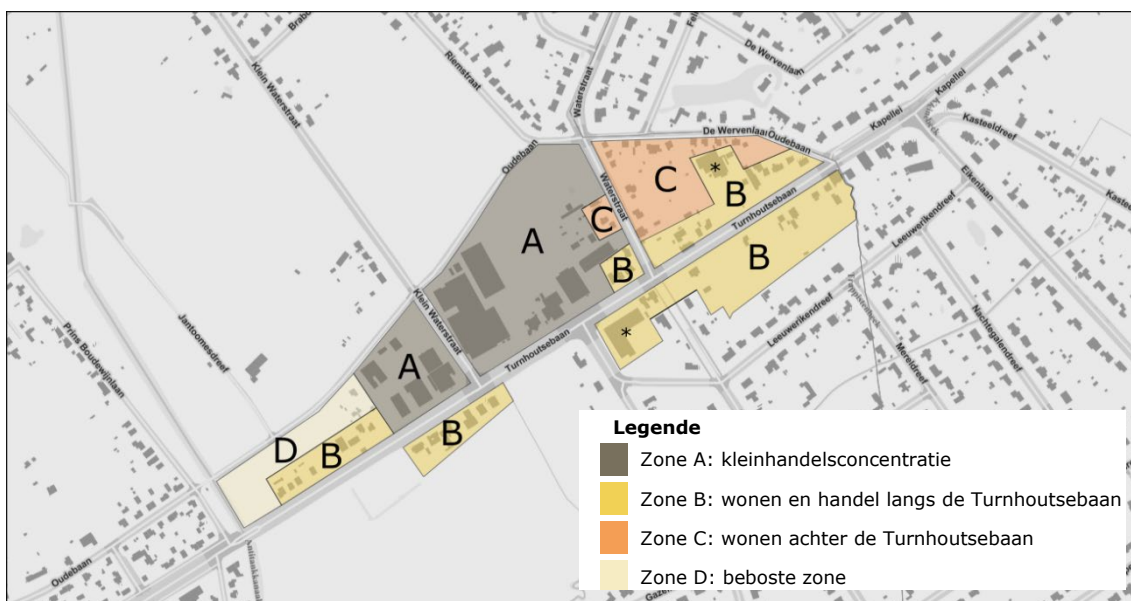
Het plangebied bevindt zich in het oosten van Schilde. Doorheen het plangebied loopt de Turnhoutsebaan N12, een gewestweg die Antwerpen en Turnhout met elkaar verbindt. Het plangebied is gelegen buiten de dorpskern van Schilde en grenst aan het grondgebied van Zoersel en aan de Antitankgracht.



| Situering plangebied op de luchtfoto

### 2.2 Beschrijving bestaande toestand

Uit de bestaande structuur van het plangebied kunnen we enkele duidelijke morfologische zones onderscheiden. De beschrijving van de bestaande toestand wordt op basis van deze zonerings gedetailleerder toegelicht:



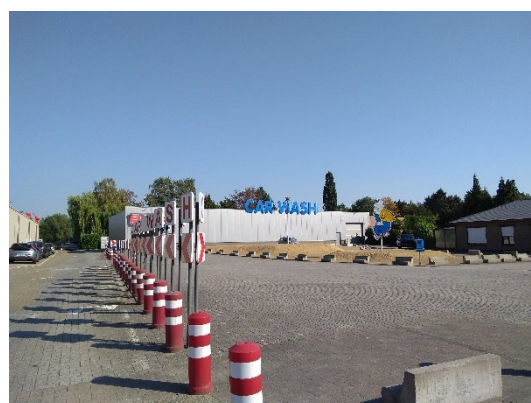
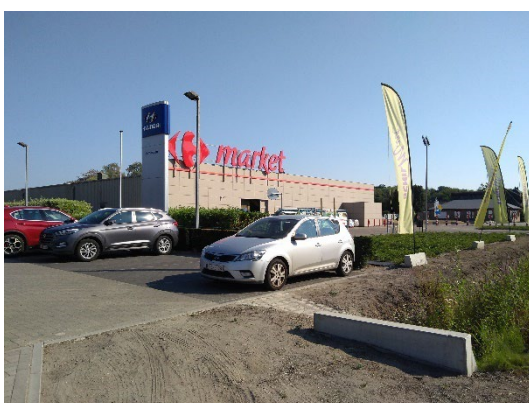


## Kleinhandelsconcentratie [A]

Het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door de KMO- en handelszone (zone A), langs de Turnhoutsebaan. Deze cluster van grootschalige detailhandel wordt onder de naam 'Schilmart' naar voren gebracht. Hier zijn grote winkels gevestigd, zoals Hubo, Fun, Vanden Borre, Carrefour, dierspeciaalzaak Cats & Dogside, Shoppinghal. Verder zijn hier een Quick-vestiging, een carwash en een Hyundai-verkooppunt met toonzaal en garage aanwezig. Er is geen leegstand binnen deze zone.

De voorkanten van de handelszaken zijn voornamelijk gericht naar de Turnhoutsebaan. Maar de toegang van de Carrefour bevindt zich langs de achtergelegen parking. De gebouwen zijn onderling onduidelijk gepositioneerd. Zo ligt de Shoppinghal achterin en heeft de carwash een onduidelijke ingang vanaf de Turnhoutsebaan. De gebouwen van de winkels werden verschillende keer uitgebreid, waardoor er een combinatie van verschillende gebouwen, aanbouwen, tenten en veranda's ontstond. Daarnaast beschikken verschillende winkels over opslag in openlucht.

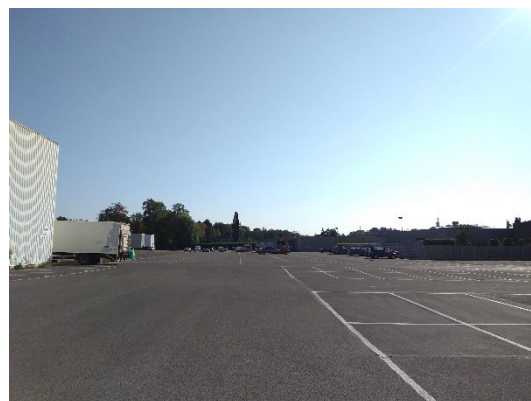
De aanwezige functies zijn sterk autogericht vanwege hun productaanbod. Doorheen de site zijn 437 ingetekende parkeerplaatsen en circa 127 vrije parkeerplaatsen aanwezig. Door de ruime aanwezigheid van parkeerplaatsen wordt de buitenaanleg van de site voornamelijk gekenmerkt door verharding.



| Zicht vanaf de Turnhoutsebaan naar 'Schilmart'



| Zicht vanop de parking



| Voorbeeld van verschillende uitbreidingen aan de winkel van Hubo



In het noord-oosten van de zone, langs de Oudebaan en naast de Shoppinghal, is een omheind onbebouwd terrein aanwezig. Hier was vroeger onder andere een voetbalveld.

## Wonen en handel langs de Turnhoutsebaan [B]

De gevarieerde zone B wordt gekenmerkt door een combinatie van woningen en handelszaken (in sommige gevallen gecombineerd met een woongelegenheden), gelegen langs de Turnhoutsebaan.

De woongelegenheden in zone B zijn voornamelijk eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing. De afstand tot de Turnhoutsebaan varieert. In zone B zijn ook enkele appartementen aanwezig.







| Verschillende typologieën van woonegelegenheden langs de Turnhoutsebaan in zone B

Langsheen de Turnhoutsebaan zijn verschillende handelszaken aanwezig. In zone B komen we meerdere verkopers van tweedehandswagens tegen, waarbij de wagens in openlucht tentoongesteld worden. Verder zijn volgende zaken aanwezig in zone B: een uitvaartcentrum, een motel, een elektronikawinkel, een vastgoedkantoor, een ijssalon, een tuincentrum en een apotheek. Verschillende handelszaken zijn gecombineerd met een woonelegenhheid.





| Enkele handelszaken binnen zone B



[\*] Binnen zone B is het 's Graevenhof aanwezig, een congres- en feestlocatie met drie zalen tot 600 personen. Recent werd er een omgevingsvergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande feestzaal, het aanleggen van parkeerplaatsen, het afbreken van een woning en het bouwen van een serre.



| 's Graevenhof met parking vooraan

[\*] Op de hoek van Turnhoutsebaan en de Driehoekdreef is de voormalige meubelzaak Van Ende aanwezig. Momenteel wordt het gebouw van circa 3.500m<sup>2</sup> deels gebruikt als outlet en het overige deel van het gebouw staat leeg.



| Voormalige meubelzaak Van Ende

## Wonen achter de Turnhoutsebaan [C]

Zone C is gelegen achter de Turnhoutsebaan en heeft een residentieel karakter met eengezinswoningen in open bebouwing.





| Bebouwing in zone C



### Beboste zone[D]

Grenzend aan de antitankgracht, is een deel onbebouwd en bebost stuk aanwezig. Verder is er in zone D een boomkwekerij langs de Oudebaan aanwezig.





| Langs de antitankgracht met links zicht op zone D

## 2.3 Ruimtelijke analyse


### 2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	niet van toepassing
landschapsatlas ankerplaatsen	grenzend aan de antitankgracht, aangeduid als ankerplaats en beschermd cultuur historisch landschap


relictzones	<p>grenzend aan en voor een gedeelte gelegen in de 'Vallei van de Grote Schijn, kasteeldomeinen en bosgebieden'</p>  <p>  Relictzones (Geopunt Vlaanderen, 2018)</p>
traditionele landschappen	Land van Zoersel-Wijnegem
<p>inventaris van het erfgoed</p> <p>bouwkundig erfgoed</p> <p>landschappelijk erfgoed</p>	<p>niet van toepassing</p> <p>grenzend aan de antitankgracht, aangeduid als beschermd cultuur historisch landschap</p>  <p>  Beschermd cultuur historisch landschap (Geopunt Vlaanderen, 2018)</p>

### 2.3.2 Natuur

<p>speciale beschermingszones</p> <p>vogelrichtlijngebieden</p> <p>habitatrichtlijngebieden</p>	<p>niet van toepassing</p> <p>grenzend langs 'bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen'</p>
---	---

	 <p>  Habitatrichtlijngebied (Geopunt Vlaanderen, 2018)</p>
VEN- en IVON-gebieden	niet van toepassing
Vlaamse of erkende natuureservaten / bosreservaten	niet van toepassing
biologische waarderingskaart	het plangebied werd gekarteerd als 'biologisch minder waardevol', deze categorisering gebeurde op basis van een terreinbezoek in 1998 en door interpretatie van orthofoto's

### 2.3.3 Water

bevaarbare waterlopen	niet van toepassing
onbevaarbare waterlopen	<p>Doorheen het plangebied loopt Waterstraatse Loop, tweede categorie.</p> <p>Het plangebied grenst aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Antitankkanaal, eerste categorie</li> <li>- Trappistenbeek, tweede categorie</li> <li>- VHA-waterloop 41303, niet geklasseerd</li> </ul>
Overstromingskaart	<p>Het plangebied werd deels gekarteerd als 'effectief overstromingsgevoelig gebied'</p>  <p>  Watertoets (Geopunt Vlaanderen, 2018)</p>
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	niet van toepassing



### 2.3.4 Bebouwde ruimte

De bestaande vergunde winkeloppervlakte bedraagt 23.657,59 m<sup>2</sup>.

Voor meer informatie omtrent de bebouwde ruimte kan het plan feitelijke-juridische toestand geraadpleegd worden.

### 2.3.5 Mobiliteit

openbaar vervoer	<p>Ter hoogte van het plangebied bevindt zich de bushalte 'Schilde Klein Waterstraat' met bediening van de volgende lijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 410: Antwerpen – Wijnegem – Malle – Beerse - Turnhout</li> <li>- 414: Antwerpen – Malle - Zandhoven</li> <li>- 618: Malle – 's-Gravenwezel</li> <li>- 619: Malle - Oelegem</li> </ul>
spoorwegen	Schilde heeft geen treinstation. De treinstations Antwerpen-Berchem en Noorderkempen zijn beide gelegen op circa 14 km van het plangebied.
fietsroutenetwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Turnhoutsebaan, Klein Waterstraat en Waterstraat zijn aangeduid als functionele fietsroutes</li> <li>- Oude Baan: lokale fietsroute</li> <li>- Antitankkanaal: recreatieve fietsroute</li> </ul>
rooilijnplannen	ter hoogte van de Turnhoutsebaan (gewestweg) werd het rooilijnplan door de Vlaamse minister van Mobiliteit goedgekeurd dd. 08/12/2010
wegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Turnhoutsebaan: primaire III-weg (gewestweg)</li> <li>- Waterstraat: lokale weg type I en buurtweg n° 5 (gewijzigd ter hoogte van plangebied)</li> <li>- Klein Waterstraat: lokale weg type II</li> <li>- Oude Baan: buurtweg n° 4</li> <li>- De Wervenlaan: buurtweg n° 10</li> <li>- Fondatiestraatje: buurtweg n°18</li> <li>- Tweede Fondatiestraatje: buurtweg n° 57</li> <li>- Antitankkanaal: recreatieve wandelroute</li> </ul>
voetwegen	Reigersdreef: voetweg: n°38 (wijziging ter hoogte van plangebied)

## 2.4 Planningscontext

### 2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>1</sup>) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kort kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

#### Selectieve bundeling van groei in bebouwde perifere landschappen

De woonkernen in het Vlaams buitengebied, ook bebouwd perifeer landschap genoemd, straalt een specifieke eigenheid uit van het landelijk wonen en werken. In een bebouwd perifeer landschap komt de bebouwing fragmentarisch voor in een ongedefinieerd patroon van allerhande types van bebouwing (linten, hoofddorpen, woonkernen (verkavelingen ...) en infrastructuren (wegen, spoorlijnen, hoogspanningsleidingen ...). Bepaalde fragmenten functioneren daarbij op eenzelfde wijze als kernen van de historische nederzettingsstructuur (dorpen, gehuchten). Dit is onder meer het geval voor fragmenten met hoge concentratie aan kleinhandel en diensten zoals centra in wijken, verkavelingen... . De onbebouwde ruimte is er nog in belangrijke mate aanwezig maar heeft een versnipperd voorkomen als gevolg van een uitwaaiering van allerhande functies en activiteiten (wonen, verzorging, commerciële activiteiten, industrie...). Schilde wordt ondergebracht onder in het bebouwd perifeer landschap ten noorden van Antwerpen.

De ontwikkelingsperspectieven voor de bebouwde perifere landschappen gaan uit van:

- een bescherming van de nog fragmentarisch voorkomende onbebouwde ruimte;
- het beheer en de beheersing van de aanwezige dorpen ...;
- de bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerde plaatsen.

De algemene ontwikkelingsperspectieven zijn onder meer:

- het bundelen van de ontwikkelingen (wonen en werken) in die plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is;

---

<sup>1</sup> Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

- het verbeteren van de interne samenhang tussen fragmenten en het geven van een eigen identiteit aan fragmenten;
- het vrijwaren van het onbebouwd karakter van fragmenten in het bebouwd perifeer landschap.
- het naar functie uitzuiveren en differentiëren van het wegennet om de samenhang in het bebouwd perifeer landschap en in de fragmenten zelf te vergroten en een net van verbindingen voor het lokaal verkeer en het fiets- en voetgangersverkeer te creëren;
- het creëren van mogelijkheden voor meer intensieve vormen van landbouw.

## Economisch knooppunt in het netwerk van het Albertkanaal

Gezien de specifieke ligging van Schilde langs het Albertkanaal waarmee de gemeente de ruimtelijk-economische potenties van het kanaal kan ondersteunen, wordt de gemeente geselecteerd als een 'economisch knooppunt in het netwerk van het Albertkanaal'. Door hun ligging en (effectief

e en potentiële) onderlinge relaties fungeren een aantal economische knooppunten als één netwerk. De elementen in een economisch netwerk zijn hoofdzakelijk van economische en infrastructurele aard.

### 2.4.2 Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen

#### Bebouwd perifeer landschap

Schilde is samen met zes andere gemeenten gelegen in het bebouwd perifeer landschap ten noorden van Antwerpen. Schilde en 's Gravenwezel worden in het RSPA<sup>2</sup> afgebakend als kernen in bebouwd perifeer landschap. Dit zijn hoofddorpen en woonkernen die gelegen zijn in het bebouwd perifeer landschap, en de kernen en de perifere wijken zijn moeilijk van elkaar te onderscheiden.

Volgende doelstellingen zijn van belang voor het bebouwd perifeer landschap:

- aanduiden van beperkte verdichtingspunten buiten de kernen van de gemeente: er worden gebieden aangeduid waar nog mogelijke functies opgevangen kunnen worden zoals wonen, actieve recreatie en verzorging;
- selecteren van functies: niet elke functie kan in het bebouwd perifeer landschap een plaats krijgen. De functies zoals grootschalige economische activiteiten worden niet gestimuleerd en recreatie is een functie die in het bebouwd perifeer landschap thuishoort;
- opmaken van een verkavelings- en dichthedenbeleid: buiten de aangeduide verdichtingsgebieden wordt een maximale open ruimte nagestreefd. Er kan een maximale dichtheid in de bebouwde gebieden worden uitgewerkt;
- uitbouwen van een bovenlokale groenstructuur: de bovengemeentelijke groenstructuur moet gevrijwaard blijven als een aaneenschakeling van bossen, open ruimte, kleinere parken, groene vingers, beekvalleien, openbare ruimten en groen privé-domeinen. De versnippering van groene ruimte moet gestopt worden;
- opmaken van een mobiliteitsbeleid: de autodruk moet gekanaliseerd worden naar geselecteerde toegangen en randparkings, het openbaar vervoer moet geconcentreerd worden langs historische steenwegen en er moet aandacht gaan naar de verbindingen voor fietsers en wandelaars;

<sup>2</sup> Ruimtelijke Structuurplan van provincie Antwerpen (RSPA) werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 juli 2001, de partiële herziening werd goedgekeurd op 4 mei 2011.

- creëren van nieuwe samenhang door inrichting en strategische ingrepen: er dient gezocht te worden naar nieuwe verbindingen, mogelijks bovengemeentelijk;
- uitwerken van een ontwikkelingsperspectief door de provincie in plaats van het Vlaams gewest: de provincie zet een samenwerkingsverband op en coördineert deze.

In de partiële herziening vormen de kernen in het bebouwd perifeer landschap verdichtingspunten in een parkachtig gebied met belangrijke natuurlijke waarden en zonder grote ontwikkelingspotenties voor bijkomende woningen. Bijkomende woningen dienen aansluitend aan de kernen ingeplant worden. Grootschalige woonuitbreidingen zijn niet gewenst.

## Antwerpse gordel als grootstedelijke groenstructuur

Schilde wordt eveneens ondergebracht onder de 'Antwerpse gordel', deze is een groenstructuur van grootstedelijk niveau verweven met Antwerpse fragmenten en met een bijzondere functie voor het grootstedelijk gebied.

Hier staan volgende doelstellingen voorop:

- tegengaan van bebouwing in de Antwerpse gordel: om de rol van grootstedelijke groenstructuur waar te maken, wordt uitbreiding van bebouwing in het gebied tegengegaan. De kernen worden maximaal landschappelijk geïntegreerd;
- beschermen, versterken en verbinden van onderdelen van de gordel: de gordel vervult de functie van groene (recreatieve) long. Bestaande groene elementen worden beschermd en zo mogelijk vergroot en tussen de verspreide onderdelen van de gordel worden langzame verkeersverbindingen gerealiseerd;
- het versterken van open ruimte zoals natuur, bossen, landbouw, recreatie en landschap.

## Gewenste ruimtelijke-economische structuur

### Regionale bedrijventerreinen

De provincie is bevoegd voor de verdeling van bedrijventerreinen voor onder andere de gemeenten in buitengebied. In het algemeen is er in het buitengebied een 372 ha bijkomende bedrijventerreinen noodzakelijk. In functie van het hoofddorp Schilde de mogelijkheid om bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Hierbij gelden volgende principes:

- de motivering van de behoefte en de locatie gebeurt in het GRS
- het bijkomend bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het hoofddorp
- indien vanwege ruimtelijke redenen een locatie bij het hoofddorp niet gewenst of mogelijk is, kunnen locaties bij een woonkern of bestaand bedrijventerrein worden voorgesteld
- het bijkomend bedrijventerrein heeft een richtinggevende omvang van 5 ha
- de ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen
- het bijkomend terrein is niet bestemd voor nieuwe kleinhandelszaken
- de behoefte kan mits motivering in het GRS ook op meerdere locatie worden opgevangen.

### Kleinhandel buiten stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied

De provincie wil de ontwikkeling van kleinhandelsconcentraties buiten de stedelijke gebieden beperken, omdat die in concurrentie treden met de kleinhandel in de steden.

Volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- het concentreren en verweven van kleinhandel in de stad of in de kern van het buitengebied moet gestimuleerd worden
- het organiseren en het afremmen van grootschalige kleinhandelsconcentraties buiten de stedelijke gebieden
- het organiseren van kleinhandel op kleinhandelzones

Kleinhandel binnen het bebouwd perifeer landschap moet worden geconcentreerd in de kernen (woonkernen, hoofddorp). Gezien de kern vaak uitgestrekt en vergroeid zijn met elkaar, kan zich een ruim gebied met de kleinhandel ontwikkelen. De provincie bakent af en ordent in overleg met de gemeentebesturen de kleinhandelsconcentratie in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Er worden inrichtingsprincipes als leidraad voor de opmaak van provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan meegegeven:

- hoofdweg als ontsluitingsweg
- buffering
- invulling van lege plaatsen
- uitbreiding naar achter
- meerdere bouwlagen
- groepsbouw
- concentratie als wandelpark
- net van fietswegen
- duidelijke eindpunt
- herkenbare beplanting of inrichtingselementen
- gescheiden baanvakken voor plaatselijk doorgaand verkeer

### 2.4.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Schilde

Het ruimtelijke structuurplan Schilde<sup>3</sup> hanteert onder meer volgende gewenste ruimtelijke ontwikkelingen:

#### Deelruimte

Volgende ruimtelijke principes worden gehanteerd voor de gemeente Schilde:

- het versterken van de groengordel rondom de kernen met het anti-tankkanaal als groene ruggegraat
- beekvalleien als dragers van de natuurlijke-landschappelijke structuur
- open ruimte vrijwaren
- herstructurering van de woonparken
- kernversterking van Schilde en 's Gravenwezel
- herwaardering van de oude dorpskernen van Schilde, ontlasting van de Turnhoutsebaan
- herstructurering van bestaande lokale bedrijventerrein met inpassing van bestaande elementen

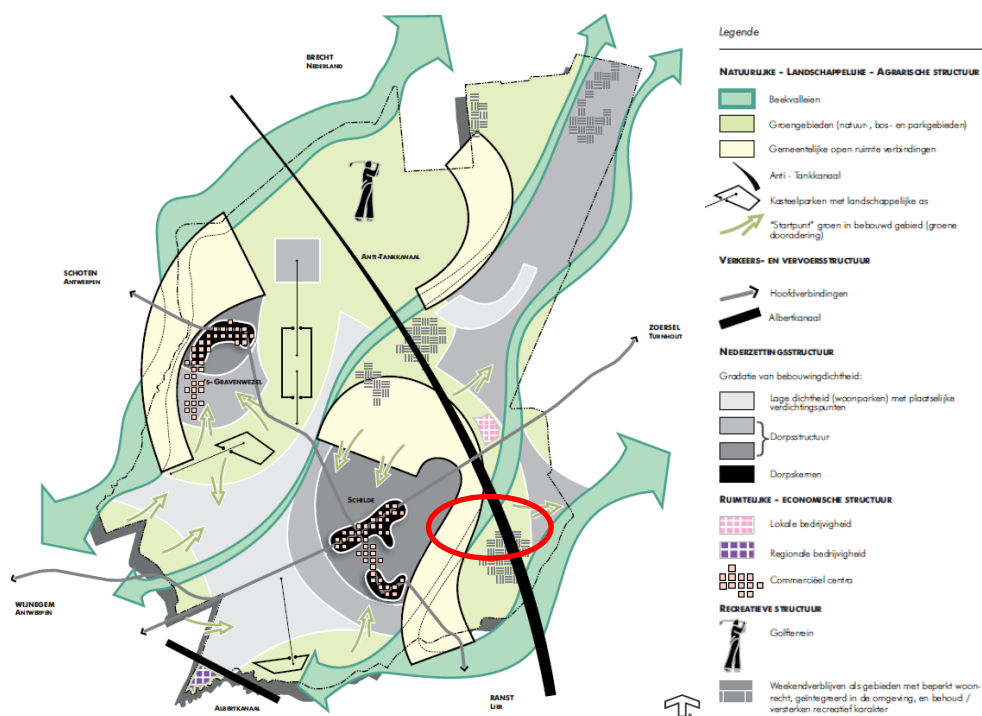
Het plangebied wordt ondergebracht onder de hoofdruimte 'Groengordel – deel II'. Voor deze hoofdruimte worden de volgende visie-elementen vooropgesteld met betrekking tot het plangebied:

---

<sup>3</sup> Goedgekeurd op 2 maart 2006.



- de valleigebieden van het Klein Schijn, de Zwanebeek – Kotsbosloop, Kleine Beek – Waterstraatse Loop en het Groot Schijn worden aangeduid als (gemeentelijke) natuurverbindingen. Eveneens het Anti-Tankkanaal wordt bevestigd als een bovenlokale natuurverbinding
- er worden groene dooraderingen voorzien vanuit de open ruimte verbinding Groot Schijn – Putse Heide – Het Moer naar het oostelijke woonpark
- verdichting binnen het bestaande woonweefsel van de woonparken moet kunnen (meergezinswoningen in huidige – bestaande – volume van een ééngezinshoning)
- aangepaste integratie van bestaande zonevremde woningen. Nieuwe zonevremde woningen zijn niet toegestaan
- het bestaande lokale bedrijventerrein "Turnhoutsebaan" wordt verder ontwikkeld als een mengeling tussen bestaande kleinhandel (handelszaken) en lokale bedrijvigheid. De N12 (Turnhoutsebaan) wordt ter hoogte van het bedrijventerrein heringericht.<sup>4</sup> Een (beperkte) uitbreiding van het lokale bedrijventerrein is enkel mogelijk voor de herlokalisatie van zonevremde en/of historisch gegroeide bedrijven.
- het vastleggen van recreatieve fiets- en wandelroutes langsheen de attractiepunten van de gemeente.



| Gewenste ruimtelijke structuur (GRS Schilde)

## Deelstructuren

### Economische structuur

#### Regionale bedrijventerreinen

Langsheen het Albertkanaal is een regionaal bedrijventerrein gelegen. Het Vlaamse gewest is bevoegd voor de ontwikkeling van een visie van de regionale bedrijventerreinen. Hoewel de gemeente – als onderdeel van het Economisch Netwerk Albertkanaal – als economisch knooppunt is geselecteerd, wenst de gemeente geen bijkomende regionale bedrijvigheid op

<sup>4</sup> De Turnhoutsebaan werd reeds in 2013 volledig heraangelegd. De stelling uit het GRS ( goedgekeurd in 2006) is bijgevolg achterhaald.

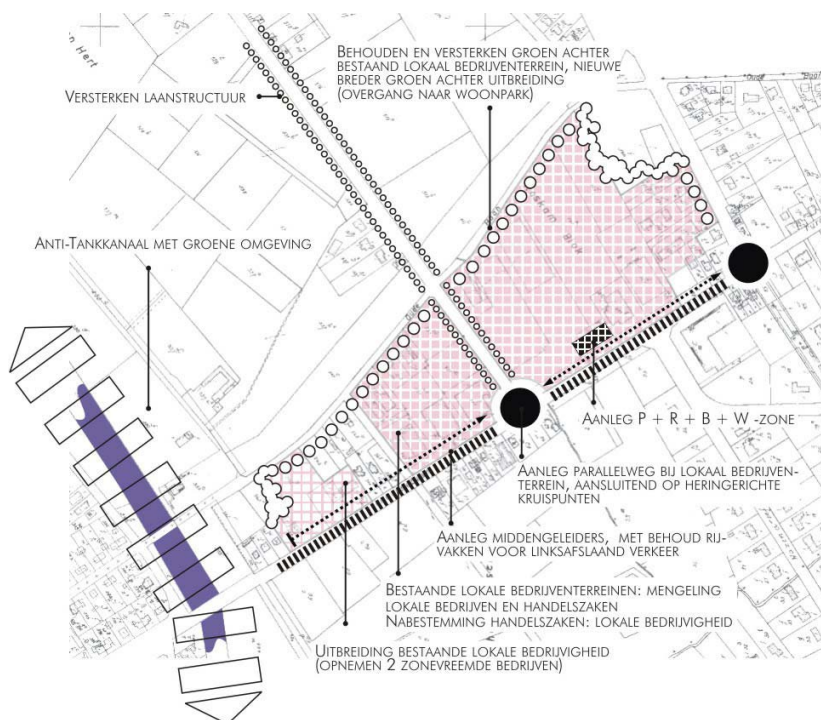
haar grondgebied. Dit standpunt wordt bevestigd in de plannen van de ENA (Economisch Netwerk Albertkanaal). Verdere watergebondenheid wordt wel nagestreefd.

### Lokale bedrijventerreinen

De gemeente wenst in principe geen nieuwe lokale bedrijventerreinen te ontwikkelen, maar er moet enerzijds wel plaats voorzien worden voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven en historisch gegroeide bedrijven en anderzijds moeten de bestaande terreinen optimaliseren en/of herbekeken worden daar waar het kan. Bovendien moet er een integratie gebeuren van de bestaande handelszaken, bijkomende kleinhandelszaken binnen de bedrijventerreinen zijn niet gewenst.

Specifiek voor het lokaal bedrijventerrein 'Turnhoutsebaan' wordt een visie uitgewerkt in het GRS. Op dit bedrijventerrein kunnen bijkomende handelszaken beperkt toegelaten worden, de bestaande krijgen ontwikkelingsperspectieven en daar waar mogelijk worden de bestaande handelszaken afgebouwd ten voordele van lokale bedrijvigheid. Grootchalige projecten in de distributie zijn uitgesloten. De ontwikkelingsperspectieven moeten vastgelegd worden in een RUP, dit zowel voor het bedrijventerrein als de omgeving.

- Binnen de gemeente Schilde zouden er twee zonevreemde bedrijven geherlokaliseerd moeten worden: deze liggen beide in de omgeving van het bestaande lokale bedrijventerrein Turnhoutsebaan. De gemeente stelt voor het bestaande lokale bedrijventerrein 'uit te breiden' zodoende dat deze twee zonevreemde bedrijven opgenomen worden in het geheel. Beide terreinen worden wel door middel van landschappelijk elementen (bomenrijen,...) met elkaar verbonden. Echter is er dan nog een gebied ertussen waar er een bestemming moet aangegeven worden: uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein is niet mogelijk daar de gemeente geen behoefte kan aantonen. De gemeente stelt voor om in het RUP 'Lokaal bedrijventerrein Turnhoutsebaan en omgeving' hiervoor een oplossing te vinden.
- Het groen achter de het lokaal bedrijventerrein moet behouden en versterkt worden. Naar enerzijds het woonpark toe en anderzijds naar het achterliggende groengebied van het Anti-Tankkanaal zal een bredere groenvoorziening worden voorzien.



- | Gewenste ruimtelijke structuur – ruimtelijke en economische structuur – Lokaal bedrijventerrein 'Turnhoutsebaan' (GRS Schilde)

## Nederzettingsstructuur

### Specifiek woonproject in woonparkgebied Van Ende

In het algemeen wenst de gemeente Schilde geen bijkomende woongebieden te ontwikkelen. Het bestaand woonpatrimonium moet geoptimaliseerd worden (renovatie, ééngezinswoningen omvormen tot meergezinswoningen, vernieuwbouw...).

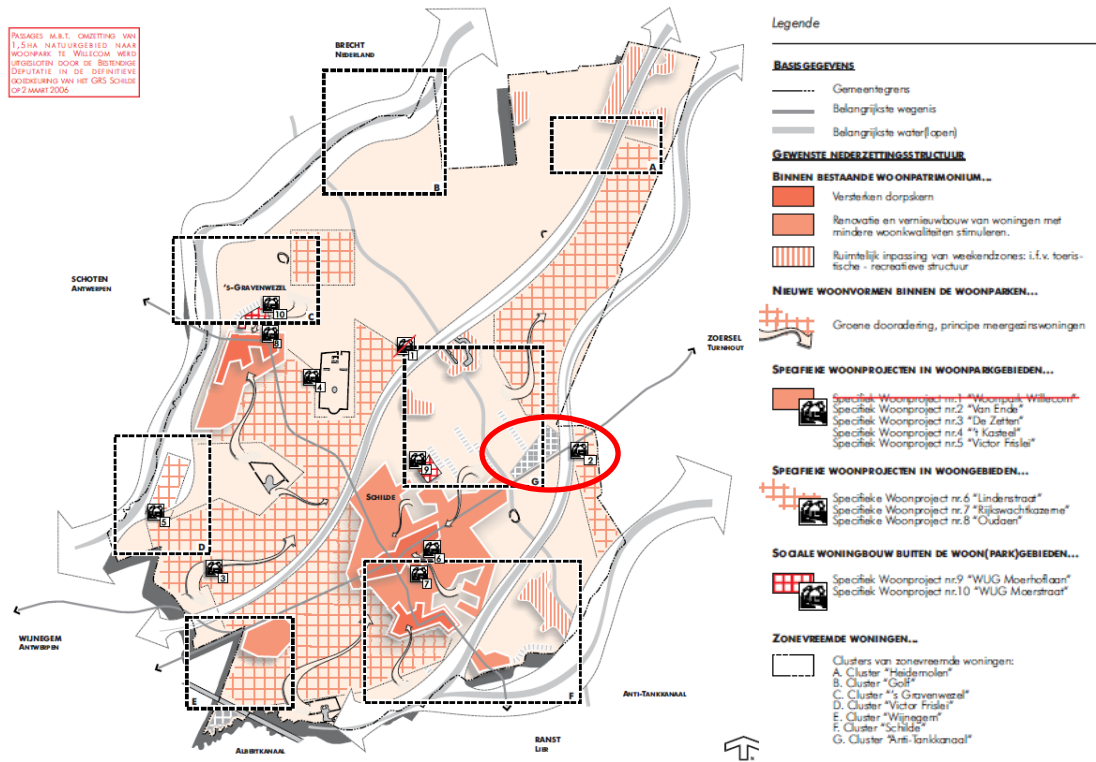
Het gebouw van de voormalige meubelwinkel Van Ende kan mogelijks ter beschikking gesteld kunnen worden voor andere doeleinden en dan meer specifiek voor het wonen. De gemeente Schilde wil van deze mogelijke functiewijziging gebruik maken om het gebouw – en ook de omgeving (bedrijventerrein,...) – te integreren op een meer ruimtelijk aanvaardbare manier. Momenteel is dit gebied vrij chaotisch van structuur maar er zijn heel wat potenties aanwezig zoals de vormgeving van het gebouw Van Ende.

De gemeente wenst dit specifiek woonproject mee op te nemen in het RUP 'Lokaal bedrijventerrein Turnhoutsebaan en omgeving'. De gemeente Schilde wil verdichten binnen de bestaande vorm van het gebouw. Dit is mogelijk door het huidige gebouw te renoveren zodoende het ter beschikking kan komen van de woningmarkt. Omdat dit gebouw te groot is om maar twee gezinnen te herbergen moet het RUP uitmaken hoeveel gezinnen er hier zich mogen vestigen: grote dichtheden moeten gemeden worden (richtlijn is vijf woningen op basis van 15 woningen per hectare)

### Zonevreemde woningen – cluster Anti-tankkanaal

De gemeente gaat er zeker vanuit dat er geen nieuwe zonevreemde woningen mogen gebouwd worden. Wel moet er voor elke woning een menselijke oplossing gevonden worden die zowel de bewoners, de gemeente als de ruimtelijke structuur zo gunstig mogelijk moeten kunnen beïnvloeden.

Ter hoogte van het plangebied zijn enkele woningen gelegen die behoren tot de cluster Anti-Tankkanaal. In deze cluster zijn een aantal woningen in parkgebied maar de meeste woningen zijn in agrarisch gebied gelegen. Volgens het gewenste ruimtelijke beeld zijn de woningen in agrarisch gebied wel gesitueerd in het verwevingsgebied natuur – landbouw: dit houdt in dat het gebied moet open blijven maar dat de oppervlakte te beperkt is om een volwaardig landbouwgebied te ontwikkelen, wel wordt er de nadruk gelegd op de aanwezige natuurwaarden.



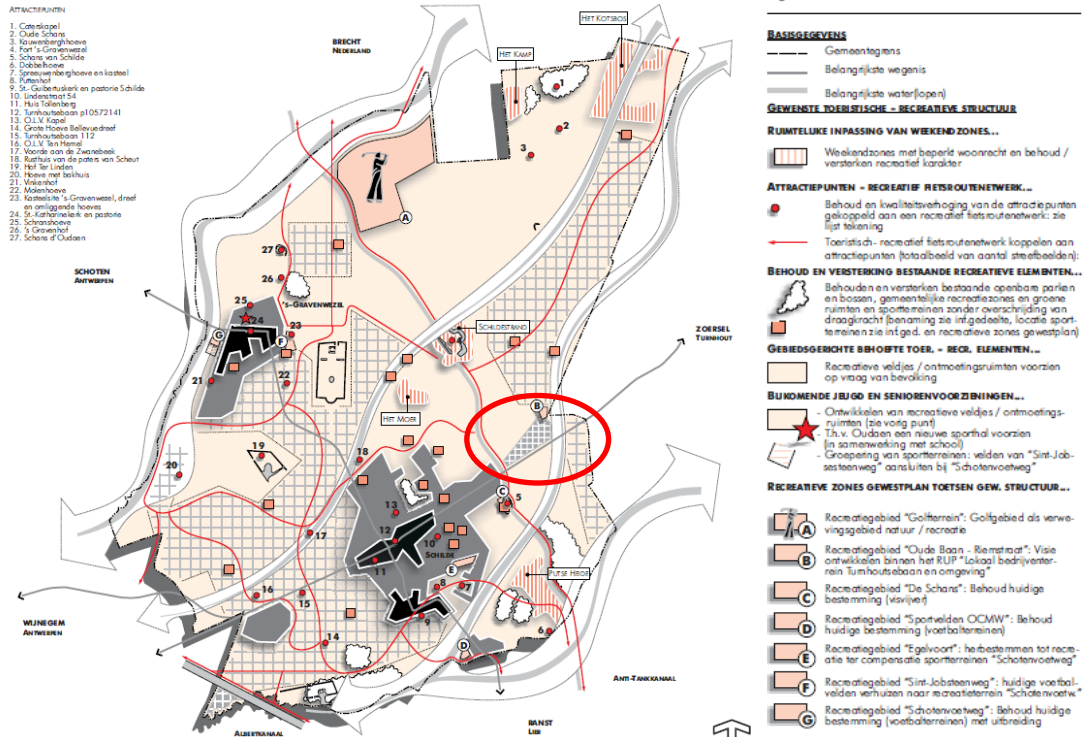
| Gewenste ruimtelijke structuur - nederzettingsstructuur (GRS Schilde)

Toeristische - recreatieve structuur

De volgende ontwikkelingsopties zullen worden gehanteerd i.v.m. de ruimtelijke visie van de toeristische - recreatieve structuur:

- het uitbouwen en versterken van een infrastructuur en een voorzieningenapparaat ter ontwikkeling van toerisme en recreatie als een volwaardige economische sector die kan bijdragen tot de diversificatie en de leefbaarheid van de economie in Schilde, omwille van het belang van toerisme voor het genereren van inkomsten en het creëren van tewerkstelling in Schilde
- het creëren van een kwaliteitsimago: het creëren van een kwaliteitsimago houdt in dat de economische, sociale en culturele identiteit van Schilde wordt versterkt

Voor het bestaand recreatiegebied 'Oude Baan - Riemstraat' zal een visie ontwikkeld worden in het RUP 'Lokaal bedrijventerrein Turnhoutsebaan en omgeving'.



| Gewenste ruimtelijke structuur – toeristische, recreatieve structuur (GRS Schilde)

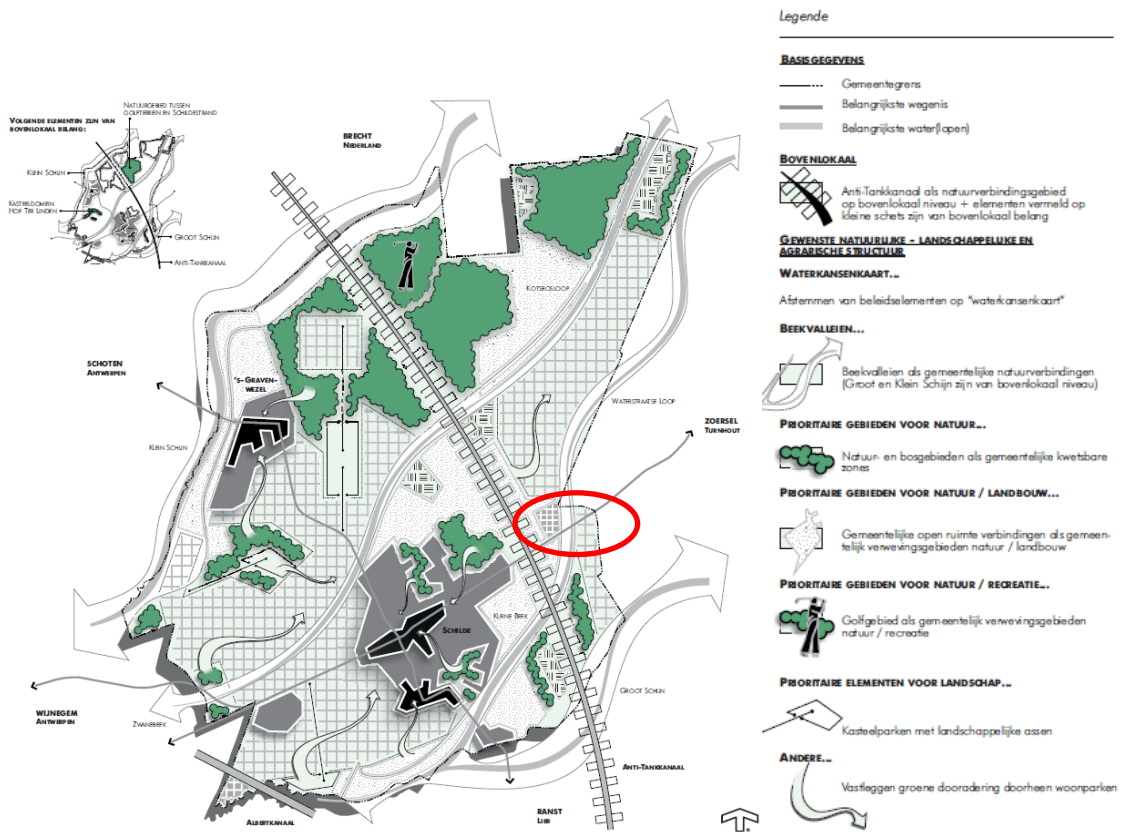
Natuur

De gemeente heeft de volgende algemene ontwikkelingsopties vooropgesteld:

- het versterken van de groengordel rondom de kernen
- belangrijke blauwe aders uitbouwen tot natuurverbindingstroken, zoals het Anti-tankkanaal
- het creëren van een kwalitatief hoogwaardig landschap

Het Anti-tankkanaal dient als gemeentelijk en grensoverschrijdende natuurverbinding tussen twee of meerdere natuurlijke gebieden verder uitgebouwd te worden. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een ecologisch netwerk.





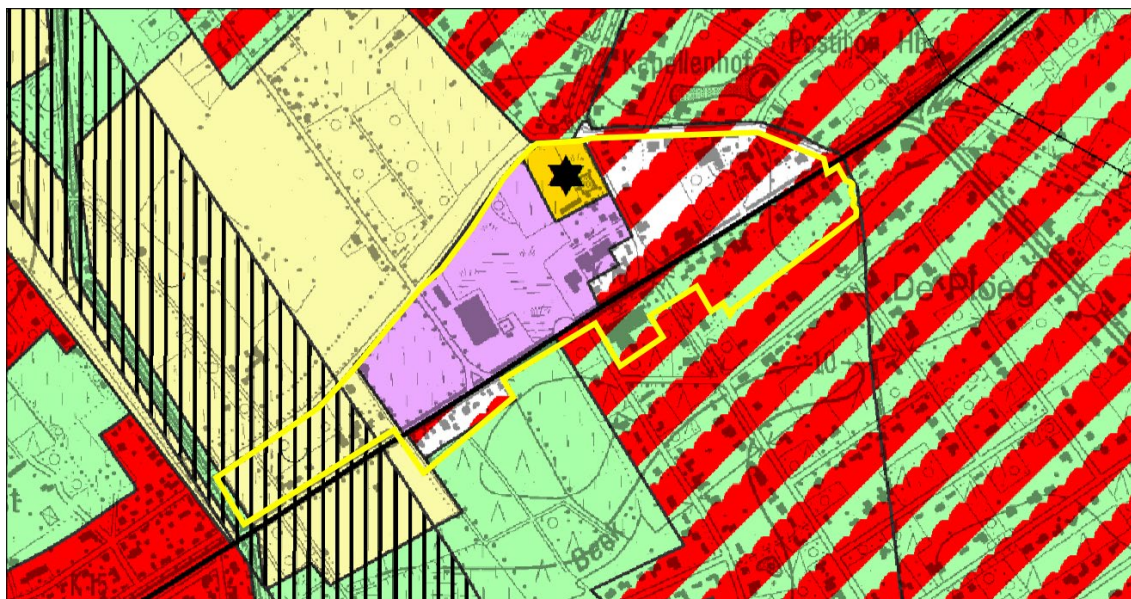
| Gewenste ruimtelijke structuur – natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur (GRS Schilde)

## 2.4.4 Bestemmingsplannen








### Gewestplan

Het plangebied bevat verschillende bestemmingen van het gewestplan (gewestplan Antwerpen, 24 oktober 1979):

- zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's: grootste deel van het plangebied
- gebied voor dagrecreatie: kleine zone ten noorden van het plangebied
- woongebied met landelijk karakter: zowel aanwezig in het noord-oosten van het plangebied als ten zuiden van het plangebied
- woonparkgebied: gelegen ten zuid-oosten van het plangebied
- agrarisch gebied (met overdruk reservatiedienstbaarheidsgebied): gelegen ten westen van het plangebied met enkele zonevreemde woningen en bedrijven



#### Legende

-  Woongebied met landelijk karakter
-  Woonparkgebied
-  Agrarisch gebied
-  Parkgebieden
-  Reservatiedienstbaarheidsgebieden (overdruk)
-  Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en voor KMO's
-  Gebieden voor dagrecreatie

| Uittreksel gewestplan (Geopunt Vlaanderen, 2018)

## Plannen van aanleg

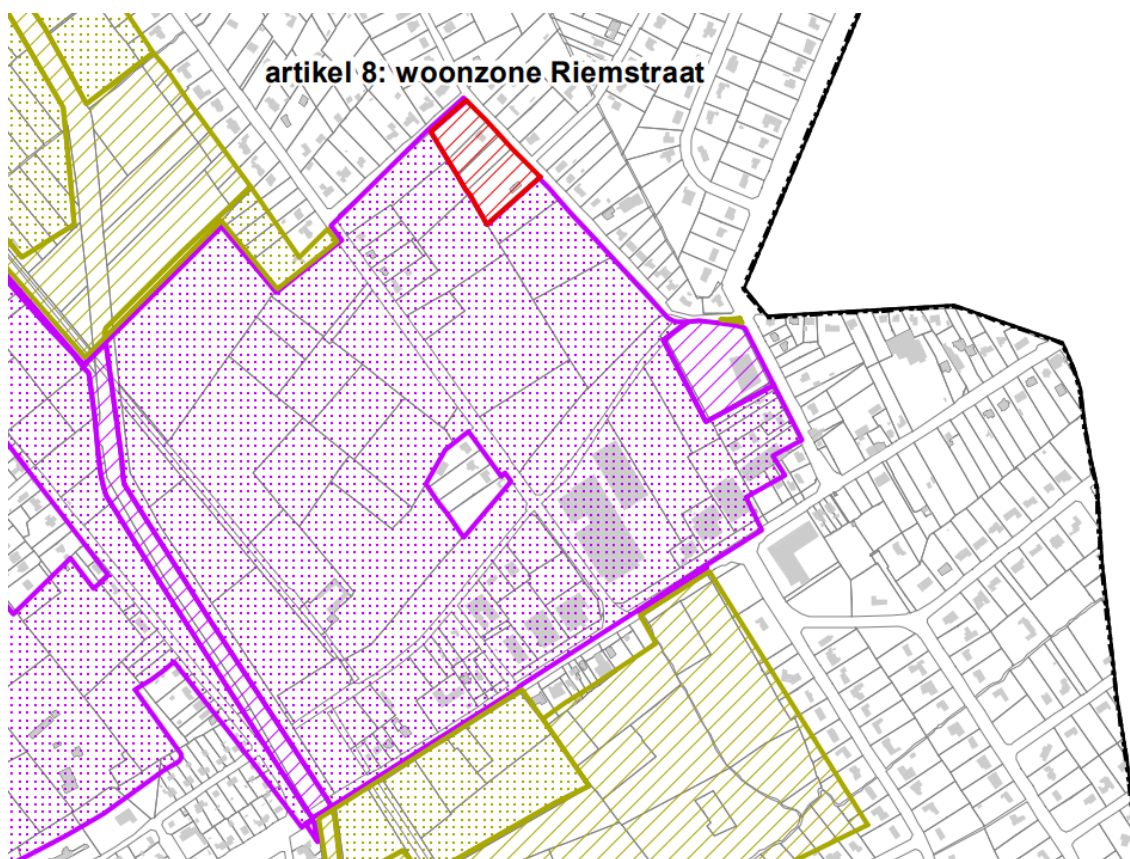
Niet van toepassing.

## Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

### RUP Zonevreemde woningen

De gemeente Schilde maakte het RUP Zonevreemde woningen<sup>5</sup> op. In het noord-westen van het plangebied zijn verschillende zonevreemde woningen aanwezig. Deze zonevreemde woningen werden in het RUP opgenomen onder 'artikel 3b perimeter Schilde – 's Gravenwezel – ruimtelijk niet kwetsbaar'. In dit RUP worden voorschriften voorzien inzake basisrechten, functiewijzigingen, bijgebouwen en verhardingen.

<sup>5</sup> Goedkeuring door de Deputatie op 27/09/2012, op 20/11/2012 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.



| Uittreksel uit RUP Zonevreemde woningen te Schilde

#### GRUP Duwvaartkanaal Oelegem - Zandvliet

Op het oorspronkelijk gewestplan werd een overdruk voor reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied strook rond het Antitankkanaal aangeduid, dit voor de aanleg van het Duwvaartkanaal tussen Oelegem en Zandvliet. Met gewestelijk RUP Duwvaartkanaal Oelegem – Zandvliet<sup>6</sup> worden de opgelegde randvoorwaarden inzake het Duwvaartkanaal opgeheven en blijven de onderliggende bestemmingen van het gewestplan van toepassing.

#### 2.4.5 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan dateert van oktober 2002<sup>7</sup>. Het gemeentelijk mobiliteitsplan vormt de beleidsmatige basis voor het realiseren van een duurzame mobiliteit in de gemeente. Het actieplan is hier een onderdeel van. Hierin staan de concrete mobiliteitsacties in uitgewerkt, de laatste versie van het actieplan dateert van 2009.

#### Gemotoriseerd verkeer

Ter hoogte van het plangebied is de Turnhoutsebaan voornamelijk autogericht. In het mobiliteitsplan worden de wegen als volgt gecategoriseerd:

- Turnhoutsebaan als primaire weg II
- Waterstraat als lokale verbindingsweg of lokale weg type I

<sup>6</sup> Goedkeuring door de Vlaamse regering op 3/12/2003, op 23/12/2003 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

<sup>7</sup> Het mobiliteitsplan dateert van 2002 waardoor bepaalde delen intussen achterhaald zijn. De voorgestelde maatregelen zijn deels gerealiseerd. Intussen werd er gewerkt om de situatie te wijzigen en te verbeteren.

- Klein waterstraat als gebiedsontsluiting of lokale weg type II
- de woonomgeving ten zuiden van het plangebied wordt aangeduid als verblijfgebied.

Volgende knelpunten worden er aangehaald:

- de Turnhoutsebaan kent zeer hoge intensiteiten, ook buiten de spits waardoor congestie ontstaat, waardoor er sluipverkeer op de lokale wegen rijdt
- de kruispunten Turnhoutsebaan – Klein Waterstraat en Turnhoutsebaan – Waterstraat zijn gevaarlijke kruispunten

Volgende concrete maatregelen worden vooropgesteld:

- de grote verkeersdrukte op de Turnhoutsebaan dient in eerste instantie aangepast te worden. Dit kan bijvoorbeeld door de mogelijkheid te creëren tot uitbreiding van de tramlijn langs de Turnhoutsebaan (Antwerpen - Malle), zodat de bereikbaarheid van zowel de gemeente als het centrum verbeterd kunnen worden
- ter hoogte van de aanwezig cluster met kleinhandel een parking voorzien, dit ter ondersteuning van het openbaar vervoernetwerk
- het aanleggen van parkeergelegenheid aan onder andere de bushalte ter hoogte van de KMO-zone
- herinrichting van de gevaarlijke kruispunten ter hoogte van het plangebied onder andere om het op- en afrijden in de KMO-zone te concentreren op enkele beveiligde punten
- het realiseren van vrije busbanen op de Turnhoutsebaan tussen het Anti-tankkanaal en de Wisselstraat. Op het einde van de vrije busstroken richting Schilde wordt verkeerslichtenbeïnvloeding voorzien zodat de bussen minder congestiehinder op de N12 ondervinden

## Traag verkeer

Volgende wegen binnen het plangebied maken deel uit van het fietsroutenetwerk:

- Turnhoutsebaan en Klein Waterstraat: bovenlokale fietsroute
- Waterstraat en Oude Baan: lokale fietsroute
- langs het Antitankkanaal: toeristisch-recreatieve fietsroute en alternatieve bovenlokale fietsroute

Volgende knelpunten worden aangehaald:

- onveilige oversteekplaats (voor voetgangers en fietsers) Turnhoutsebaan – Klein waterstraat en Turnhoutsebaan – Waterstraat
- te smalle voetpaden en gebrek aan uitnodigende voetpaden en wandelszones langs de Turnhoutsebaan
- de fietspaden- en stroken langs de Turnhoutsebaan voldoen niet aan de gestelde kwaliteitseisen inzake breedte en scheiding met de rijbaan

Volgende concrete maatregelen worden vooropgesteld:

- heraanleg van de fietspaden (verbreden en scheiding aanbrengen tussen fietspad en rijweg) langs de Turnhoutsebaan
- beveiligen van oversteekpunten en kruispunten Turnhoutsebaan Klein Waterstraat en Turnhoutsebaan – Waterstraat
- overdekte fietsstallingen realiseren over de gehele lengte van de Turnhoutsebaan



## 2.4.6 Decreet betreffende het Integraal handelsvestigingsbeleid

Het beleid van de Vlaamse Regering inzake detailhandel is verankerd in het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (IHB) dat in werking trad op 29 juli 2016. Dit decreet werd voorafgegaan door de Startnota 'Winkelen in Vlaanderen' (23 juli 2010) en de nota 'Winkelen in Vlaanderen 2.0' (21 december 2012).

### Vier basisdoelstellingen

De vier decretale doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid vormen de basis voor de visievorming op de verschillende bestuursniveaus, voor de vertaling in planningsinstrumenten en voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

- het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten
- het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten
- het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden
- het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

De gemeente stemt de inhoud van de ruimtelijke plannen af op de doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid.

### Kleinhandelscategorieën

Via stedenbouwkundige verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen creëert het decreet de mogelijkheid om kernwinkelgebieden, detailhandelszones en winkelarme gebieden af te bakenen alsook om het winkelaanbod te sturen waar dit nodig is voor het waarborgen van de vier doelstellingen. Deze sturing kan gebeuren op minimale en maximale winkelvloeroppervlakten voor 4 kleinhandelscategorieën:

- Categorie A: verkoop van voeding
- Categorie B: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting
- Categorie C: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw
- Categorie D: verkoop van andere producten

## 2.4.7 Detailhandelstudie BRO

De gemeente Schilde heeft BRO België in 2012 de opdracht gegeven om een studie lokale economie en kernversterkend beleid uit te voeren.

Volgens de studie<sup>8</sup> beschikt Schilmart over 1.503 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (toegankelijk voor het publiek, exclusief magazijnen en kantoren) voor dagelijkse goederen en 15.630 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte voor niet-dagelijkse goederen<sup>9</sup>. Het aanbod van Schilmart is complementair aan het centrum. Waar het centrum voorziet in recreatief bezoek doet Schilmart dat op doelgericht vlak.

Gezien de aantrekkingskracht ten aanzien van Schilde en de buurgemeenten en gezien het feit dat dit de enige grootschalige concentratie is van de gemeente wordt voorgesteld om deze grootschalige concentratie te erkennen en te consolideren mits ruimtelijke, stedenbouwkundige en verkeerstechnische optimalisatie. Een deel van de locatie zou behalve

<sup>8</sup> Deze detailhandelstudie is deels achterhaald. Momenteel wordt er gewerkt aan de opmaak van een detailhandelsvisie met bijhorend actieplan voor de gemeente.

<sup>9</sup> Deze oppervlaktecijfers reflecteren niet langer de huidige situatie van Schilmart. Voor een actueel overzicht van de bebouwing wordt verwezen naar het plan feitelijke juridische toestand.

voor detailhandel ook voorbehouden kunnen worden voor vrijetijdsactiviteiten of voor huisvesting van kleinschalige bedrijvigheid of kantoorachtigen. Een RUP moet deze diversificatie toelaten.

De beste formule om deze opwaardering mogelijk te maken is een retailpark<sup>10</sup> dat naar aard en vorm complementair is aan centrumgebieden. Er worden een aantal aanbevelingen opgesomd die de geformuleerde doelstellingen van een degelijke en evenwichtige voorzieningenstructuur kunnen helpen realiseren:

- cluster in U-vorm met een grote parking van meer dan 800 plaatsen
- uniforme bouwstijl
- enkel grootschalige formules van >1.000m<sup>2</sup>
- minimaal 2 zeer grote trekkers van >5.000m<sup>2</sup>
- verbod van kleine formules, 1.000m<sup>2</sup>
- maximum 20% van de oppervlakte voor grootschalige formules in de branches mode, schoenen en vrije tijd

De kleine lob (tussen Klein Waterstraat en Fondatiestraatje) kan eveneens dienst doen als detailhandelsconcentratie, maar kan ook voorbehouden worden voor bedrijfshuisvesting, toonzaaldistributie (showroom met ambachtelijke activiteiten zoals keukenzaken, autodealers, sanitair...). Ook kan de kleine lob dienst doen als plantencentrum met kweek- en verkoopactiviteiten. De kleine lob kan circa 12.000m<sup>2</sup> aan diverse activiteiten huisvesten.

In het tussengebied tussen het centrum en Schilmart (Turnhoutsebaan oost) zou ruimte geboden kunnen worden aan dienstverlening en appartementen, mogelijk ook horeca (feestzaal). Gekozen moet worden voor een duidelijke profilering van het tussengebied, waarvoor het RUP (planologische) kaders kan bieden aan ontwikkelingen in de toekomst.

#### 2.4.8 Handelsvestigingsconvenant

Op 28 mei 2018 werd het handelsvestigingsconvenant goedgekeurd door de gemeenteraad.

In deze convenant wordt afgesproken dat:

- de huidige KMO- en ambachtszone, beter bekend als Schilmart, wordt heringericht en verfraaid volgens de regels van de hedendaagse ruimtelijke ordening, verkeersafwikkeling en algemeen beleid
- grootschalige detailhandel (retail) kan op Schilmart worden toegestaan, mits er aan volgende eisen voldaan wordt:
  - een minimale verkoopoppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> per winkel exclusief magazijn, voor minimum 50%
  - een beperkt aantal winkels met verkoopoppervlakte van minimum 600 m<sup>2</sup> exclusief magazijn, voor maximum 50%
  - opdeling van een unit in verschillende retail uitbating is niet mogelijk
  - een branchebeperking voor "fashion-zaken" (mode gerelateerde kleding en schoenen). Deze worden voorbehouden voor vestigingen in het winkelcentrum Turnhoutsebaan centrum
- een ruimte van minimum 10.000 m<sup>2</sup> blijft voorbehouden voor vestigingen met een maak-activiteit (naar de geest van de oorspronkelijk ingekleurde functie van KMO- en ambachtszone).

<sup>10</sup> Definitie retailpark: een grootschalige, conceptmatige concentratie voor grootschalige en fysiek geschakelde winkels langs een openbare weg. Het betreft winkels onder één dak, ieder afzonderlijk bereikbaar vanaf een gemeenschappelijke parking. Deze parking is gezamenlijk ontsloten langs de openbare weg. De bestemming van een retailpark is doelgericht winkelen.



## 2.5 Evaluatie plangebied

### 2.5.1 Knelpunten

#### Algemeen

- de bebouwing langs de Turnhoutsebaan kent een lage beeldkwaliteit, dit onder andere door het uitstallen van tweedehandswagens, slecht onderhouden gebouwen...
- ieder perceel heeft zijn eigen toegang vanaf de Turnhoutsebaan. Deze verschillende op- en afritten vertragen het verkeer op de Turnhoutsebaan.

#### Zone A: cluster van KMO en detailhandel

- de retailcluster is planologisch niet gelegen binnen een zone waar kleinhandel wordt toegestaan
- de site kent een onduidelijke structuur en de gebouwen kennen geen onderling verband
- de verschillende winkels zijn steeds uitgebreid met een wirwar van aanbouwen tot gevolg
- het groot aanbod aan parkeerplaatsen is één grote verharde oppervlakte (zonder infiltratie van hemelwater)

#### Zone B: wonen en handel langs de Turnhoutsebaan

- de bebouwing langs de Turnhoutsebaan wordt steeds omheind, waardoor er geen samenhang tussen de verschillende percelen en de Turnhoutsebaan ontstaat. Elk perceel staat op zich met elk een eigen functie (horeca, verkoop en wonen)
- wonen langs de Turnhoutsebaan wordt stilaan verdrongen. Wonen komt hier voornamelijk voor in combinatie met een handelszaak
- verschillende functies zijn in strijd met de onderliggende gewestplanbestemming
- geen morfologisch onderscheid te merken tussen de bestemmingen woonparkgebied en woongebied met landelijk karakter
- parkeerproblematiek voor de feestzaal 's Graevenhof
- gedeeltelijke leegstand van het gebouwen van de voormalige meubelzaak Van Ende

#### Zone C: wonen achter de Turnhoutsebaan

- de handelsfuncties van de Turnhoutsebaan oefenen druk uit op de aanwezige woonfunctie
- sluiptverkeer van en naar de Turnhoutsebaan

#### Zone D: beboste zone

- zonevreemde bedrijvigheid aanwezig

## 2.5.2 Potenties

### Algemeen

- door de aanwezigheid van enkele haltes van verschillende lijnbussen en het heraangelegd fietspad, is het plangebied multimodaal te bereiken

### Zone A: cluster van KMO en detailhandel

- de aanwezige handelszaken hebben een (boven)regionale aantrekkingskracht
- het aanbod van de handelszaken is complementair aan de handelszaken in het centrum
- het braakliggend terrein ten noorden van het plangebied biedt potentie om het terrein kwalitatief te herstructureren
- de aanwezige zone voor recreatie kan complementair werken aan de aanwezige handel
- de retailcluster is grotendeels in eigendom van dezelfde eigenaar, dit biedt de kans om de site volledig te herbekijken en te komen tot een samenhangende en kwalitatieve cluster

### Zone B: wonen en handel langs de Turnhoutsebaan

- zowel de aanwezigheid van de verschillende functies als de aanwezigheid van de feestzaal 's Graevenhof en de voormalige meubelzaak Van Ende bieden een kans om na te denken over een actuele vorm van wonen, handel en eventueel kantoren langs de Turnhoutsebaan
- een nieuwe gepaste invulling voor de leegstaande meubelwinkel Van Ende is noodzakelijk

### Zone C: wonen achter de Turnhoutsebaan

- rustig wonen met groene tuinzones

### Zone D: beboste zone

- ruimte voor de Antitankgracht (die biologisch zeer waardevol is)

## 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

### 3.1 Doelstellingen

#### Algemeen

- meer beeldkwaliteit en onderlinge samenhang bieden langsheen de Turnhoutsebaan
- de verschillende zones moeten herschikt worden en beter worden afgebakend (zie kaart hieronder)



#### Legende

- Zone A1: grootschalige detailhandel, ambachtelijke bedrijven en KMO
- Zone A2: ambachtelijke bedrijven en KMO
- Zone A3: recreatiezone
- Zone B1: wonen ten noorden van de Turnhoutsebaan
- Zone B2: woongebied met landelijk karakter ter hoogte van Klein Waterstraat
- Zone B3: woonparkgebied
- Zone B4: bescheiden woongebied
- Zone C: wonen achter de Turnhoutsebaan
- Zone D: ruimte voor landschap, natuur en landbouw

#### Zone A: cluster van KMO en detailhandel met recreatie

- het opdelen van de cluster in een zone voor grootschalige detailhandel (A1), een zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven (A2) en een zone voor recreatie (A3)
- het RUP moet een leefbaar evenwicht vinden tussen de aanwezige zonevreemde functies en de oorspronkelijke gewestplanbestemming voor KMO, hierbij fungeert het handelsvestigingsconvenant als richtlijn
- aansluitend op de gewestplanbestemming voor KMO wordt conform het GRS extra ruimte voorzien voor duurzame KMO's
- voor de aanwezige zonevreemde bedrijvigheid die niet binnen de visie van het RUP past wordt een uitdoofscenario voorzien

- het invullen van de zone voor recreatie met een recreatieve bestemming met betrekking tot binnen- en/of buitensport en dit zoveel mogelijk ten dienste van de overige functies in het gebied en de omgeving
- de retail- en KMO-cluster hertekenen tot een samenhangende en kwalitatieve cluster, waarbij de site als één geheel wordt gezien
- verbeteren van de verkeersafwikkeling van de zone naar de Turnhoutsebaan

### Zone B: wonen en handel langs de Turnhoutsebaan

- het bieden van gepaste woonvormen en het sturen van de toegelaten functies langs de Turnhoutsebaan
- het tegengaan van de leegstand van het gebouw Van Ende, door een nieuwe gepaste functie te voorzien

### Zone C: wonen achter de Turnhoutsebaan

- het aangenaam wonen met groene tuinzones uitspelen

### Zone D: ruimte voor natuur en agrarische activiteiten

- uitgroeien tot een extra bufferzone voor de Antitankgracht en het versterken van de biologisch waardevolle elementen

## 3.2

## Visie en ruimtelijke concepten

### Cluster voor KMO en detailhandel (zone A)

Binnen de cluster moet er gezocht worden naar een gezonde mengvorm van lokale bedrijvigheid, grootschalige detailhandel en recreatie. Globaal wordt zone A opgedeeld in 3 subzones zijnde zone A1, A2 en A3.



## Grootschalige detailhandel (zone A1)

### *Toegelaten functies en oppervlaktes*

Tussen Klein Waterstraat en Waterstraat kunnen ambachtelijke bedrijven en KMO worden gecombineerd met grootschalige detailhandel. De bruto vloeroppervlakte voor retail zal beperkt worden tot circa 25.000 m<sup>2</sup> (zijnde de vergunde toestand met een beperkte groeimarge). Voor de ontwikkeling van zone A1 wordt een maximale B/T-index van 0,5 en een maximale V/T-index van 0,55 naar voor geschoven.

De toegestane functies kunnen elkaar onderling ondersteunen en zijn complementair aan het aanbod in het centrum van Schilde. Minimaal 50% van de handelszaken heeft een minimale verkoopoppervlakte (exclusief magazijn) van 1.000 m<sup>2</sup> en maximaal 50% heeft een minimale verkoopoppervlakte (exclusief magazijn) die kleiner is dan 1000 m<sup>2</sup>. Een unit kan niet verder opgedeeld worden in verschillende retail uitbatingen. "Fashionzaken (modegerelateerde kleding en schoenen)" zijn hier niet toegelaten aangezien ze worden voorbehouden voor vestigingen in het winkelcentrum Turnhoutsebaan centrum.

De overige ruimte mag ingenomen worden door ambachtelijke bedrijven en KMO. Een minimum van 10.000 m<sup>2</sup> wordt voorbehouden. Toonzalen zijn toegelaten indien ze gekoppeld worden aan de productie of verwerking van individuele bedrijven en mogen max. 50% van de bruto oppervlakte bedragen.

### *Kwalitatieve inrichting site*

De cluster dient als één geheel te worden aanzien. Het terrein moet als één geheel aangepakt worden met een kwalitatieve groene beplanting, waardoor het ook zal aanvoelen als een samenhangend geheel met een duidelijke afbakening. De architectuur zal op elkaar afgestemd worden zodat het gebied leesbaar is voor de gebruiker en het een aantrekkelijk uithangbord wordt langs de Turnhoutsebaan.

Nieuwe bebouwing wordt doordacht ingeplant en dit zowel i.f.v. het functioneren van het gebied als i.f.v. de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling naar de omgeving toe. Hierbij worden gebouwen zoveel mogelijk gekoppeld/geclusterd en wordt er ook in de hoogte gebouwd (kantoorruimte worden verplicht op de verdieping voorzien). De bouwhoogte bedraagt minimaal 4 m en maximaal 11 m. Hoogteaccenten zijn toegelaten waarbij voor 30% van het gebouw een maximale hoogte van 15 m wordt toegelaten.

Belangrijk is dat de site kwaliteit uitstraalt vanaf de Turnhoutsebaan en er waardevolle architectuur ingeplant wordt richting de Turnhoutsebaan. De gevels langs de Turnhoutsebaan moeten aanvoelen als uitnodigende voorgevels. Het is niet de bedoeling om hier één grote architecturale doos te voorzien, maar dat er gespeeld wordt met ritme in de bebouwing dit door variatie in bouwhoogtes, doorkijken vanaf de Turnhoutsebaan naar het binnengebied te creëren, uitsparingen en uitsprongen in de gevel te voorzien, het gebruik van verschillende gevelmaterialen...

Door gebouwen te clusteren en bepaalde functies in de hoogte te voorzien komt er meer ruimte vrij voor een kwalitatieve en aantrekkelijke inrichting van de site. Het groene en waterrijke karakter van Schilde dient op de site terug zichtbaar gemaakt te worden. Zo krijgt het terrein meer beeldkwaliteit maar wordt het ook duurzamer en klimaatbestendiger.

### *Collectieve parking en ontsluiting*

De cluster wordt gereorganiseerd rondom een gemeenschappelijke centrale parking met een gezamenlijke ontsluiting. Deze zal bestaan uit 2 ontsluitingswegen: 1 via de Klein Waterstraat en 1 via de Waterstraat. Het intern autoverkeer wordt hierbij zoveel mogelijk gebundeld. De bedrijven richten zich naar binnen (naar de collectieve parking) en niet naar de Turnhoutsebaan. De parking wordt half-verhard en met het nodige groen aangelegd. Naast de collectieve parking in open lucht is het ook wenselijk om waar mogelijk gebruik te maken van



dakparkings, ondergrondse of halfondergrondse parkings om zo efficiënt mogelijk met de ruimte om te gaan.

Het laden en lossen wordt georganiseerd tussen de handelszaken zodat geen (visuele) hinder ontstaat richting het binnengebied of de Turnhoutsebaan.

#### *Zone voor recreatie*

Het is wenselijk om de functies die hier kunnen worden ingeplant (fitness, bowling, sauna, horeca...) ook zoveel mogelijk ten dienste te laten stellen van de aanwezige bedrijven en overige functies. Ook naar ruimtelijke organisatie toe mag de zone voor recreatie geen afzonderlijke entiteit vormen. Zowel visueel als functioneel dient ze gekoppeld te worden aan de zone voor grootschalige detailhandel en ambachtelijke bedrijven en KMO. Het parkeren en de ontsluiting dienen gelinkt te worden aan de collectieve parking van de detailhandelszone (complementair gebruik). Functies met geluidshinder zijn niet toegelaten.

#### Ambachtelijke bedrijven en KMO (zone A2)

##### *Toegelaten functies en oppervlaktes*

Ten westen van de Klein Waterstraat ligt de focus op kleinere ambachtelijke bedrijven en kleinere kmo's in productie en verwerking. Voor de ontwikkeling van zone A2 wordt een maximale B/T-index van 0,4 en een maximale V/T-index van 0,5 naar voor geschoven.

De nadruk zal hier gelegd worden op het vormgeven van een duurzame kmo-zone. Toonzalen zijn er enkel toegelaten indien ze gekoppeld worden aan de productie of verwerking van individuele bedrijven en mogen max. 25% van de bruto oppervlakte bedragen.

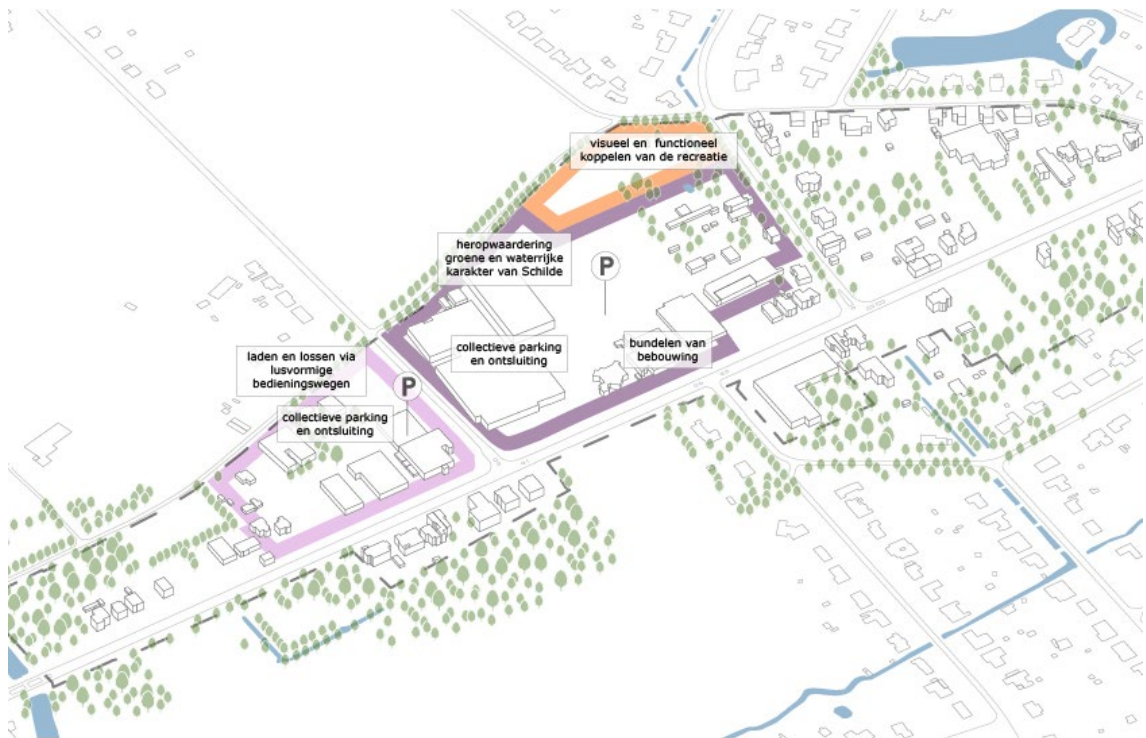
De zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's wordt ten opzichte van de geldende bestemmingszone cf. het gewestplan beperkt uitgebreid. De uitbreiding is te motiveren omwille van het feit dat de bruikbare ruimte voor de ontwikkeling van (duurzame) KMO's binnen Schilde zeer beperkt is, er hier reeds bedrijvigheid aanwezig is en dus kan ingezet worden op bundeling van de bedrijvigheid en de locatie binnen zone 2, langsheen de Turnhoutsebaan, uitermate geschikt is voor de inplanting van ambachtelijke bedrijven en KMO's.

##### *Kwalitatieve inrichting site*

Ook hier dient ingezet te worden op de creatie van een aantrekkelijke site die één geheel vormt door de inplanting van de bebouwing, de groene dooradering van de site, de kwalitatieve en samenhangende architectuur... Gebouwen worden zoveel mogelijk gekoppeld/geclusterd en waar mogelijk wordt ook in de hoogte gebouwd (kantoorruimte, conciërgewoningen... worden verplicht op de verdieping voorzien).

##### *Collectieve parking en ontsluiting*

Deze zone kent een eigen ontsluiting via de Klein Waterstraat en een collectieve parking. De locatie van deze parking hoeft niet noodzakelijk centraal op de site gelegen te zijn maar kan worden afgestemd op een optimale inplanting van de gebouwen of op een alternatieve ontsluiting richting de Oudebaan. Het laden en lossen wordt georganiseerd aan de achterzijde van de handelszaken via lusvormige bedieningswegen waar ook brandweerwagens gebruik van kunnen maken.



## Wonen langs de Turnhoutsebaan (zone B)

Binnen zone B heeft wonen langs de Turnhoutsebaan de hoofdtoon. Er dient gewerkt te worden aan de beeldkwaliteit van deze zone en de wildgroei aan functies dient in de hand gehouden te worden. Binnen zone B zijn er echter nog verschillende morfologische en functionele entiteiten terug te vinden.



## Zones ten noorden van Turnhoutsebaan

### Zone B1

De zone ten noorden van de Turnhoutsebaan kent reeds een veelheid aan diensten en handelszaken maar dit echter vaak met een weinig kwalitatief karakter. Het is wenselijk om een kader te bieden om kwalitatievere ontwikkeling van deze zone te bewerkstelligen. Bijkomende handelszaken zijn hier echter niet wenselijk en aanwezige handel dient langzaam

uit te doen. Kleinschalige dienstverlening complementair aan het wonen (bv. vrije beroepen, weinig verkeersgenererende kantoren) kan wel toegelaten worden. Er wordt maximaal ingezet op het behoud van de woonfunctie op deze locatie maar dit afgestemd op de Turnhoutsebaan. Meergezinswoningen met een beperkt aantal wooneenheden zijn hier opportuun, eerder dan eengezinswoningen.

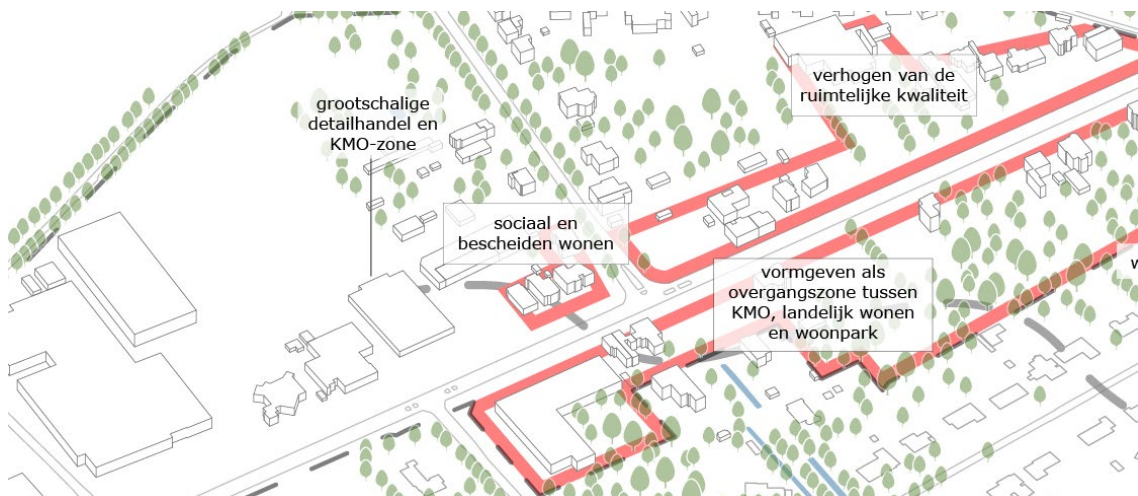
Bij het oprichten van nieuwe bebouwing moet de achteruitbouwstrook langs de gewestweg Turnhoutsebaan gerespecteerd te worden.

Binnen deze zone bevindt zich eveneens feestzaal 's Graevenhof. Recent werd er een omgevingsvergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande feestzaal, het aanleggen van parkeerplaatsen, het afbreken van woningen en het bouwen van een serre. In de toekomst zullen hier kantoren verhuurd worden en wordt er ruimte voorzien voor flexplekken en co-working spaces en een bijhorend restaurant.

Hierbij dient de nodige aandacht te gaan naar de kwaliteit van de inrichting op de site en de afstemming op de woonomgeving en de Turnhoutsebaan. Parkeervoorzieningen en verkeersafwikkeling zijn hierbij ook zeer belangrijke aandachtspunten.

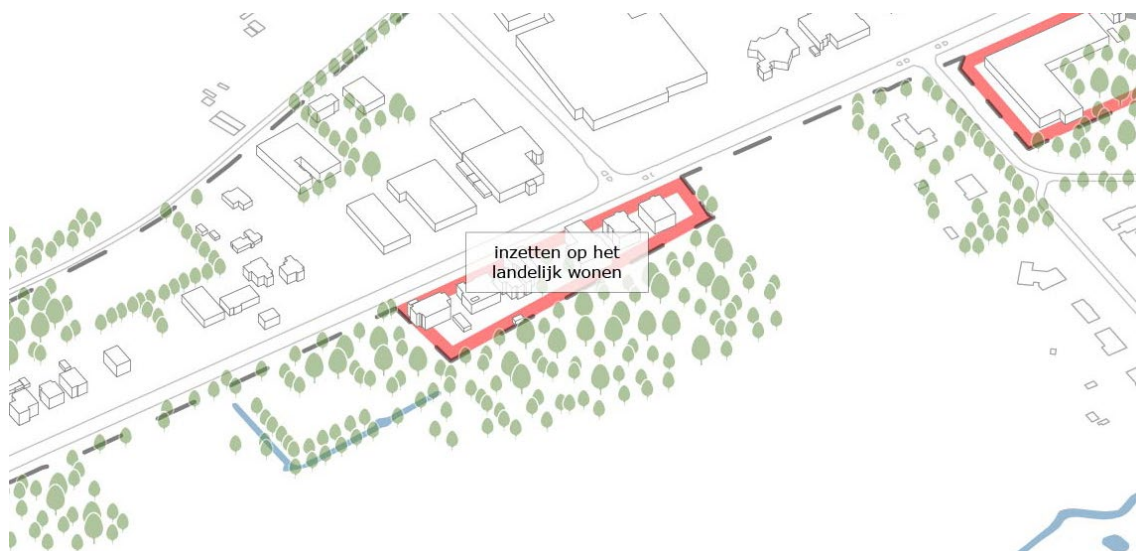
#### Zone B4

De gemeente Schilde heeft een tekort aan sociale en bescheiden woningen en dient dus op zoek te gaan naar oplossingen. De carwash in de aanliggende KMO-zone (A1) werd recent vernieuwd en blokkeert zowel op korte als op lange termijn de aansluiting met de rest van zone A1. Het is dan ook niet opportuun om deze hoek te herbestemmen in functie van bedrijvigheid. De bestaande woonbestemming blijft hier dan ook behouden met het oog op sociaal en bescheiden wonen.



Woongebied met landelijk karakter ter hoogte van Klein Waterstraat (zone B2)

Voor dit woongebied wordt een behoud van het huidige karakter vooropgesteld. Hier wordt dus blijvend ingezet op een- en meergezinswoningen met een landelijk karakter afgestemd op de omgeving. De bestaande vergunde bedrijvigheid kan behouden blijven.



### Woonparkgebied (zone B3)

De typologie van woonpark sluit hier niet echt aan op de realiteit van de locatie langs de Turnhoutsebaan. Deze percelen hebben een volledig ander karakter dan de achterliggende percelen in woonparkgebied. De typologie van villa's op ruime groene percelen slaat dan ook maar beperkt aan met leegstand en verloedering tot gevolg. Deze zone dient gezien te worden als een overgangszone tussen de KMO-zone, het landelijk wonen en het woonpark. Een nieuwe typologie is wenselijk waarbij naast het wonen nog beperkt andere functies zijn toegelaten zoals vrije beroepen. Dergelijke nieuwe typologie kan bv. bestaan uit de creatie van een aantal gekoppelde woonentiteiten in een zeer groene en, ondanks de locatie langs de Turnhoutsebaan, toch rustige omgeving. Het aantal wooneenheden kan dan bv. afgestemd worden op de grootte van het perceel, het aantal percelen die in ontwikkeling worden genomen... Om het karakter van woonparkgebied terug te brengen, dient nieuwe bebouwing naar achter geplaatst te worden zodat een ruime groene voortuinzone ontstaat en wonen in het groen terug centraal staat.

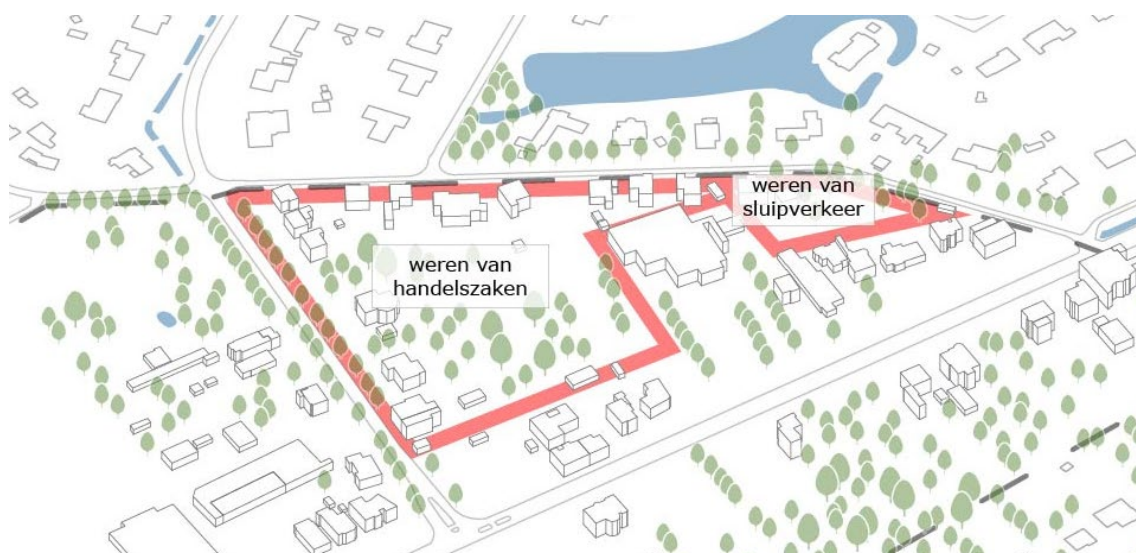
Binnen het woonparkgebied bevindt zich eveneens de voormalige meubelzaak Van Ende. Het huidige gebouw is te groot en ruimtelijk niet aanvaardbaar in de omgeving. Bovendien is dit geen plek voor hoog-dynamische activiteiten die veel verkeer genereren. Op korte termijn zou het huidige gebouw een invulling kunnen krijgen met kantoren, co-working spaces, vrije beroepen, dienstverlening (bv. Huisartsenpraktijk, apotheek...), maar de voorkeur op lange termijn gaat naar een reconversie naar wonen. Na afbraak van het gebouw zullen voor het perceel dezelfde voorschriften gelden als het aangrenzende woonparkgebied.





### Wonen achter de Turnhoutsebaan (zone C)

De drukte van de Turnhoutsebaan is in deze woonzone niet terug te vinden. De druk om ook handelszaken in dit gebied te realiseren moet tegengehouden worden.



### Ruimte voor landschap, natuur en landbouw (zone D)

De reeds aanwezige open ruimte in dit gebied kan zich ontplooiën tot een meerwaarde voor de kwaliteiten van het antitankkanaal, zowel landschappelijk, biologisch als recreatief. Gezien er in deze zone nog amper agrarische activiteiten voorkomen, is een herbestemming van agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied aangewezen. Hierbij wordt extra aandacht voor landschap, natuur en landbouw vooropgesteld. De mogelijkheden voor zonevreemde woningen zijn bepaald in het RUP Zonevreemde woningen. De zonevreemde handelszaken dienen op lange termijn te uit te doen.





## 4 EFFECTEN VAN HET RUP

Het onderzoek tot MER en de watertoets maken integraal deel uit van de scopingnota.

## 5 JURIDISCH-ADMINISTRATIEVE ASPECTEN

### 5.1 Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het gewestplan die door de uitvoering van het RUP Turnhoutsebaan Oost zullen opgeheven en vervangen worden.

gewestplan	RUP Turnhoutsebaan Oost
Agrarisch gebied	Gemengd openruimtegebied
	Ambachtelijke bedrijvigheid en KMO
Natuurgebied	Landelijk woongebied
Ambachtelijke bedrijven en KMO's	Recreatiezone
	Grootschalige detailhandel
	Bescheiden en sociaal wonen
Woongebied met landelijk karakter	Grootschalige detailhandel
Gebied voor dagrecreatie	Grootschalige detailhandel

### Ruimtebalans

Het RUP beslaat een totale oppervlakte van ca. 28,5 ha. Hieronder wordt de ruimtebalans voor de diverse gebiedscategorieën weergegeven (m<sup>2</sup>).

Categorie	+	-	balans
wonen	1.264	1.480	- 216
bedrijvigheid	13.288	5.274	+ 8.014
recreatie	4.659	4.855	- 196
landbouw		31.351	- 31.351
groen	24.398	649	+ 23.749

### Mogelijke planbaten, planschade en gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen

In bijlage is een kaart opgenomen dat een overzicht geeft van de mogelijke percelen waarop planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing kan zijn.

## 6 BIJLAGEN

Kaartmateriaal

RVR-toets

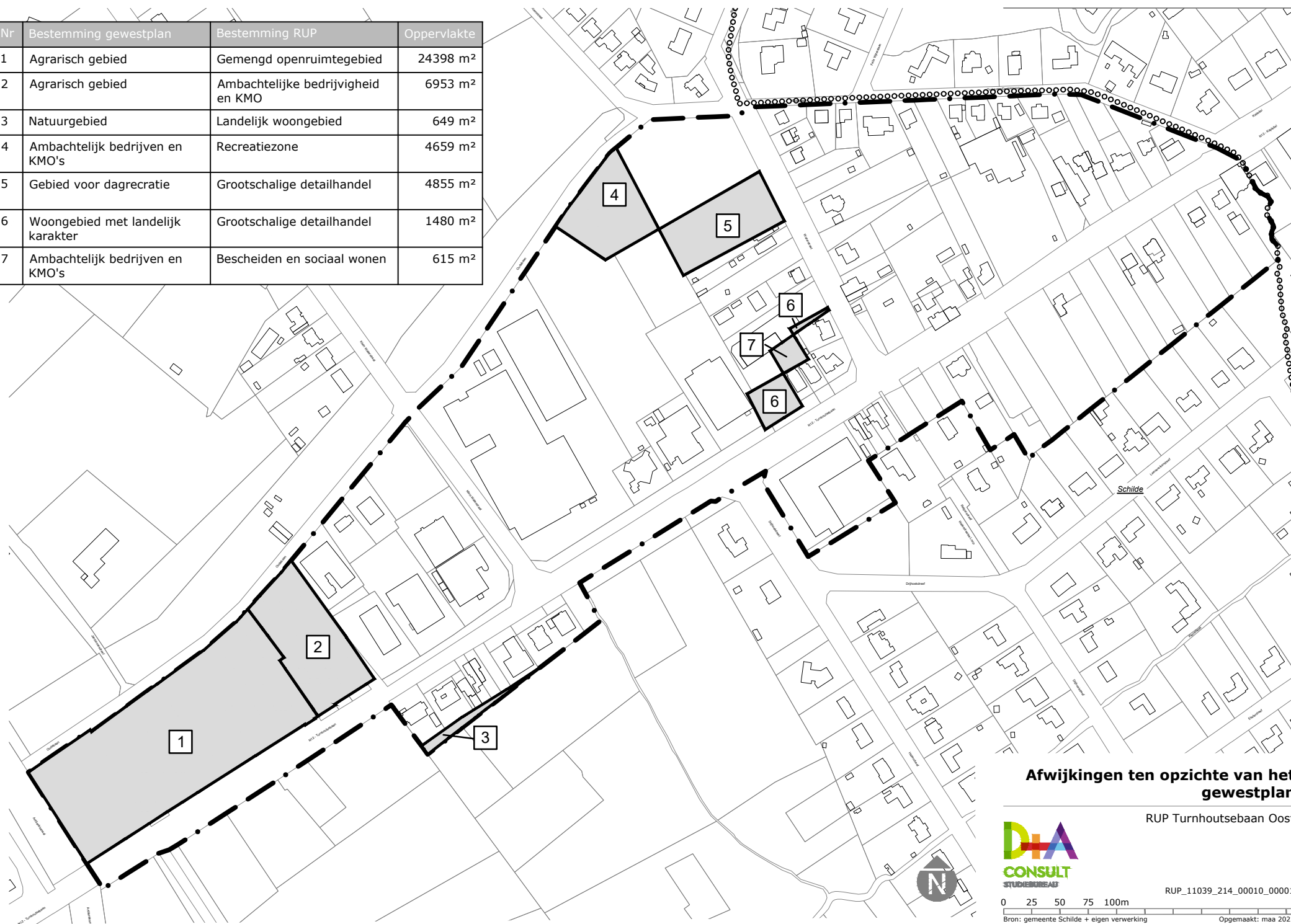
Advies Team MER

## 6.1 Kaartmateriaal

- Afwijkingen bestemmingsplannen
- Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn



Nr	Bestemming gewestplan	Bestemming RUP	Oppervlakte
1	Agrarisch gebied	Gemengd openruimtegebied	24398 m <sup>2</sup>
2	Agrarisch gebied	Ambachtelijke bedrijvigheid en KMO	6953 m <sup>2</sup>
3	Natuurgebied	Landelijk woongebied	649 m <sup>2</sup>
4	Ambachtelijk bedrijven en KMO's	Recreatiezone	4659 m <sup>2</sup>
5	Gebied voor dagrecreatie	Grootschalige detailhandel	4855 m <sup>2</sup>
6	Woongebied met landelijk karakter	Grootschalige detailhandel	1480 m <sup>2</sup>
7	Ambachtelijk bedrijven en KMO's	Bescheiden en sociaal wonen	615 m <sup>2</sup>



## Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan

RUP Turnhoutsebaan Oost



RUP\_11039\_214\_00010\_00001

0 25 50 75 100m


Bron: gemeente Schilde + eigen verwerking


Opgemaakt: maa 2021

Grens RUP

Mogelijke planbaten


 bedrijvigheid -> wonen

 recreatie -> bedrijvigheid

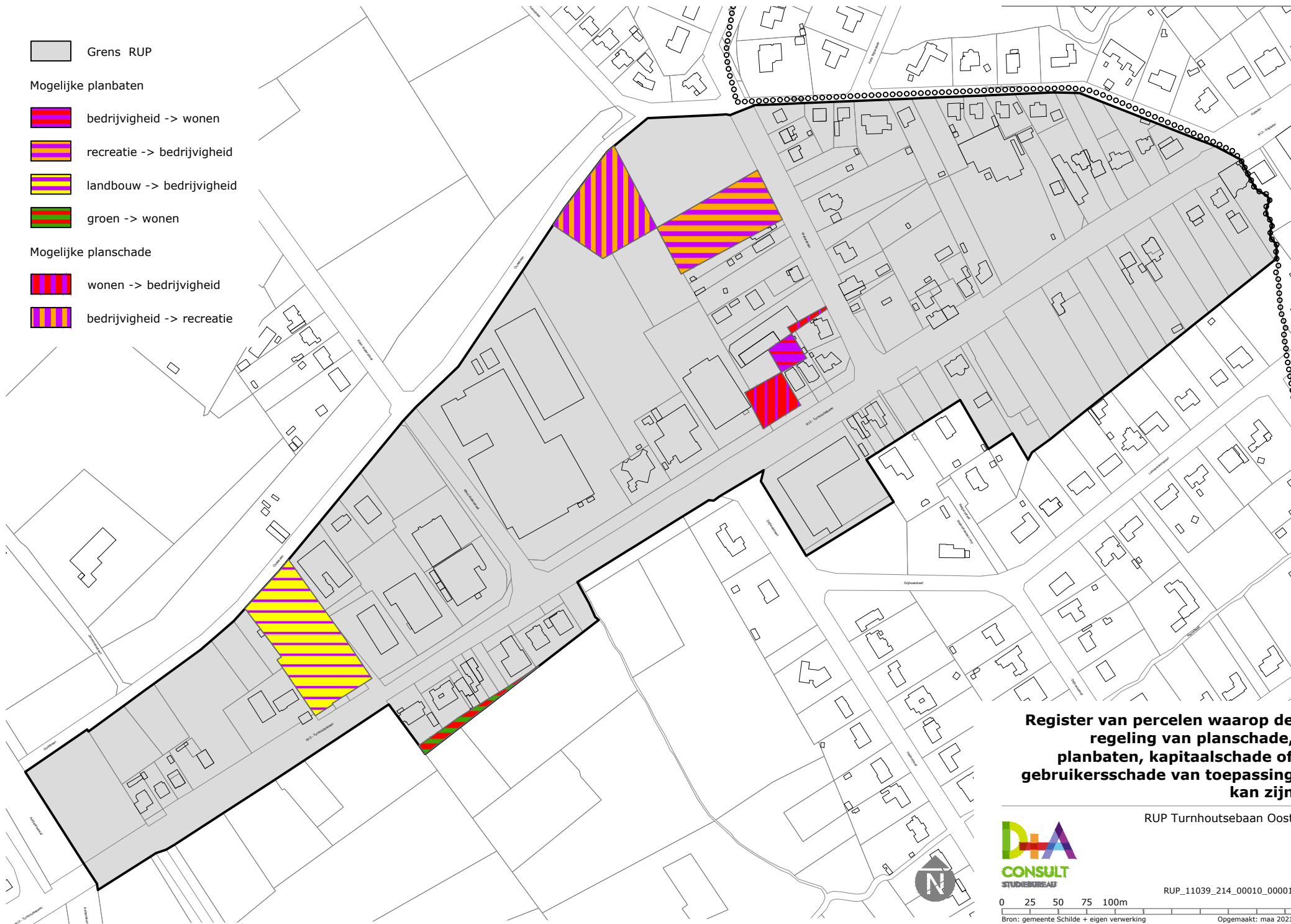
 landbouw -> bedrijvigheid

 groen -> wonen

Mogelijke planschade

 wonen -> bedrijvigheid

 bedrijvigheid -> recreatie



**Register van percelen waarop de  
regeling van planschade,  
planbaten, kapitaalschade of  
gebruikersschade van toepassing  
kan zijn**

RUP Turnhoutsebaan Oost



RUP\_11039\_214\_00010\_00001

0 25 50 75 100m

Bron: gemeente Schilde + eigen verwerking

Opgemaakt: maa 2021

## 6.2 RVR-toets

- Advies dienst veiligheidsrapportage

**uw bericht van**  
20/12/2018

**uw kenmerk**  
RUP Turnhoutsebaan-  
Oost

**ons kenmerk**  
RVR-AV-0932

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Turnhoutsebaan-Oost"

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 20/12/2018, met ref. RVR-AV-0932), 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, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het Team Externe Veiligheid adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

*"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."*

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





## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	RUP Turnhoutsebaan-Oost
<b>RUP titel</b>	RUP Turnhoutsebaan-Oost
<b>Initiatiefnemer</b>	gemeente Schilde

**Plangebied**



<b>Toets uitgevoerd op</b>	20/12/2018
----------------------------	------------

<b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b>	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:

<b>Vraag</b>	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
--------------	--

<b>Antwoord</b>	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
-----------------	--

<b>Vraag</b>	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
--------------	--

<b>Antwoord</b>	Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.
-----------------	--

<b>Vraag</b>	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
--------------	--

<b>Antwoord</b>	Nee, want er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
-----------------	--

## 6.3 Advies Team MER



**Vlaanderen**  
is omgeving

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

## Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Turnhoutsebaan Oost te Schilde

Dossiernummer: SCRI19042

### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Schilde stelt een RUP op met als tweeledig doel enerzijds 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 bekomen en anderzijds een duidelijke en leefbare visie te bieden voor de woongebieden langs het betreffend deel van de Turnhoutsebaan.

Team Mer ontving op 20 mei 2019 de resultaten van de participatie en de adviezen en op 5 maart 2021 de scopingnota (versie 5 maart 2021). Op deze versie van de scopingnota had de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage nog enkele vragen en opmerkingen, onder andere over de behandeling van de referentiesituaties, het doorschuiven van onderzoek naar de volgende fase, de effectbespreking van onder meer de disciplines water, biodiversiteit, gezondheid en klimaat. Er werden daarom aanvullingen gevraagd op 2 april 2021. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 20 mei 2021 (versie 30 april 2021).

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

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

### 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

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

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

De periode van raadpleging liep van 18 maart 2019 t.e.m. 17 mei 2019 en een participatiemoment vond plaats op 25 maart 2019.

---

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

Verschillende adviesinstanties (Provincie Antwerpen, MOW, AWW, Agentschap Innoveren en Ondernemen, ANB, Departement Omgeving, VMM) en inspraakreacties hebben specifieke opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan of leveren specifieke informatie aan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in de scopingnota.

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

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 5 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

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

### **3. Besluit**

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

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

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