

Gemeente Opwijk

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

PROCESNOTA

juni 2026

PLANPLUS
- DE STEDENBOUWER -

FASE

Voorlopige vaststelling

PLAN-ID

RUP_23060_214_00021_00001

COLOFON

Opdracht

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

Opdrachtgever

College van burgemeester en schepenen
Gemeente Opwijk
Marktstraat 55, 1745 Opwijk

Contact:

Geert Robberechts
Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
Telefoon: 052 36 51 04
Email: stedenbouw@opwijk.be

Opdrachthouder

PLANPLUS - De Stedenbouwer
Weversstraat 29 bus 1, 1730 Asse

Projectmedewerkers

Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner – Senior Expert
Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner – Lead Expert
Gunther Cleemput
Ruimtelijk planner – Expert
Zoë Pauwaert
Milieucoördinator – Expert

Dossiernummer: 2023-1565

Auteurs: JVdA, DDL

Vrijgave: JVdA

Versie: Ontwerp - v1.2

Publicatie: juni 2026

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Planteam	4
3	Actoren	5
3.1	Betrokken actoren	5
3.2	Te betrekken actoren	5
4	Adviesinstanties	5
5	Stappen in het planningsproces	6
5.1	Vorbereidende fase	7
5.2	Startnota en procesnota	9
5.3	Publieke raadpleging en adviesvraag	9
5.4	Scopingnota	10
5.5	Voorontwerp RUP	10
5.6	Adviesvraag en/of plenaire vergadering	11
5.7	Ontwerp RUP	11
5.8	Openbaar onderzoek en adviesvraag	12
5.9	Definitief RUP	12
6	Communicatie en participatie	13
6.1	Informatieve kanalen	13
6.2	Inspraak	13
7	Besluitvorming	14
8	Bijlagen	14
8.1	Adviezen voorontwerp RUP	15

1 INLEIDING

Deze procesnota hoort bij het in opmaak zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton** op het grondgebied van de gemeente Opwijk. De procesnota geldt als een "leeswijzer" en beschrijft de reeds doorlopen stappen en het geplande verdere verloop van het planningsproces, conform de bepalingen van artikel 2.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

1. Een startnota;
2. Een scopingnota;
3. Een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
5. Een definitief gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De procesnota is een informatief en **evolutief document**. Dat betekent dat de procesnota bij elke stap in het planningsproces kan worden aangevuld, gewijzigd en verfijnd naarmate de inzichten vorderen. De procesnota geeft aan hoe het proces zal verlopen en bevat informatie over:

- De samenstelling van het planteam;
- De lijst van de betrokken en te betrekken actoren;
- De lijst van (advies)instanties, andere stakeholders of (formeel) deskundigen;
- De verschillende doorlopen en geplande processtappen;
- De wijze van communicatie en participatie;
- De hoofdlijnen van het plan- en besluitvormingsproces.

2 PLANTEAM

Het RUP wordt opgemaakt door een **planteam** dat bestaat uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband. Het planteam is in essentie een **ambtelijke groep** en voert het geïntegreerde planningsproces uit, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. Het planteam heeft een decretale basis en haar samenstelling is evolutief.

Conform de VCRO, bestaat het planteam ten minste uit één erkend ruimtelijk planner. In geval van plannen met vermoedelijk aanzienlijke milieueffecten, maken ook milieudeskundigen deel uit van het planteam.

Het college van burgemeester en schepenen is belast met de opmaak van een gemeentelijk RUP en neemt de nodige maatregelen voor de samenstelling van het planteam en voor het voeren van het geïntegreerde planningsproces. Het planteam kan ad hoc worden aangevuld met andere actoren, in functie van het planningsproces.

In de onderstaande tabel zijn de leden van het planteam opgelijst.

Gemeente Opwijk

Ann Van Damme	coördinator omgeving	ann.vandamme@opwijk.be
Geert Robberechts	omgevingsambtenaar	geert.robberchts@opwijk.be
Kenneth Plasschaert	deskundige omgeving	kenneth.plasschaert@opwijk.be

PLANPLUS

Dirk De Loecker	ruimtelijk planner	dirk@plan-plus.be
Jörgen Van der Aa	ruimtelijk planner	jorgen@plan-plus.be
Gunther Cleemput	ruimtelijk planner	gunther@plan-plus.be

Andere instanties

- -

Er is geen milieueffectrapport (plan-MER) of ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) vereist. De hiervoor bevoegde diensten maken bijgevolg geen onderdeel uit van het planteam.

3 ACTOREN

Met het oog op een kwalitatief planningsproces worden verschillende actoren en belanghebbenden betrokken.

De onderstaande oplijsting geeft de betrokken en te betrekken actoren weer. Wanneer tijdens de loop van het proces bijkomende partners worden gedetecteerd, dan krijgen deze alsnog een plaats in de processtructuur zoals opgenomen in de onderstaande titels. Het voorliggende document is immers een evolutief document dat tijdens de loop van het planproces kan worden geëvalueerd en bijgestuurd.

3.1 Betrokken actoren

- De opdrachtgever van het RUP (de gemeente Opwijk);
- Het planteam.

3.2 Te betrekken actoren

In de loop van het planningsproces kan er contact opgenomen worden met:

- De initiatiefnemer van het planologisch attest (Van de Velde Beton);
- De grondeigenaars;
- Experts van de gemeentelijke diensten van Opwijk;
- Adviesraden van de gemeente Opwijk (o.a. GECORO);
- Overheidsinstanties;
- Burgers en/of belangenverenigingen.

4 ADVIESINSTANTIES

In kader van de opmaak van het RUP worden minimaal volgende adviesrondes voorzien:

- Een adviesvraag over de startnota;
- Een adviesvraag over het voorontwerp RUP;
- Een adviesvraag over het ontwerp RUP.

4.1.1 Adviesverlening startnota

De onderstaande instanties dienen volgens het decreet en het uitvoeringsbesluit advies te verlenen op de startnota:

- De GECORO;
- De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
- Het Departement Omgeving;
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap;
- Het Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO);
- Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV);
- Het Agentschap voor Natuur en Bos;
- De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM).

4.1.2 Adviesverlening voorontwerp RUP

De onderstaande instanties dienen volgens het decreet en het uitvoeringsbesluit advies te verlenen op het voorontwerp RUP:

- De GECORO;
- De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
- Het Departement Omgeving;
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap;
- Het Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO);
- Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV);
- Het Agentschap voor Natuur en Bos;
- De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM).

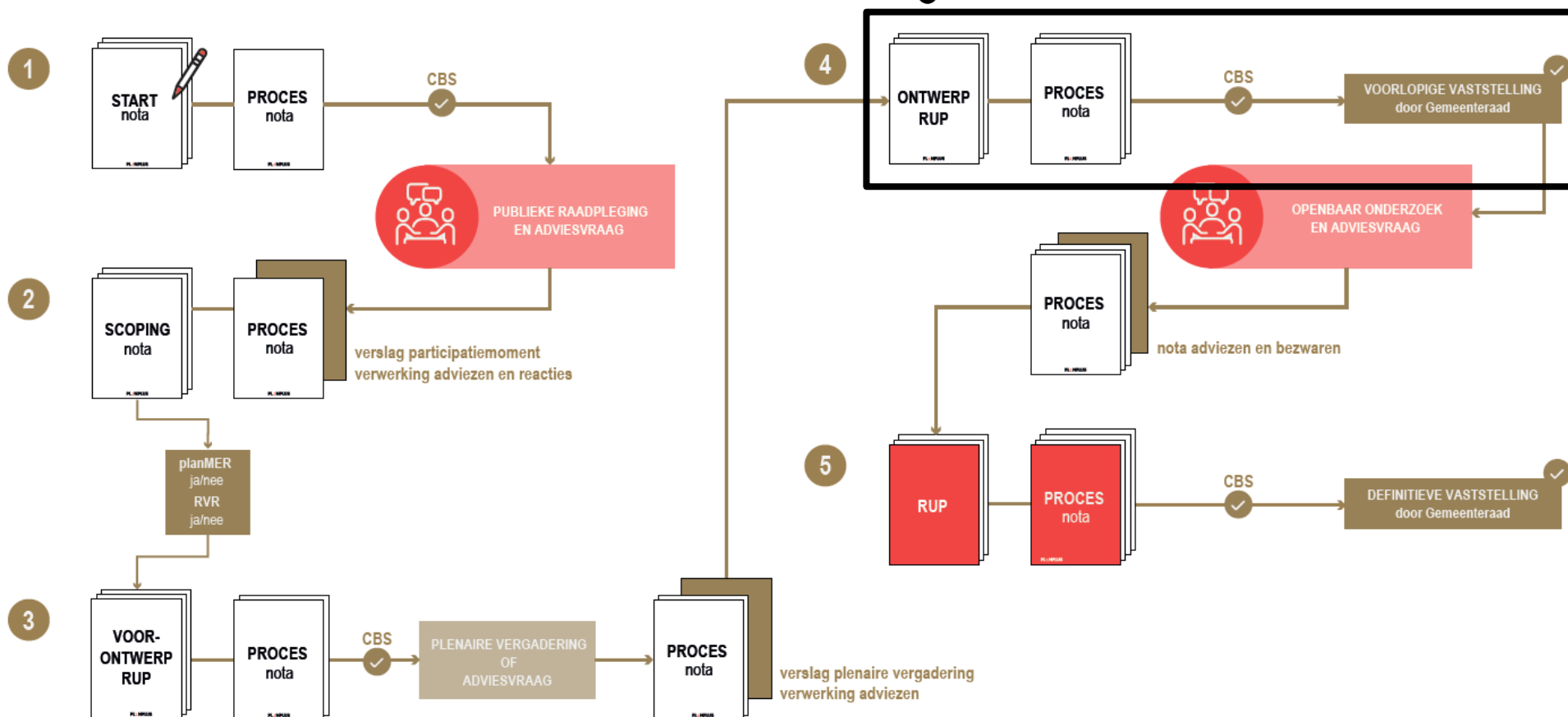
De resultaten van de adviesverlening van de instanties bij het voorontwerp RUP worden verwerkt in het verslag van de plenaire vergadering (of de schriftelijke adviesvraag).

4.1.3 Adviesverlening ontwerp RUP

De onderstaande instanties dienen volgens het decreet en het uitvoeringsbesluit advies te verlenen op het ontwerp RUP:

- Het Departement Omgeving;
- De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
- De Vlaamse Regering.

5 STAPPEN IN HET PLANNINGSPROCES



5.1 Voorbereidende fase

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

Op basis van alle verleende adviezen en de uitkomst van het openbaar onderzoek werden de volgende standpunten ingenomen met betrekking tot het behoud van het bedrijf (1), de gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn (2), de gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn (3) en de opmaak van een RUP (4).

(1) Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is

Het uitgangspunt is dat het bedrijf op deze plaats kan behouden blijven op voorwaarde dat een oplossing geboden wordt aan de hinderaspecten die in de bezwaren en adviezen tot uiting komen.

(2) Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn

Op korte termijn zijn volgende handelingen wenselijk vanuit het standpunt van het bedrijf:

- Heroriëntatie van de betoncentrale;
- Uitbreiding van de bestaande loods centraal gelegen in de bedrijfssite;
- Aanleg van een parking voor wagens van het personeel en fietsenstalling;
- Regulariseren van de aangelegde betonverharding achter de woning Steenweg nr. 9.

Dit kan niet los gezien worden van de op komst zijnde hernieuwing van de vergunning voor de exploitatie van het bedrijf. Daarbij zal de evaluatie van de hinder op de omgeving (leefbaarheid) hoe dan ook centraal staan.

In die zin is het belangrijk dat met betrekking tot bepaalde hinder door de exploitant op korte termijn en zo spoedig mogelijk actie wordt ondernomen om een aantal studies aan te reiken die verder reiken dan de screening die hoe dan ook zal gebeuren bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De opmaak van deze studies worden elk op zich gezien als voorwaarden bij dit planologisch attest:

- *Opmaak stofbeheerplan waarbij de nodige maatregelen en acties worden genomen om de eventuele stofhinder maximaal te reduceren. Het stofbeheerplan moet naast maatregelen en acties om stofhinder als gevolg van de activiteiten op het bedrijventerrein naar de omgeving toe te vermijden, tevens maatregelen omvatten die ervoor zorgen dat door transportmiddelen vanaf het bedrijventerrein geen slijk, modder of zand terechtkomt op de openbare weg. Hiertoe kan gebruik gemaakt worden van alle mogelijke beschikbare*

technieken (o.a. sproei-installatie, waterbak, waterfontein, ...) rekening houdend met het BATNEEC-principe (Best Available Techniques Not Entailing Excessive Costs).

- *Uitvoeren door een erkend geluidsdeskundig bureau van een akoestisch onderzoek (= update van het geluidsonderzoek van 2017). Dit akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden binnen een termijn van maximum 4 maanden en omvat:*
 - *Opmeten van het oorspronkelijk omgevingsgeluid in de omgeving/woonbuurt (statistische geluidsanalyse in de omgeving);*
 - *Bronanalyse op het bedrijfsterrein;*
 - *Opsporen van akoestische lekken;*
 - *Uitvoeren van een frequentie-analyse teneinde na te gaan of het geluid in de omgeving een tonaal karakter heeft;*
 - *Overdrachtsberekeningen van het specifiek geluid van de inrichting (bedrijf);*
 - *Bepalen van de geluidsbelasting voor de omgeving door de activiteiten van het bedrijf;*
 - *Toetsing van de geluidsmeetresultaten aan de milieukwaliteitsdoelstellingen en geluidsnormen van Vlarem 2;*
 - *Technisch voorstel van te nemen akoestische (geluidsreducerende) maatregelen. Uit het akoestisch onderzoek moet ook duidelijk blijken of de plaatsing van (een) akoestische wand (wanden) gewenst of noodzakelijk is om de geluidsbelasting/overlast van het bedrijventerrein naar de omgeving toe binnen de wettelijke geluidsnormen te houden en welke akoestische technieken hiertoe best worden toegepast;*
 - *Rapportage (1 exemplaar te bezorgen aan de gemeente Opwijk).*
- *Mobiliteitsstudie*

Deze studie moet niet alleen een goed zicht verstrekken op (het optimaliseren van) de verkeersstromen en hoe deze best worden opgevangen teneinde de hinder die het bedrijf toch veroorzaakt in de buurt, drastisch te reduceren. Op basis hiervan dient een concreet circulatieplan op en aansluitend aan het bedrijfsterrein te worden uitgewerkt zodoende dat de wachtrij zoveel mogelijk (volledig?) op het eigen terrein kan worden opgevangen. Het is essentieel dat dit op zeer korte termijn (zeker voor de omgevingsaanvraag) uitgeklaard wordt. Ook dienen de heftruckbewegingen op de openbare weg te worden afgebouwd.
- *Een volwaardige, kwalitatief goede groenbuffer dient langs de perceelsranden – eventueel gecombineerd met vergroening op het bedrijfsterrein – ingericht worden. Deze groenbuffer (groenscherm) is voldoende breed (lijnverband gecombineerd met tussenaanplantingen), bij voorkeur samengesteld uit inheemse bomen/struiken/heesters en wordt aangebracht in voedselrijke, luchtige en onkruidvrije (volle) grond. De mogelijke combinatie van (akoestisch) geluidsscherm/groenbuffer om de geluids- en visuele hinder tegen te gaan, dient onderzocht en onderbouwd te worden.*

- *Inrichtingsplan met duidelijke weergave van de verhardingen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het advies van de provincie om de verhardingen waar mogelijk te beperken en voorkeur te geven aan waterdoorlatende verharding voor de parking en hier ook in fietsstallingen te voorzien.*

(3) Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn

Op lange termijn geeft het bedrijf de nood aan om de contouren van de verschillende bestemmingen uit het bestaande RUP aan te passen en dit binnen de huidige plancontour van het RUP voor wat betreft het gedeelte op grondgebied van Opwijk. Gezien de huidige eigendomssituatie (en rekening houdend met de toekomstige situatie) van Van de Velde Beton die op twee percelen na het volledige binnengebied in eigendom heeft, schept dit mogelijkheden.

Volgende aanpassingen aan het huidige RUP zijn gewenst vanuit het standpunt van het bedrijf:

- *Uitbreiding van de zone voor industriële gebouwen;*
- *Uitbreiding van de zone voor opslag in open lucht;*
- *Het voorzien van een volwaardige groenbuffer rondom het bedrijf.*

Het probleem bij deze plannen op de lange termijn is dat deze nog te weinig concreet zijn en dus daarom logischerwijze ook aanleiding geven tot een moeilijke inschatbaarheid van bijkomende en/of afnemende hinder. Deze vraag naar meer duidelijkheid komt duidelijk tot uiting in de bezwaren en is pertinent. Ook botst het bedrijf nu reeds enigszins op zijn limieten aangezien bepaalde voorwaarden (bv. stapelhoogte tot max. 5m) in de dagdagelijkse realiteit niet gerespecteerd kunnen worden.

Het is daarom noodzakelijk dat het bedrijf eerst beter in kaart brengt welke de toekomstplannen zijn.

Dit impliceert dat alle activiteiten en processen in het kader van deze toekomstvisie grondig doorgelicht worden. De bestending van het bedrijf wordt als dusdanig niet ter discussie geplaatst doch enkel op voorwaarde dat inzake verdere groeimogelijkheden kritisch gekeken wordt naar de actuele situatie qua gehanteerde processen gekoppeld aan de benutting van de beschikbare buitenruimte en de hinder die hieruit voortspuit.

In die zin wordt gevraagd dat het bedrijf minstens concreet bestudeert in welke mate door het – gedeeltelijk – herlokaliseren van de opslag van afgewerkte producten naar de andere sites van het bedrijf meer ruimte kan gecreëerd worden op de site waarover deze aanvraag gaat om op die manier plaats te doen ontstaan voor vergroening (rond en op het terrein), veiligere circulatie op het terrein, logischere afhandeling van het productieproces met minder hinder als gevolg.

Ook de opslag/stapelhoogte moet bestudeerd worden en eventueel een gemotiveerde onderbouwing aanleveren om te kunnen komen tot een gedifferentieerde stapelhoogte die rekening houdt met de omwonenden.

(4) Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van een RUP

Door rekening te houden met hetgeen voorafgaat, kan een (vernieuwd) ruimtelijk uitvoeringsplan ervoor zorgen dat de activiteiten kunnen bestendigd worden zonder dat de leefbaarheid in het gedrang komt en de hinder die nu onmiskenbaar aanwezig is, beter wordt gekanaliseerd. Doordat hier nog veel studiewerk aan voorafgaat zoals uit de hoger beschreven voorwaarden mag blijken, is het nu voorbarig om hier al op vooruit te lopen. Er wordt verwacht van het bedrijf dat zo snel mogelijk duidelijkheid wordt gebracht in de toekomstperspectieven.

De gemeente dient op basis van dit planologisch attest een RUP op te maken vermits de ontwikkelingsmogelijkheden in een niet-geëigende bestemmingszone worden voorzien en dus de opmaak van een RUP veronderstellen. In navolging hiervan gaf het CBS op 26 juni 2023 het studiebureau de opdracht tot opmaak van het RUP Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton.

5.2 Startnota en procesnota

De fase vangt aan met een startvergadering waarin zowel het proces als de uitgangspunten van het plan worden besproken. Op basis van de aangeleverde gegevens en terreinverkenning zal door het planteam de startnota worden opgemaakt. De startnota is een document om de bevolking en adviesinstanties te informeren over en te laten participeren aan het geïntegreerd planingsproces.

De startnota bevat informatie over de doelstelling van het plan, de afbakening van het plangebied en een zo volledig mogelijke opsomming van de ruimtelijke en juridisch-planologische context van het betreffende plangebied. De startnota gaat ook na of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke effecten op mens of milieu en beschrijft eventueel beknopt de alternatieven. De effecten van de planintenties op hun omgeving worden afgewogen en een eerste aanzet van eventuele milderende maatregelen waarmee rekening zal moeten gehouden worden, wordt opgenomen.

De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planingsproces omschrijft, zowel hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd. Tevens worden alle stakeholders en adviserende instanties binnen en buiten de gemeente in een overzichtelijke en heldere proces- en overlegarchitectuur geplaatst zodat iedereen goed weet in welke rol hij of zij advies verleent en bijdraagt aan het proces.

De procesnota is een evolutief document dat fungeert als een soort verslaggeving van het planingsproces en blijft permanent deel uitmaken van de documentenbundel. De procesnota heeft een louter toelichtende waarde waarop geen inspraak mogelijk is.

De startnota en procesnota wordt besproken binnen het planteam en tot slot ter goedkeuring voorgelegd aan het CBS.

Goedkeuring CBS startnota

07-10-2024

5.3 Publieke raadpleging en adviesvraag

Zowel de inhoud van de startnota als de procesnota wordt in een publieke raadpleging voorgelegd over een periode van 60 dagen. Het doel is om een eerste participatie te organiseren in een vroeg stadium van het proces om zo het draagvlak én de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te vergroten. De raadpleging dient om inbreng te krijgen over de probleemstelling, de inhoudsafbakening en de scope van het voorgenomen plan en bijhorende effectbeoordelingen.

Tijdens de periode van de raadpleging dient de gemeente tevens een participatiemoment te organiseren. Het doel is om iedereen te informeren, om kennis en input te vergaren en om mogelijke alternatieven te bepalen en niet zozeer om in detail de planopties te commentariëren (= bezwaren te formuleren). Het openbaar onderzoek later in de procedure (zie verder) vormt daarentegen de basis voor het formuleren van bezwaren. Het planteam bepaalt hoe deze eerste vorm van participatie eruitziet (workshop, infovergadering of een andere vorm van participatie) en wie aanwezig kan/moet zijn.

De gemeente vraagt advies over de startnota aan de betrokken adviesinstanties (zie titel 4.1.1). De adviezen moeten binnen een termijn van 60 dagen gegeven worden. Als de termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Vanaf de fase van de startnota kan advies gevraagd worden over het al dan niet opmaken van een RVR. In ieder geval moet er advies gevraagd worden én een beslissing verkregen worden voor de voorlopige vaststelling. Deze beslissing kan opgenomen worden in de startnota en later in de scopingnota. Enkel wanneer de geplande ontwikkelingen of de grenzen van het plangebied wijzigen, moet een nieuw advies aangevraagd worden en dient het nieuwe resultaat toegevoegd te worden aan de start- of scopingnota.

De gemeente stelt de procesnota, de startnota en het verslag van het participatiemoment ter beschikking op de website.

De startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment worden ook ter kennisname bezorgd aan het Vlaams expertisecentrum m.e.r. (VECM) en het Team Omgevings-effecten - Externe Veiligheid (Team EV), volgens artikel 2.2.18 VCRO.

Adviesvraag startnota

24-01-2025

Raadpleging startnota

03-02-2025 t/m 03-04-2025

Participatiemoment startnota

18-02-2025

5.4 Scopingnota

De startnota evolueert naar een scopingnota waarin we de adviezen en inspraakreacties van de publieke raadpleging en het resultaat van verder ruimtelijk onderzoek verwerken. Op deze wijze wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met suggesties om het plan te verbeteren of worden aandachtspunten in functie van de effectenonderzoeken beschreven. Rond de scopingnota overleggen we met het planteam en de opdrachtgever en indien nuttig ook met andere betrokken actoren en adviserende instanties.

Eventueel kunnen vertegenwoordigers van instanties (tijdelijk) toegevoegd worden aan het planteam of zijn andere niet meer noodzakelijk voor het verdere planningsproces. Dit wordt aangevuld in de procesnota.

Indien uit de startnota en de resultaten van de publieke raadpleging blijkt dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden, moet het planteam deze conclusie in de scopingnota motiveren uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP. Over de plan-m.e.r.-screening wordt wel nog advies gevraagd aan het VECM. Dit gebeurt tot op vandaag per mail. Er is niet vastgelegd of er advies gevraagd moet worden over de (screening opgenomen in de) startnota of in de scopingnota. Beide opties zijn dus mogelijk.

Ingeval de opmaak van een plan-MER noodzakelijk is, dient het plan verder te worden uitgewerkt samen met de effectbeoordelingen, het onderzoek naar alternatieven en eventuele andere onderzoeken.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat er geen RVR moet opgemaakt worden, dan kan de beslissing toegevoegd worden aan de scopingnota. Enkel wanneer de geplande ontwikkelingen of de grenzen van het plangebied wijzigen, moet de RVR-toets opnieuw doorlopen worden en dient het nieuwe resultaat toegevoegd te worden aan de scopingnota.

De gemeente stelt de procesnota en de scopingnota ter beschikking op de website.

Kennisname CBS scopingnota	01-10-2025
Beslissing plan-MER → (geen) plan-MER nodig	22-04-2026
Beslissing RVR of RVR-toets → geen RVR nodig	24-01-2025

5.5 Voorontwerp RUP

Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota vervolgt het planteam het geïntegreerd planningsproces. Vanuit de bespreking met de opdrachtgever over de uitgewerkte planopties werken we alle voorgaande input uit tot een voorontwerp. Het voorontwerp is een geïntegreerd document conform de geldende richtlijnen bestaande uit een plan van de feitelijke toestand, een grafisch plan, de aan het grafisch plan gekoppelde stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota. Het voorontwerp omvat de formele vertaling van het gewenste toekomstbeeld in een juridisch document dat beantwoordt aan het decreet.

Gedurende dit iteratieve planningsproces kan het planteam zowel de scopingnota als de procesnota wijzigen. De nieuwe versies van deze nota's zijn openbaar raadpleegbaar.

Het voorontwerp wordt voorgesteld en geëvalueerd met het planteam en/of een aantal, in samenspraak met de gemeente vastgestelde, ruimtelijke actoren die van belang zijn in het tot stand komen van het RUP. In deze fase kan het voorontwerp ook informeel voorgelegd worden aan de GECORO en/of een stuurgroep.

Vanuit de overleggronde met het planteam en rekening houdende met de ingewonnen adviezen tijdens de raadpleging passen we het voorontwerp aan tot een definitief voorontwerp dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het CBS.

Goedkeuring CBS voorontwerp	25-02-2026
------------------------------------	-------------------

5.6 Adviesvraag en/of plenaire vergadering

De gemeente vraagt advies over het voorontwerp RUP aan de betrokken adviesinstanties (zie titel 4.1.2) en organiseert een plenaire vergadering. De adviezen moeten uiterlijk tijdens de plenaire vergadering worden overgemaakt.

De plenaire vergadering is evenwel niet meer verplicht en kan voor RUP's waar weinig of geen knelpunten aanwezig zijn vervangen worden door een schriftelijke adviesronde. In dit geval dienen de betrokken adviesinstanties binnen een termijn van 21 dagen een advies op het voorontwerp te geven. Als de termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

De gemeente stelt de procesnota en het voorontwerp RUP ter beschikking op de website.

Adviesvraag voorontwerp	20-03-2026
Plenaire vergadering	15-04-2026

5.7 Ontwerp RUP

De adviezen en het verslag van de plenaire vergadering worden besproken met het planteam. Op basis hiervan wordt het voorontwerp RUP aangepast of herwerkt tot een ontwerp RUP. Hiermee wordt de decretaal vastgelegde goedkeuringsprocedure aangevat.

Zoals bepaald in artikel 2.2.5 VCRO bevat een RUP minimaal:

- Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk(e) gebied(en) het plan van toepassing is;
- De bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 5.96 en 5.97 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Een weergave van de juridische toestand;
- Een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan of de ruimtelijke structuurplannen of ruimtelijke beleidsplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- In voorkomend geval, een toelichting van de wijze waarop aan de bepalingen van artikel 2.2.6/1 wordt voldaan;
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen;

Het ontwerp RUP wordt besproken met het planteam en optioneel voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen (CBS). Vervolgens agendeert het CBS het ontwerp RUP op de gemeenteraad (GR) voor de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk RUP.

Kennisname CBS ontwerp	nvt
Voorlopige vaststelling GR	AAN TE VULLEN

5.8 Openbaar onderzoek en adviesvraag

Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp RUP samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten (ingeval van plan-MER) aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek heeft als doel het publiek de mogelijkheid te geven zich uit te spreken over deze documenten.

Tijdens het openbaar onderzoek wordt het RUP gedurende 60 dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis en ter beschikking gesteld op de gemeentelijke website. Opmerkingen en bezwaren kunnen uiterlijk tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de GECORO bezorgd worden.

De gemeente vraagt advies over het ontwerp RUP aan de betrokken adviesinstanties (zie titel 4.1.3). Als er geen advies is verleend binnen de termijn van het openbaar onderzoek, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De GECORO bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement.

Als de GECORO geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

Adviesvraag ontwerp	AAN TE VULLEN
Openbaar onderzoek	AAN TE VULLEN
Advies GECORO	

5.9 Definitief RUP

Het planteam zal moeten nagaan op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek en het advies van de GECORO in hoeverre er wijzigingen aan het RUP noodzakelijk zijn. Daarom worden alle adviezen en bezwaren besproken binnen het planteam, zodat keuzes kunnen gemaakt worden over het al dan niet wijzigen van het ontwerp en de wijze waarop.

Dit leidt tot de opmaak van het definitief RUP dat indien nodig wordt besproken met het planteam en ter kennisname voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen (CBS). Vervolgens agendeert het CBS het definitief RUP op de gemeenteraad (GR) voor de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP.

De GR stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk RUP definitief vast. Het VECM geeft, voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het RUP, advies over 'de reikwijdte, het detailleringsniveau en de inhoudelijke aanpak zoals beschreven in de scopingnota'. In het geval er geen plan-MER of RVR moest opgesteld worden, vervalt deze vereiste uiteraard.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de GECORO.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van 30 dagen om de uitvoering van het besluit van de GR tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP te schorsen.

Als het besluit van de GR tot definitieve vaststelling niet (tijdig) is geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP binnen 60 dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Het gemeentelijk RUP treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Kennisname CBS definitief ontwerp

Definitieve vaststelling GR

6 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

6.1 Informatieve kanalen

Voor alle vragen met betrekking tot de opmaak van het RUP kan men terecht bij de dienst Stedenbouw & Ruimtelijke Ordening van de gemeente Opwijk, GAC II, Ringlaan 20, 1745 Opwijk, via het nummer 052 36 51 37 of via mail naar stedenbouw@opwijk.be.

De informatie over het RUP wordt opgenomen op de website van de gemeente.

6.2 Inspraak

In kader van de opmaak van het RUP worden minimaal volgende informatie- en participatiemomenten voorzien:

- Een publieke raadpleging en participatiemoment over de startnota;
- Een openbaar onderzoek over het ontwerp RUP.

6.2.1 Publieke raadpleging en participatiemoment startnota

Wijze van aankondiging	- Aanplakking; - Bericht in het Belgisch Staatsblad; - Bericht in het gemeentelijk infoblad; - Bericht op de website van de gemeente: https://www.opwijk.be .
Periode van de raadpleging	03-02-2025 tot en met 03-04-2025
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	- Website van de gemeente; - Dienst Stedenbouw & Ruimtelijke Ordening: GAC II, Ringlaan 20, 1745 Opwijk.
Hoe kunt u reageren?	- Versturen ter attentie van het CBS: Ringlaan 20, 1745 Opwijk; - Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs; - Per mail: stedenbouw@opwijk.be .
Plaats, datum en uur van het participatiemoment	Zaal De Kersenpit, Dorp 46 te Mazenzele 18-02-2025 van 18u30 tot 20u
Vorm	Doorlopende infomarkt

Het verslag van het participatiemoment wordt opgenomen op de website van de gemeente.

De resultaten van het participatiemoment en de ontvangen reacties van alle betrokkenen tijdens de periode van de raadpleging worden verwerkt in het RUP vanaf de fase van de scopingnota.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen persoonsgegevens (zoals het emailadres, naam en adres) die meegegeeld worden per email of brief, en de inhoud van de inspraakreactie zelf. De persoonsgegevens worden niet opgenomen in de scopingnota of in andere documenten die ter beschikking gesteld zullen worden van het publiek. De inhoud van de inspraakreactie zelf kan echter wel opgenomen worden in publieke documenten.

6.2.2 Openbaar onderzoek ontwerp RUP

Wijze van aankondiging	- Aanplakking; - Bericht in het Belgisch Staatsblad; - Bericht in het gemeentelijk infoblad; - Bericht op de website van de gemeente: https://www.opwijk.be .
Periode van raadpleging	AAN TE VULLEN
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	- Website van de gemeente; - Dienst Stedenbouw & Ruimtelijke Ordening: GAC II, Ringlaan 20, 1745 Opwijk.
Hoe kunt u reageren?	- Schriftelijk of digitaal ter attentie van de GECORO

7 BESLUITVORMING

Op de onderstaande data of tijdens de vermelde perioden hebben overleg- of participatiemomenten en beslissingen plaatsgevonden die deel uitmaken van het planningsproces voor de opmaak van het RUP.

07-10-2024	Goedkeuring startnota en procesnota door CBS
03-02-2025	Start publieke raadpleging startnota
18-02-2025	Participatiemoment startnota
03-04-2025	Einde publieke raadpleging startnota
01-10-2025	Kennisname scopingnota door CBS
25-02-2026	Goedkeuring voorontwerp RUP door CBS
15-04-2026	Plenaire vergadering voorontwerp RUP

8 BIJLAGEN

De onderstaande bijlage worden toegevoegd:

- Adviezen op het voorontwerp RUP;
- Adviezen op het ontwerp RUP;
- Advies van de GECORO in het kader van het openbaar onderzoek.

8.1 Adviezen voorontwerp RUP



Advies GECORO

Datum: dinsdag 31 maart 2026

Titel: Project RUP Van de Velde beton, ged. herz.

Minimum de helft van de stemgerechtigde leden waren aanwezig: Ja

Er werd voldaan aan de 2/3^e man-vrouwverhouding: Ja

Aanwezig: stemgerechtigd

- Vannieuwenburgh Sarah, voorzitter
- De Baerdemaeker Caroline, lid
- Myrte De Koster, lid
- Jolien De Clerck, lid
- Ben Quintelier, lid
- Ester Vanderstraeten, lid
- Rony Willems, lid
- Lara Verniest, lid
- Erica Engelen, lid
- Jens D'hoine, lid
- Jasper Van Weverberg, lid

Aanwezig: niet-stemgerechtigd

- Jörgen Van der Aa, studiebureau PLANPLUS, toelichting dossier beperkte herziening RUP Van de Velde beton
- Van Driessche Wouter, schepen, vertegenwoordiger NVA
- Evellen Beeckman, schepen, vertegenwoordiger VIVO
- Luc De Ridder, vertegenwoordige Samen 1745
- Kenneth Plasschaert, dienst omgeving
- Geert Robberechts, dienst omgeving, secretaris

Verontschuldigd

- nvt

pagina | 1

Inleiding / situering

Aan de GECORO wordt gevraagd om een advies uit te brengen omtrent een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in opmaak, meer bepaald de gedeeltelijke herziening van het RUP Van de Velde beton. Het gevraagde advies heeft als voorwerp het door het studiebureau Plan+ opgemaakte voorontwerp van RUP. Jörgen Van der AA, namens studiebureau Plan+, verzorgt een uitgebreide toelichting bij het dossier, waarbij volgende thema's worden aangehaald:

- Procesoverzicht: procedure en historiek
 - Uitgangspunten: bestaande RUP, planologisch attest, ontwikkelingen korte en lange termijn
- Zonerings binnen het gewijzigde RUP: één grondbestemming (HGB Historisch Gegroeid Bedrijf) met diverse overdrukken

Beraadslaging en advies

In besloten zitting werden na vermelde toelichting en aansluitende vragenronde, volgende bedenkingen / suggesties bij voorliggend dossier besproken, thema's om mee te nemen naar het advies.

- De 'anciens' leden van de GeCoRO stellen vast dat correct rekening werd gehouden met de adviezen die eerder werden gegeven omtrent de startnota voor dit dossier. De GeCoRO wenst de komende procedure ook verder op te volgen, meer bepaald onder de vorm van een advies bij definitief ontwerp. De relevantie hiervan wordt bekeken in functie van de inhoud van de adviezen en gebeurlijke bezwaarschriften.
- De GeCoRO benadrukt dat het doel van de voorliggende gedeeltelijke wijziging van het RUP expliciet een optimalisatie en herinrichting van de bestaande site inhoudt, zonder capaciteitsverhoging. Naar capaciteit is de draagkracht voor de site reeds bereikt, de wijze waarop kan verbeterd worden.
- De GeCoRO stelt vragen bij de locatie van de personeelsparking, specifiek de ontsluiting via een woonwijk (Heerbaan). Alternatieven werden onderzocht en bleken geen optie: geen toegang vanuit gewestweg, geen vermenging van vrachtverkeer met woon-werkverkeer. Locatie kan behouden blijven.
- De GeCoRO vraagt om maximaal de feedback uit alle contacten met de buurt mee te nemen in het ontwerp. Dit werd reeds gedaan o.a. bij keuzes omtrent groenbuffers, verlichting, toegankelijkheid, inplanting van bouwvolumes, stapelhoogtes, enz.
- De hemelwaterproblematiek vraagt mogelijks bijkomende aandacht: momenteel zijn grote oppervlaktes verhardingen uitgevoerd in niet waterdoorlatende materialen. Het opvangen hemelwater wordt gebruikt bij de productieprocessen. De vraag stelt zich wat er dient te gebeuren ingeval van stopzetting van de activiteiten? Lozing van hemelwater in openbare riolering is strijdig met regelgeving, de voorziene wadi gaat zonder hergebruik ontoereikend zijn. Fundamentele ontharding lijkt beste optie?
- Er worden een aantal conflicten vastgesteld binnen het voorontwerp o.a. definities van hoogtes tov maaiveld / tov nulpas. Deze definities zijn nog na te kijken en waar nodig aan te vullen. De opgenomen cijfers in de voorschriften blijken niet conform de toelichtingsnota.

De GECORO brengt unaniem een gunstig advies uit omtrent het voorontwerp van RUP voor het dossier RUP Van de Velde beton, gedeeltelijke herziening.

Namens de GECORO,
Vannieuwenburgh Sarah, voorzitter

pagina | 2

RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

Inhoudelijk medewerker: Linus Vanhellemont
016 26 73 48
Administratief medewerker: Geert Vansant
016 26 75 64
ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:
Ons kenmerk:
Dossierkenmerk: OMG-RUBY-RUP-2026-00011

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN



VLAAMS-
BRABANT

AANGETEKEND

«gecombineerde naam»
«pnb_naam_organisatie»
«pnb_adres»
«pnb_postcode» «pnb_gemeente»

Geachte,

Betreft: Opwijk – Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton – advies voorontwerp

Op 20 maart 2025 bracht de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant een advies uit over de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton'. De gemeente Opwijk vraagt nu advies over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Naar aanleiding van deze adviesvraag vindt u hieronder onze opmerkingen.

Situering

De gemeente Opwijk ligt in het noordwesten van de provincie Vlaams-Brabant, tussen Brussel en Aalst. Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke rand van de dorpskern Mazenzele, ten zuidwesten van de kern van Opwijk en aan de grens met de gemeente Asse. De site wordt begrensd door de N47, Schaapheuzel en Heerbaan. De N47 wordt in de ruimere omgeving voornamelijk gekenmerkt door woonlinten, woonkernen en landbouwgronden. De omgeving van het bedrijfsterrein wordt gekenmerkt door een residentieel karakter met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen, akkers en weilanden.

Het plangebied behelst het deel van de site van Van de Velde Beton ten noorden van de Schaapheuzel dat op deze locatie historisch is gegroeid. Het bedrijventerrein aan de overzijde van de Schaapheuzel, op grondgebied Asse, maakt geen deel uit van het plangebied voor deze gedeeltelijke herziening van het RUP Van de Velde Beton. Het plangebied beslaat zo'n 2,21ha.

De activiteiten van het bedrijf op de site dateren van 1950. Doorheen de tijd is het bedrijf gegroeid in aantal werknemers en productiecapaciteit. Vandaag richt het zich voornamelijk op de productie van gestabiliseerd zand en betonproducten zoals tegels, klinkers en palen. De opslag van de materialen en producten vindt plaats in open lucht. Daarnaast worden er op de site ook productiemachines vervaardigd en hersteld. Aan de overzijde van de Schaapheuzel, ter hoogte van de hoek met de N47, wordt ook een terrein gebruikt voor opslag en toonzaal in open lucht.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'RUP/BPA Van de Velde Beton' van 24 februari 2004. Dit BPA overschrijdt de gemeentegrens tussen Opwijk en Asse, en specificeert voorschriften voor onder andere een zone voor industriële gebouwen met hoofdbestemming 'productie van betonproducten' (art. 3.2), zones voor opslag van inerte



www.vlaamsbrabant.be

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen we je relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. De provincie Vlaams-Brabant verwerkt de persoonsgegevens enkel voor het doeleinde waarvoor ze worden ingezameld en enkel zolang dit hiervoor nodig is. Overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) heb je het recht van inzage, verbetering of verwijderen van de door jou verstrekte persoonsgegevens of beperking ervan tot de door jou bedoelde verwerking. Alameda heb je het recht om tegen de verwerking bezwaar te maken en heb je het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Alle informatie hierover vind je op www.vlaamsbrabant.be/privacy | Ondernemingsnummer: 0253-973-219

materialen in open lucht met maximale hoogte van 5m (art 5.1 en art 5.2), alsook zones voor woningen, achtertuinen en voortuinen.

Op 22 juni 2021 werd een planologisch attest afgeleverd aan Van de Velde Beton, waarin de ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn werden vastgelegd. Voorliggend RUP zal de juridische mogelijkheden verankeren.

Het bedrijf beschikt over verschillende stedenbouwkundige en omgevingsvergunningen en is hoofdzakelijk vergund. Op basis van het planologisch attest werd een omgevingsvergunning afgeleverd op 13 januari 2023, dewelke het slopen van gebouwen, het aanleggen van verhardingen, het uitbreiden van een loods, het bouwen van een mengcentrale, fietsenstalling, silo's en geluidsschermen en het hervergunnen en veranderen van de betontegelfabriek en de aggregaatmengcentrale omvatte.

Het doel van dit RUP is om, in navolging van het in 2021 afgeleverde planologisch attest, de activiteiten van Van de Velde Beton op lange termijn te faciliteren en juridisch te verankeren. Hiervoor is voor meerdere delen van de site een bestemmingswijziging nodig. Het RUP laat toe om meerdere aspecten binnen het plangebied te veranderen:

- De mengcentrale wordt gedraaid en gericht naar de Schaapheuzel;
- De zone voor industriële gebouwen wordt uitgebreid, om een bestaande loods te vergroten;
- Er wordt bijkomende ruimte voorzien voor opslag in open lucht;
- De zone voor woningen en woon- en achtertuinen wordt omgezet naar een zone met een harde economische bestemming;
- Er wordt ruimte gecreëerd voor een parking voor auto's en fietsen voor het personeel aan de Heerbaan;
- Er wordt een groenbufferzone rondom de hele site voorzien.

Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant werd definitief vastgesteld door de Provincieraad op 19 september 2023. Het vormt de basis bij het adviseren van gemeentelijke planningsprocessen vanuit de provincie en kan ook als een referentiekader gebruikt worden door de gemeente. De provincie hanteert in het Beleidsplan drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het beleidsplan.

Efficiënt ruimtegebruik is een centraal basisprincipe binnen het BRVB. Wat bedrijvigheid betreft is de beleidslijn het benutten van de bestaande bedrijfsruimte volgens de lokale draagkracht. Het opnemen van de ingesloten zones voor wonen in de zones voor bedrijvigheid draagt bij aan de clustering en (ruimtelijke) efficiëntie van de activiteiten.

Het ruimtelijke beleid stimuleert de verweving van economische activiteiten, voor zover ze geen onaanvaardbare hinder voor hun omgeving veroorzaken (kleinhandel, kleine en/of ambachtelijke bedrijven, diensteneconomie, kleinschalige streekproducteneconomie, recreatie, toerisme, horeca...). Het opnemen van een groenbuffer draagt bij tot de vermindering van de hinder.

Het BRVB zet in op het optimaliseren van de bestaande economische infrastructuur, eerder dan het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. De site van Van de Velde Beton is goed bereikbaar via de weg – het terrein is gelegen aan de N47 – en de activiteiten en inrichting van de site maakt dat de activiteiten verweefbaar zijn in de omliggende wooncontext. De schaal van het bedrijf is in verhouding met de schaal van de kern en die van zijn omgeving. Deze argumenten maken dat het behouden en versterken van dit bedrijventerrein past binnen het provinciaal beleidsplan.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS stelt binnen de gewenste nederzettingsstructuur als één van haar basisdoelstellingen het behouden en versterken van de identiteit van de kern Mazenzele met respect voor het landelijke karakter. Daarnaast dient deze kern eveneens een woonfunctie te vervullen binnen de gemeente. Ze staat in voor opvang en bundeling van de eigen beperkte groei van de kern



binnen het bestaande aanbod aan bouw mogelijkheden binnen deze kern. De nadruk ligt op het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving en het landelijke karakter van deze kern. Het GRS bevat een ruimtelijk afwegingskader voor zonevreemde bedrijven. Volgende relevante punten uit het GRS worden naar voren gebracht:

- Nieuwe bedrijven worden niet toegelaten in de open ruimte. De toegelaten aard van activiteiten wordt overal beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving (afhankelijk van de omliggende functies als landbouw, natuur, ...). Nieuwe activiteiten moeten in principe minder storend zijn dan de bestaande activiteiten.
- Het plangebied valt in beleids categorie 'kernen met uitlopers' (Mazenzele). In de kernen met uitlopers wordt verweving van functies nagestreefd. De kern vormt het "ruimtelijke geheel" van de bebouwde structuur. De schaal van het bedrijf mag de schaal van de kern niet overstijgen. De leefbaarheid van de kern mag niet in het gedrang komen.
- De ontwikkelings mogelijkheden van de bestaande zonevreemde bedrijvigheid in de open ruimte worden ruimtelijk gedifferentieerd door de diverse beleids categorieën te koppelen aan één van de drie uitgezette beleidstypen. De beleids categorie geeft aan in welk soort openruimte gebied een bedrijf gelegen is en duidt meteen welk type beleid daar wordt vooropgesteld. Voor het plangebied wordt het beleidstype van categorie 'ontwikkelen' nagestreefd. Dit houdt in dat op basis van enkele specifieke afwegingscriteria, beperkte of ruime ontwikkelings mogelijkheden mogelijk moeten zijn.

De specifieke afwegingscriteria ter bepaling van de ontwikkelings mogelijkheden zijn volgende:

- De bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijf
- De aard van de activiteiten van het bedrijf
- De huidige schaal van het bedrijf (in relatie tot zijn omgeving)
- De leefbaarheid van de kern mag niet in het gedrang komen;
- De schaal van het bedrijf mag de schaal van de kern niet overstijgen.

De bereikbaarheid van het bedrijf met de weg hangt sterk samen met de N47 en de bushalte naast het bedrijf. De ontsluiting wordt in de startnota verbeterd, door personenverkeer (voor personeel) en goederenverkeer te scheiden.

De huidige schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de omgeving en de kern; het omvat één bouwblok van een grootteorde vergelijkbaar met de andere blokken in de omgeving. Bovendien breiden de activiteiten slechts in die mate uit zodat de activiteitenvoering efficiënter kan verlopen, zonder de schaal van het bedrijf significant te veranderen.

Relatie met het afgeleverd planologisch attest

Bij de goedkeuring van het planologisch attest werden volgende voorwaarden opgelegd:

- 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 mobiliteitsstudie met circulatieplan van het bedrijf;
 - Het inrichten van een volwaardige, kwalitatief goede groenbuffer langs de perceelsranden, eventueel gecombineerd met vergroening op het bedrijfsterrein;
 - De opmaak van een inrichtingsplan met duidelijke weergave van de verhardingen.
- De mogelijke hinderlijke effecten van stof werden reeds onderzocht in een stofbeheerplan. De nieuwe parking wordt aangelegd in materiaal dat opwaaierend stof ten gevolge van rijbewegingen vermijdt.
 - In 2022 werd een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit toont aan dat de activiteiten een risico op geluidshinder met zich meebrengen. De voorgestelde saneringsmaatregelen beperken de hinder en brengen deze tot op een aanvaardbaar niveau.
 - In 2022 werd een mobiliteitstoets opgemaakt. De voorgestelde circulatie en ontsluiting – er verdwijnt één van de drie toegangen – houdt een verbetering in van de huidige feitelijke en planologische situatie.
 - Het inrichten van een kwalitatieve groenbuffer is opgenomen in de startnota van voorliggend RUP.
 - Er werd een indicatieve voorstelling van de gewenste toestand opgenomen die de gebouwen, de verhardingen en de andere delen van het terrein weergeeft.



In het advies van de provincie bij het planologisch attest van 4 maart 2021 werden volgende voorwaarden geformuleerd:

- Er dient voldoende rekening gehouden te worden met het beperken van verhardingen door gebruik van waterdoorlatende materialen.
 - Er dient een groenbuffer te worden voorzien die de omliggende woonomgeving maximaal afschermt van de activiteiten.
 - Er moet aandacht gaan naar kwalitatieve fietsvoorzieningen.
- In de voorschriften wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen voor alle verhardingen opgelegd, tenzij dit niet mogelijk is omwille van de functie die de verharding moet vervullen. In de toelichtingsnota wordt aangegeven dat deze uitzondering echter voor grote delen van de verharding rondom het bedrijfsgebouw het geval is.
 - De aanbevolen groenbuffer is opgenomen op het grafisch plan en in de voorschriften.
 - De voorschriften leggen voldoende kwalitatieve fietsvoorzieningen op, met oplaadpunten en ruimte voor buitenmaatse fietsen.

Bespreking van de planopties

De gemeente Opwijk beoogt met dit ruimtelijk uitvoeringsplan ontwikkelingsperspectieven van een bestaand bedrijf juridisch te verankeren. Het betreft het heroriënteren van een megentrale, het uitbreiden van de zone voor industriële gebouwen, het creëren van een parking, het uitbreiden van ruimte voor opslag in open lucht, het herbestemmen van twee zones voor wonen naar zone voor bedrijvigheid en het realiseren van een groenbuffer rondom de site.

De planopties zijn in overeenstemming met de ontwikkelingsopties vanuit het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Het plan omvat het behoud en de ruimtelijke optimalisatie van een historisch gegroeide bedrijfsactiviteit binnen een dorpskern, waarbij een betere inpassing in de omgeving wordt bekomen en hinder voor omgeving wordt gereduceerd, de ontsluiting naar het openbaar domein veiliger en duidelijker wordt en de bedrijfsvoering efficiënter kan worden gevoerd.

De doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleidsplan en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Andere opmerkingen

Volgende suggesties worden geformuleerd om het planningsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, ervoor te zorgen dat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciale ruimtelijke beleid en/of om de kwaliteit van het planinitiatief te verbeteren.

Het RUP geeft aan dat de twee resterende woningen in het plangebied niet bestendig kunnen worden en op termijn kunnen worden geïntegreerd in het bedrijfsterrein. Er wordt echter niet aangegeven in welke mate het bedrijf reeds in overleg zou zijn met de eigenaars of welke termijn als realistisch wordt geacht. Het zou goed zijn dit verder toe te lichten.

In geval de aankoop van deze woningen niet realistisch is in de nabije toekomst, zou het goed zijn te voorkomen dat de bewoners teveel hinder (of zelfs druk) zouden ondervinden om de woning te verlaten/verkoopen, door volgende maatregelen:

- Het inschrijven van overgangsmaatregelen in het RUP in functie van buffering en hinder tegenover de bestaande woningen – zodat er ook een visuele buffer en geluidsafscherming wordt behouden naar deze woningen toe voor zolang ze er zijn.
- In de bestaande overgangsmaatregelen (0.1), die strenger dan de zonevreemde basisrechten, toch enkele versoepelingen toe te laten. Hoewel het inderdaad niet wenselijk is dat de woningen langdurig bestendig worden – bijvoorbeeld door ingrijpende werken als herbouw of ruime uitbreiding – lijkt het toch niet correct om helemaal geen uitbreiding toe te laten.

In art. 1.1, §5 wordt een nabestemming voorgesteld als 'zone voor lokale bedrijvigheid'. Dit wordt echter gekoppeld aan een uitgewerkte visie of een goedgekeurd RUP, waardoor de nabestemming toch erg onzeker wordt zonder een nieuwe (lange) procedure. Bovendien ontstaat er een mogelijke contradictie met 1.1, §1, waar expliciet 'één historisch gegroeid bedrijf' wordt vermeld. Daarom lijkt het beter om:

- De nabestemming te integreren in 1.1, §1.



- Scherper af te bakenen wat de nabestemming kan inhouden om op die manier een nieuwe planprocedure zoveel mogelijk te vermijden. Enkele mogelijke activiteiten (bv KMO, kleinschalige ambachten, verweefbare bedrijvigheid,...), inrichtingsvoorschriften en milieu- en hinderaspecten kunnen al veel verschil maken.

De zone voor gebouwen (1.4) is anders ingetekend dan op het inrichtingsplan (p. 41). Specifiek voor de nog te bouwen loods op de hoek van de Heerbaan en Schaapheuzel wijkt de afbakening af. Daardoor wordt de optie om het geluidsscherm in de buffer op deze plek te laten samenvallen met de gevel van de loods (zoals vermeld op p. 40) meteen onmogelijk gemaakt. Mogelijk is het dus toch logischer om de zone voor gebouwen hier te herbekijken zoals aangegeven op het inrichtingsplan.

De infiltratievoorzieningen worden geplaatst in overstromingsgevoelig gebied en op een stroomlijn, waardoor ze mogelijk overspoeld raken door afstromend water met sediment, wat kan leiden tot vroegtijdig dichtslibben. Goed onderhoud van deze voorzieningen is daarom noodzakelijk.

Conclusie

Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton' te Opwijk past binnen de beleidsopties van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, op voorwaarde dat er rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.

Het provinciebestuur vraagt om bij de verdere uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton' te Opwijk rekening te houden met de geformuleerde inhoudelijke opmerkingen in het advies.

Met vriendelijke groeten,



Tom De Bruyn
Bestuurssecretaris planoloog, dienst ruimtelijke planning



DIRECTIE RUIMTE | DIENST WATERLOPEN

Lieselotte Laleman
Bij vragen mail naar:
lieselotte.laleman@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2026-0662-WAT
Dossierkenmerk: 2026-0662-WAT
Projectnummer OMV:

30/03/2026

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

Ruimtelijke planning



Geachte

Betreft: Opwijk - Adviesvraag RUP 'Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton' - voorontwerp Steenweg 9, 1745 Opwijk
Afstroomgebied: Stambeek (B6021)
Wateradvies: gunstig wateradvies met voorwaarden

Verwijzend naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of het voorwerp van de aanvraag een schadelijk effect heeft op het watersysteem. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 voor de toepassing van de watertoets.

Doelstelling van het RUP is de juridische en ruimtelijke verankering van de bedrijfsactiviteiten van Van de Velde Beton, maar dit binnen een context die in harmonie is met de omgeving, of die deze harmonie zelfs verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Dit moet op een kwalitatieve manier de nodige toekomstige rechtszekerheid bieden voor het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht vastleggen voor de omgeving.

Het plangebied van het RUP stroomt af naar de Stambeek (B6021), een waterloop van derde categorie, beheerd door de gemeente Opwijk. Gezien de gemeente de aanvrager is van dit RUP alsook de waterbeheerder treedt de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant op als adviesverlenende instantie.

Het plangebied ligt deels in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote kans onder het toekomstige klimaatscenario. Deze overstromingsgevoeligheid is afkomstig van hemelwater dat vanuit het plangebied afstroomt en in de huidige situatie tegen de woning (Steenweg 19) botst, die nog in het plangebied staat. In de gewenste situatie maakt deze woning plaats voor infiltratievoorzieningen. De dienst waterlopen wijst erop dat door het plaatsen van deze voorzieningen in het overstromingsgevoelige gebied en op een stroomlijn, ze mogelijk overspoeld raken door afstromend water met sediment, wat kan leiden tot vroegtijdig dichtslibben. Goed onderhoud van deze voorzieningen is daarom noodzakelijk.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater (PSVH) vormen het toetsingskader om de **schadelijke effecten van bebouwing en verharding op het watersysteem te voorkomen, te beperken en waar nodig te compenseren**. De uiteindelijke gewenste toestand zal dan ook minimaal moeten voldoen aan deze verordeningen.

www.vlaamsbrabant.be

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen we je relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. De provincie Vlaams-Brabant verwerkt de persoonsgegevens enkel voor het doeleinde waarvoor ze worden ingezameld en enkel zolang dit hiervoor nodig is. Overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) heb je het recht van inzage, verbetering of verwijderen van de door jou verstrekte persoonsgegevens of beperking ervan tot de door jou bedoelde verwerking. Alsmede heb je het recht om tegen de verwerking bezwaar te maken en heb je het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Alle informatie hierover vind je op www.vlaamsbrabant.be/privacy | Ondernemingsnummer: 0253.973.219

De toelichtingsnota bevat reeds principes en randvoorwaarden inzake waterbeheer in de overgang naar de gewenste toestand, maar deze blijven indicatief en conceptueel. Een effectieve toets aan de GSVH en PSVH is op basis van de toelichtingsnota nog niet mogelijk en zal pas kunnen gebeuren bij de concrete uitwerking in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag.

In de omgevingsvergunningsaanvraag zal de dienst waterlopen nagaan of de hemelwatervoorzieningen hieraan voldoen. In de vergunningsfase dient hiertoe de nodige bijkomende informatie worden aangeleverd voor deze toetsing, zie onderstaande voorwaarden.

De toekomstige omgevingsaanvraag moet voldoen aan:

- de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSVH) inzake hemelwater, besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023, Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023;
- de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (PSVH), goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023, Belgisch Staatsblad van 4 december 2023.

Aan het vergunningsdossier moeten minimum volgende plannen of documenten worden toegevoegd om het dossier te kunnen beoordelen:

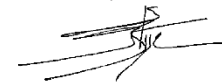
- Inventaris afwaterende oppervlakten: aan het dossier moet een voldoende uitgewerkte tabel worden toegevoegd met aangesloten verharde (dakoppervlaktes, wegenis, private verhardingen) en onverharde oppervlaktes;
- Een voldoende gedetailleerd rioleringsplan. **Op het rioleringsplan dient minimaal vermeld:**
 - o de exacte plaatsing, dimensies en diepte van de infiltratie- en buffervoorzieningen;
 - o het volume en de infiltratieoppervlakte van de infiltratie- en buffervoorzieningen;
 - o de totale verharde oppervlakte in vierkante meter die op de infiltratievoorziening aangesloten wordt.
- Een onderhoudsplan voor de infiltratievoorzieningen wanneer deze worden geplaatst in een gebied dat gevoelig is voor overstromingen en/of langs een stroomlijn.

BESLUIT

Het dossier wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, is het project in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Met vriendelijke groeten
Namens de deputatie



Stijn Coppens
diensthoofd waterlopen

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse Overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling en
Vergunningen Limburg en Vlaams-Brabant
T 02 553 11 71
vlaanderen.be/omgeving

College van Burgemeester en Schepenen
Ringlaan 20
1745 OPWIJK

uw bericht van 21 maart 2026	uw kenmerk RUP 'Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton'	ons kenmerk 2.14/23086/118.1	bijlagen
vragen naar/e-mail Ward Agten ward.agten@vlaanderen.be		telefoonnummer	datum Zie digitale handtekening

Betreft: Adviesvraag n.a.v. de opmaak van het voorontwerp RUP 'Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton' te Opwijk

Geachte,

In antwoord op uw adviesvraag via het DSI uitwisselingsplatform vindt u hierbij het advies van het Departement Omgeving naar aanleiding van de opmaak van het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) 'Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton' in Opwijk.

1. Inleiding en doel

Opwijk is een Vlaams-Brabantse gemeente ten noordwesten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Behalve het hoofddorp Opwijk bestaat de gemeente verder nog uit de kernen Nijverseel, Droeshout en Mazenzele. De gemeente wordt doorkruist door enkele belangrijke verkeersstructuren, waaronder de spoorlijn Dendermonde-Brussel en de secundaire wegen N47 - Steenweg op Dendermonde (van N naar Z) en N211 - Steenweg op Vilvoorde (van O naar W).

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 2,21 hectare en is gelegen in de kern Mazenzele, in het zuiden van de gemeente Opwijk, op de grens met de gemeente Asse. De site wordt ingenomen door het historisch gegroeid bedrijf Van de Velde Beton en wordt begrensd door de voetweg nr. 22 ten noorden, de gewestweg N47 ten oosten en de gemeentewegen Schaapheuzel en Heerbaan ten zuiden en ten westen. De hoofdactiviteit van het bedrijf bestaat uit de productie en toelevering van betontegels. Voor de opslag van materialen en producten beschikt het bedrijf bijkomend over meerdere terreinen op het grondgebied van de gemeente Asse, waaronder ook een terrein aan de overzijde van Schaapheuzel, op de hoek met de N47. Dit terrein behoort echter niet tot het plangebied van voorliggend RUP, net zoals de overige terreinen op het grondgebied van de gemeente Asse.



pagina 1 van 4

Voorliggend RUP wordt opgemaakt in navolging van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest, zoals afgeleverd door de gemeenteraad van de gemeente Opwijk op 22 juni 2021. Voor de korte termijnbehoeften werd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in zitting van 5 mei 2022 een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend, die in beroep werd bevestigd bij ministerieel besluit van 17 januari 2023. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn beoogt voorliggend RUP een gedeeltelijke herziening het bestaande RUP 'Van Velde Beton', zoals goedgekeurd door de deputatie van provincie Vlaams-Brabant op 3 maart 2005.

De doelstelling van voorliggend RUP is het juridisch en ruimtelijk verankeren van de economische wensen van het bedrijf Van de Velde Beton, daarbij rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, ten einde rechtszekerheid te bieden voor het bedrijf naar de toekomst toe.

2. Juridisch-planologische context

Het plangebied is volgens het origineel gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij K.B. van 07/03/1977, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het plangebied is gelegen binnen de contour van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Van de Velde Beton', zoals goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 03/03/2005. De voornaamste bestemmingen volgens het RUP zijn wonen, bedrijvigheid en openbare wegenis.

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) behoort Opwijk tot het buitengebied, waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. In het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de structuurbepalende functies en activiteiten (natuur en bos, landbouw, wonen en werken) en anderzijds de andere functies en activiteiten, die in welbepaalde gebieden weliswaar de hoofdfunctie zijn, maar die niet als structurerend voor het gehele buitengebied worden beschouwd.

Verder stelt het RSV dat lokale bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, o.a. indien bedrijven op een bestaand lokaal bedrijventerrein willen uitbreiden tot buiten het bedrijventerrein. Er worden tevens een aantal principes voor de lokalisatie en inrichting van lokale bedrijventerreinen meegegeven. Zo geniet aansluiting bij een hoofddorp de voorkeur, maar is aansluiting bij een woonkern (zoals Mazenzele) onder bepaalde voorwaarden ook mogelijk.

Ook stelt het RSV dat de ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen vooral worden bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Voor het principe ruimtelijke draagkracht kunnen geen algemeen geldende objectieve en meetbare maatstaven voor heel Vlaanderen worden aangereikt. De gemeente zal de ruimtelijke draagkracht van de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen. Het komt de gemeente toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de bestaande bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen. Voor de beoordeling van deze ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden worden enkele principes vooropgesteld in het RSV.

In navolging van het RSV heeft de Vlaamse Regering een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed, die een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn omvat. Zo dient er meer ruimtelijke kwaliteit nagestreefd te worden.

Op 14 juli 2025 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota van het BRV goed. Deze conceptnota bouwt verder op de strategische visie uit 2018 en tekent de klijtlijnen uit voor de opmaak van een strategische visie en beleidskaders. Ze bevat dus een voorstel van de krachtlijnen voor het BRV. In het kader van voorliggend RUP is het van belang om dienaangaande onder andere te wijzen op de

ontwikkelingsprincipes die mikken op een zorgvuldig ruimtegebruik en, specifiek met betrekking tot bedrijvigheid, op verweven wat kan en scheiden wat moet alsook op een geïntegreerde aanpak over sectoren heen.

Intussen werkt de Vlaamse Regering aan een voorontwerp van BRV. Er wordt dan ook gevraagd om in het verdere planproces voor het RUP 'Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton' oog te blijven hebben voor de voortgang van dit beleidsplanningsproces. Zo wordt er in de toelichtingsnota bij het voorontwerp RUP bijvoorbeeld nog niet verwezen naar de conceptnota van het BRV, die nochtans al enige tijd was goedgekeurd op het moment van voorliggende adviesvraag.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) wordt het behouden en versterken van de identiteit van de kern Mazenzele, met respect voor het landelijke karakter, omschreven als één van de basisdoelstellingen binnen de gewenste nederzettingsstructuur. De nadruk ligt op het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving en het landelijke karakter van deze kern.

Het GRS bevat ook een afwegingskader voor zonevrije bedrijven. De ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande zonevrije bedrijven in de open ruimte worden ruimtelijk gedifferentieerd door de diverse beleidscategorieën te koppelen aan een beleidstype. Het plangebied behoort tot de beleidscategorie 'kernen met uitlopers' (Mazenzele), die wordt gekoppeld aan het beleidstype 'ontwikkelen' (type 3), waarbij beperkte of ruime ontwikkelingsmogelijkheden worden toegekend afhankelijk van specifieke afwegingscriteria:

- de bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijf;
- de aard van de activiteiten van het bedrijf;
- de huidige schaal van het bedrijf (in relatie tot zijn omgeving);
- de leefbaarheid van de kern mag niet in het gedrang komen;
- de schaal van het bedrijf mag de schaal van de kern niet overstijgen.

Met de opmaak van het RUP 'Van de Velde Beton', goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant dd. 03/03/2005, werd voornamelijk de bestaande situatie van het toenmalige zonevrije bedrijf bevestigd en het gebied geordend. In het GRS wordt de potentiële uitbreiding van het bedrijf Van de Velde Beton binnen de bestaande contouren van het RUP bovendien reeds als aandachtspunt meegegeven.

3. Inhoudelijke aandachtspunten

In ons advies op de startnota van het RUP werd aangegeven dat het planinitiatief kan passen binnen de ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen van zowel het RSV en de strategische visie van het BRV, mits bij de verdere uitwerking ervan rekening zou worden gehouden met de in het advies geformuleerde inhoudelijke aandachtspunten. Er wordt vastgesteld dat er in het voorontwerp van het RUP alvast op voldoende wijze tegemoet is gekomen aan deze aandachtspunten.

Ook werd in ons advies op de startnota gesteld dat het planinitiatief weliswaar in overeenstemming lijkt te zijn met de bepalingen van het GRS, maar dat dit beter gemotiveerd diende te worden. En hoewel op p. 45 van de toelichtingsnota wordt aangegeven dat de ontwikkelingsmogelijkheden volgens het RUP voldoen aan de criteria van het GRS en dat de doelstelling van het RUP past binnen de visie van het GRS, dient er grondiger en explicieter gemotiveerd te worden waarom dit het geval is. Zo wordt, gelet op de beoogde schaalvergroting (met o.a. een toename van de bebouwde oppervlakte met 25%), nog steeds onvoldoende aangetoond hoe de hinder naar de omwonenden (zicht, geluid, stof) wordt beperkt en daarmee de leefbaarheid van de kern niet in het gedrang wordt gebracht.

In het planologisch attest werden immers al ernstige vragen gesteld bij de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op de bestaande locatie. Er werd dan ook gevraagd om eerst de toekomstvisie van het bedrijf te verduidelijken alvorens een RUP op te maken voor de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn. Ook in het voorontwerp wordt hier nog onvoldoende aan tegemoet gekomen. Want hoewel

in de toelichtingsnota wordt aangegeven dat de doelstelling van het RUP bestaat in het juridisch en ruimtelijk verankeren van de bedrijfsactiviteiten van Van de Velde Beton nv, ontbreekt nog steeds een duidelijke toekomstvisie voor het bedrijf. Zo wordt op p. 38 van de toelichtingsnota gewag gemaakt van “de toekomstige noden” van het bedrijf, maar wordt nergens verduidelijkt wat deze precies inhouden. Waarom wordt in het plangebied een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met 1.432m² voorzien, tot een oppervlakte van maximum 6.000m²? Hoe verhouden de andere sites van het bedrijf zich tot het plangebied en welke rol krijgen deze sites in de toekomstvisie van het bedrijf? Waarom wordt de site aan de overzijde van de Schaapheuzel, die nochtans wel tot de contour van het oorspronkelijke RUP behoort, niet mee betrokken in voorliggende herziening? Deze vragen dienen duidelijk beantwoord te worden in het verdere verloop van het planproces.

Met betrekking de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan kunnen volgende bemerkingen worden meegegeven:

- Voor de resterende woningen binnen de contouren van het plangebied worden erg strenge overgangsmaatregelen voorgesteld. Niet alleen worden deze zonder meer ingelijfd bij het plangebied, zonder echter aan te geven of hierover overleg is geweest met de eigenaars. Ook is niet duidelijk welke termijn als realistisch wordt beschouwd om de betreffende percelen in te lijven bij de bedrijfssite. Op die manier wekken de overgangsbepalingen – die bovendien strenger zijn dan de zonevrije basisrechten – de indruk eerder een verkapte onteigening te ambiëren dan een evenwichtige uitfasering, iets waar de betrokken eigenaren zich wellicht niet in kunnen vinden. Enige bijsturing en versoepeling is hier aangewezen.
- In de bestemmingsvoorschriften dienen de mogelijke nevenbestemmingen beter gedefinieerd te worden waardoor ze duidelijker onderscheiden kunnen worden van de hoofdbestemming. Het is aangewezen om hier onder meer te werken met een limitatieve lijst van functies en met beperkingen aangaande de vloeroppervlakte.
- Gelet op de ligging van het plangebied aansluitend bij de woonkern van Mazenzele is het een erg goed idee om een mogelijke nabestemming bij stopzetting van huidige bedrijfsactiviteiten te koppelen aan een nieuw planinitiatief. Het alternatief van een uitgewerkte visie lijkt minder geschikt. Omwille van die reden is het echter aangewezen om als nabestemming niet voor een zone voor lokale bedrijvigheid te opteren maar voor een alternatief zoals een reservegebied voor economische activiteiten. Op die manier wordt vermeden dat er ongewenste activiteiten zullen plaatsvinden in afwachting van de opmaak van nieuw gemeentelijk RUP.
- De zone voor gebouwen, zoals ingetekend op het grafisch plan, vertoont enige strijdigheid met de conceptschetsen in de toelichtingsnota. Bijgevolg zijn bepaalde aspecten van de gewenste toestand op lange termijn, zoals uitvoerig beschreven op p. 38-41 van de toelichtingsnota, in werkelijkheid niet realiseerbaar.

5. Conclusie

Het Departement Omgeving verleent op basis van bovenstaande overwegingen een voorwaardelijk gunstig advies ten aanzien van het voorontwerp RUP ‘Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton’, mits in het verdere verloop van het planproces rekening wordt gehouden met de vermelde inhoudelijke aandachtspunten, in het bijzonder met betrekking tot de overeenstemming met het GRS.

Hoogachtend,
Getekend door: Luc Moors (Signature)
Getekend op: 2026-04-15 16:59:31 +02:00
Reden: ik keur dit document goed

  Vlaamse
overheid

Gebiedsmedewerker Omgevingsplanning
Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Limburg en Vlaams-Brabant

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant

Hendrik Consciencegebouw
Koning Albert II-laan 15 - bus 420
1210 BRUSSEL
T 016 66 57 50
wegen.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

Digitaal uitwisselplatform
Stedenbouwkundige Informatie (DSI)

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
24 maart 2026	RUP_24043_214_00004_0001	AV/200/2026/00021	
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum	
Kim Wouters patrimonium.wegen.vlaamsbrabant@mow.vlaanderen.be	016 66 57 50	14/04/26	

Betreft: RUP - Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton - Opwijk - plenaire vergadering voorontwerp

Geachte,

Naar aanleiding van uw vraag formuleert het Agentschap Wegen en Verkeer graag volgend advies:

1. Context

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton wordt opgemaakt naar aanleiding van het verlenen van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest, in overeenstemming met artikel 4.4.26 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Doelstelling van het RUP is de juridische en ruimtelijke verankering van de bedrijfsactiviteiten van Van de Velde Beton, maar dit binnen een context die in harmonie is met de omgeving, of die deze harmonie zelfs verbetert ten opzichte van de huidige situatie. Dit moet op een kwalitatieve manier de nodige toekomstige rechtszekerheid bieden voor het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht vastleggen voor de omgeving.

De gemeente Opwijk dient op basis van het planologisch attest een RUP op te maken, vermits een aantal gewenste ontwikkelingsmogelijkheden niet mogelijk zijn binnen de huidige bestemmingen en dus de opmaak van een RUP veronderstellen.

2. Bemerkingen

De zichtbaarheid naar het kruispunt Schaapeuzel x N47 is essentieel. Het RUP stelt hier als voorschrift: "§4. Aan de kruispunten met de Schaapeuzel mag de hoogte van de groenbuffer (beplanting en geluidswering) over de eerste 10m maximaal 1,50m bedragen om de zichthoeken te vrijwaren."

Twee zaken zijn hier van belang:

- De voorziene hoogte en hoeken om de zichthoeken te vrijwaren is onvoldoende. Met een hoogte van 1m50 zullen autobestuurders de weg niet kunnen zien. AWV verwijst naar het dienstorder 'oprijzicht op kruispunten' van 21 april 2022 (zie [MOW-AWV-2022-3.pdf](#)). Dit dienstorder stelt: "Het oogpunt van het voorrangsplichtige voertuig bevindt zich op 1,10 m hoogte. Binnen de uitzichtdriehoek mogen geen zichtbelemmerende elementen aanwezig zijn boven 0,75 m hoogte." **Een maximale hoogte van 0,75m is noodzakelijk.**
- Inzake 'de eerste 10 meter' signaleren we dat de hoekafschuining in het rooilijnplan KN9749/C is voorzien op 12 meter. **We vragen dan ook minimaal 12 meter als norm te nemen.**



3. Conclusie

Gunstig, mits de voorschriften inzake zichthoeken worden aangepast.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Poupeleer Anne-Séverine
Getekend op: 2026-04-14 15:58:05 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Poupeleer Anne-Séverine
Vlaamse
overheid

ir. Anne-Séverine Poupeleer
afdelingshoofd

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Advies: over het voorontwerp van het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton - Opwijk

Auteur: Natalie Hoffmann
Versie: 1

Overeenkomstig bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordeling is de OVAM een adviesverlenende instantie als volgt:

- er gronden zijn opgenomen waarop volgens het Grondeninformatieregister van de OVAM een oriënterend bodemonderzoek met als conclusie dat verdere maatregelen voor de behandeling van de bodemverontreiniging noodzakelijk zijn
- er gronden zijn opgenomen waarvoor een beschrijvend bodemonderzoek voorhanden is.
- Er gronden zijn opgenomen in een brownfieldconvenant of een aanvraag voor een brownfieldconvenant

Het onderstaande advies wordt in dat kader gegeven.

De OVAM heeft geen bemerkingen op de stedenbouwkundige voorschriften op RUP-niveau.

Wanneer een individuele aanvraag wordt gedaan voor een grond/gronden gelegen in betrokken RUP en dit kan impact hebben op reliëfwijzigingen, aanbrengen of verwijderen van verhardingen of plaatsen van gebouwen dient rekening te worden gehouden met:

- De gegevens die over de betrokken grond(en) beschikbaar is/zijn over de bodemkwaliteit:
 - Op <https://bodemkwaliteit.be> kan u volgende informatie nagaan:
 - De risico-inrichtingen die gevestigd zijn of waren op de grond
 - De bodemonderzoeken die er zijn uitgevoerd
 - De verontreinigingen die zijn gevonden en die eventueel nog verder onderzocht of gesaneerd moeten worden
 - Algemene en specifieke adviezen voor het zorgzaam gebruik van de grond
- Verder moet rekening gehouden worden met de volgende **algemene aandachtspunten op niveau van een grond**:
 - bij grondverzet moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
 - Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgesteld. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een

grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : <https://ovam.vlaanderen.be/bemalingsvoorschriften>.

- Bij ontharding kan men een verontreiniging aanwezig onder de verharding verspreiden. Om na te gaan hoe hiernaar te gaan, werd er een handleiding voor ontharders opgesteld. Deze is beschikbaar via Bodeminformatie voor ontharders – gebruikershandleiding
- het tijdelijk of permanent onder water staan van bepaalde zones kan impact hebben op verontreiniging die aanwezig is. Een erkend bodemsaneringsdeskundige dient na te gaan of er bodemverontreiniging aanwezig is in de betrokken zones en of het tijdelijk of permanent onder water staan een negatieve impact hierop kan hebben. Indien nodig dienen gepaste maatregelen genomen te worden;
- Wanneer de grond een risicoground is of grond met een inventarisatieplicht maar waarvoor nog geen oriënterend bodemonderzoek of siteonderzoek voorhanden is, dient een inschatting gemaakt te worden van het project op de betrokken grond en mogelijk aanwezige verontreiniging

PLANPLUS

UITBUNDIG STEDENBOUWKUNDIG!

D
STEDEN
BOUWER



DE
LAND
METER

Weverstraat 29 bus 1
1730 Asse
BE 0463.478.470

T +32 (0)2 532 23 32
M info@plan-plus.be
W www.plan-plus.be