

Gemeente Opwijk

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

**TOELICHTINGSNOTA**

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

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Opdrachtschrijving</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 1.1      | Doelstelling                                                               | 8         |
| 1.2      | Procesverloop                                                              | 8         |
| <b>2</b> | <b>Situering en afbakening</b>                                             | <b>9</b>  |
| <b>3</b> | <b>Ruimtelijke context</b>                                                 | <b>13</b> |
| 3.1      | Macro                                                                      | 14        |
| 3.2      | Meso                                                                       | 14        |
| 3.3      | Micro                                                                      | 15        |
| 3.4      | Fotoreportage                                                              | 16        |
| <b>4</b> | <b>Planologische en juridische context</b>                                 | <b>25</b> |
| 4.1      | Planologisch kader                                                         | 26        |
| 4.2      | Juridisch kader                                                            | 28        |
| 4.3      | Waterbeleidskader                                                          | 30        |
| 4.4      | Flankerend kader                                                           | 31        |
| <b>5</b> | <b>Gewenste toestand</b>                                                   | <b>33</b> |
| 5.1      | Planologisch attest en omgevingsvergunning                                 | 34        |
| 5.2      | Visie en planopties op lange termijn                                       | 38        |
| <b>6</b> | <b>Doorvertaling naar grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften</b> | <b>43</b> |
| 6.1      | Grafisch plan                                                              | 44        |
| 6.2      | Stedenbouwkundige voorschriften                                            | 44        |
| 6.3      | Op te heffen voorschriften                                                 | 44        |
| 6.4      | Toetsing ten aanzien van het planologisch kader                            | 45        |
| <b>7</b> | <b>Ruimtebalans</b>                                                        | <b>47</b> |
| 7.1      | Ruimtebalans                                                               | 48        |
| 7.2      | Register van de plancompensaties                                           | 48        |
| 7.3      | Planologische compensatie                                                  | 48        |

|          |                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>8</b> | <b>Onderzoek tot veiligheidsrapportage .....</b> | <b>49</b> |
| 8.1      | Inleiding .....                                  | 50        |
| 8.2      | Beslissing over het RVR .....                    | 50        |
| <b>9</b> | <b>Onderzoek tot milieueffectrapportage.....</b> | <b>53</b> |
| 9.1      | Inleiding .....                                  | 54        |
| 9.2      | Adviesronde .....                                | 54        |
| 9.3      | Beslissing over het plan-MER .....               | 55        |



## 1 OPDRACHTOMSCHRIJVING

## 1.1 Doelstelling

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). Het RUP dient daarbij uitvoering te geven aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Opwijk. Het GRS omvat een ruimtelijk afwegingskader voor zonevreemde bedrijven, waarbij wordt voorzien in de opmaak van een RUP in functie van de noden (bv. naar aanleiding van een goedgekeurd planologisch attest).

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 gemeenteraad van Opwijk gaf in zitting van 22 juni 2021 een voorwaardelijk gunstig planologisch attest voor het bedrijf nv Van de Velde Beton.

Op basis van alle verleende adviezen en de uitkomst van het openbaar onderzoek werden de gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn goedgekeurd, mits rekening gehouden werd met de gestelde voorwaarden.

De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant verleende in zitting van 5 mei 2022 een vergunning aan Van de Velde Beton nv voor 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 hervergunningen en veranderen van de betontegelfabriek en de aggregaatmengcentrale. Na een beroepsprocedure werd een voorwaardelijke vergunning verleend via een ministerieel besluit van 17 januari 2023. De aanvraag werd gedaan in overeenstemming met de korte termijnbehoeften die zijn aangegeven in het planologisch attest.

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

## 1.2 Procesverloop

Het geïntegreerde planningsproces voor het gemeentelijk RUP **Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton** op het grondgebied van de gemeente Opwijk verloopt overeenkomstig de bepalingen van de 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.

In een eerste fase werd een **startnota** opgemaakt die een eerste inzicht geeft in de planologische doorvertaling van de bestaande toestand, het planologisch attest, de bestaande vergunningen en de gewenste beleidsopties. Tevens werd in de startnota nagegaan of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten (plan-m.e.r.-screening) en of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (RVR-toets). De startnota werd ter advies voorgelegd aan een aantal instanties en werd onderworpen aan een publieke raadpleging van 3 februari 2025 tot en met 3 april 2025.

In een tweede fase werd een **scopingnota** opgemaakt waarin de adviezen en de inspraakreacties worden verwerkt. Op deze wijze wordt aangegeven hoe omgegaan werd met suggesties om het plan te verbeteren of worden aandachtspunten in functie van de effectenonderzoeken beschreven. Het planteam nam in de tweede versie van de scopingnota (april 2026) een beslissing over de plan-MER-plicht.

In de derde fase werd een **voorontwerp RUP** opgemaakt waarvoor op 15 april 2026 een plenaire vergadering werd georganiseerd.

De vierde fase omvat de opmaak van een **ontwerp RUP** op basis van de adviezen op het voorontwerp en/of verder ruimtelijk onderzoek. Dit ontwerp RUP zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor voorlopige vaststelling. Daarna wordt over het ontwerp RUP een openbaar onderzoek georganiseerd.

Voor een uitgebreider overzicht van het procesverloop wordt verwezen naar de procesnota.



## **2 SITUERING EN AFBAKENING**

Het **plangebied** is gelegen aan de zuidelijke rand van de dorpskern Mazenzele, ten zuidwesten van de kern van Opwijk en op de grens met de gemeente Asse. De site wordt begrensd door de N47, Schaapheuzel en Heerbaan. De N47 (Steenweg) is een gewestweg, voornamelijk bestaande uit woonlinten, woonkernen en landbouwgronden, die de verbinding vormt tussen Asse en Lokeren.

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. De hoofdactiviteit van het bedrijf, met name de productie van bouwmaterialen (beton, betonblokken, bestratingen, ...), wordt geëxploiteerd op het grondgebied Opwijk. Hier vindt ook de opslag van de materialen en producten plaats in open lucht. Aan de overzijde van de Schaapheuzel ter hoogte van de hoek met de Steenweg (op grondgebied Asse is dit de Dendermondsesteenweg), wordt ook een terrein gebruikt voor opslag en toonzaal in open lucht. Dit terrein is gelegen in de gemeente Asse, aangezien de gemeentegrens de Schaapheuzel volgt (en aan de overzijde van de N47 de Vossestraat). Dit terrein behoort niet tot het plangebied voor deze gedeeltelijke herziening van het RUP Van de Velde Beton aangezien het buiten het grondgebied van de gemeente Opwijk valt en geen onderdeel uitmaakt van het planologisch attest dat de basis vormt voor de opmaak van dit RUP.

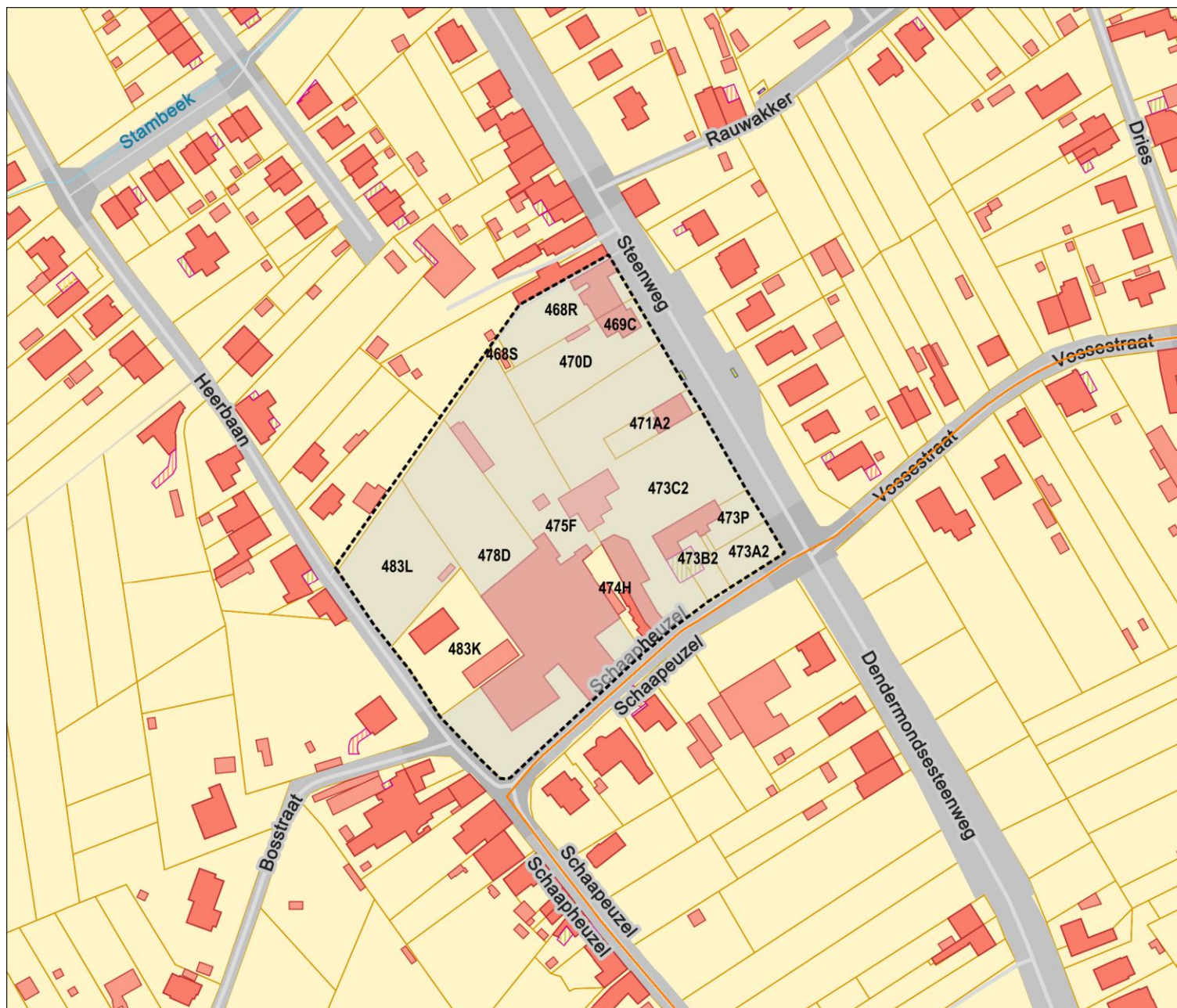
De grens van het plangebied wordt afgebakend op basis van het Grootchalig Referentie Bestand (GRB) met als grenzen de aangrenzende N47, Schaapheuzel, Heerbaan en de buurtweg nr. 22. Het plangebied omvat de percelen, kadastraal gekend als afdeling 3, sectie A, nrs. 468R, 468S, 469C, 470D, 471A2, 473A2, 473B2, 473C2, 474H, 475F, 478D, 483K en 483L. De buurtweg wordt mee opgenomen in het plangebied om de plancontour te laten aansluiten bij de plancontour van het te herziene RUP Van de Velde Beton.

De percelen 468S, 483K en 474H zijn niet in eigendom van het bedrijf Van de Velde Beton. Op het perceel 483L is een erfdienstbaarheid ten voordele van Fluvius gelegen in functie van de op het perceel aanwezige hoogspanningscabine.

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







## Legende

-  Grens plancontour RUP
-  Eigendom Van de Velde Beton

RUP Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

Afbakening plangebied (GRB)

Schaal 1:2.500





### 3 RUIMTELIJKE CONTEXT



### 3.1 Macro

Van de Velde Beton is gelegen langsheen de Steenweg aan de rand van de gemeente Opwijk, grenzend aan de gemeente Asse. Opwijk is een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant, centraal gelegen tussen de steden Brussel en Aalst.

De gemeente Opwijk bestaat uit de kernen Droeshout, Mazenzele, Nijverseel, Eekskens, Hulst, Klei, Mansteen en Waaienberg. De gemeente wordt gekenmerkt door een landelijk karakter.

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke rand van de dorpskern van Mazenzele.



### 3.2 Meso

De omgeving rondom het bedrijfsterrein wordt gekenmerkt door een residentiële karakter, hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen omringd door akkers en weilanden. Langs de straten parallel aan de Steenweg is eveneens voornamelijk residentiële bebouwing terug te vinden. Langs de Steenweg bevinden zich een aantal handelszaken.

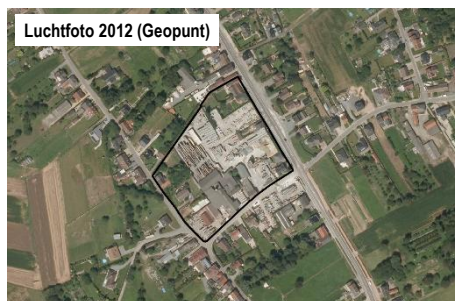
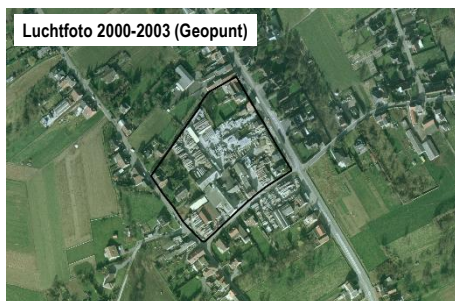
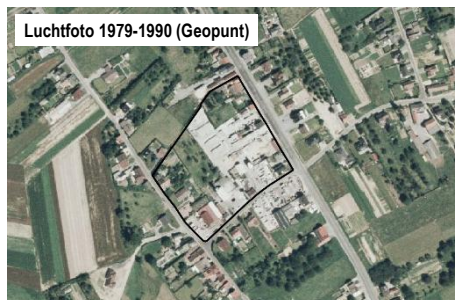
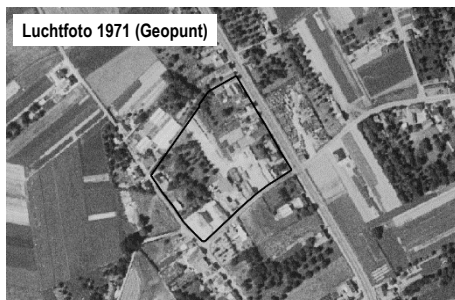
Het bedrijfsterrein wordt ontsloten via de Schaapheuzel op de Steenweg, ter hoogte van het kruispunt met de Vossestraat.





### 3.3 Micro

Via de onderstaande luchtfoto's wordt een beeld geschetst van de ruimtelijke evolutie van het plangebied doorheen de tijd. Het bedrijf Van de Velde Beton is historisch gegroeid op de huidige site. De activiteiten van het bedrijf vinden hun oorsprong in 1950 toen werd gestart met de productie van betondallen. In de beginfase werden dalen met een dalenpers met de hand gemaakt. Het bedrijf groeide stelselmatig in aantal werknemers en productiecapaciteit. De productie evolueerde naar allerlei betonproducten.



Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2,21ha en paalt over een lengte van ongeveer 145m aan de Steenweg. Langs de Schaapheuzel heeft het plangebied een lengte van ongeveer 155m. Centraal in de Schaapheuzel is nog één ingesloten eengezinswoning (1) gelegen op een perceel met een gemiddelde breedte en diepte van respectievelijk ongeveer 10m en 45m. Ook langs de Heerbaan ligt nog één geïsoleerde woning (2) tussen het bedrijfsterrein op een perceel van ongeveer 35m breed en 45m diep. De twee resterende woningen (3) langs de Steenweg aan de noordoostelijke zijde van het plangebied zijn al in eigendom van het bedrijf en zullen op termijn ook verdwijnen. De woning Steenweg 15 werd reeds in januari 2025 gesloopt.

Het huidige bedrijfsterrein neemt een oppervlakte in van ongeveer 17.610m<sup>2</sup> (zie paarse contour).

Aan de westelijke zijde (hoek Heerbaan - buurtweg nr. 22, Schaaphuyssselweg) werd recent een nieuwe parking (4) aangelegd in waterdoorlatende verharding. Deze parking is een private parking voor het personeel van Van de Velde Beton en wordt enkel opengesteld aan het begin en einde van de werkdag. Op dit perceel werd eveneens een hoogspanningscabine geplaatst door Fluvius, waarvoor een erfdiensbaarheid van doorgang geldt vanaf de toegangsweg tot de parking.

Aan de meest oostelijke zijde van het bedrijfsterrein (hoek Schaapheuzel - Steenweg) bevindt zich de vernieuwde mengcentrale (5) met bijhorende infrastructuur (bunkers voor de opslag van granulaten zand, grind en cement). Via deze zone komen de vrachtwagens het terrein op- en afgereden met het oog op het lossen van grondstoffen en het laden van afgewerkte betonproducten, beton en stabilisé. Naast de mengcentrale bevindt zich het bureel en de personeelsruimte (6) van het bedrijf en een opslagplaats voor onderhoudsproducten (7). Ten noorden hiervan is nog een andere loods (8) aanwezig in functie van de productie van betonnen platen. Een uitbreiding van deze loods werd recent vergund.

In het zuidwestelijke deel van het bedrijfsterrein bevindt zich de productieruimte (9) waarin verschillende afgewerkte betonproducten gemaakt worden zoals betonpalen en -platen, betonblokken en betonklinkers in allerlei mogelijke kleuren door kleurstoffen aan het betonmengsel toe te voegen. De betonproducten worden ook op kwaliteit gecontroleerd. Hiervoor worden een aantal kwaliteits- en sterkteproeven uitgevoerd in het bedrijfseigen kwaliteitslaboratorium.



Ten zuiden van de productieruimte is ook een herstelwerkplaats (10) aanwezig voor het onderhouden van productiemachines. Om deze activiteiten te kunnen uitvoeren, wordt gebruik gemaakt van verschillende producten zoals motorolie, hydraulische olie, transmissievloeistoffen, verdunners, verharders, verven en corrosiebeschermingsmiddelen. In de herstelwerkplaats worden geen herstellingen aan heftrucks uitgevoerd. Onderhoud van rollend materieel vindt plaats op de site in Asse (Dendermondsesteenweg 251, 1730 Asse).

Daarnaast worden op het terrein allerlei afgewerkte producten en materialen in openlucht gestockeerd (11), voornamelijk achter de productieruimte en in het noordelijke deel van het bedrijfsterrein. Met uitzondering van de parking, is zo goed als het volledige bedrijfsterrein aangelegd in betonverharding.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de bezettingsgraad op het huidige bedrijfsterrein (exclusief de nog bestaande woningen).

| Bezettingsgraad                                   | Oppervlakte     |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Totale bruto bebouwde oppervlakte</b>          | <b>4.568m²</b>  |
| Productieruimte en werkplaatsen                   | 2.824m²         |
| Opslagloods                                       | 249m²           |
| Bureel en opslagplaats                            | 377m²           |
| Fietsenstalling                                   | 25m²            |
| HS-cabine                                         | 45m²            |
| Uitbreiding opslagloods (o.b.v. vergunning)       | 600m²           |
| Mengcentrale (o.b.v. vergunning)                  | 448m²           |
| <b>Totale verharde oppervlakte</b>                | <b>12.672m²</b> |
| Betonverharding                                   | 11.547m²        |
| Waterdoorlatende klinkers en grasdallen (parking) | 1.125m²         |
| <b>Totale onverharde oppervlakte</b>              | <b>360m²</b>    |
| <b>Totale oppervlakte bedrijfsterrein</b>         | <b>17.600m²</b> |
| <b>Totale oppervlakte plangebied</b>              | <b>22.085m²</b> |

### 3.4 Fotoreportage

Met de fotoreportage (daterend van 2 februari 2024) wordt getracht een beeld te geven van het plangebied en de onmiddellijke omgeving.

Onderstaande foto's werden gemaakt met een drone en tonen enkele beelden van de site en zijn ruimere omgeving.







Volgende figuur toont de opnamepunten en kijkrichting van de foto's die gemaakt werden op ooghoogte.

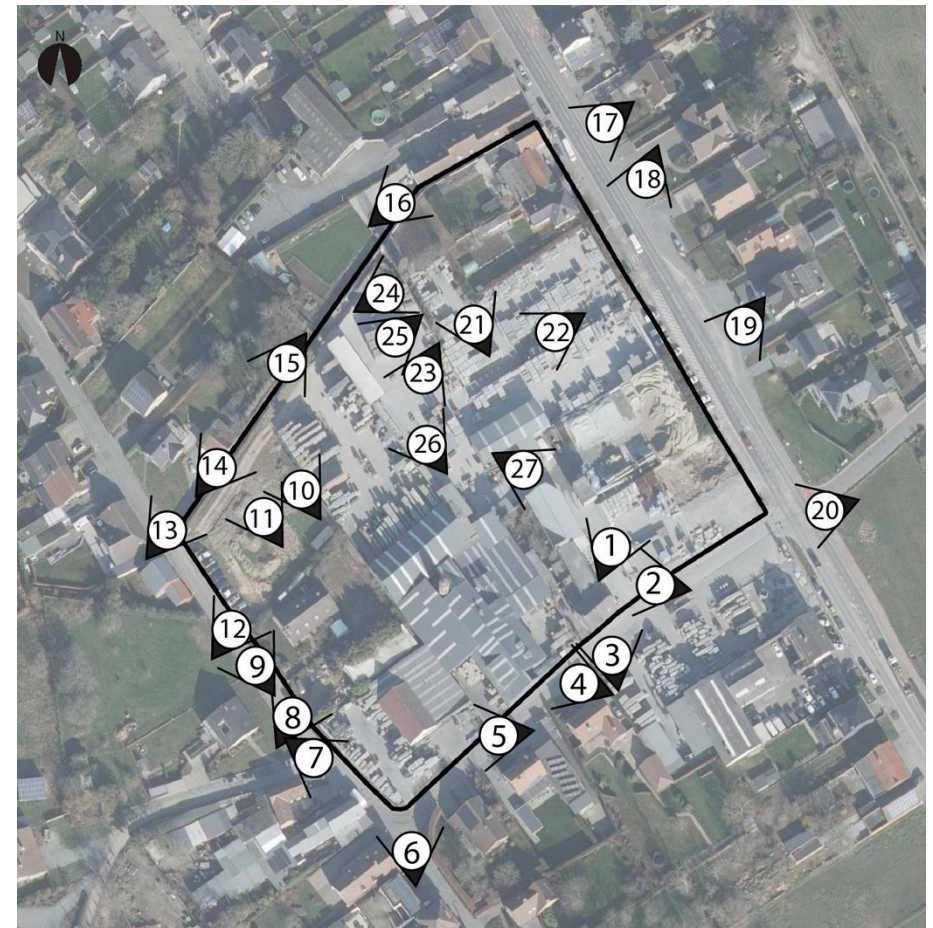




Foto 1



Foto 3



Foto 2



Foto 4



Foto 5



Foto 7



Foto 6



Foto 8





Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20





Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24





Foto 25



Foto 26



Foto 27



## 4 PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE CONTEXT

4.1 Planologisch kader

| Planologisch kader                                     | Relatie m.b.t. het plangebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen <sup>1</sup> (RSV) | <p>De gemeente Opwijk is gelegen in het buitengebied.</p> <p>Het RSV stelt dat de ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Het komt het de gemeente toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor deze bestaande bedrijven en economische activiteiten. Het RSV stelt daarbij wel een aantal principes voorop.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Beleidsplan Ruimte Vlaanderen <sup>2</sup> (BRV)       | <p>De Vlaamse Regering keurde op 14 juli 2025 een conceptnota goed voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Deze nota bouwt verder op een strategische visie die de Vlaamse Regering in 2018 heeft goedgekeurd en geeft de richting aan voor een volwaardig en definitief BRV.</p> <p>De conceptnota geeft een vooruitblik op de strategische visie en de beleidskaders. De conceptnota voor het BRV heeft nog niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerpbeleidskaders zijn goedgekeurd. Het vervangt daarom nog op geen enkele manier het RSV, maar biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de toekomstvisie.</p> <p>De conceptnota bevat 3 ruimtelijke transformatieopgaves:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Het transformeren van het bestaande ruimtebeslag;</li><li>– Het doen dalen van het bijkomend dagelijks ruimtebeslag tot 0 ha/dag;</li><li>– Een transformatie in het gebruik en inrichting van de open ruimte.</li></ul> <p>Bij de doorvertaling van de ruimtelijke visie naar instrumenten, plannen, vergunningen en handhaving bieden de onderstaande 6 ontwikkelingsprincipes als een ruimtelijk kompas een houvast voor de te nemen beslissingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Zorgvuldig ruimtegebruik;</li><li>– (Potentiële) knooppuntwaarde en voorzieningenniveau zijn sturend;</li><li>– Verweven wat kan, scheiden wat moet;</li></ul> |

<sup>1</sup> Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, BS 21 april 2004.  
<sup>2</sup> Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Conceptnota, BVR 14 juli 2025

| Planologisch kader                                                | Relatie m.b.t. het plangebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>– Het fysische systeem is sturend;</li><li>– Kwaliteitssprong;</li><li>– Geïntegreerde aanpak over sectoren heen.</li></ul> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik vertrekt vanuit het principe dat ruimtelijk uitbreiden de uitzondering moet zijn. Ruimtelijk uitbreiden is enkel wenselijk wanneer redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. Prioritair wordt dus gekeken naar het intensiveren, verbouwen, herbouwen, uitbreiden van bestaande gebouwen en sites in het huidige ruimtebeslag.</p> <p>Een ruimtelijk principe ‘verweven wat kan, scheiden wat moet’ is zeker ook van toepassing op economische activiteiten. Het principe definieert onder meer ‘gemengde economische zones’ waar verschillende vormen van verweefbare bedrijfsactiviteiten voorkomen die het verweven karakter van kernen niet beconcurreren. Hieronder vallen de meeste (lokale) bedrijventerreinen.</p>                                                                                                                             |
| Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant <sup>3</sup> (BRVB) | <p>Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (BRVB) werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 september 2023.</p> <p>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.</p> <p>Het BRVB zet in op het optimaliseren van de bestaande economische infrastructuur, eerder dan het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.</p> <p>Economische activiteiten vormen een wezenlijk onderdeel van onze leefomgeving. Nabijheid van tewerkstelling én beschikbaarheid van producten en diensten bepalen mee de leefkwaliteit van steden en dorpskernen. 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 uitgangspunt is dus verweven, zoneren is enkel nodig als verweving niet lukt.</p> |

<sup>3</sup> Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, BS 16 november 2023.



| Planologisch kader                                              | Relatie m.b.t. het plangebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk <sup>4</sup> (GRS) | <p>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 bouwmogelijkheden binnen deze kern. De nadruk ligt op het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving en het landelijke karakter van deze kern.</p> <p>Het GRS bevat een ruimtelijk afwegingskader voor zonevreemde bedrijven. De gemeente hanteert volgende uitgangshouding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– De ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande zonevreemde bedrijvigheid in de open ruimte worden ruimtelijk gedifferentieerd door de diverse beleidscategorieën te koppelen aan één van de drie uitgezette beleidstypen. De beleidscategorie geeft aan in welk soort openruimtegebied een bedrijf gelegen is en duidt meteen welk type beleid daar wordt vooropgesteld. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Uitdoven (type 1): herlokalisatie indien mogelijk en/of afbouw op korte termijn;</li> <li>– Handhaven (type 2): uitdovend beleid op (middel)lange termijn;</li> <li>– Ontwikkelen (type 3): beperkte of ruime ontwikkelingsmogelijkheden geven afhankelijk van specifieke afwegingscriteria.</li> </ul> </li> </ul> <p>Het plangebied behoort tot de beleidscategorie '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.</p> |

<sup>4</sup> Bron: Gemeente Opwijk, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk, Herziening, BS 28 november 2016.

| Planologisch kader | Relatie m.b.t. het plangebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>In de kernen met uitlopers wordt een beleidstype 3 nagestreefd. Bij dit type beleid worden nog een aantal andere afwegingscriteria vooropgesteld om de juiste ontwikkelingsmogelijkheden (beperkte of ruimere) te kunnen bepalen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijf;</li> <li>– De aard van de activiteiten van het bedrijf;</li> <li>– De huidige schaal van het bedrijf (in relatie tot zijn omgeving);</li> <li>– De leefbaarheid van de kern mag niet in het gedrang komen;</li> <li>– De schaal van het bedrijf mag de schaal van de kern niet overstijgen.</li> </ul> <p>Aan het ruimtelijk afwegingskader is een actie gekoppeld die stelt dat in functie van de noden (bv. naar aanleiding van een goedgekeurd planologisch attest) de gemeente een RUP zal opmaken. In het GRS werd alvast de mogelijke uitbreiding van het bedrijf Van de Velde Beton binnen de bestaande contouren van het RUP Van de Velde beton als aandachtspunt opgenomen.</p> <p>Binnen de gewenste verkeers- en vervoersstructuur wordt de selectie van de N47 als secundaire weg type I overgenomen. De hoofdfunctie van een dergelijke weg is het verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau.</p> |

## 4.2 Juridisch kader

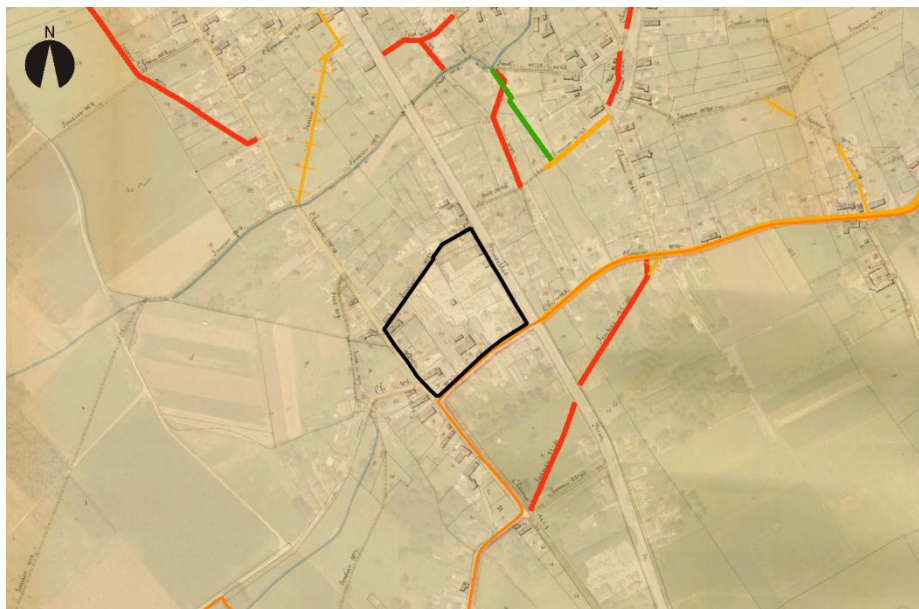
| Juridisch kader                 | Relatie m.b.t. het plangebied                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gewestplan                      | Het plangebied omvat de bestemming woongebied met landelijk karakter.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bijzondere plannen van aanleg   | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ruimtelijke uitvoeringsplannen  | 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 bouwvrije stroken. |
| Goedgekeurde verkavelingen      | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ruilverkavelingen               | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rooiijlinplannen                | Het rooiijlinplan "Steenweg nr. 257" (N47) van 13-10-1965 en het rooiijlinplan "Heerbaan" van 08-04-1975 zijn van toepassing.<br>De rooiijlin ligt op 13m uit de as van de weg volgens plan KN9749/C. De zone van achteruitbouw bedraagt 8m. De minimaal te respecteren bouwlijn ligt bijgevolg op 21m volgens plan KN9749/C. <sup>5</sup>     |
| Atlas der Buurtwegen            | Langs de noordelijke grens van het plangebied loopt de buurtweg nr. 22 (voetweg) tussen de Heerbaan en de Steenweg.                                                                                                                                                                                                                            |
| Natura 2000                     | Het plangebied ligt op ongeveer 480m ten oosten van het Habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse Bossen' (BE2300007).                                                                                                                                                                                     |
| Vlaams Ecologisch Netwerk       | Het plangebied ligt op ongeveer 480m ten oosten van het VEN-gebied 'Het Kravaal- en Herenbos' (GEN-gebied nr. 221).                                                                                                                                                                                                                            |
| Natuurbeheerplannen             | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gebieden met recht van voorkoop | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beschermde onroerend erfgoed    | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vastgesteld onroerend erfgoed   | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Erfgoedlandschappen             | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

<sup>5</sup> Bron: Advies Agentschap Wegen en Verkeer (13-02-2025) in het kader van de publieke raadpleging van de startnota.

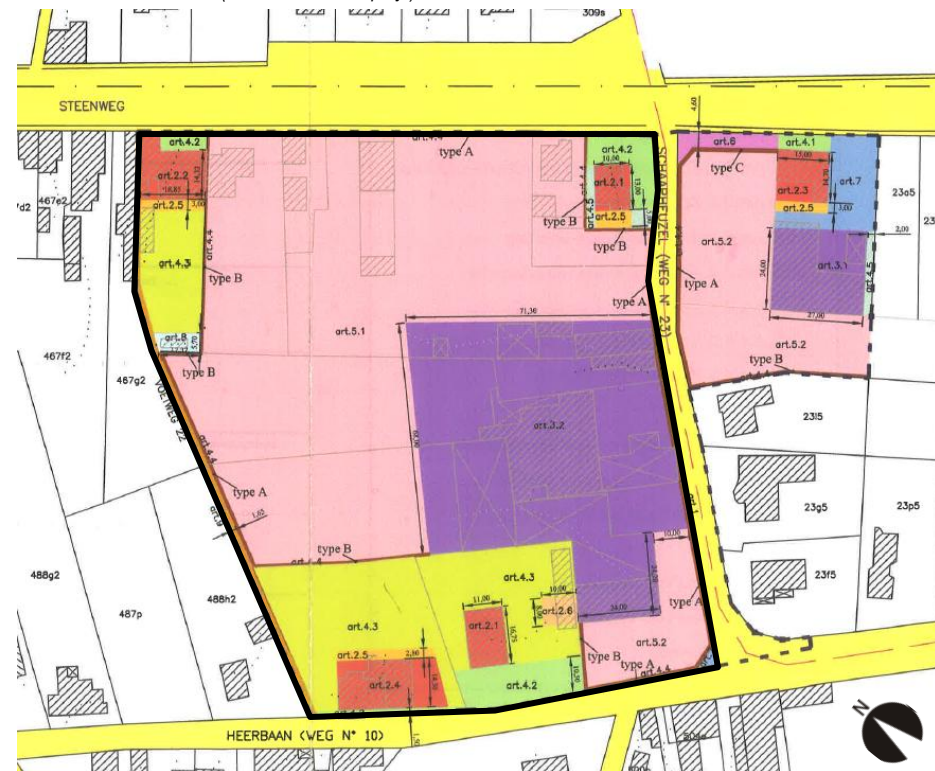
Gewestplan (bron: Geopunt Vlaanderen)



Atlas der Buurtwegen (bron: Geopunt Vlaanderen)



RUP Van de Velde Beton (bron: Gemeente Opwijk)



- |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Art. 1. Openbare wegenis                         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Art. 4.2. Voortuinstrook woning              |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Art. 2.1. Zone voor gebouwen 1                      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Art. 4.3. Zone voor achtertuinen                 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Art. 2.2. Zone voor gebouwen 2                      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span> Art. 4.4. Buffer                                  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Art. 2.3. Zone voor gebouwen 3                      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Art. 4.5. Zijdelingse non-aedificandistroken |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> Art. 2.4. Zone voor gebouwen 4                      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> Art. 5.1. Zone voor opslag in open lucht 1         |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Art. 2.5. Zone voor bijgebouwen en aanhorigheden | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> Art. 5.2. Zone voor opslag in open lucht 2         |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Art. 2.6. Zone voor garages                      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black;"></span> Art. 6. Zone voor parking                       |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> Art. 3.1. Zone voor garage-uitbating             | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Art. 7. Zone voor verharding                       |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> Art. 3.2. Zone voor industriële gebouwen         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Art. 8. Zone voor openbaar nut                |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Art. 4.1. Voortuinstrook garage-uitbating    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Art. 9. Voetweg                                  |



### 4.3 Waterbeleidskader

| Waterbeleidskader                        | Relatie m.b.t. het plangebied                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Waterloop                                | Het plangebied bevat geen waterlopen.                                                                                                                                                                                                        |
| Waterloopbeheerder(s)                    | Geen                                                                                                                                                                                                                                         |
| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal | Geen                                                                                                                                                                                                                                         |
| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal | In het noordoostelijke deel van het plangebied zijn een aantal zones afgebakend die overstromingsgevoelig zijn als gevolg van lokale intense neerslag. Ook een deel van de Steenweg en de Heerbaan behoren tot overstromingsgevoelig gebied. |
| Signaalgebieden                          | Geen                                                                                                                                                                                                                                         |
| Potentiële bodemerrosie landbouwpercelen | Geen                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zoneringsplan afvalwater                 | Het plangebied is gelegen binnen collectief geoptimaliseerd buitengebied (cluster 461-3 en 461-2-1).                                                                                                                                         |

Met betrekking tot de waterhuishouding kunnen voor het plangebied volgende conclusies getrokken worden:

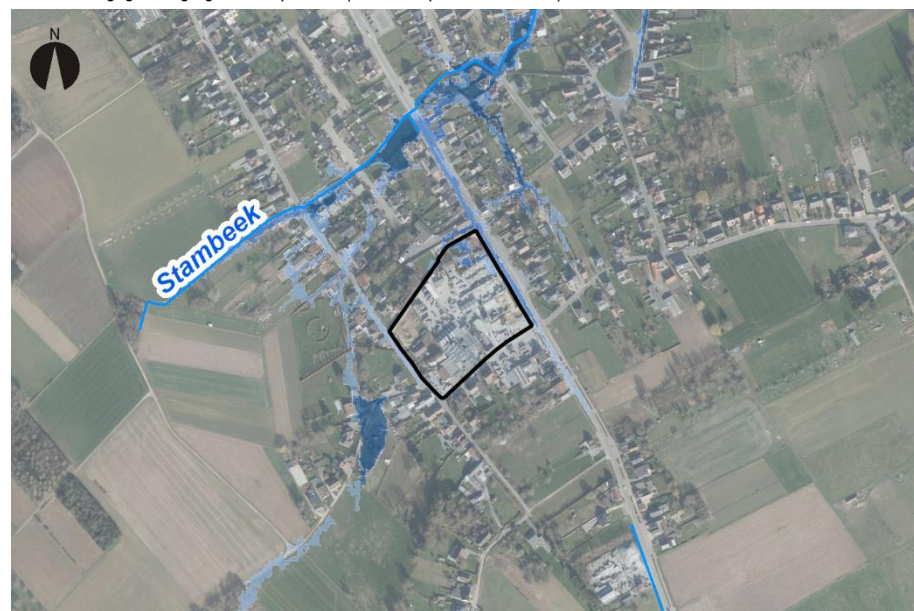
- Het plangebied is niet gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied is voor een gedeelte gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied behoort niet tot een signaalgebied;
- Het plangebied kent geen erosiegevoeligheid.

Het plangebied omvat een oppervlakte aan gebouwen en verhardingen die ervoor zorgen dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt.

Het hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Echter is er op het terrein een omvangrijke ondergrondse hemelwateropvang aanwezig waarin nagenoeg elke druppel hemelwater dat op de daken en op de verhardingen terecht komt, wordt opgevangen. Het hemelwater wordt volledig hergebruikt op de site zelf waarbij er nagenoeg nooit een overstort gebeurt van hemelwater vanuit het bekken naar de gescheiden afvoer.

Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (bron: Geopunt Vlaanderen)



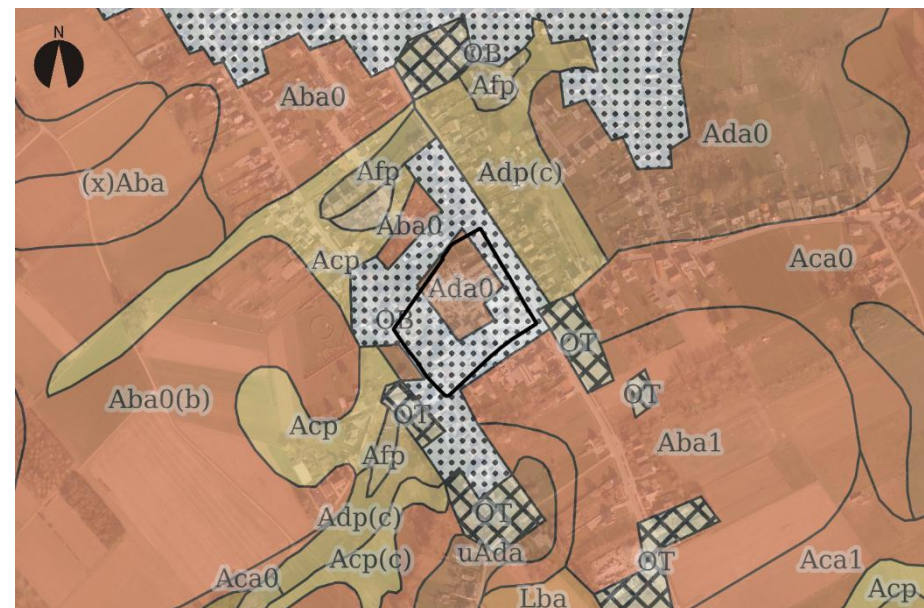
## 4.4 Flankerend kader

| Flankerend kader                          | Relatie m.b.t. het plangebied                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Biologische waarderingskaart              | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Natura 2000 Habitatkaart                  | Geen                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bodentypes                                | Binnen het plangebied vinden we hoofdzakelijk een antropogene bodem, in casu bebouwde zone (OB), waarbij het bodemprofiel ingrijpend gewijzigd of vernietigd is. Een deel van het plangebied is nog gekarteerd als een matig natte leembodem met textuur B horizont (Ada). |
| Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk | Er ligt een functionele fietsroute langs de N47.                                                                                                                                                                                                                           |
| Recreatief fietsroutenetwerk              | In de omgeving van het plangebied vinden we een recreatief fietsnetwerk terug. Langs de Heerbaan loopt een verbinding van dit fietsnetwerk.                                                                                                                                |
| Recreatief wandelroutenetwerk             | In de omgeving van het plangebied vinden we een recreatief wandelnetwerk terug. De Heerbaan en de buurtweg nr. 22, die langs het plangebied loopt, maken deel uit van dit wandelnetwerk.                                                                                   |
| Openbaar vervoer                          | Er zijn geen treinstations in de ruime omgeving gelegen. Langs de N47 liggen wel verschillende haltes van De Lijn. Zo is er halte aanwezig ter hoogte van het plangebied.                                                                                                  |

Biologische waarderingskaart (bron: Geopunt Vlaanderen)



Bodentypes (bron: Geopunt Vlaanderen)





Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (bron: Geopunt Vlaanderen)



Recreatief fietsroutenetwerk (bron: Geopunt Vlaanderen)



Recreatief wandelroutenetwerk (bron: Geopunt Vlaanderen)



Bushaltes (bron: Geopunt Vlaanderen)





## 5 GEWENSTE TOESTAND

## 5.1 Planologisch attest en omgevingsvergunning

### 5.1.1 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.

In eerste instantie werd besloten 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 kwamen.

De gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn werden goedgekeurd mits het beantwoorden aan een aantal voorwaarden:

- De opmaak van een stofbeheersplan 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.



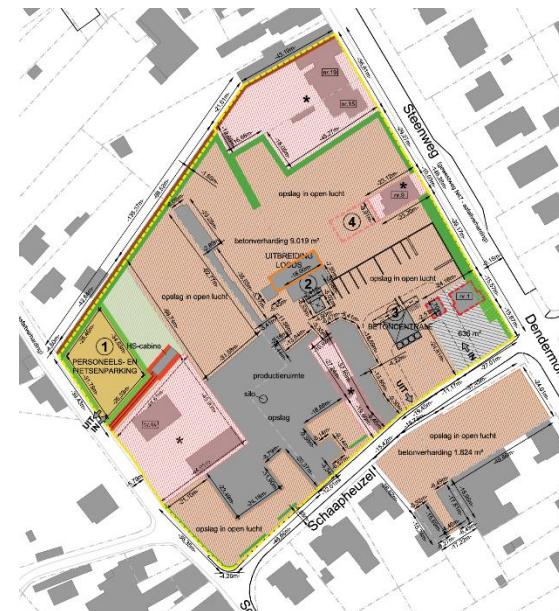
Gewenste toestand lange termijn

© Witteveen+Bos Belgium nv - Aanvraag planologisch attest (2020)

Voor wat betreft de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn vond de gemeenteraad de plannen nog te weinig concreet en was ze van mening dat het bedrijf beter in kaart moet brengen welke de toekomstplannen zijn. Dit impliceert onder meer een doorlichting van de activiteiten en de processen, gekoppeld aan de benutting van de beschikbare ruimte en de hinder die hieruit voortspuit. Dit alles met het oog op vergroening (rond en op het terrein), een veiligere circulatie, een optimalere opslag (stapelhoogte) en een logischere afhandeling van het productieproces met minder hinder tot gevolg.

De gemeenteraad gaf aan dat een (vernieuwd) RUP ervoor kan zorgen dat de activiteiten kunnen bestendig 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 vooraf zal gaan (verwijzend naar de opgelegde voorwaarden, zie hoger) was de gemeenteraad van mening dat het voorbarig was hierop vooruit te lopen. Ze stelden dan ook als verwachting dat het bedrijf zo snel mogelijk meer duidelijkheid zou brengen over de toekomstperspectieven.

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.



Gewenste toestand korte termijn

© Witteveen+Bos Belgium nv - Aanvraag planologisch attest (2020)

## 5.1.2 Omgevingsvergunning

De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant verleende in zitting van 5 mei 2022 een voorwaardelijke omgevingsvergunning aan Van de Velde Beton nv voor 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 hervegunnen en veranderen van de betontegelfabriek en de aggregaatmengcentrale. 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 en omvatte de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Het uitbreiden van een loods met een oppervlakte van 600m<sup>2</sup>, een kroonlijsthoogte van 8m en een nokhoogte van 8,87m;
- Het oprichten van een fietsenstalling met een oppervlakte van 22,79m<sup>2</sup> en een hoogte van 2,73m;
- Het oprichten van een mengcentrale met een oppervlakte van 448m<sup>2</sup> en een hoogte van 12,24m;
- Het wijzigen van de cementsilo met een hoogte van 18m in twee cementsilo's met een hoogte van 10,5m boven op een sokkel van 7m;
- Het oprichten van een geluidsscherm met een hoogte van 4m langs de N47, langs de buurtweg nr. 22 en langs de nieuw aan te leggen parking;
- Het aanleggen van verhardingen op 3 locaties op het terrein met een gezamenlijke oppervlakte van 1.675m<sup>2</sup> als parkeer ruimte, opslagruimte en circulatie- en wachtruimte;
- 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 met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen:

- 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, zoals getekend op het inplantingsplan, 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 perceelsgrens is een breedte van de bufferstrook van 2m toegestaan om de doorgang mogelijk te maken. Langs de perceelsgrens met het perceel van 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, ...).



Inplanting nieuwe toestand - © Witteveen+Bos Belgium nv - Aanvraag omgevingsvergunning (2022)



In de hiernavolgende tabel wordt aangegeven op welke wijze voldaan is aan de gestelde voorwaarden van het planologisch attest van 22 juni 2021.

| <b>Voorwaarden planologisch attest</b>                                                                                                                          | <b>Status</b>                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>De opmaak van een stofbeheersplan waarbij de nodige maatregelen en acties worden genomen om de eventuele stofhinder maximaal te reduceren.</i>               | Naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag van 2022 werd een stofbeheersplan opgesteld.                                                                                                            |
| <i>Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek door een erkend geluidskundig bureau.</i>                                                                         | Naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag van 2022 werd een nieuwe akoestische studie uitgevoerd. Het rapport van deze studie werd opgesteld door een erkend MER-deskundige geluid en trillingen. |
| <i>De opmaak van een mobiliteitsstudie met circulatieplan van het bedrijf.</i>                                                                                  | Naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag van 2022 werd een mobiliteitstoets opgesteld.                                                                                                           |
| <i>Het inrichten van een volwaardige, kwalitatief goede groenbuffer langs de perceelsranden, eventueel gecombineerd met vergroening op het bedrijfsterrein.</i> | Er werd in, uitvoering van de omgevingsvergunning van 2022, reeds werk gemaakt van de aanleg van een groenbuffer langs de perceelsranden, met inbegrip van een geluidsscherm.                               |
| <i>De opmaak van een inrichtingsplan met duidelijke weergave van de verhardingen.</i>                                                                           | Naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag van 2022 werd een inplantingsplan opgesteld waarop de totale oppervlakte aan verhardingen en dakoppervlaktes werden aangegeven.                         |

In de hiernavolgende tabel wordt aangegeven op welke wijze voldaan is aan de gestelde voorwaarden van de omgevingsvergunning van 5 mei 2022.

| <b>Voorwaarden omgevingsvergunning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Status</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>De maatregelen in de archeologienota worden uitgevoerd.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Naar aanleiding van het bureauonderzoek in de archeologienota werden ook de hierin opgenomen maatregelen uitgevoerd. Er werd in 2023 bijkomend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op het terrein ter hoogte van de personeelsparkeerplaats, alsook op de hoek Schaapheuzel met de Steenweg. Het eindrapport is raadpleegbaar in de databank met archeologienota's van het Agentschap Onroerend Erfgoed via ID: 25277. |
| <i>De nieuwe aanplantingen ter vervanging van de betonbakken hebben bij aanplant minstens een planthoogte van 1,8m.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | De aanplant werd reeds uitgevoerd en er zal worden bij aangeplant indien blijkt dat er planten niet goed geworteld raken.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>De groenvoorzieningen, zoals getekend op het inplantingsplan, 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 perceelsgrens is een breedte van de bufferstrook van 2m toegestaan om de doorgang mogelijk te maken. Langs de perceelsgrens met het perceel van 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.</i> | Zie bovenstaande opmerking.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>De opslaghoogte voor opslag in open lucht is maximaal 5m.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | De opslag in open lucht wordt zo georganiseerd dat deze hoogte gerespecteerd wordt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>De parking en bijhorende wegenis worden voorzien van een waterdoorlatende fundering.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | De personeelsparkeerplaats en bijhorende wegenis werd uitgevoerd in een waterdoorlatende fundering (poreuze klinkers en grasdallen).                                                                                                                                                                                                                                                                                |

---

**Voorwaarden omgevingsvergunning**

*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, ...).*

---

**Status**

Er werd reeds werk gemaakt van een visuele afscheiding ter hoogte van de mengcentrale. Deze zal nog bijkomend worden ingekleed met plantenbakken en hagen waar mogelijk, hiervoor zal het bedrijf verschillende testopstellingen doen en evalueren wat het beste werkt voor dit terrein.

---

## 5.2 Visie en planopties op lange termijn

Via het planologisch attest (en de hieruit volgende omgevingsvergunning) zijn al een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt voor **de optimalisatie van de bedrijfsvoering en de herinrichting van de site** die zorgen voor een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte. Het betreft onder meer het heroriënteren van de mengcentrale, het uitbreiden van een bestaande loods en het aanleggen van een parking voor personeel. In de verdere toekomst zullen de activiteiten op deze locatie toegespitst blijven op de productie van diverse betonproducten (dallen, klinkers, palen, ...) en de mengcentrale voor de productie van onder meer beton en gestabiliseerd zand. In functie van een verdere modernisering van de productielijn (geen uitbreiding van de productie op zich) wordt een bijkomende uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en een uitbreiding van de zone voor opslag in open lucht vooropgesteld. De bestemmingsvoorschriften die opgenomen zijn in het huidige RUP Van de Velde Beton verhinderen echter een verdere reorganisatie en optimalisatie van de bedrijvigheid. Het behoud van de woonfunctie binnen de plancontour van het RUP wordt bovendien niet houdbaar geacht naar de toekomst toe. Noch voor de woonfunctie (wonen vlak naast bedrijfsactiviteiten), noch voor de bedrijvigheid (uitsnijdingen in het bedrijfsterrein) is dit een leefbare en werkbare situatie. Met de gedeeltelijke herziening van het RUP wenst de gemeente het volledige binnengebied tussen de Steenweg, Schaapheuzel, Heerbaan en buurtweg nr. 22 te bestemmen in functie van de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor wordt eveneens een oplossing geboden aan een aantal (weliswaar vergunde) zonevreemde constructies op het terrein.

Het planologisch attest heeft een grote detailleringsgraad, vergelijkbaar met die van een omgevingsvergunning. Daarom focust het RUP bij de vertaling van het planologisch attest minder op de concrete uitwerking van het project dan wel op het aanreiken van een kader waarbinnen de opties uit het planologisch attest kunnen verwezenlijkt worden. Het RUP dient eveneens nog voldoende flexibiliteit te bieden en open te staan voor (beperkte) wijzigingen bij de concrete invulling van het gebied. Zo wordt getracht een win-win situatie te bekomen waarbij tegemoet kan gekomen worden aan de geformuleerde bezorgdheden zonder de belangrijkste kwaliteiten of uitgangspunten van het planologisch attest uit het oog te verliezen.

### 5.2.1 Bebouwing en functionaliteit

Het RUP beoogt de realisatie van een programma voor bedrijfsactiviteiten in functie van het bedrijf Van de Velde Beton. Om in te spelen op toekomstige noden (bijkomende werkplaats en opslagruimte, in hoofdzaak ter vervanging en/of clustering van bestaande ruimte) legt het RUP de maximale bebouwings- en verhardingsgraad van de site vast. Dit moet het bedrijf in staat stellen de reorganisatie van het bedrijf op een efficiënte en duurzame manier te verwezenlijken en de hinder (zicht, geluid, stof) naar de omliggende bewoning verder te beperken. Uitgangspunten bij de inrichting van de site zijn dan ook een zuinig en efficiënt ruimtegebruik, een maximale ruimtelijke kwaliteit, een optimale functionele organisatie en een kwaliteitsvolle integratie ten opzichte van de omgeving.

De mengcentrale is gericht naar de Schaapheuzel. Rond de mengcentrale wordt opslag van granulaten voorzien in open lucht en in overdekte bunkers om stofhinder tegen te gaan.

De gebouwen voor de productie, het onderhoud en de kantoren worden geclusterd langs de Schaapheuzel, naast de mengcentrale. De clustering is gesitueerd op de plaats van de huidige gebouwen aangezien de constructies en machines in deze gebouwen, omwille van hun aard, nagenoeg niet te verplaatsen zijn. Een toekomstige uitbreiding van de bebouwde oppervlakte wordt voorzien om nieuwe machines overdekt te kunnen plaatsen. Dit heeft een positief effect op de levensduur van de machines, maar ook op de geluidsbelasting naar de omgeving en de werkomstandigheden van de werknemers.

Op de hoek van de Schaapheuzel en de Heerbaan wenst het bedrijf een afzonderlijke loods op te richten met een oppervlakte van ongeveer 900m<sup>2</sup>, bedoeld als opslagruimte en werkplaats. In deze loods zal dus geen productie plaatsvinden. De nieuwe loods zal een aantal oudere gebouwen vervangen en zal toelaten om één van de drie toegangen tot het bedrijfsterrein aan de Schaapheuzel te schrappen.

De opslag van afgewerkte producten in open lucht blijft aanwezig op het bedrijfsterrein achter en rond de gebouwen, maar zal in de toekomst op een meer geordende en beter bereikbare wijze kunnen plaatsvinden. De hoogte van de opslag voor het stapelen van de afgewerkte producten wordt beperkt.





Rekening houdend met de hierboven beschreven visie op lange termijn wordt voor het toekomstig bedrijfsterrein de onderstaande bezettingsgraad vastgelegd:

- De totale bruto bebouwde én verharde oppervlakte wordt vastgelegd op maximaal 18.375m<sup>2</sup>;
- De totale bruto bebouwde oppervlakte wordt vastgelegd op maximaal 6.000m<sup>2</sup>.

De totale oppervlakte van het bedrijfsterrein (bestemmingszone) zal op lange termijn 21.775m<sup>2</sup> bedragen. Ten opzichte van de huidige toestand (inclusief vergunde constructies, zie titel 3.3) betekent dit dat de bedrijfsgebouwen met ongeveer 1.430m<sup>2</sup> kunnen uitbreiden om een bijkomende werkplaats of overdekte opslagruimte te kunnen realiseren. Het maximale percentage aan bebouwing en verharding op het bedrijfsterrein zal ongeveer 84% bedragen, wat een **vermindering** betekent **van 14%** ten aanzien van de huidige toestand.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de bezettingsgraad op het huidige bedrijfsterrein en het toekomstige bedrijfsterrein (= de bestemmingszone).

| <b>Bezettingsgraad</b>                    | <b>Huidige toestand</b>    | <b>% t.o.v. bedrijfsterrein</b> | <b>Gewenste toestand</b>                                | <b>% t.o.v. bedrijfsterrein</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Totale bruto bebouwde oppervlakte</b>  | <b>4.568m<sup>2</sup></b>  | <b>26%</b>                      | <b>MAX. 6.000m<sup>2</sup></b><br>+ 1.432m <sup>2</sup> | <b>27%</b>                      |
| <b>Totale bruto verharde oppervlakte</b>  | <b>12.672m<sup>2</sup></b> | <b>72%</b>                      | <b>MAX. 12.375m<sup>2</sup></b><br>- 297m <sup>2</sup>  | <b>57%</b>                      |
| <b>Totale onverharde oppervlakte</b>      | <b>360m<sup>2</sup></b>    | <b>2%</b>                       | <b>MIN. 3.400m<sup>2</sup></b><br>+3.040m <sup>2</sup>  | <b>16%</b>                      |
| <b>Totale oppervlakte bedrijfsterrein</b> | <b>17.600m<sup>2</sup></b> |                                 | <b>21.775m<sup>2</sup></b><br>+4.175m <sup>2</sup>      |                                 |
| <b>Totale oppervlakte plangebied</b>      | <b>22.085m<sup>2</sup></b> |                                 | <b>22.085m<sup>2</sup></b>                              |                                 |

De bedrijfsgebouwen kunnen complementaire activiteiten omvatten die aansluiten bij de bedrijfsactiviteit zoals ruimte voor kantoren, receptie en personeel en huisvesting gerelateerd aan het bedrijf.

Om de integratie in de omgeving te waarborgen, worden een aantal randvoorwaarden voor dit bouwprogramma opgelegd:

- Het voorzien van woongelegenheid dient beperkt te worden tot één bedrijfswoning/conciërgewoning, louter in functie van de goede werking van het bedrijf;
- Gelet op de bestaande (en vergunde) bouwhoogten en de vastgelegde bouwhoogten uit het oorspronkelijke RUP, bedraagt de kroonlijsthoogte en de nokhoogte voor de (nieuwe) bedrijfsgebouwen (uitgezonderd de mengcentrale) respectievelijk maximaal 9m en 12m;
- De hoogte van de silo's bedraagt maximaal 18m;
- 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 (zie titel 5.2.3);
- Respecteren van de rooi- en bouwlijn van de voorliggende wegen.

## 5.2.2 Mobiliteit en toegankelijkheid

Aan de Schaapheuzel wordt de toegang tot het terrein beperkt tot een afzonderlijke in- en uitrit ter hoogte van de mengcentrale en een zuidelijke in- en uitrit tussen de bedrijfsgebouwen en de nieuwe loods. De overige grens van het bedrijfsterrein langs de Schaapheuzel wordt afgesloten met een vaste, niet overrijdbare afsluiting (bv. hekken, hagen, plantenbakken, ...) zodat de in- en uitritten duidelijk leesbaar zijn in het straatbeeld. Bijkomend kan met de gemeente bekeken worden of ook op het openbaar domein (Schaapheuzel) de in- en uitritten zichtbaar kunnen gemaakt worden door middel van bijvoorbeeld wegmarkeringen of signalisatieborden.

In functie van het vrachtverkeer voor de mengcentrale zorgt een gescheiden in- en uitrit en een verhoogde bedieningssnelheid van de centrale voor een goede doorstroming en een veilige verkeersafwikkeling op het terrein. Het risico op aanschuivende vrachtwagens op het openbaar domein (Schaapheuzel) wordt bijkomend gereduceerd door de ingerichte wachtzone voor een zevental vrachtwagens aan de inrit voor de mengcentrale.

Het parkeren voor werknemers wordt gebundeld in de bestaande parkeerzone aan de Heerbaan. Op deze manier bevindt de toegang voor het vrachtverkeer en de toegang voor het personenverkeer zich op ruime afstand van elkaar waardoor het risico op incidenten wordt beperkt. De parking wordt ingericht met voldoende parkeerplaatsen voor auto's en een overdekte fietsenstalling.

De buurtweg nr. 22 tussen de Heerbaan en de Steenweg wordt behouden als trage verbinding. Langs de buurtweg wordt een kwalitatieve groenbuffer aangelegd, gecombineerd met een geluidsscherm (zie verder).



## 5.2.3 Inpasbaarheid en duurzaamheid

Het bedrijfsterrein wordt voorzien van een volwaardige groenbuffer die functioneert als visuele buffer en een geluidsscherm (betonnen muur) dat dient als geluidsbufter ten aanzien van mogelijke geluidshinder van de bedrijfsactiviteiten. Om een afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting in de groenbuffers een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, een lagere dichte struikbeplanting en/of hoogstammig groen.

Langs de buurtweg (voetweg nr. 22) en langs de N47 heeft de groenbuffer een minimale breedte van 5m. Over de gehele lengte van deze groenbuffer wordt aan de zijde van het bedrijfsterrein een geluidsscherm met een minimale hoogte van 4m voorzien. 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. Deze zone is immers het laagstgelegen deel van het bedrijfsterrein. Een dergelijke wadi kan in combinatie met een kwalitatieve groenaanleg zorgen voor 'ademruimte' ter hoogte van het smalste deel van de buurtweg. De laatste 10m van de groenbuffer langs de N47 tot aan de Schaapheuzel wordt ingericht met een lagere beplanting omwille van de zichtbaarheid en de veiligheid van zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer ter hoogte van het kruispunt.

Langs de zijde van de Heerbaan zal op termijn ook een groenbuffer gerealiseerd worden met een minimale breedte van 5m. De groenbuffer loopt door langs de zuidelijke en oostelijke zijde van de parking tot aan de zijde van de buurtweg. Langs de zijde van de parking en de toekomstige opslagruimte wordt ook een geluidsscherm voorzien met een minimale hoogte van 4m. De laatste 5m van de groenbuffer langs de Heerbaan tot aan de Schaapheuzel wordt eveneens omwille van de zichtbaarheid en de veiligheid ingericht met een lagere beplanting. De inrichting van een groenbuffer en het voorzien van een geluidsscherm moet op deze plaats evenwel bekeken worden met de inplanting van de nieuwe loods. Mogelijk kan de nieuwe gevel van de loods evenzeer dienstdoen als geluidsbufter voor de site.



De nieuwe verhardingen worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen waarbij natuurlijke infiltratie mogelijk is doorheen of naast de verhardingen. Omwille van minimale vereisten inzake stabiliteit of omwille van milieutechnische redenen (potentiële verontreiniging) 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. Dit betekent een aangepaste, waterdoorlatende verharding (bv. grasdallen, grind, ...) en voldoende beplanting (hagen, struiken, ...) langs de randen van de parking.

Bij nieuwbouw worden duurzame maatregelen in verband met energiegebruik in acht genomen. Zo dient rekening gehouden te worden met elektriciteitsverbruik, isolatie, lichtinval, ventilatie, waterverbruik, ... Duurzaamheid omvat ook meer dan alleen maar de juiste technieken en uitrusting voor een zuinig verbruik van energie en water. 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 worden aangelegd en opgericht en de gebruikte materialen spelen een belangrijke rol voor de duurzaamheid van een project.

*Indicatieve voorstelling van de gewenste toestand op lange termijn*







## **6 DOORVERTALING NAAR GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

## 6.1 Grafisch plan

Vanuit de gewenste toestand worden volgende bestemmingen in het RUP gehanteerd:

- Grondbestemming(en):
  - Zone voor historisch gegroeid bedrijf;
  - Zone voor openbare wegenis;
- Bestemming(en) in overdruk:
  - Zone voor gebouwen;
  - Parking;
  - Bufferzone;
  - Ontsluiting (indicatief).

Het grafisch plan geeft aan welke gronden tot welke bestemming behoren.

## 6.2 Stedenbouwkundige voorschriften

### 6.2.1 Grondbestemming(en)



De **zone voor historisch gegroeid bedrijf** omvat de maximale zone waarbinnen de vergunde activiteiten van het bestaande bedrijf 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.

Bij de stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten, verkrijgen de gronden de nabestemming reservegebied voor economische activiteiten. Met de bestaande bedrijfsactiviteiten worden de activiteiten van het bestaande bedrijf Van de Velde Beton bedoeld. Met de stopzetting van de bedrijvigheid op deze locatie wordt bedoeld: de vrijwillige stopzetting, het faillissement, de vereffening van het bedrijf of de herlokalisatie van de bedrijvigheid. Eigendomsoverdracht geeft geen aanleiding tot het ingaan van deze nabestemming.



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

### 6.2.2 Bestemming(en) in overdruk



De **zone voor gebouwen** wordt als overdrukzone opgenomen en geeft aan waar bedrijfsgebouwen dienen opgericht te worden. Buiten deze zone worden geen bedrijfsgebouwen toegelaten.



De **parking** wordt als overdrukzone opgenomen en bepaalt waar en hoe de parkeervoorziening voor het personeel en bezoekers moet georganiseerd worden. De voorschriften omvatten bepalingen over de inrichting van de parking.



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 waterbeheersing, constructies voor geluidswering en een doorgang naar de parking) en mag niet gebruikt worden in functie van bedrijfsactiviteiten. De voorschriften omvatten bepalingen over de inrichting van de groenbuffer.



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

## 6.3 Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van het RUP worden de onderstaande voorschriften en bepalingen opgeheven:

- De voorschriften van het RUP Van de Velde Beton (BS 29-04-2005) voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP.



## 6.4 Toetsing ten aanzien van het planologisch kader

### 6.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV biedt ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen die in relatie staan tot de aard en het karakter van het bedrijf en tot de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. De vooropgestelde ontwikkelingsopties leiden niet tot een schaalvergroting van het bedrijf en bijgevolg ook niet tot een overschrijding van de draagkracht van de omgeving.

Er kan besloten worden dat het RUP in overeenstemming is met visie die in het RSV werd vastgelegd.

### 6.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Het voorliggende RUP sluit aan bij het ontwikkelingsprincipe van zuinig ruimtegebruik zoals geformuleerd in de conceptnota van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). De conceptnota stelt dat nieuwe ruimtevragen maximaal moeten worden opgevangen binnen het bestaande ruimtebeslag, via hergebruik, intensivering en een efficiëntere organisatie van reeds ingenomen ruimte.

Het RUP betreft geen nieuwe greenfieldontwikkeling, maar de optimalisatie en juridische verankering van een historisch gegroeid bedrijf binnen de bestaande kern van Mazenzele. De ontwikkeling blijft volledig binnen het bestaande ruimtebeslag en gaat niet gepaard met bijkomende inname van open ruimte. Weliswaar kan bijkomende bebouwing worden gerealiseerd, maar met dien verstande dat het plan inzet op een efficiëntere inrichting van de site door clustering van bedrijfsactiviteiten, een optimalisatie van de interne circulatie en het voorzien van bijkomende onverharde en groene ruimte ten aanzien van de huidige toestand.

Het RUP draagt aldus bij aan de bouwshiftgedachte van het BRV door het ruimtelijk rendement van een bestaande site te verhogen en bijkomend ruimtebeslag te vermijden.

Het RUP is eveneens in overeenstemming met het ontwikkelingsprincipe “verweven wat kan, scheiden wat moet”. De conceptnota definieert verweving als het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte, voor zover deze elkaar niet hinderen en de hoofdfuncties gegarandeerd blijven. Voor economische activiteiten betekent dit dat verweving met de woonomgeving mogelijk is indien de ruimtelijke draagkracht wordt gerespecteerd en hinder voldoende wordt beperkt.

De site van Van de Velde Beton betreft een historisch gegroeide bedrijvigheid binnen de kern van Mazenzele. Het RUP vertrekt vanuit het behoud van deze verweven economische activiteit, maar koppelt dit aan maatregelen die de integratie in de omgeving versterken. Zo worden bedrijfsfuncties geclusterd, wordt de mengcentrale geheroriënteerd, wordt bijkomende overdekte

opslag voorzien ter beperking van stof- en geluidshinder en wordt een duidelijke interne circulatiestructuur uitgewerkt. Daarnaast voorziet het RUP in groenbuffers rondom de site om visuele en akoestische hinder naar de omliggende woningen te beperken.

Het RUP combineert aldus de bestending van een bestaande economische activiteit met maatregelen die de leefkwaliteit en ruimtelijke draagkracht van de omgeving bewaken en versterken.

Er kan besloten worden dat het RUP in overeenstemming is met de krijtlijnen die in de conceptnota voor het BRV zijn uitgewerkt.

### 6.4.3 Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Het plangebied maakt deel uit van de in het beleidsplan geselecteerde landelijke dorpskern Mazenzele. Het beleidsplan geeft aan dat – vanuit het subsidiariteitsprincipe – de gemeenten het best geplaatst zijn om de ontwikkelingsopties die gekoppeld zijn aan de selectie van deze kern in de praktijk te brengen.

Het RUP is in overeenstemming met het beleidskader ‘Economie’, dat onder meer uitgaat van een verweving van economische activiteiten. Dit houdt in dat het ruimtelijk beleid de verweving van economische activiteiten stimuleert, voor zover ze geen onaanvaardbare hinder voor hun omgeving veroorzaken. Het uitgangspunt is dus verweven, zoneren is enkel nodig als verweving niet lukt. Verder stelt het beleidsplan dat geïsoleerde economische activiteiten op minder geschikte locaties (indien hoofdzakelijk vergund of vergund geacht) kunnen behouden blijven, mits een betere ruimtelijke integratie. Het opnemen van een groenbuffer draagt bij tot de vermindering van de hinder.

Het RUP zet in op het behoud en de optimalisatie van de bedrijfsvoering op deze locatie met het oog op een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte en een betere integratie in de omgeving. 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 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 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.

Er kan besloten worden dat het RUP in overeenstemming is met de strategische visie en de beleidskaders van het BRVB.

#### 6.4.4 Ruimtelijk Structuurplan Opwijk

In het GRS Opwijk (herziening) is de mogelijke uitbreiding van het bedrijf Van de Velde Beton, binnen de contouren van het bestaande RUP, opgenomen als aandachtspunt. De gemeente heeft er in het GRS dus weldegelijk voor gekozen om binnen de volledige contour van het bestaande RUP ruimtelijke ontwikkelingen voor het bedrijf Van de Velde Beton mogelijk te houden. Daarnaast bevat het GRS een aantal afwegingscriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde bedrijven in de kern-in-het-buitengebied Mazenzele (zie titel 4.1). Deze criteria hebben onder meer betrekking op de bereikbaarheid en ontsluiting, de huidige schaal van het bedrijf in relatie tot zijn omgeving, de schaal van de kern en de leefbaarheid van de woonomgeving. De leefbaarheid van de kern mag daarbij niet in het gedrang komen.

Het voorliggende RUP voldoet aan deze uitgangspunten. Het betreft de herstructurering en optimalisatie van een historisch gegroeid bedrijf op een bestaande site aansluitend bij de kern van Mazenzele en gelegen langs de N47. De ontwikkeling blijft beperkt tot de bestaande contouren van het bedrijfsterrein en leidt niet tot bijkomende versnippering van de open ruimte, noch tot een schaalvergroting die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt.

Een belangrijk uitgangspunt van het RUP is het verbeteren van de ruimtelijke inpassing van de site en het beperken van de hinder naar de omliggende woonomgeving. In dat kader wordt rondom het terrein een kwalitatieve groenbuffer voorzien. Deze bufferzone heeft expliciet tot doel het bedrijf af te schermen ten opzichte van de omgeving inzake visuele hinder en geluidshinder en dient vrij te blijven van bedrijfsactiviteiten en bebouwing. Daarnaast worden ook geluidsschermen voorzien en worden duidelijke voorschriften opgenomen inzake opslaghoogtes, bouwhoogtes en inrichting van het terrein.

Ook op vlak van mobiliteit draagt het RUP bij aan de leefbaarheid van de kern. De ontsluiting van de site wordt geoptimaliseerd door een duidelijke scheiding tussen vrachtverkeer en personenverkeer, een beperking van het aantal toegangen langs de Schaapheuzel en de aanleg van een interne wachtzone voor vrachtwagens. Hierdoor wordt het risico op wachtrijen en conflicten op het openbaar domein beperkt. Het parkeren voor werknemers wordt gebundeld aan de Heerbaan en de bestaande buurtweg nr. 22 blijft behouden als trage verbinding, versterkt met een groenbuffer en geluidsscherm. Deze maatregelen sluiten aan bij de doelstellingen van het GRS inzake verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en kwalitatieve verweving van functies.

Het RUP bevestigt aldus een historisch gegroeid bedrijf binnen de bestaande ruimtelijke structuur, zonder bijkomende aantasting van de open ruimte, en koppelt hieraan duidelijke maatregelen inzake buffering, verkeersorganisatie en landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt de leefbaarheid van de kern Mazenzele gevrijwaard en ruimtelijk versterkt.

Er kan besloten worden dat het RUP in overeenstemming is met de visie van het GRS Opwijk.

## 7 RUIMTEBALANS



## 7.1 Ruimtebalans

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan is gebeurd op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringsniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart (GRB) waarop het RUP wordt opgemaakt. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, onder meer de linten langs wegen, maar evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendomsgrensgegevens. Een voorafgaandelijke interpretatie van de afbakening van de bronbestemmingsgebieden is dan ook een basisvereiste om tot een correcte ruimtebalans te komen. Voor het plangebied werden dan ook voorafgaand de bestemmingsgebieden, die van toepassing zijn binnen het plangebied, geconfronteerd met de feitelijke en eigendomsgegevens op het gedetailleerde en actuele GRB.

| <b>Categorie van gebiedsaanduiding<br/>(artikel 2.2.6 §2 VCRO)</b> | <b>Bron-<br/>bestemming <sup>(1)</sup></b> | <b>Doel-<br/>bestemming <sup>(2)</sup></b> | <b>Verschil</b> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| Wonen                                                              | 0,51ha                                     | -                                          | -0,51ha         |
| Bedrijvigheid                                                      | 1,66ha                                     | 2,18ha                                     | +0,52ha         |
| Recreatie                                                          | -                                          | -                                          | -               |
| Landbouw                                                           | -                                          | -                                          | -               |
| Bos                                                                | -                                          | -                                          | -               |
| Overig groen                                                       | -                                          | -                                          | -               |
| Reservaat en natuur                                                | -                                          | -                                          | -               |
| Lijninfrastructuur                                                 | 0,03ha                                     | 0,03ha                                     | 0,00ha          |
| Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen                                 | 0,01ha                                     | -                                          | -0,01ha         |
| Winning van oppervlaktedelfstoffen                                 | -                                          | -                                          | -               |
| Niet gecategoriseerd                                               | -                                          | -                                          | -               |
| <b>Saldo</b>                                                       | <b>2,21ha</b>                              | <b>2,21ha</b>                              | <b>0,00ha</b>   |

<sup>(1)</sup> in casu het RUP Van de Velde Beton

<sup>(2)</sup> in casu het voorliggende RUP Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

## 7.2 Register van de plancompensaties

Het RUP omvat een bestemmingswijziging van het gewestplan waarbij de categorieën van gebiedsaanduiding, waaronder de bestemmingen van de betrokken percelen ressorteren, veranderen én waarop de regeling van een planschadevergoeding (PSC), een planbatenheffing (PBT) of een kapitaalschade- of gebruikerscompensatie (KGS) van toepassing kan zijn.

| <b>Categorie van gebiedsaanduiding<br/>Bestaand</b> | <b>Categorie van gebiedsaanduiding<br/>Nieuw</b> | <b>Regeling</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen                  | Bedrijvigheid                                    | <b>PBT</b>      |
| Wonen                                               | Bedrijvigheid                                    | <b>PSC</b>      |

## 7.3 Planologische compensatie

De planologische compensatie houdt in dat de plannende overheid bij een RUP dat een bestemmingswijziging doorvoert van een bestemming die ressorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar een bestemming die ressorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen", "bedrijvigheid", "recreatie" of "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" een compensatie voor deze bestemmingswijziging moet voorzien.

Aangezien het RUP geen bestemmingswijziging omvat van een bestemming die ressorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" is de planologische compensatieplicht niet van toepassing.

## **8 ONDERZOEK TOT VEILIGHEIDSRAPPORTAGE**

## 8.1 Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 26 januari 2007 het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage definitief goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid en werd van kracht op 29 juni 2007. Artikel 4.4.1 §2 van dit decreet bepaalt immers dat de Vlaamse regering de criteria moet vaststellen om te bepalen of de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) bij een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk RUP al dan niet vereist is. Op 17 februari 2017 wijzigde de Vlaamse Regering het besluit en werd de RVR-toets verplicht bij de opmaak van een RUP.

De VCRO voorziet dat in de startnota moet nagegaan worden of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen zelf. Dit wordt nagegaan met behulp van de RVR-toets. Indien uit de RVR-toets blijkt dat het plan geen invloed heeft op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan moet RVR opgemaakt worden. De beslissing uit de RVR-toets kan onmiddellijk toegevoegd worden aan de startnota. Indien uit de RVR-toets blijkt dat het plan mogelijks een invloed heeft op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan dient het plan voorgelegd te worden aan het Team Externe Veiligheid die beslist of er voor het plan al dan niet een RVR dient opgemaakt te worden. Het Team Externe Veiligheid zal in dit geval lid worden van het planteam in functie van het op te maken RVR.

## 8.2 Beslissing over het RVR

Op 24 januari 2025 werd in de fase van de startnota de RVR-adviesvraag via het DSI-platform verstuurd. Uit het verkregen advies kon worden besloten dat **het RUP niet moet voorgelegd worden aan het Team Omgevingseffecten - Externe Veiligheid en er geen RVR moet worden opgemaakt.**

uw bericht van  
24/01/2025

uw kenmerk  
RUP\_23060\_214\_00021\_00001 RVR-AV-3447

ons kenmerk  
bijlagen  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 24/01/2025, met ref. RVR-AV-3447), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone<sup>4</sup> van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het Team Omgevingseffecten adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

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

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

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

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

<sup>3</sup> Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

<sup>4</sup> Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

### Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

|                                                |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RUP ID nummer</b>                           | RUP_23060_214_00021_00001                                                                                                                   |
| <b>RUP titel</b>                               | RUP Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton                                                                                         |
| <b>Initiatiefnemer</b>                         | Opwijk                                                                                                                                      |
| <b>Plangebied</b>                              |                                                          |
| <b>Toets uitgevoerd op</b>                     | 24/01/2025                                                                                                                                  |
| <b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b> | Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied |

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Expliciet verbod**





## **9 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE**

## 9.1 Inleiding

### 9.1.1 Juridische context

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Deze regelgeving voorziet dat wie een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten wil opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moet brengen.

De Vlaamse Regering keurde op 17 februari 2017 het besluit betreffende het geïntegreerde planingsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 1 juli 2016 omtrent de integratie van planmilieueffectrapportage bij ruimtelijke uitvoeringsplannen, en trad in werking op 1 mei 2017. Deze regelgeving voorziet dat wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt, de geïntegreerde procedure moet gevolgd worden.

In navolging van het decreet tot modernisering van de milieueffectrapportage keurde De Vlaamse Regering op 24 oktober 2025 het besluit goed tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), wat betreft de milieueffectrapportage. Deze nieuwe m.e.r.-regelgeving trad in werking op 1 december 2025. Een belangrijk gevolg is dat de beslissing over de plan-MER-plicht niet langer door het Team Omgevingseffecten - Milieueffectrapportage wordt genomen, maar door het planteam.

### 9.1.2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

In essentie komt een onderzoek tot milieueffectrapportage neer op het beantwoorden van de vraag: "Kan het plan aanleiding geven tot aanzienlijke milieueffecten?". Om deze vraag te beantwoorden dient eerst de doelstelling, reikwijdte en gewenste detailleringsgraad van het plan te worden bepaald. Naast de beschrijving van het voorgenomen plan dienen in voorkomend geval de mogelijke alternatieven ervan aangegeven te worden.

Na het bepalen van de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad wordt een inschatting gemaakt van de eventuele milieueffecten die het gevolg kunnen zijn van het plan.

- Is het plan niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht en worden er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht, dan wordt de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' doorlopen. In deze procedure wordt een motivering opgemaakt om de adviseerende instanties te overtuigen van het feit dat een plan-MER niet noodzakelijk is.
- In het andere geval is de opmaak van een plan-MER verplicht en kan er rechtstreeks gestart worden met de opmaak van een plan-MER.

Het RUP vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage van 10 december 2004 en wijzigingen (project-m.e.r.-besluit), meer bepaald **rubriek 13** 'wijziging of uitbreiding van projecten van bijlage I, II of III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en die zijn of worden uitgevoerd (niet in bijlage I of II opgenomen wijziging of uitbreiding)' van bijlage III.

Het RUP regelt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal (gemeentelijk) niveau:

- het plan betrekking heeft op een gebied waarvan de oppervlakte ongeveer 2,21ha bedraagt, oftewel ongeveer 0,11% van het grondgebied van de gemeente Opwijk (ongeveer 1.969ha);
- het plan door een lokale instantie (de gemeente Opwijk) wordt opgesteld.

Het RUP ligt in de nabijheid van een speciale beschermingszone in de zin van een Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) of een Habitatrichtlijngebied (SBZ-H). Bijgevolg werd een passende beoordeling geïntegreerd in het onderzoek tot milieueffectrapportage.

Aangezien het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is, werd een onderzoek tot milieueffectrapportage doorlopen. **Het vermoeden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, werd door dit onderzoek bevestigd in de startnota.**

## 9.2 Adviesronde

In het kader van de **publieke raadpleging** werd de startnota voor advies overgemaakt aan de volgende instanties:

1. De GECORO;
2. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
3. Het Departement Omgeving;
4. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap;
5. Het Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO);
6. Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV);
7. Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB);
8. De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM).

### 9.3 Beslissing over het plan-MER

De ontvangen adviezen en de inspraakreacties op de startnota werden verwerkt in een **scoping-nota** die op 6 oktober 2025 werd verzonden aan het Team Omgevingseffecten - Milieueffectrapportage (Team MER).

Aangezien op 1 december 2025 de nieuwe regelgeving van kracht werd in verband met milieueffectrapportage, heeft het nieuw opgerichte Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM) op 18 december 2025 een advies bezorgd over de screening (het onderzoek tot milieueffectrapportage).

Op basis van dit advies werd een tweede scopingnota opgemaakt.

Rekening houdend met de in deze scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de adviezen en de inspraakreacties, heeft het plan-team (de bevoegde overheid) besloten dat werd aangetoond dat **het voorgenomen RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben en dat er geen plan-MER moet opgesteld worden voor het voorliggende RUP.**



# 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