

GEDEELTELIJKE HERZIENING RUP VAN DE VELDE BETON

PARTICIPATIEMOMENT START- EN PROCESNOTA

PROCESVERLOOP

#1 Startnota

- Opmaak startnota en procesnota
- Raadpleging publiek - Infomarkt

#2 Scopingnota

- Input van raadpleging en adviezen

#3 Voorontwerp

- Opmaak voorontwerp
- Plenaire vergadering of schriftelijk advies

#4 Ontwerp

- Voorlopige vaststelling RUP
- Openbaar onderzoek

#5 Definitief ontwerp

- Definitieve vaststelling RUP



SITUERING

Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van de dorpskern Mazenzele, op de grens met de gemeente Asse.

De hoofdactiviteit van het bedrijf (een betoncentrale, de productie van betontegels, de opslag van de materialen en producten in open lucht) wordt geëxploiteerd op het grondgebied Opwijk. Aan de overzijde van de Schaapheuzel ter hoogte van de hoek met de Steenweg, wordt ook een terrein gebruikt voor opslag en toonzaal in open lucht. Dit terrein ligt in de gemeente Asse en behoort niet tot het plangebied voor deze gedeeltelijke herziening van het RUP Van de Velde Beton.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 2,21ha.



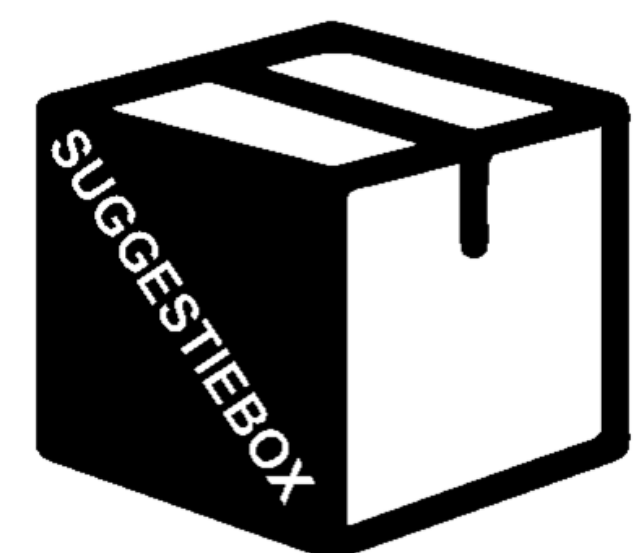
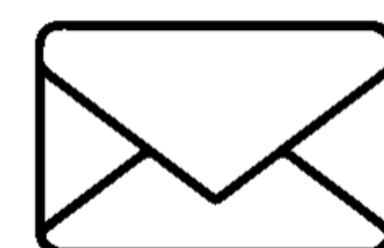
WAAROM EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN?

Doelstelling van het RUP is de **juridische en ruimtelijke verankering** van de economisch georiënteerde wensen van het bedrijf, en dit te laten gebeuren in een context die in harmonie is met de omgeving, of deze harmonie zelfs te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Dit moet de nodige **toekomstige rechtszekerheid** bieden voor het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht vastleggen voor de omgeving.

RUP VAN DE VELDE BETON

Het plangebied is gelegen binnen de contour van het gemeentelijk RUP Van de Velde Beton (BS 29-04-2005). Het RUP overschrijdt de gemeentegrens tussen Opwijk en Asse. Binnen het plangebied omvat het RUP bestemmingszones voor woongebouwen, tuinzones, bijgebouwen, industriële gebouwen, opslag in open lucht, buffer en bouwrijpe stroken.

- Art. 1. Openbare wegenis
- Art. 2.1. Zone voor gebouwen 1
- Art. 2.2. Zone voor gebouwen 2
- Art. 2.3. Zone voor gebouwen 3
- Art. 2.4. Zone voor gebouwen 4
- Art. 2.5. Zone voor bijgebouwen en aanhorigheden
- Art. 2.6. Zone voor garages
- Art. 3.1. Zone voor garage-uitbating
- Art. 3.2. Zone voor industriële gebouwen
- Art. 4.1. Voortuinstrook garage-uitbating
- Art. 4.2. Voortuinstrook woning
- Art. 4.3. Zone voor achtertuinen
- Art. 4.4. Buffer
- Art. 4.5. Zijdelingse non-aedificandistroken
- Art. 5.1. Zone voor opslag in open lucht 1
- Art. 5.2. Zone voor opslag in open lucht 2
- Art. 6. Zone voor parking
- Art. 7. Zone voor verharding
- Art. 8. Zone voor openbaar nut
- Art. 9. Voetweg



Suggesties of vragen? Noteer ze en laat ze achter in de suggestiebox. Je kan vragen ook altijd stellen via volgend mailadres: stedenbouw@opwijk.be

Bedankt voor jullie input!

OPMERKINGEN?



Je kan ze aan het college van burgemeester en schepenen bezorgen tot en met **03-04-2025**

- digitaal (aan stedenbouw@opwijk.be)

- of schriftelijk (per aangetekend schrijven of afgifte op gemeentehuis tegen ontvangstbewijs, Ringlaan 20, 1745 Opwijk)



GEDEELTELIJKE HERZIENING RUP VAN DE VELDE BETON

PARTICIPATIEMOMENT START- EN PROCESNOTA

HISTORIEK



Planologisch attest – korte termijn



Planologisch attest – lange termijn



Omgevingsvergunning

PLANOLOGISCH ATTEST

De gemeenteraad van Opwijk gaf in zitting van **22 juni 2021** een voorwaardelijk gunstig planologisch attest af aan Van de Velde Beton nv.

Voorwaarden gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn:

- De opmaak van een **stofbeheerplan** waarbij de nodige maatregelen en acties worden genomen om de eventuele stofhinder maximaal te reduceren;
- Het uitvoeren van een **akoestisch onderzoek** door een erkend geluidsdeskundig bureau;
- De opmaak van een **mobilitetsstudie** met circulatieplan van het bedrijf;
- Het inrichten van een volwaardige kwalitatief goede **groenbuffer** langs de perceelranden eventueel gecombineerd met vergroening op het bedrijfsterrein;
- De opmaak van een **inrichtingsplan** met duidelijke weergave van de verhardingen.

In navolging van het planologisch attest kunnen/konden de gevraagde werken op korte termijn via de reguliere vergunningsprocedure worden geregeld en dient het behoud van de activiteiten op lange termijn juridisch te worden verankerd via de opmaak van het RUP.

OMGEVINGSVERGUNNING

De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant verleende in zitting van 5 mei 2022 een voorwaardelijke omgevingsvergunning aan Van de Velde Beton nv. Na een beroepsprocedure werd een voorwaardelijke vergunning verleend via een ministerieel besluit van 13 januari 2023. De aanvraag werd gedaan in overeenstemming met de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn die zijn aangegeven in het planologisch attest.

Gevraagde stedenbouwkundige handelingen:

- Het uitbreiden van een loods;
- Het oprichten van een fietsenstalling;
- Het oprichten van een mengcentrale;
- Het wijzigen van de cementsilo in twee cementsilo's;
- Het oprichten van een geluidsscherm;
- Het aanleggen van verhardingen op 3 locaties;
- Het slopen van bestaande constructies (woning met garage, omgevingsaanleg op de hoek van de N47 en de Schaapheuzel en tijdelijke kiezelverharding aan de Heerbaan).

De vergunning werd verleend onder volgende voorwaarden:

- De maatregelen in de archeologienota worden uitgevoerd;
- De nieuwe aanplantingen ter vervanging van de betonbakken hebben bij aanplant minstens een planthoogte van 1,8m;
- De groenvoorzieningen worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen na de start van de werken. Binnen de 5m brede bufferstroken bestaat de aanplant uit hoogstambomen in combinatie met een lagere dichte struikbeplanting zodat visueel een dicht groenscherm ontstaat. Alleen ter hoogte van de constructie aan de noordelijke perceelgrens is een breedte van de bufferstrook van 2m toegestaan om de doorgang mogelijk te maken. Langs de perceelgrens met de woning Heerbaan 44 wordt in de strook van 1m een dichte groene haag met een hoogte van minstens 1,8m aangeplant. Uitval wordt het eerstvolgende plantseizoen vervangen;
- De **opslaghoogte** voor opslag in open lucht is **maximaal 5m**;
- De parking en bijhorende wegenis worden voorzien van een waterdoorlatende fundering;
- De in- en uitritten naar het terrein aan de Schaapheuzel zijn duidelijk leesbaar in het straatbeeld, dit door het afsluiten van de overige grenzen langs de straat met onoverrijdbare elementen (hagen, plantenbakken, ...).

OPMERKINGEN?



Je kan ze aan het college van burgemeester en schepenen bezorgen tot en met **03-04-2025**

- digitaal (aan stedenbouw@opwijk.be)

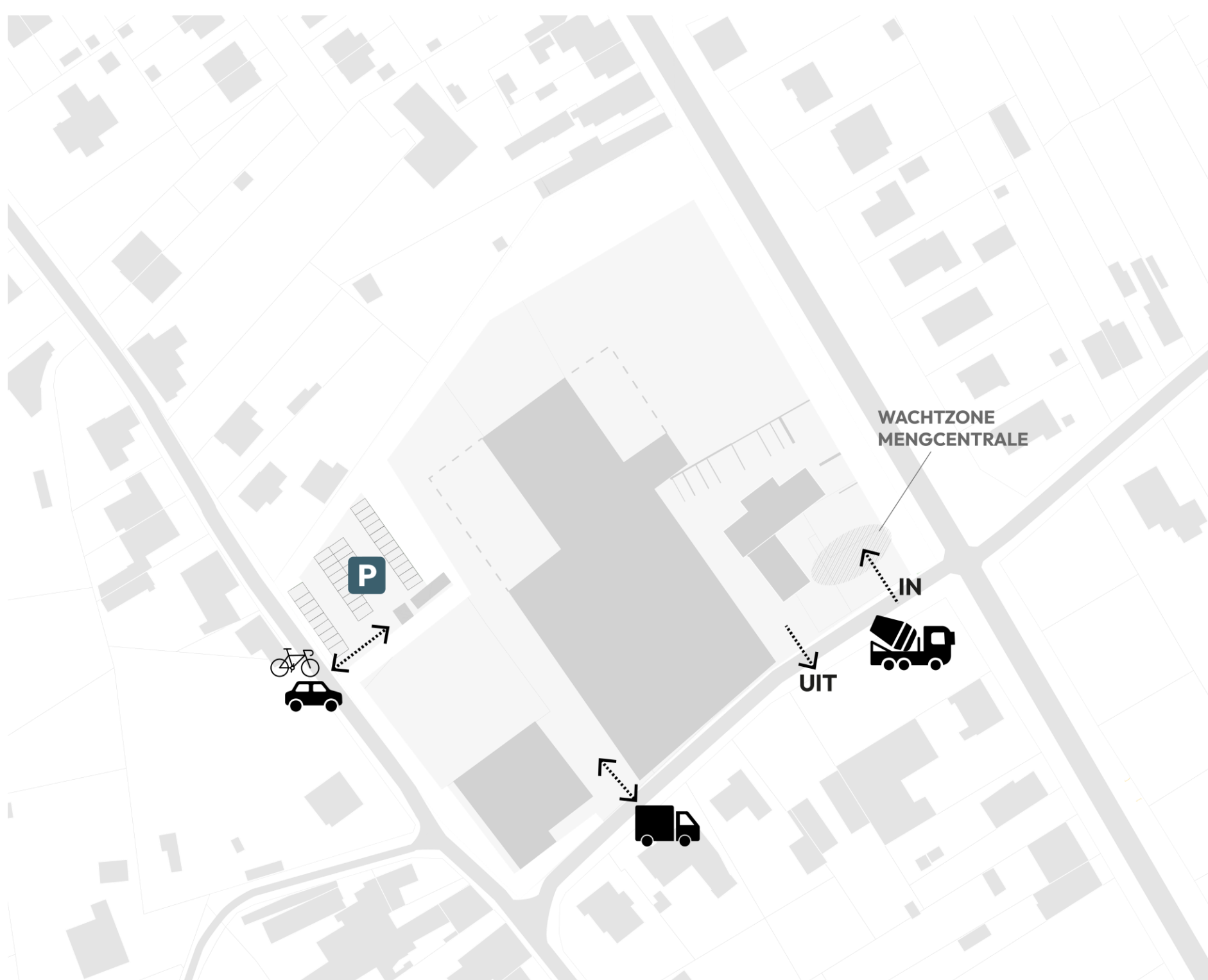
- of schriftelijk (per aangetekend schrijven of afgifte op gemeentehuis tegen ontvangstbewijs, Ringlaan 20, 1745 Opwijk)



GEDEELTELIJKE HERZIENING RUP VAN DE VELDE BETON

PARTICIPATIEMOMENT START- EN PROCESNOTA

GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



BEBOUWING EN FUNCTIONALITEIT

Het RUP beoogt de realisatie van een programma voor bedrijfsactiviteiten in functie van het bedrijf Van de Velde Beton. Bij de inrichting wordt gestreefd naar een zuinig en compact ruimtegebruik, een maximale ruimtelijke kwaliteit, een optimale functionele organisatie en een kwaliteitsvolle integratie in de omgeving.

Bouwprogramma

- Mengcentrale, gericht naar de Schaapheuzel;
- Clustering van de gebouwen voor productie, onderhoud en de kantoren langs de Schaapheuzel;
- Oprichting afzonderlijke loods (magazijn en atelierruimte) op de hoek van de Schaapheuzel en de Heerbaan;
- Opslag afgewerkte producten in open lucht.

Randvoorwaarden bouwprogramma

- Het voorzien van woongelegenheden dient beperkt te worden tot **één bedrijfswoning of conciërgewoning**, louter in functie van de goede werking van het bedrijf;
- Voor de (nieuwe) bedrijfsgebouwen (uitgezonderd silo's en mengcentrales) bedraagt de **kroonlijsthoogte** en de **nokhoogte** respectievelijk **maximaal 8m en 10m**;
- De **opslaghoogte** voor opslag in open lucht bedraagt **maximaal 5m**;
- Het voorzien van een **groenbuffer** met voldoende ruime afmetingen (hoogte/breedte) die voldoet aan de eisen van visuele afscherming en geluidsafscherming;
- Respecteren van de rooi- en bouwlijn van de voorliggende wegen.

MOBILITEIT EN TOEGANKELIJKHEID

- **2 toegangen** tot het terrein:
 - afzonderlijke in- en uitrit ter hoogte van de mengcentrale;
 - zuidelijke in- en uitrit tussen de bedrijfsgebouwen en de nieuwe loods.
- Een gescheiden in- en uitrit zorgt voor een **goede doorstroming en een veilige verkeersafwikkeling** op het terrein.
- Het parkeren voor werknemers wordt gebundeld in de **bestaande parkeerzone** aan de Heerbaan.
- De **buurtweg** nr. 22 tussen de Heerbaan en de Steenweg blijft **behouden** als trage verbinding.
- Binnen het plangebied is een parking voorzien van **84 parkeerplaatsen** voor wagens.

INPASBAARHEID EN DUURZAAMHEID

- Het bedrijf voorzien een **volwaardige groenbuffer** met een **minimale breedte van 5m** die functioneert als visuele buffer en als geluidsbuffer. Langs de zijde van de parking en de toekomstige opslagruimte wordt een geluidsscherm voorzien met een minimale hoogte van 4m;
- Het perceel op de hoek van de buurtweg en de N47 wordt als bijkomende, bredere bufferzone ingericht waarin ook voorzieningen voor de **opvang van hemelwater** (bv. wadi) kunnen aangelegd worden (= laagstgelegen deel van het bedrijventerrein);
- De nieuwe verhardingen worden maximaal uitgevoerd in **waterdoorlatende materialen**. Omwille van minimale vereisten inzake stabiliteit of omwille van milieutechnische redenen kunnen de zones voor opslag van afgewerkte producten en de circulatieruimte rond de mengcentrale niet in waterdoorlatende materialen aangelegd worden. De parking moet een **groen karakter** hebben (aangepaste waterdoorlatende verharding, voldoende beplanting, ...).
- Bij de nieuwbouw worden **duurzame maatregelen** in verband met energiegebruik in acht genomen. Zo dient rekening gehouden te worden met elektriciteitsverbruik, isolatie, lichtinval, ventilatie, waterverbruik, ... De ontwikkeling dient voorzien te zijn op de toekomst. Dat betekent uiteraard dat de gebouwen energiezuinig zijn, maar ook flexibel en aanpasbaar. Ook de manier waarop de infrastructuur wordt aangelegd en opgericht en de gebruikte materialen spelen een belangrijke rol voor de duurzaamheid van een project.

OPMERKINGEN?



Je kan ze aan het college van burgemeester en schepenen bezorgen tot en met **03-04-2025**

- digitaal (aan stedenbouw@opwijk.be)

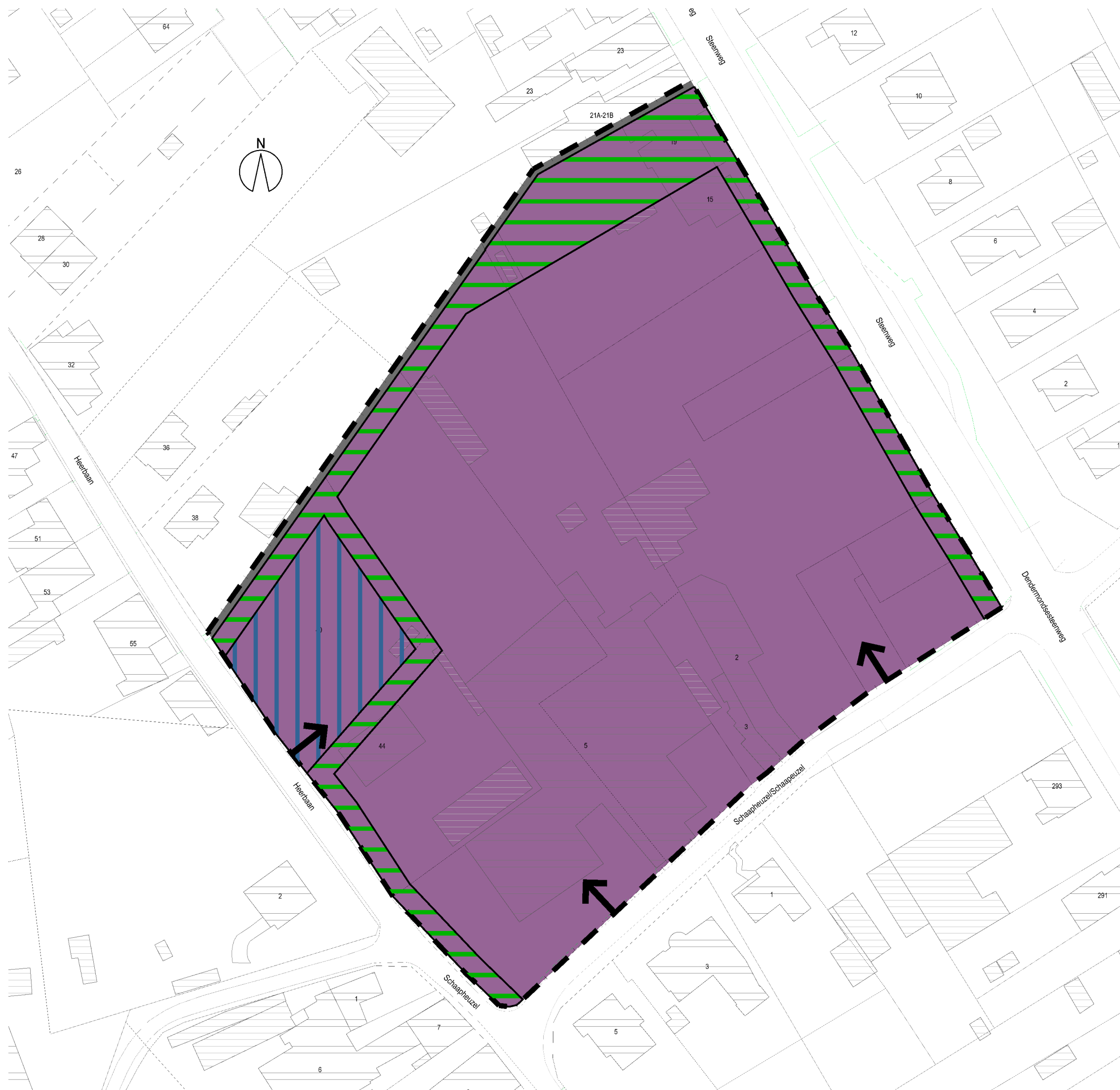
- of schriftelijk (per aangetekend schrijven of afgifte op gemeentehuis tegen ontvangstbewijs, Ringlaan 20, 1745 Opwijk)




GEDEELTELIJKE HERZIENING RUP VAN DE VELDE BETON


PARTICIPATIEMOMENT START- EN PROCESNOTA


GRAFISCH PLAN

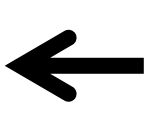


 Het **bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf** omvat de maximale zone waarbinnen de toegelaten activiteiten van Van de Velde Beton kunnen behouden blijven en zich verder technologisch en economisch kunnen ontwikkelen. De voorschriften leggen bepalingen vast op vlak van bebouwing, onbebouwde ruimte en mobiliteit.

 De **zone voor openbare wegenis** omvat de zone waar zich de buurtweg nr. 22 (voetweg) bevindt tussen de Heerbaan en de N47.

 De **bufferzone** heeft tot doel het bedrijfsterrein af te schermen ten opzichte van de omgeving met betrekking tot visuele hinder en geluidshinder. De breedte van de bufferzone wordt vastgelegd op het grafisch plan. De bufferzone dient vrij te zijn van bebouwing en constructies (uitgezonderd constructies voor het opvangen van hoogteverschillen en infrastructuur voor waterbeheersing) en mag niet gebruikt worden in functie van bedrijfsactiviteiten. De voorschriften omvatten bepalingen over de inrichting van de groenbuffer.

 De **parking** wordt als overdrukzone opgenomen en bepaalt waar en hoe de parkeervoorziening op het bedrijfsterrein moet georganiseerd worden. De voorschriften omvatten bepalingen over het aantal parkeerplaatsen en de inrichting van de parking.

 Een symbolische aanduiding van de **ontsluiting** geeft aan waar de toegangen tot het bedrijfsterrein dienen voorzien te worden.

ONDERZOEK NAAR DE MILIEUEFFECTEN



Water

- Verhardingen zorgen voor versneld afvoeren van hemelwater. Bij de aanleg van nieuwe verhardingen kan enkel gebeuren via een **omgevingsvergunning** en hierbij moet de **hemelwaterverordening** gerespecteerd worden.
- De uitbreiding van de verhardingen heeft **geen impact** op de hoeveelheid bedrijfsafvalwater die momenteel in de riolering wordt geloosd.
- Het bedrijf voorziet een **bufferbekken** van 120.000 liter voor hergebruik in de mengcentrale en een **slibopvangput met KWS-afscheider** voor het voorzuiveren van het afvalwater.



Biodiversiteit

- Het plangebied ligt op ongeveer 480m ten oosten van het Habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse Bossen' (BE2300007) en van het VEN-gebied 'Het Kravaal- en Herenbos' (GEN-gebied nr. 221). Naar aanleiding hiervan werd een **passende beoordeling** en een **verscherpte natuurtoets** opgemaakt.



Mobiliteit

- Er is een **mobiliteitstoets** opgemaakt.
- Er komt een **gescheiden in- en uitrit** voor vrachtwagens wat de doorstroming verbetert en conflicten vermindert.
- Een **wachtzone** voor 7 vrachtwagens voorkomt opstoppingen in de Schaapheuzel.
- De **heroriëntatie van de mengcentrale** vermindert wachttijden.
- Het autoverkeer (max. 13 voertuigen/uur) veroorzaakt geen problemen.
- De **parking** langs de Heerbaan scheidt vracht- en autoverkeer.
- Er is de mogelijkheid tot **dubbel gebruik** van de parking door buurtbewoners buiten bedrijfsuren.
- Het aantal medewerkers (48 VTE) blijft stabiel en de parking voorziet in de voldoende parkeeraanbod met aanbod aan overdekte) **fietsenstallingen en oplaadpunten**.
- De toename van autoverkeer in de Heerbaan is **bepikt en verspreid over de dag**.
- De aansluiting op het **fietsrouten netwerk** biedt kansen voor stimulering van fietsgebruik.



Ruimtelijke aspecten

- De bedrijfsactiviteiten (bijkomende opslagruimte, ruimte voor waterbuffering, ...) kunnen op termijn uitbreiden naar de percelen binnen het bouwblok met een woonfunctie. Dit komt de **uniforme invulling van het bouwblok** ten goede en zorgt voor het **vermijden van versnippering** op vlak van functies.
- De **eigenaars** van de bestaande woningen hebben het recht om op deze plaats te blijven en krijgen **voldoende rechtszekerheid** binnen het plan.



Geluid

- Er is een **akoestische studie** uitgevoerd. Het risico op geluidhinder door de bedrijfsactiviteiten naar de omgeving valt **niet te onderschatten**.
- **Maatregelen:**
 - Aanleggen van degelijke verharding;
 - Voldoende geluidsdicht maken van nieuwe (en bestaande) gebouwen;
 - Blijvende aandacht bij het lossen van grondstoffen;
 - Vervangen van de mengcentrale door een technisch verbeterde versie.



Lucht

- Er is een **stofbeheersplan** opgemaakt waarin een overzicht en evaluatie zijn opgenomen van mogelijke bijkomende maatregelen en BBT-maatregelen die stofemissies kunnen voorkomen of beperken.
- Ten gevolge van de bijkomende opslag van afgewerkte producten zelf zal geen significante stofoverlast ontstaan.
- **Maatregelen:**
 - Een automatische besproeiingsinstallatie;
 - Het afschermen langs drie kanten van de opslag van zand en granulaten door muren en niet hoger opslagen dan deze keermuren;
 - Het toepassen van zelfreinigende stoffilters op de cementsilo's;
 - Het gebruiken van stofzakken op de menginstallatie;
 - De wegen op het terrein van de inrichting regelmatig schoonmaken met een veegmachine;
 - De productie van de betonproducten volledig binnen in de loodsen voorzien.

OPMERKINGEN?



Je kan ze aan het college van burgemeester en schepenen bezorgen tot en met **03-04-2025**

- digitaal (aan stedenbouw@opwijk.be)

- of schriftelijk (per aangetekend schrijven of afgifte op gemeentehuis tegen ontvangstbewijs, Ringlaan 20, 1745 Opwijk)

