

Gemeente Opwijk

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

SCOPINGNOTA

september 2025

**DE
STEDEN
BOUWER**
deel van PLANPLUS

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton

Opdrachtgever

Gemeente Opwijk



Christel Ringoot
Algemeen directeur

Johan Deleu
Burgemeester

Opdrachthouder

PLAN+ bv

PL  NPLUS

Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner

Gunther Cleemput
Ruimtelijk planner

Fase:

SCOPING

Plan-ID:

RUP_23060_214_00021_00001

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **3 februari 2025** tot en met **3 april 2025**.
Op last,

De algemeen directeur

De burgemeester

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van _____ tot en met _____

Op last,

De algemeen directeur

De burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

De algemeen directeur

De voorzitter van de gemeenteraad

Inhoud

0	Adviezen en reacties op de startnota.....	7
1	Opdrachtoomschrijving.....	23
1.1	Doelstelling	24
1.2	Procesverloop.....	24
2	Situering en afbakening	25
3	Ruimtelijke context	29
3.1	Macro.....	30
3.2	Meso.....	30
3.3	Micro.....	31
3.4	Fotoreportage	32
4	Planologische en juridische context.....	41
4.1	Planologisch kader	42
4.2	Juridisch kader	44
4.3	Waterbeleidskader.....	46
4.4	Flankerend kader.....	47
5	Gewenste toestand	49
5.1	Planologisch attest en omgevingsvergunning	50
5.2	Visie en planopties op lange termijn	54
6	Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.....	59
6.1	Grafisch plan	60
6.2	Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften	60
6.3	Op te heffen voorschriften	61
6.4	Toetsing ten aanzien van het planologisch kader	61
7	Ruimtebalans.....	63
7.1	Ruimtebalans.....	64
7.2	Register van de plancompensaties.....	64

7.3	Planologische compensatie	64
8	Onderzoek tot milieueffectrapportage	65
8.1	Inleiding	66
8.2	Toepassingsgebied	66
8.3	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad	67
8.4	Feitelijke en juridisch-planologische toestand	67
8.5	Alternatieven	69
8.6	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	70
8.7	Grensoverschrijdende effecten	88
8.8	Leemten in de kennis	89
8.9	Conclusie	89
9	Onderzoek tot veiligheidsrapportage	91
9.1	Inleiding	92
9.2	Onderzoek tot veiligheidsrapportage	92

0 ADVIEZEN EN REACTIES OP DE STARTNOTA

De publieke raadpleging van de startnota en de procesnota liep van 3 februari 2025 tot en met 3 april 2025. Op 18 februari 2025 organiseerde de gemeente een participatiemoment onder de vorm van een infomarkt waar betrokkenen opmerkingen en suggesties konden overmaken. Het verslag van dit participatiemoment wordt ter beschikking gesteld op de website en op het DSI-platform (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/71a2ea4b-9d55-40d2-a36a-a6a3bf108f0a>). Daarnaast werd het advies ingewonnen van verschillende instanties zoals aangegeven in de procesnota.

Onder deze titel worden alle adviezen en reacties samengevat en wordt aangegeven hoe er mee zal omgegaan worden in het verdere planningsproces. Er wordt onder meer aangegeven in welke processtap adviezen of reacties zullen worden verwerkt (scopingnota of voorontwerp RUP), welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau (RUP), maar wel op het projectniveau (bv. elementen die zich op het niveau van vergunningverlening bevinden of buiten de mogelijkheden van het planniveau vallen). Het is niet de bedoeling om binnen de verwerking van de reacties stelselmatig elk punt te weerleggen of te beamen. De publieke raadpleging is niet hetzelfde als het behandelen van bezwaren (in het kader van het openbaar onderzoek van het ontwerp RUP). Er wordt gefocust op het correct zetten van alle informatie, informatie aan te vullen en te bepalen welke zaken verder onderzocht of afgewogen worden in het verder proces van het RUP.

Adviezen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de schriftelijke **adviezen** die ontvangen zijn tijdens de periode van de **publieke raadpleging**.

Een aantal aangeschreven adviesinstanties hebben geen advies verleend:

- Vlaams Energie- en Klimaatagentschap;
- Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen.

Instantie	Opmerkingen	Behandeling
GECORO	▪ Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert om de eerste 10m vanaf het kruispunt Steenweg / Schaapheuzel geen geluidsmuur op te richten zodat voldoende overzicht op de Steenweg mogelijk is om veilig de Steenweg op te rijden of te kruisen. Gezien de positie van de wegmarkeringen, de voertuigen staan reeds ver voorbij de lijn van de geluidsmuur, is het behoud van deze muur vermoedelijk geen probleem. De akoestische meerwaarde primeert hier. ▪ Het voorstel om de in- en uitrit van de betoncentrale te wisselen dient onderzocht te worden. Het kan enerzijds een meerwaarde zijn om meer wachtzone op de Schaapheuzel (en niet op de Steenweg) mogelijk te maken. Het kan anderzijds een minwaarde zijn naar zo haaks mogelijk de Steenweg te benaderen voor wegrijdende voertuigen. Bijkomend eventueel combineren van in- en uitrit te onderzoeken. In- en uitrit dienen best zo ver mogelijk van het kruispunt Steenweg / Schaapheuzel weg te blijven.	▪ Het niet voorzien van een geluidsschermb langs de eerste 10m vanaf het kruispunt volgt uit de omgevingsvergunning van 2023 en is niet ingegeven vanuit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer op de startnota van het RUP. Er zijn op dit moment geen bijkomende redenen om het geluidsschermb verder te laten doorlopen in de richting van het kruispunt. ▪ Dit voorstel zal besproken en onderzocht worden met het bedrijf. De voorschriften van het RUP zullen zich beperken tot het vastleggen van het aantal en de (indicatieve) locatie van de toegangen tot het bedrijfsterrein. Hoe de in- en uitrit wordt georganiseerd kan in uitvoering van de voorschriften vervolgens verder worden bepaald.

Instantie	Opmerkingen	Behandeling
	▪ Er wordt voorgesteld om te bekijken of de tweede toegang op de Schaapheuzel kan weggelaten worden. Idealiter is er één toegang voor het volledige terrein en gebeurt de verdere circulatie volledig op eigen perceel. ▪ Kruisen van de Schaapheuzel voor bedrijfsvoertuigen dient beperkt te worden tot één duidelijk afgebakende zone. ▪ Er wordt voorgesteld om ook voor de silo's en andere volumes een maximale bouwhoogte op te nemen, dit is nu enkel voor de loodsen opgenomen. ▪ De GECORO stelt zich vragen bij de actualiteitswaarde van de opgenomen verkeerstellingen (de studie dateert van 2016). Ingeval de opmaak van een plan-MER opgelegd zou worden, is misschien een actualisatie gewenst. ▪ De omschrijving biotoopverlies / wijziging wordt best genuanceerd: tuinen aangeplant door de mens zijn op deze locatie van weinig ecologisch belang. Geen algemeen standpunt. ▪ De GECORO suggereert – in een ideale wereld – de opname van Schaapheuzel binnen het bedrijventerrein. ▪ De GECORO brengt unaniem een gunstig advies uit omtrent de startnota voor het dossier RUP Van de Velde beton, gedeeltelijke herziening.	▪ Vanuit de omgevingsvergunning zijn er in elk geval reeds twee toegangen voorzien, met name aan de Schaapheuzel (ter hoogte van de mengcentrale) en aan de Heerbaan (in functie van de personeelsparking). Het voorstel om de geplande tweede toegang aan de Schaapheuzel weg te laten zal onderzocht worden, maar dient afgewogen te worden ten aanzien van de vlotte en veilige circulatie op het bedrijfsterrein zelf. De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij het onderzoek naar de milieueffecten, discipline mobiliteit (titel 8.6.5). ▪ De opmerking zal besproken en onderzocht worden met het bedrijf en de betreffende gemeentelijke diensten aangezien het maatregelen betreft (bv. wegmarkeringen) op het openbaar domein van de Schaapheuzel. ▪ De silo's dienen gebouwd te worden volgens de hoogte zoals opgenomen in het afgeleverde planologisch attest en de daaropvolgende omgevingsvergunning. Het RUP vormt de ruimtelijke vertaling hiervan, waarbij het niet de bedoeling is af te wijken van deze goedgekeurde elementen. Wel kunnen bijkomende bepalingen in het RUP opgenomen worden (zoals maximale bouwhoogtes) die overeenstemmen met deze goedgekeurde elementen. De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij de visie en planopties op lange termijn (titel 5.2). De opmerking wordt eveneens meegenomen bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp RUP. ▪ Indien de opmaak van een plan-MER vereist is, zal een meer gedetailleerd onderzoek inzake mobiliteit onderdeel uitmaken van het plan-MER. ▪ In de startnota was reeds opgenomen dat de tuinen voorzien zijn van aanplantingen door de mens en dat daardoor hun ecologische waarde als beperkt wordt geacht. ▪ Het opnemen van de Schaapheuzel (openbaar domein) als bedrijfsterrein maakt geen deel uit van de herziening van het RUP. Bovendien lijkt deze suggestie – althans op dit moment – zeer moeilijk haalbaar gelet op de nog aanwezige woningen met ontsluiting op de Schaapheuzel. ▪ Kennisname van het gunstig advies.

Instantie	Opmerkingen	Behandeling
Provincie Vlaams-Brabant	- De planopties zijn in overeenstemming met de ontwikkelingsopties vanuit het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (BRVB). Het plan omvat het behoud en de ruimtelijke optimalisatie van een historisch gegroeide bedrijfsactiviteit binnen een dorpskern, waarbij een betere inpassing in de omgeving wordt bekomen en hinder voor omgeving wordt gereduceerd, de ontsluiting naar het openbaar domein veiliger en duidelijker wordt en de bedrijfsvoering efficiënter kan worden gevoerd. De planopties van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn daarmee in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven van het provinciaal ruimtelijk beleid. - Er dient meer aandacht te gaan naar maatregelen om het aandeel verhard terrein te beperken. Een concreet inrichtingsplan waarop de verharding is aangegeven dient te worden opgemaakt en er moet aandacht zijn om voorschriften op te nemen omtrent waterdoorlatende verharding. Verder dienen de voorschriften voor de groenbuffer van die aard te zijn dat ze een kwalitatieve buffer waarborgen. - De naamgeving van het bijzonder plan van aanleg met de naam 'RUP Van de Velde Beton' is verwarrend. Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan heet 'Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton', hoewel er geen voorafgaand RUP is. Ook dit is verwarrend. De naamgeving van de verschillende planinitiatieven dient consequent, logisch en duidelijk te zijn. - Er wordt gesuggereerd om de (reeds vergunde) fietsenstalling op te richten volgens de kwaliteitseisen zoals voorgeschreven in deel G 'Fietsparkeervoorzieningen' van het 'Vademecum fietsvoorzieningen' van de Vlaamse overheid, Agent-schap Wegen en Verkeer en Fietsberaad.	- Kennisname van het feit dat de opties van het RUP passen binnen het BRVB. - In de beschrijving van de gewenste toestand is, voor wat een startnota betreft, al een duidelijk beeld gegeven van het aandeel van de verharding op het terrein. Hierbij wordt aangegeven dat de personeelsparking en bijhorende wegenis worden uitgevoerd in een verharding. Dit is ondertussen ook uitgevoerd in navolging van de omgevingsvergunning. De voorschriften voor de groenbuffer dienen nog verder vastgelegd te worden. De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp RUP. - Het huidig geldende bestemmingsplan is weldegelijk een RUP. Vermits het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Opwijk goedgekeurd werd op 6 juni 2003, werd er geen BPA meer opgemaakt, maar wel een RUP. Het RUP werd, voor wat betreft het deel gelegen in Opwijk, door de bestendige deputatie goedgekeurd op 3 maart 2005. Aangezien het deel van het oude RUP dat gelegen is op het grondgebied van Asse geen deel uitmaakt van dit planinitiatief, werd voor de duidelijkheid in de benaming aangegeven dat het om een gedeeltelijke herziening gaat. - De fietsenstalling is reeds in uitvoering van de omgevingsvergunning opgericht. Eventuele bijkomende fietsenstallingen kunnen inderdaad rekening houden met deze richtlijnen. Dit valt buiten de detailgraad van het RUP en dient op projectniveau vastgelegd te worden in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Instantie	Opmerkingen	Behandeling
	▪ Er wordt in het RUP geen rekening gehouden met een eventuele stopzetting van de huidige activiteiten. De langetermijnvisie is specifiek op maat van het bedrijf gemaakt. Dit zorgt ervoor dat een eventuele stopzetting zal leiden tot een site met zeer specifieke voorschriften, wat de gebruiksmogelijkheden beperkt tot zo goed als enkel een nieuwe betoncentrale. Realistisch gezien zou de site bijgevolg slechts opnieuw in gebruik kunnen worden genomen na een nieuw planinitiatief. Gezien de huidige schaarste aan ruimte voor economische activiteit wordt er aanbevolen om de site na te bestemmen na eventuele stopzetting van de huidige activiteiten. Er wordt voorgesteld om de zone na te bestemmen als zone voor kleinschalige ambachtelijke activiteiten en andere kleinschalige kmo-activiteiten die niet in woonweefsel verweven kunnen worden. ▪ Op basis van de startnota blijkt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een beperkt gebied op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten. Het plan valt daarom, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht	▪ De gemeente wenst uitvoering te geven aan het planologisch attest en een rechtszeker kader te bieden voor de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn die in het planologisch attest zijn vastgelegd. Daarnaast stelt de gemeente voor om een nabestemming vast te leggen voor het gebied in functie van kleinschalige kmo-activiteiten die in deze omgeving kunnen verweven worden. De nabestemming zou dan kunnen ingaan bij de stopzetting van de huidige activiteiten op de site. De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij de toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften (titel 6). De opmerkingen worden eveneens meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP. ▪ Kennisname.
Departement Omgeving	▪ Het planinitiatief past binnen de ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen van zowel het RSV en de strategische visie van het BRV, en lijkt in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). ▪ Overeenkomstig de bepalingen van het GRS worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor Van de Velde Beton in Mazenzele, als kern-in-het-buitengebied, bepaald door een aantal specifieke afwegingscriteria. Zo mag de leefbaarheid van de kern niet in het gedrang komen en mag de schaal van het bedrijf de schaal van de kern niet overstijgen. In de startnota wordt onvoldoende gemotiveerd hoe aan deze afwegingscriteria wordt voldaan, rekening houdend met het feit dat het RUP voorziet in een verdere uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.	▪ Kennisname van het feit dat de opties van het RUP passen binnen het RSV, het BRV (strategische visie) en het GRS. ▪ De doelstelling van het RUP is in essentie <u>niet gericht op een verdere uitbreiding</u> van de productiecapaciteit, maar op de optimalisatie en herinrichting van de site. De voorziene uitbreiding van de bedrijfsgebouwen heeft als doelstelling om de productie te moderniseren en de afgewerkte producten een overdekte plaats te bieden. De toetsing aan de afwegingscriteria is besproken in het onderzoek tot milieueffectrapportage, maar zal nader worden toegelicht. De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij de toetsing ten aanzien van het planologisch kader (titel 6.4).

Instantie	Opmerkingen	Behandeling
	- Er wordt gevraagd om bij de verdere uitwerking van het RUP te verduidelijken hoe er tegemoet is (of wordt) gekomen aan de in het planologisch attest gestelde voorwaarden met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn. In het bijzonder met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Op pag. 124 van het GRS wordt namelijk gesteld dat lokale bedrijven behouden kunnen worden met oog voor de draagkracht van de ruimte. Er wordt aangegeven om industriële activiteiten binnen de kernen, die minder relatie hebben met de kernen en met wonen in het bijzonder, op lange termijn af te bouwen en bij voorkeur te herlokaliseren naar een bedrijventerrein. Er wordt gemikt op bedrijvigheid die beter aansluit op de woonfunctie, waarbij bestaande bedrijven kunnen behouden blijven tot stopzetting. Hoewel op pag.152 van het GRS een mogelijke uitbreiding van Van de Velde Beton binnen de contouren van het oorspronkelijke RUP als aandachtspunt wordt meegegeven, lijkt de in voorliggend RUP voorziene uitbreiding van het bedrijf hiermee in strijd te zijn. In het besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 10-11-2016 met betrekking tot de herziening van het GRS wordt hierover immers gesteld dat “de gemeente bijvoorbeeld aanpassingen van de inrichtingsvoorschriften van bestaande bedrijfsbestemmingen - zonder uitbreiding van de bedrijfsbestemming - mogelijk wil houden” en dat “er kan worden ingestemd met deze lezing”. De in voorliggend RUP voorziene uitbreiding van Van de Velde Beton lijkt bijgevolg dan ook strijdig te zijn met het vernoemde besluit van de deputatie. - In het oorspronkelijke RUP werden zones afgebakend, o.a. voor bebouwing, circulatie, opslag, In voorliggende herziening wordt het volledige plangebied ingekleurd als bedrijventerrein, met uitzondering van enkele overdrukken. Dit biedt enerzijds de nodige flexibiliteit naar de toekomst toe, maar zorgt er anderzijds ook voor dat bijkomende bebouwing eender waar op het terrein kan worden ingepland. Dit is wellicht niet wenselijk, gelet op de ligging in een woonkern. - Op pag. 37 van de startnota worden weliswaar maximumnormen voor zowel de bebouwde en verharde oppervlakte bepaald, maar er wordt nergens verduidelijkt hoe deze zich verhouden tot de reeds bestaande bebouwde en verharde oppervlakte in het plangebied. Dit lijkt nochtans een essentieel gegeven om te kunnen bepalen of de schaal van de kern en ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet worden overschreden middels voorliggend RUP.	- We verwijzen naar de voorgaande opmerking. De doelstelling van het RUP is gericht op de optimalisatie en herinrichting van de site, <u>niet op een verdere uitbreiding</u> van de activiteiten. In essentie betreft het dus een aanpassing van de inrichtingsvoorschriften die ervoor moeten zorgen dat de beschikbare ruimte op het terrein optimaler kan worden benut. Bovendien vormt niet enkel het GRS, maar ook het goedgekeurd planologisch attest het toetsingskader voor dit RUP. Een verduidelijking aan welke voorwaarden uit het planologisch attest en de omgevingsvergunning reeds is voldaan, zal toegevoegd worden om de huidige stand van zaken te duiden. De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij het planologisch attest en omgevingsvergunning (titel 5.1). - Het voorstel tot grafisch plan in de startnota gaf een eerste richting of voorafname van de vertaling van de planopties. Een verdere verfijning of detaillering zoals bijvoorbeeld de aanduiding van bouwzones met daaraan gekoppelde voorschriften, is mogelijk in de verdere fases van het planningsproces. De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van de plannen van het voorstel ontwerp RUP. - De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij het planologisch attest en omgevingsvergunning (titel 5.1).

Instantie	Opmerkingen	Behandeling
	▪ Binnen de contour van het plangebied bevinden zich nog twee woningen die niet in eigendom zijn van Van de Velde Beton. Toch wordt aan deze percelen de bestemming 'bedrijvigheid' toegekend, waardoor deze woningen de facto zonevreemd worden (in het oorspronkelijke RUP kregen ze nog een bestemming 'wonen') en hun mogelijkheden sterk ingeperkt worden. Dit enkel en alleen vanuit de veronderstelling dat deze percelen in de toekomst nog zullen worden ingelijfd bij de bedrijfssite, evenwel zonder dat hier enige zekerheid over bestaat. Dit lijkt op zijn minst voorbarig. ▪ Er wordt niet gemotiveerd waarom het terrein aan overzijde van de Schaapheuzel niet wordt meegenomen in voorliggende herziening, hoewel het wel tot de contour van het oorspronkelijke RUP behoort en een wezenlijk deel uitmaakt van bedrijfsvoering. Bij uitbreiding kan hetzelfde gezegd worden over de overige terreinen van het bedrijf op het grondgebied van de gemeente Asse. ▪ Het is aangewezen om in het RUP ook bepalingen op te nemen met betrekking tot de mogelijkheden bij een eventuele stopzetting of herlokalisatie van het bedrijf. Worden er nieuwe activiteiten toegelaten, die overeenkomstig de bepalingen van het GRS in principe minder storend moeten zijn dan de bestaande activiteiten? Of gaat de voorkeur naar het afbouwen van de industriële activiteiten, met een nabestemming die beter aansluit bij de woonfunctie van de kern?	▪ De gemeente acht het behoud van de woonfunctie, gelegen op zeer korte afstand van de bedrijfsactiviteiten, niet houdbaar naar de toekomst toe. Daarom voorziet het plan op termijn dat ook de overige percelen binnen het bouwblok in gebruik genomen kunnen worden voor de activiteiten van het bedrijf om zo de organisatie verder te optimaliseren. Op die manier zal het bouwblok een uniforme invulling krijgen en wordt de versnippering op het vlak van functies vermeden. De eigenaars van de bestaande woningen hebben uiteraard het recht om op deze plaats te blijven en krijgen in het plan voldoende rechtszekerheid. Tot zolang zal het bedrijf een afdoende buffer dienen te voorzien ten aanzien van deze woningen. Het plan streeft bijgevolg een efficiënt ruimtegebruik en een logisch gebruik van het bouwblok na. ▪ Aangezien het planologisch attest enkel betrekking had op het deel dat gelegen is op het grondgebied van Opwijk, is de plancontour van het RUP eveneens beperkt tot dit deel van het bedrijfsterrein. Het terrein aan de overzijde van de Schaapheuzel alsook de overige terreinen op het grondgebied van Asse behouden hun functie als binnen- en buitenopslag van afgewerkte producten. ▪ De gemeente wenst uitvoering te geven aan het planologisch attest en een rechtszeker kader te bieden voor de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn die in het planologisch attest zijn vastgelegd. Daarnaast stelt de gemeente voor om een nabestemming vast te leggen voor het gebied in functie van kleinschalige kmo-activiteiten die in deze omgeving kunnen verweven worden. De nabestemming zou dan kunnen ingaan bij de stopzetting van de huidige activiteiten op de site. De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij de toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften (titel 6). De opmerkingen worden eveneens meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP.

Instantie	Opmerkingen	Behandeling
	In het milieueffectenonderzoek worden geen locatiealternatieven onderzocht, o.a. vanuit de motivering dat dit geen ruimtelijke voordelen voor de omgeving met zich mee zou brengen. Deze uitspraak kan eerst en vooral in vraag gesteld worden, gelet op de reeds gekende hinderaspecten (geluid, trilling, stof). Deze hinderaspecten worden verderop in het milieueffectenonderzoek bovendien te eenvoudig weggezet als “niet aanzienlijk”, hoewel ze in de bestaande toestand reeds nadrukkelijk aanwezig zijn en bij verdere uitbreiding naar verwachting nog verder zullen toenemen. Bovendien is er rechtspraak gekend van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State waarbij het milieueffectenonderzoek, en daaruit volgend het volledig RUP, vernietigd werden omdat de locatiealternatieven en/of bepaalde hinderaspecten niet voldoende onderzocht werden. Het is niet omdat een bedrijf reeds geruime tijd op een bepaalde locatie gevestigd is, dat er geen beter geschikte locaties bestaan (zowel wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden en hinder ten aanzien van de omgeving) en onderzocht kunnen worden. De keuze voor verdere uitbreiding op de bestaande locatie moet met andere woorden grondig(er) gemotiveerd worden.	De opmaak van het RUP beoogt géén uitbreiding van de productiecapaciteit van het bedrijf, maar focust op de optimalisatie en herinrichting van de bestaande site. De geplande uitbreiding van de bedrijfsgebouwen heeft tot doel de productieprocessen te moderniseren en de afgewerkte producten op een kwalitatieve en overdekte manier op te slaan. Deze interne herschikking en rationalisatie van de bedrijfsvoering zijn noodzakelijk om efficiënter en duurzamer te kunnen werken binnen de bestaande ruimtelijke contouren. In dat opzicht is de keuze voor de bestaande locatie evident: het bedrijf is reeds lange tijd verankerd op deze site, beschikt over de nodige ontsluiting en infrastructuur en de ingrepen gebeuren binnen de bestaande functionele context van het bedrijfsterrein. De argumentatie in het milieueffectenonderzoek om geen locatiealternatieven te onderzoeken, is gebaseerd op het feit dat de voorgestelde ingrepen geen nieuwe ruimtelijke invulling of uitbreiding met zich meebrengen, maar juist inzetten op een betere ordening en controleerbare bedrijfsvoering. Wat de hinderaspecten betreft (geluid, trillingen, stof), werden deze in het milieueffectenonderzoek geanalyseerd in functie van de geplande interne optimalisaties. De beoordeling geeft aan dat er geen aanzienlijke bijkomende hinder te verwachten is. Integendeel, door de overdekking van opslag en een efficiëntere interne logistiek kan de omgevingsimpact beter beheerst worden. Het RUP biedt het juridisch kader om deze optimalisaties mogelijk te maken en tegelijk via stedenbouwkundige voorschriften de leefkwaliteit in de omgeving te waarborgen. Het belang van een zorgvuldige motivering in het licht van relevante rechtspraak wordt zeker erkend. In dit dossier wordt echter duidelijk aangetoond dat de ingrepen gericht zijn op optimalisatie binnen de bestaande site, en dat de effecten op de omgeving beheersbaar en controleerbaar blijven.
Agentschap Wegen en Verkeer	- AWV volgt de conclusie dat voorliggend plan niet MER-plichtig is en dat er geen significante milieueffecten te verwachten zijn. - De zone betroffen door het RUP is gelegen langs de gewestweg N47 ter hoogte van kilometerpunt 2.3-2.4. We vragen het rooilijnplan in het RUP informatief te vermelden.	- Kennisname. - De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij het juridisch kader (titel 4.2).

Instantie	Opmerkingen	Behandeling
	▪ Het RUP voorziet in een bufferzone voor de zone parallel met de gewestweg. De voorziene groenbuffer en wadi zijn deels voor de rooilijn gelegen. Vermits het RUP deze zone wenst te herbestemmen tot bufferzone, hypothekeert het daarmee de beschikbare ruimte voor een eventueel toekomstige verbreding van de gewestweg (in functie van ontubbeling fietspaden, grachten, ...). AWV vraagt om voor de zone begrensd door de rooilijnen tevens ontwikkelingen van openbaar nut toe te laten, zodat een verbreding van de gewestweg hier vanuit het RUP ondubbelzinnig mogelijk blijft. Begin 2025 heeft AWV geen ontwerpplannen voor dit deel van de N47, maar AWV wenst vanuit de zorgplicht expliciet de mogelijkheden naar de (verre) toekomst open te houden om deze ruimte desgewenst te kunnen gebruiken om veilige weginfrastructuur aan te leggen. We vragen voor de zone binnen de rooilijnen een bestemming voor openbaar nut toe te laten en de mogelijkheden voor de gewestweg niet te hypothekeken. ▪ AWV bevestigt dat een rechtstreekse ontsluiting van de site naar de gewestweg N47 niet aangewezen is. AWV gaat akkoord met de voorgestelde onrechtstreekse erftoegang via de Schaapheuzel. We vragen dit element in het RUP te verankeren. ▪ De zichtbaarheid naar het kruispunt Schaapheuzel / N47 is essentieel. De beplanting dient hier voldoende laag te zijn teneinde de zichthoeken te vrijwaren. We vragen dit element in het RUP te verankeren. ▪ Voertuigen dienen maximaal op eigen terrein te staan. Wachtrijen op de Schaapheuzel of nabij het kruispunt met de gewestweg zijn niet aangewezen. We vragen dit uitgangspunt in het RUP te behouden. ▪ Momenteel is de inrit naar de site voor vrachtverkeer voorzien nabij het kruispunt Schaapheuzel / N47, terwijl de uitrit op grotere afstand van het kruispunt gelegen is. Voor AWV is een omgekeerde configuratie gunstiger (uit nabij het kruispunt, in op grotere afstand van het kruispunt). Dit heeft als voordeel dat er meer bufferruimte is voor wachtende voertuigen op de Schaapheuzel, waardoor de kans op terugslag tot op de kruispunten beperkter is. We vragen een tweede alternatieve configuratie in het RUP (visie/stedenbouwkundige voorschriften) als mogelijkheid toe te laten voor de eventuele lange termijn. De huidige inrichting is vergund en kan als alternatief in het RUP behouden blijven.	▪ Langsheen de N47 volgt de plancontour van het RUP de eigendomsgrens. Deze grens ligt niet voor de rooilijn en hypothekeert daarmee geenszins een eventueel toekomstige verbreding van de gewestweg. ▪ De ontsluiting via de Schaapheuzel is opgenomen in de startnota (titel 5.2.2). <i>De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP.</i> ▪ Het voorstel voor een lagere beplanting op de hoek van de Schaapheuzel en de N47 is opgenomen in de startnota (titel 5.2.3). <i>De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP.</i> ▪ Dit uitgangspunt is opgenomen in de startnota (titel 5.2.2). ▪ Dit voorstel zal besproken en onderzocht worden met het bedrijf. De voorschriften van het RUP zullen zich beperken tot het vastleggen van het aantal en de (indicatieve) locatie van de toegangen tot het bedrijfsterrein. Hoe de in- en uitrit wordt georganiseerd kan in uitvoering van de voorschriften vervolgens verder worden bepaald.
Vlaamse Openbare Afvalstoffenmaatschappij	▪ De Vlaamse Openbare Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) verwijst in zijn advies naar de informatiebronnen over de bodemkwaliteit van gronden en naar de algemene aandachtspunten waarmee dient rekening gehouden te worden.	▪ Kennisname. Geen verdere acties vereist.

Reacties

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de schriftelijke **reacties** die ontvangen zijn tijdens de periode van de **publieke raadpleging**.

Volgnummer reactie	Opmerkingen	Behandeling
Reactie 1	▪ Huidige bedrijfsvoering en situering Wij stellen vast dat er omtrent de beschrijving van de huidige bedrijfsvoering en de toekomstplannen van Van de Velde Beton enige nuance ontbreekt. Er wordt een opsomming gegeven van de passages waar een correctie of verduidelijking wenselijk is. - Op pagina 11 betreffende de eigendomssituatie. - Op pagina 15-16 betreffende de beschrijving van de gebouwen op de bedrijfs-site. - Op pagina 30 betreffende de afvoer van het hemelwater en afvalwater. ▪ Verwijzing naar planologisch attest en omgevingsvergunning In hoofdstuk 5.1 op pagina 34 wordt het afgeleverde planologisch attest besproken. De voorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgesomd, maar een reflectie ontbreekt. Het is niet duidelijk voor de lezer aan welke voorwaarden reeds voldaan is. Er wordt een opsomming gegeven van de huidige stand van zaken. ▪ Toekomstperspectieven op lange termijn In hoofdstuk 5.2 op pagina 36 worden de lange termijnperspectieven voor het bedrijf geschetst. Het volledige hoofdstuk is sterk in detail uitgewerkt, maar hierdoor geraakt de essentie ondergesneeuwd. De essentie is dat er geen uitbreiding van de productie voorzien wordt, maar wel een optimalisatie en herinrichting van de site. Er wordt een opsomming gegeven van de passages waar een correctie of verduidelijking wenselijk is. - Op pagina 36 betreffende de activiteiten van het bedrijf. - Op pagina 36 betreffende de opslag. - Op pagina 36 betreffende de nieuwe loods en de daar voorziene groenbuffer. - Op pagina 37 betreffende de hoogte van het nieuwe bedrijfsgebouw. - Op pagina 37 betreffende de hoogte van de opslag in open lucht. - Op pagina 37 betreffende de leesbaarheid van de in- en uitritten langs de Schaapheuzel. - Op pagina 37 betreffende de wachtzone aan de mengcentrale. - Op pagina 37 betreffende de groenbuffer en de geluidsmuur. - Op pagina 38 betreffende het doortrekken van groenbuffer langs de Heerbaan tot aan de Schaapheuzel. - Op pagina 38 betreffende het groene karakter van de parking. - Op pagina 39 betreffende de types aan verhardingen.	▪ De opmerkingen worden – waar nuttig en nodig geacht – verwerkt in de scopingnota bij de situering en afbakening (titel 2), de ruimtelijke context (titel 3) en het waterbeleidskader (titel 4.3). ▪ De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij het planologisch attest en omgevingsvergunning (titel 5.1). ▪ De opmerkingen worden – waar nuttig en nodig geacht – verwerkt in de scopingnota bij de visie en planopties op lange termijn (titel 5.2).

Volgnummer reactie	Opmerkingen	Behandeling
	▪ Doelstelling RUP De doelstelling van het RUP komt niet duidelijk naar voren in de startnota. ▪ Detailgraad startnota We stellen vast dat de startnota al sterk in detail gaat. Normaal gezien is de startnota vooral een bespreking van een studiegebied met plandoelstellingen die verder onderzocht zullen worden. De startnota lijkt momenteel al op een ontwerp-RUP waarbij het voortschrijdend inzicht van de verschillende te doorlopen stappen in de RUP-procedure nog dient te gebeuren. Er worden enkele voorbeelden gegeven van elementen die te sterk in detail gaan. - Op pagina 15 betreffende de oppervlakte van het plangebied. - Op pagina 37 betreffende de bezettingsgraad. ▪ Opmerkingen op het grafisch plan We stellen vast dat het grafisch plan, in tegenstelling tot sommige passages in de startnota zelf, in een volgende fase wat extra detaillering kan gebruiken. Er worden een aantal suggesties gegeven. - Een detaillering opnemen van de bebouwbare zone, met de nodige ruimte/marge omdat dit helpt om de toekomstvisie te realiseren en draagvlak kan creëren bij de buurt zodat ook zij zekerheid hebben over de 'bebouwbare' locatie. - De detaillering van de voorschriften omtrent de parking verduidelijken. ▪ Opmerkingen op het grafisch plan Op het grafisch plan is de openbare wegnis doorgetrokken over het perceel 468R en A468S. Is het de bedoeling van de gemeente om hier over te gaan tot een onteigening of wat is de visie hier rond? ▪ Leesbaarheid We stellen vast dat de leesbaarheid van de startnota op sommige plaatsen verbeterd kan worden, dit voornamelijk met betrekking tot het kaartmateriaal. ▪ Enkele materiële bedenkingen Doorheen de startnota zijn er enkele materiële of taalkundige fouten die met het oog op de scopingnota best aangepast worden.	▪ De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij opdrachtomschrijving (titel 1). ▪ Gelet op het feit dat het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van een planologisch attest is een zekere graad van detail nodig om de overeenstemming met het planologisch attest te duiden. De opmerkingen worden – waar nuttig en nodig geacht – verwerkt in de scopingnota. ▪ De opmerkingen worden verwerkt in de scopingnota bij de toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften (titel 6). De opmerkingen worden eveneens meegenomen bij de opmaak van het voortontwerp RUP. ▪ De aanduiding van een zone voor openbare wegnis op perceel 468R en 468S is gebaseerd op de bestaande toestand en de geldende bestemmingen in het oorspronkelijke RUP. Concreet wordt hiermee de bestaande voetweg bestemd die reeds in gebruik is en gekend is als publieke doorsteek. Het is belangrijk te benadrukken dat de bestemming zoals aangeduid op het grafisch plan een stedenbouwkundige invulling betreft en niet noodzakelijk overeenkomt met het eigendomsstatuut van de betrokken percelen. De opname van deze wegnis in het RUP impliceert op zich geen automatische onteigening, maar bevestigt de functionele rol van deze strook binnen het openbaar domein volgens het geldende beleidskader. Indien de gemeente effectief tot verwerving of onteigening zou willen overgaan, dan zou dit via een afzonderlijk juridisch traject verlopen, los van het RUP zelf. ▪ De opmerkingen worden – waar nuttig en nodig geacht – verwerkt in de scopingnota. ▪ De opmerkingen worden verwerkt in de scopingnota.

Volgnummer reactie	Opmerkingen	Behandeling
	▪ Inhoudelijke aspecten milieueffectenrapportage We merken dat er sommige onderdelen van de milieueffectenrapportage te veel of te weinig diepgaand zijn uitgewerkt. Er wordt een opsomming gegeven van de passages waar een correctie of verduidelijking wenselijk is. - Op pagina 57 betreffende de conclusies van de natuurstudies. - Op pagina 62 betreffende de uitwerking van de discipline mobiliteit. ▪ Verwachtingen die vanuit de milieueffectenrapportage geschept worden We stellen vast dat in de screening tot milieueffectenrapportage elementen worden aangehaald die doorvertaald kunnen worden naar concrete stedenbouwkundige voorschriften. Er worden een aantal standpunten toegelicht over bepaalde passages. - Op pagina 62 betreffende het dubbel gebruik van de personeelsparkeerplaats. - Op pagina 64 betreffende de beperking van lichtinval. - Op pagina 66 betreffende de beperking van geluidshinder. - Op pagina 69 betreffende de inzet van hernieuwbare energie. ▪ Details milieueffectenrapportage Er worden nog enkele details meegegeven met betrekking tot de milieueffectenrapportage. Het betreft gebruik van verouderde data en terminologie. - Op pagina 52 betreffende de bodemtyperingskaart. - Op pagina 65 betreffende de geluidsbelastingkaart. - Op pagina 67 betreffende de GES-kaart. - Op pagina 69 betreffende de hittestresskaart. - Op pagina 61 betreffende de werken aan de in- en uitrit. - Op pagina 66 betreffende de vervanging van de mengcentrale. ▪ Opmerkingen op de procesnota We stellen vast dat er een mogelijke onduidelijkheid zou kunnen zijn voor leken omtrent wie de opdrachtgever is van het RUP. Op pagina 5 van de procesnota wordt gesteld dat 'de betrokken actoren het planteam en de opdrachtgever van het RUP zijn'. Deze opsomming van betrokken actoren kan tot verwarring leiden. Van de Velde Beton heeft het voorwaardelijk gunstig planologisch attest bekomen, maar is niet de opdrachtgever van het RUP. De gemeentelijke overheid is opdrachtgever van het RUP en eveneens opgenomen in het planteam zoals op pagina 4 vermeld is. Dit moet duidelijk vermeld staan in de procesnota. ▪ Opmerkingen op de procesnota De opsomming van adviesinstanties is onvolledig. Op pagina 5 van de procesnota worden de instanties opgesomd die advies moeten verlenen op de startnota. Het Agentschap Natuur en Bos ontbreekt in deze opsomming.	▪ De opmerkingen worden – waar nuttig en nodig geacht – verwerkt in de scopingnota bij het onderzoek naar de milieueffecten (titel 8.6). ▪ De opmerkingen worden – waar nuttig en nodig geacht – verwerkt in de scopingnota bij het onderzoek naar de milieueffecten (titel 8.6). ▪ De opmerkingen worden – waar nuttig en nodig geacht – verwerkt in de scopingnota bij het onderzoek naar de milieueffecten (titel 8.6). ▪ Het dient uiteraard duidelijk te zijn dat de gemeente de opdrachtgever is van het RUP. Dit wordt aangevuld onder titel 3.1 van de procesnota. ▪ Dit wordt aangevuld onder titel 4.1.1 van de procesnota. Het Agentschap voor Natuur en Bos werd evenwel om advies gevraagd in het kader van de publieke raadpleging over de startnota, maar gaf geen advies.

Volgnummer reactie	Opmerkingen	Behandeling
	▪ Opmerkingen op de procesnota Het is onduidelijk voor derden welke zaken in de voorbereidende fase reeds afgerond zijn. De tekst in hoofdstuk 5.1 'voorbereidende fase' van de procesnota herneemt de beslissing tot planologisch attest. In deze tekst is het voor derden niet duidelijk welke studies al uitgevoerd zijn en voor welke handelingen op korte termijn al vergunningen verleend werden en/of reeds uitgevoerd zijn.	▪ Dit wordt aangevuld onder titel 5.1 van de procesnota.
Reactie 2	▪ Bestemming van de groenbuffer In paragraaf 6.2.2 van de startnota wordt melding gemaakt van bestemmingen in overdruk, terwijl dit in de omgevingsvergunning niet het geval was. Concreet betreft dit de groenbuffer, die nu als overdruk in een industriële zone wordt ingekleurd. Dit impliceert een minder definitieve bescherming van de buffer. Wij vragen dat de groenbuffer een volwaardige bestemming "groenbuffer" krijgt binnen het plan, zodat er op lange termijn zekerheid blijft voor de omwonenden. ▪ Gebrek aan zekerheid voor buurtbewoners De herziening van het RUP is opgesteld in functie van uitbreiding, maar biedt weinig garanties naar de buurtbewoners toe. In het vorige plan was duidelijk aangegeven waar loodsen, gebouwen en verharding toegestaan waren, maar deze afbakening ontbreekt nu grotendeels. - Er is geen specifieke aanduiding waar de zones voor opslag van betonproducten zich bevinden en tot waar de bebouwing kan reiken. - Er wordt enkel gesproken over "geclusterde" inplanting van gebouwen, zonder concrete limieten. Wij verzoeken om een meer gedetailleerd plan waarin de maximumlimieten per zone expliciet worden vastgelegd, zowel voor de stapelzones als de bebouwbare zones.	▪ De aanduiding van de groenbuffer op een grafisch plan (bestemmingsplan) van het RUP en op een plan van de omgevingsvergunning heeft op zich een andere betekenis. In een RUP (planniveau) is een overdruk een zone die bovenop een bestaande hoofdbestemming (grondvlak) wordt aangeduid met specifieke, nadere bepalingen en stedenbouwkundige voorschriften inzake inrichting van de hoofdbestemming. Deze overdrukken zijn bedoeld om bepaalde aspecten van de bestemmingszone verder te verfijnen of te detailleren. In dit geval wijst de overdruk op het verplicht inrichten van een groenbuffer die behoort tot het bedrijfsterrein en dus ook valt onder de bestemming van het bedrijfsterrein. Dit geeft ook impliciet en expliciet aan dat het bedrijf verantwoordelijk is voor de aanleg van de groenbuffer. Een overdruk is alleszins even verordenend als een grondvlak en garandeert op gelijke wijze de verplichting tot aanleg van een groenbuffer. In een omgevingsvergunning (projectniveau) zal omwille van de vormgeving en de duidelijkheid van het plan een groenbuffer aangeduid worden met grondvlak. ▪ Het voorstel tot grafisch plan in de startnota gaf een eerste richting of voorafname van de vertaling van de planopties. Een verdere verfijning of detaillering zoals bijvoorbeeld de aanduiding van bouwzones met daaraan gekoppelde voorschriften, is mogelijk in de verdere fases van het planningsproces. De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van de plannen van het voorontwerp RUP.

Volgnummer reactie	Opmerkingen	Behandeling
	▪ Hoogtebeperkingen van gebouwen Bij eerdere afspraken met de zaakvoerders werd overeengekomen dat loodsen dicht bij de bewoning een maximale kroonlijsthoogte van 8 meter en een nokhoogte van 8,87 meter zouden krijgen. Dit werd ook opgenomen in de vorige omgevingsvergunning. In de huidige startnota is deze beperking verdwenen, en wordt enkel een algemene kroonlijsthoogte/nokhoogte van 10/12 meter vermeld. Wij vragen dat de oorspronkelijke hoogterestricties opnieuw expliciet in het RUP worden opgenomen en per zone worden vastgelegd. ▪ Afstand tot perceelgrens en schaalbreuk Gezien de schaalbreuk van het bedrijf ten opzichte van de woonomgeving, vragen wij dat het 45-graden principe wordt toegepast. Dit houdt in dat hogere gebouwen verder van de perceelrand worden geplaatst, waardoor de impact op de omwonenden wordt verminderd. ▪ Uitvoering van voorwaarden uit omgevingsvergunning en verkeersveiligheid In de verleende omgevingsvergunning werd als voorwaarde gesteld dat de in- en uitritten naar het terrein aan de Schaapheuzel duidelijk leesbaar moesten zijn in het straatbeeld. Dit zou worden gerealiseerd door het afsluiten van overige straatgrenzen met niet-overrijdbare elementen (hagen, plantenbakken, etc.). - Het hekwerk langs de Schaapheuzel lijkt korter zoals ze vandaag op het plan van de omgevingsvergunning werd uitgewerkt. Op het plan lijkt het om +/- 25m te gaan. - De paaltjes aan de overkant van de Schaapheuzel werden niet geplaatst, dit is vandaag wel moeilijker te realiseren omdat deze zone momenteel gebruikt wordt als vrachtwagenparking in plaats van de voorziene bestemming "opslag in open lucht". ▪ Daarnaast wordt de straat "Schaapheuzel" frequent gebruikt door zwakke weggebruikers en regulier verkeer. Wij stellen voor om: - Wegmarkeringen aan te brengen om duidelijk aan te geven waar oversteekplaatsen voor vorkheftrucks zich bevinden. - Het reliëf van de weg waar mogelijk in overeenstemming te brengen met het verloop van de straat. (Met het oog op een vlot en kruisend heftruckverkeer werden in 2021 de trottoirranden grotendeels door de firma verwijderd) - Wegmarkeringen aan te brengen om duidelijk aan te geven waar voetpaden zich bevinden. Aangezien verkeersveiligheid deels onder de bevoegdheid van de politie valt, lijkt het ons wenselijk dat de gemeente hierover coördineert in samenspraak met de politie.	▪ De reeds vergunde gebouwen (loodsen) dienen opgericht te worden volgens de hoogte zoals opgenomen in de afgeleverde omgevingsvergunning. Het RUP zal het kader vormen waaraan nieuwe omgevingsvergunningsaanvragen moeten afgetoetst worden. Het RUP zal daartoe randvoorwaarden (zoals bouwhoogte) vastleggen die enerzijds gebaseerd zijn op het afgeleverde planologisch attest en de daaropvolgende omgevingsvergunning en anderzijds op het streven naar een evenwichtige en efficiënte inrichting van het bedrijfsterrein. <i>De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP.</i> ▪ Bij de verdere verfijning of detaillering van het grafisch plan (en de stedenbouwkundige voorschriften) zal onderzocht worden of er afstandsregels dienen vastgelegd te worden ten opzichte van de woonomgeving. <i>De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP.</i> ▪ De opmerkingen hebben betrekking op enerzijds de uitvoering van de afgeleverde omgevingsvergunning en anderzijds op de verdere inrichting van het gebied op projectniveau. ▪ De suggesties hebben betrekking op de inrichting van de Schaapheuzel en vallen buiten de scope van het RUP. De voorstellen worden bezorgd aan de betreffende gemeentelijke diensten.

Participatiemoment

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de **reacties** die ontvangen zijn tijdens het **participatiemoment**. Het participatiemoment werd georganiseerd onder de vorm van een infomarkt waarbij in zaal De Kersenpit aan de hand van infopanelen de startnota werd toegelicht. Daarnaast was er een suggestiebox voorzien waarin mensen hun suggesties en/of opmerkingen konden achterlaten. Hiervoor wordt ook verwezen naar het verslag van het participatiemoment.

Thema	Opmerkingen	Behandeling
Bebouwing	- Er is vraag naar meer duidelijkheid over de maximale hoogte van de gebouwen (nokhoogte en kroonlijsthoogte). Er wordt gevraagd om dit in overeenstemming te brengen met de verleende vergunningen en afspraken met het bedrijf. - Er wordt gevraagd om in het RUP (toelichtingsnota, voorschriften en/of grafisch plan) duidelijkheid te scheppen over de afstand van gebouwen tot de noordelijke grens van het plangebied.	- De reeds vergunde gebouwen (loodsen) dienen opgericht te worden volgens de hoogte zoals opgenomen in de afgeleverde omgevingsvergunning. Het RUP zal het kader vormen waaraan nieuwe omgevingsvergunningsaanvragen moeten afgetoetst worden. Het RUP zal daartoe randvoorwaarden (zoals bouwhoogte) vastleggen die enerzijds gebaseerd zijn op het afgeleverde planologisch attest en de daaropvolgende omgevingsvergunning en anderzijds op het streven naar een evenwichtige en efficiënte inrichting van het bedrijfsterrein. <i>De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP.</i> - Bij de verdere verfijning of detaillering van het grafisch plan (en de stedenbouwkundige voorschriften) zal onderzocht worden of er afstandsregels dienen vastgelegd te worden ten opzichte van de woonomgeving. <i>De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP.</i>
Opslag	- Er is vraag naar duidelijkheid over de maximale hoogte voor het stapelen van materialen. - De 2 meest noordelijke opslagplaatsen enkel gebruiken voor afgewerkte producten. Geen losse gesteenten zoals zand, grind ... Dit als maatregel om stof tegen te gaan in het residentiële gebied.	- De maximale hoogte voor het stapelen volgt uit de voorwaarden van de omgevingsvergunning. De stapelhoogte wordt onder meer bepaald op basis van de functionele limiet van de heftrucks en de stapelbaarheid van de materialen. <i>De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij de visie en planopties op lange termijn (titel 5.2).</i> - De opslag van losse grondstoffen (granulaten) gebeurt uitsluitend rond de mengcentrale in bunkers. Deze bunkers zijn overdekt om stofhinder tegen te gaan. De andere zones op het terrein zijn enkel voorzien voor de opslag van afgewerkte producten. <i>De opmerking wordt verwerkt in de scopingnota bij de visie en planopties op lange termijn (titel 5.2).</i>
Bufferzone	Er wordt gevraagd of de breedte en hoogte van de bufferzone ook zal toelaten om hoogstammige bomen te voorzien.	De breedte van de bufferzone laat inderdaad toe om bomen te voorzien.

Thema	Opmerkingen	Behandeling
In- en uitrit Schaapheuzel	Verschillende aanwezigen vragen om de in- en uitrit aan de Schaapheuzel duidelijk aan te geven en de wachtzone volledig op het terrein te organiseren. Indien een afsluiting of een alternatief onoverrijdbaar element parallel aan de Schaapheuzel omwille van circulatie voor de vrachtwagens niet mogelijk blijkt, vragen de buurtbewoners minstens te voorzien in een op de weg duidelijke en leesbare oversteekzone waar heftrucks de openbare weg kunnen kruisen. De mogelijkheden die worden geopend zijn markeringen op de weg en (verkeers)borden.	De suggesties hebben betrekking op de inrichting van de Schaapheuzel en vallen buiten de scope van het RUP. De voorstellen worden bezorgd aan de betreffende gemeentelijke diensten.
Woningen	Een aantal aanwezigen stelt zich de vraag hoe het RUP omgaat met de bestaande woningen en wat de mogelijkheden voor deze woningen zijn wanneer het RUP van kracht is.	De woningen zullen opgenomen worden in de bestemming 'bedrijvigheid', waardoor ze een zonevreemd karakter krijgen. De eigenaars van de bestaande woningen behouden echter voldoende rechtszekerheid en kunnen conform de zonevreemde basisrechten nog steeds stedenbouwkundige handelingen uitvoeren aan hun woning (bv. verbouwen).
Geluidshinder	Verschillende aanwezigen geven aan nog steeds geluidshinder te ondervinden. Uit andere gesprekken blijkt dat een aantal maatregelen uit het akoestisch onderzoek, waaronder de plaatsing van de geluidsmuur, tot enige verbetering heeft geleid op vlak van geluidshinder naar de buurt toe. Voor de meeste aanwezigen is het vooralsnog belangrijk om een geluidsmuur te behouden en de hinder verder te monitoren. Wel wordt gewezen op de povere beeldkwaliteit van een betonnen geluidsmuur.	Het voorzien van een geluidsscherm zal vastgelegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. In uitvoering van de omgevingsvergunning is een deel van het geluidsscherm al opgericht. Het zal evenwel enig tijd vergen voor de beplanting voldoende is gegroeid om het geluidsscherm visueel te verbergen en de beeldkwaliteit te verbeteren. Het monitoren van de geluidsbelasting is belangrijk, maar is een maatregel op projectniveau, in uitvoering van een omgevingsvergunning. Dit valt buiten de scope van het RUP.
Lichthinder	Er is vraag naar een aanpak omtrent de lichthinder die het bedrijf 's nachts met zich meebrengt.	Het bedrijf is 's nachts niet werkzaam. De betoncentrale is operationeel van 5u30 tot 16u30. Er kan geladen en gelost worden van 6u tot 17u en er wordt geproduceerd van 7u tot 16u30. In de wintermaanden is verlichting belangrijk in het kader van de veiligheid op de werkvloer. Het goed africhten van de verlichting is een belangrijke en doeltreffende maatregel om hinder naar de burens toe te beperken. De opmerking zal besproken en onderzocht worden met het bedrijf zodat er een werk- en leefbaar kader kan opgenomen worden in het RUP. De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van het voorontwerp RUP.
Grafisch plan	Er wordt gevraagd om op het grafisch plan en/of in de stedenbouwkundige voorschriften concreter aan te geven waar in de toekomst al dan niet mag gebouwd worden.	Het voorstel tot grafisch plan in de startnota gaf een eerste richting of voorafname van de vertaling van de planopties. Een verdere verfijning of detaillering zoals bijvoorbeeld de aanduiding van bouwzones met daaraan gekoppelde voorschriften, is mogelijk in de verdere fases van het planningsproces. De opmerking wordt meegenomen bij de opmaak van de plannen van het voorontwerp RUP.

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 wordt een **scopingnota** opgemaakt waarin de adviezen en de inspraakreacties worden verwerkt. Op deze wijze wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met suggesties om het plan te verbeteren of worden aandachtspunten in functie van de effectenonderzoeken beschreven. De scopingnota dient voorgelegd te worden aan het Team Omgevingseffecten - Milieueffectrapportage (Team MER) om bevestiging te krijgen dat het plan geen aanzienlijke effecten kan veroorzaken en dat dus de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.

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.

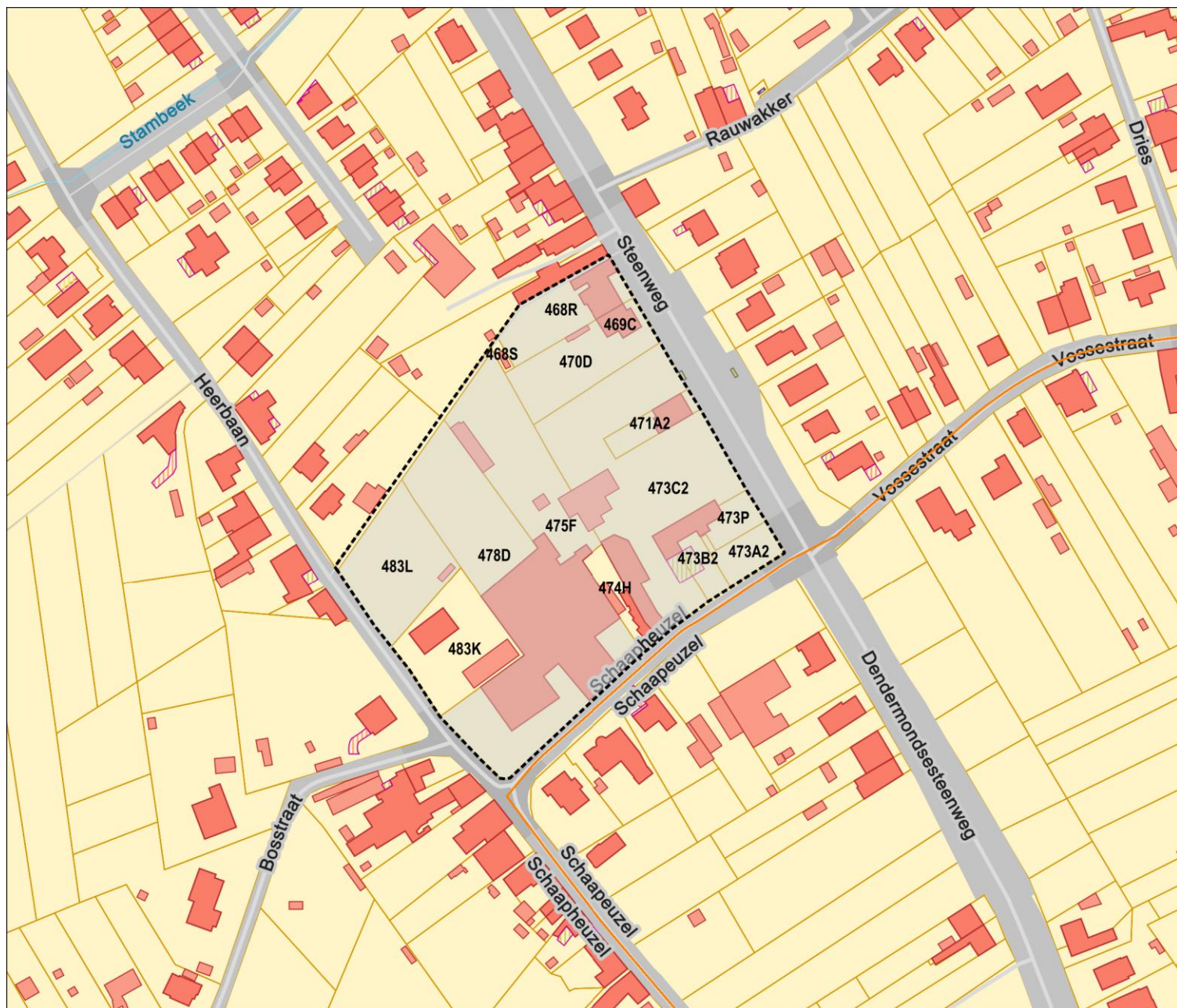
Het plangebied behelst het deel van de site van Van de Velde Beton ten noorden van de Schaapheuzel dat op deze locatie historisch is gegroeid. De hoofdactiviteit van het bedrijf, met name een betoncentrale en de productie van betontegels, wordt geëxploiteerd op het grondgebied Opwijk. Hier vindt ook 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.

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, Eekskén, Hulst, Klei, Mansteen en Waaienbergh. De gemeente wordt gekenmerkt door een landelijk karakter.

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



3.2 Meso

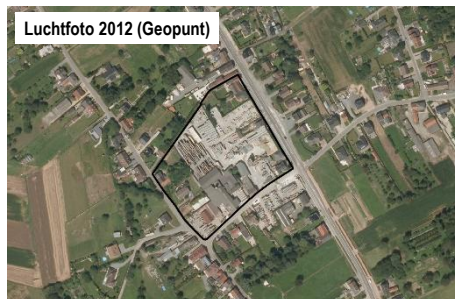
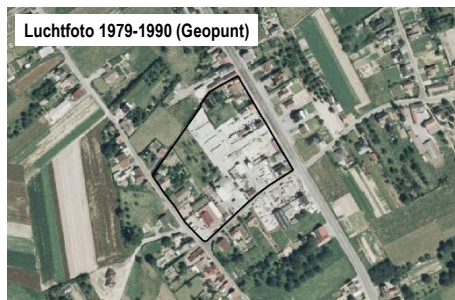
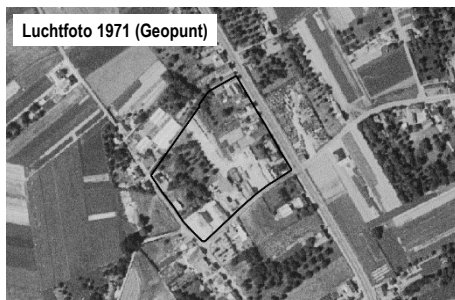
De omgeving rondom het bedrijfsterrein wordt gekenmerkt door een residentiële karakter, hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen omringd door akkers en weilanden. Langs de straten parallel aan de Steenweg is eveneens voornamelijk residentiële bebouwing terug te vinden. Langs de Steenweg bevinden zich 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 17.610m² (zie paarse contour).

Aan de westelijke zijde (hoek Heerbaan - buurtweg nr. 22, Schaaphuysselweg) 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 bureau 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
Totale bruto bebouwde oppervlakte	4.568m²
Productieruimte en werkplaatsen	2.824m ²
Opslagloods	249m ²
Bureel en opslagplaats	377m ²
Fietsenstalling	25m ²
HS-cabine	45m ²
Uitbreiding opslagloods (o.b.v. vergunning)	600m ²
Mengcentrale (o.b.v. vergunning)	448m ²
Totale verharde oppervlakte	12.672m²
Betonverharding	11.547m ²
Waterdoorlatende klinkers en grasdallen (parking)	1.125m ²
Totale onverharde oppervlakte	360m²
Totale oppervlakte bedrijfsterrein	17.600m²
Totale oppervlakte plangebied	22.085m²

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.

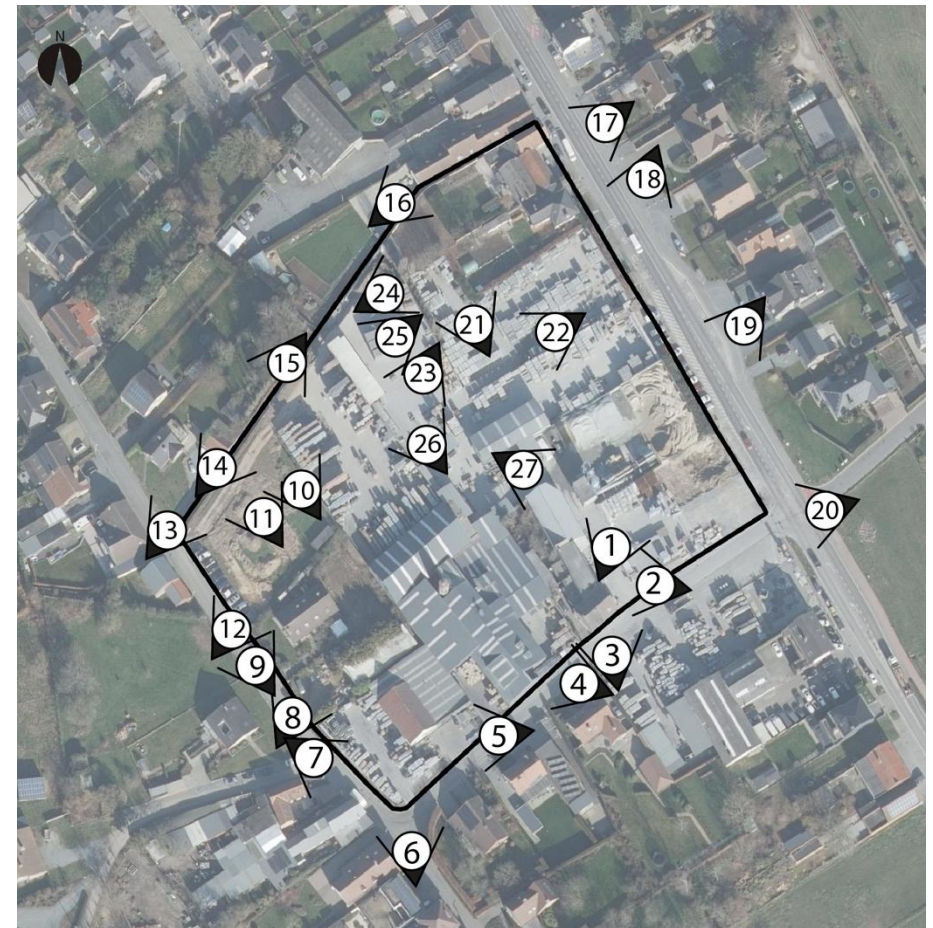


Foto 1



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 ¹ (RSV)	De gemeente Opwijk is gelegen in het buitengebied. 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.
Beleidsplan Ruimte Vlaanderen ² (BRV)	De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn. De strategische visie van 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. De strategische doelstellingen zijn: – Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag; – Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie; – Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking. De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zijn: – Meer doen met minder ruimte; – Ontwikkelen vanuit samenhang; – De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid. In de strategische visie zijn 10 kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd die richtinggevend zijn en een globaal beoordelingskader vormen voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Deze 10 kernkwaliteiten zijn: – Gedeeld en meervoudig gebruik; – Robuustheid en aanpasbaarheid;

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, BS 21 april 2004.

² Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Strategische visie, juli 2018

Planologisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
	– Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving; – Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap; – Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit; – Klimaatbestendigheid; – Energetische aspecten; – Gezondheid; – Inclusief samenleven; – Economische vitaliteit. De Vlaamse Regering keurde op 22 februari 2022 aanvullend de conceptnota over de bouwshift goed. De doelstelling is om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3ha/dag tegen 2025 en 0ha/dag tegen 2040.
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant ³ (RSVB)	Het RSVB (en addendum) situeert Mazenzele binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, meer bepaald het subgebied 'luwe vlek'. De provincie wil het luwe karakter van het gebied zoveel mogelijk vrijwaren. Bij het uitstippelen van het beleid voor deze landschappelijke eenheid dient er aandacht geschonken te worden aan het beperken van de andere omliggende stedelijke gebieden. Het behoud van de gedifferentieerde, maar relatief open ruimte staat voorop. Hierbij dient de aandacht te gaan naar de aanwezige natuurlijke en agrarische structuur en het resulterende, afwisselende landschap. De kern Mazenzele is door het RSVB (en addendum) geselecteerd als kern in het buitengebied. De provincie wenst met betrekking tot de open ruimte prioritaire aandacht te schenken aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de relatie met de agrarische structuur, waardoor nieuwe zoneringen niet mogelijk zijn. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen, die passen binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, toegelaten worden. De basisvoorzieningen dienen te worden beperkt tot het primaire niveau, maar zijn wel essentieel voor de leefbaarheid van de kern. Verder wordt er voor een kern in het buitengebied verwezen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die een afweging dient te formuleren voor de bestaande bedrijvigheid. Nieuwe activiteiten kunnen slechts weerhouden worden op voorwaarde dat deze kleinschalig zijn en zeer lokaal. De

³ Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, BS 16 november 2004 en Provincie Vlaams-Brabant, Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, BS 21 november 2012.

Planologisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
	nieuwe activiteiten dienen maximaal verweven te zijn met de woonomgeving. Waar mogelijk wordt er gestreefd naar een optimale integratie van het bestaande openbaar vervoersnetwerk. Wat de gewenste mobiliteitsstructuur betreft wordt de N47 geselecteerd als secundaire weg type I.
Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant ⁴ (BRVB)	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. Economische activiteiten vormen een wezenlijk onderdeel van onze leefomgeving. Nabijheid van tewerkstelling én beschikbaarheid van producten en diensten bepalen mee de leefbaarheid van steden en dorpskernen. Het ruimtelijke beleid stimuleert de verweving van economische activiteiten, voor zover ze geen onaantvaardbare 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.
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk ⁵ (GRS)	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. Het GRS bevat een ruimtelijk afwegingskader voor zonevreemde bedrijven. De gemeente hanteert volgende uitgangshouding: – 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.

⁴ Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, BS 16 november 2023.

Planologisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
	– 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. – Uitdoven (type 1): herlokalisatie indien mogelijk en/of afbouw op korte termijn; – Handhaven (type 2): uitdovend beleid op (middel)lange termijn; – Ontwikkelen (type 3): beperkte of ruime ontwikkelingsmogelijkheden geven afhankelijk van specifieke afwegingscriteria. 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. 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: – De bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijf; – De aard van de activiteiten van het bedrijf; – De huidige schaal van het bedrijf (in relatie tot zijn omgeving); – De leefbaarheid van de kern mag niet in het gedrang komen; – De schaal van het bedrijf mag de schaal van de kern niet overstijgen. 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

⁵ Bron: Gemeente Opwijk, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk, Herziening, BS 28 november 2016.

Planologisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
	contouren van het RUP Van de Velde beton als aandachtspunt opgenomen.
	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.
Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	Geen
Afbakeningsproces van de stedelijke gebieden	Geen

4.2 Juridisch kader

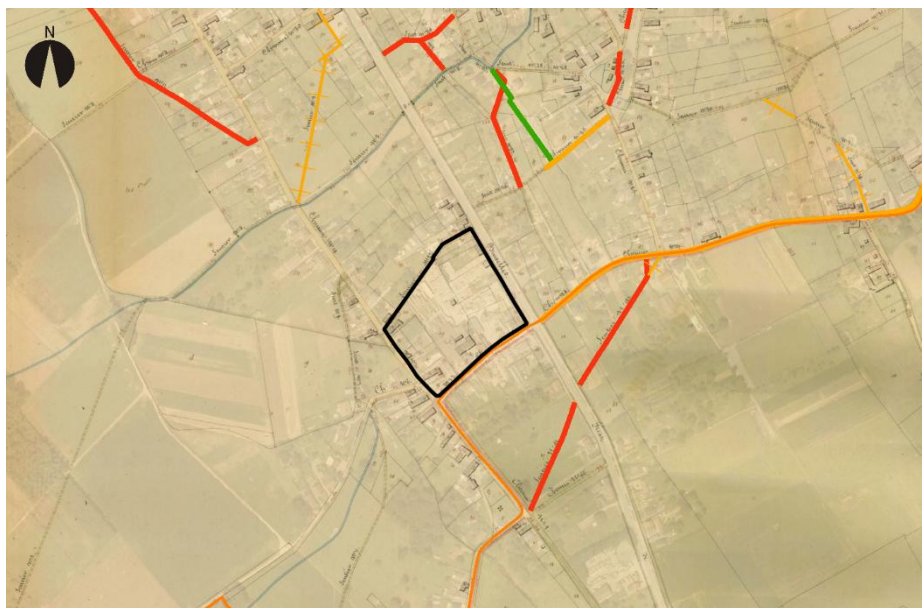
Juridisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
Gewestplan	Het plangebied omvat de bestemming woongebied met landelijk karakter.
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is gelegen binnen de contour van het gemeentelijk RUP Van de Velde Beton (BS 29-04-2005). Het 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
Rooilijnplannen	Het rooilijnplan "Steenweg nr. 257" (N47) van 13-10-1965 en het rooilijnplan "Heerbaan" van 08-04-1975 zijn van toepassing. De rooilijn 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. ⁶
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
Beschermd onroerend erfgoed	Geen
Vastgesteld onroerend erfgoed	Geen
Erfgoedlandschappen	Geen

⁶ Bron: Advies Agentschap Wegen en Verkeer (13-02-2025) in het kader van de publieke raadpleging van de startnota.

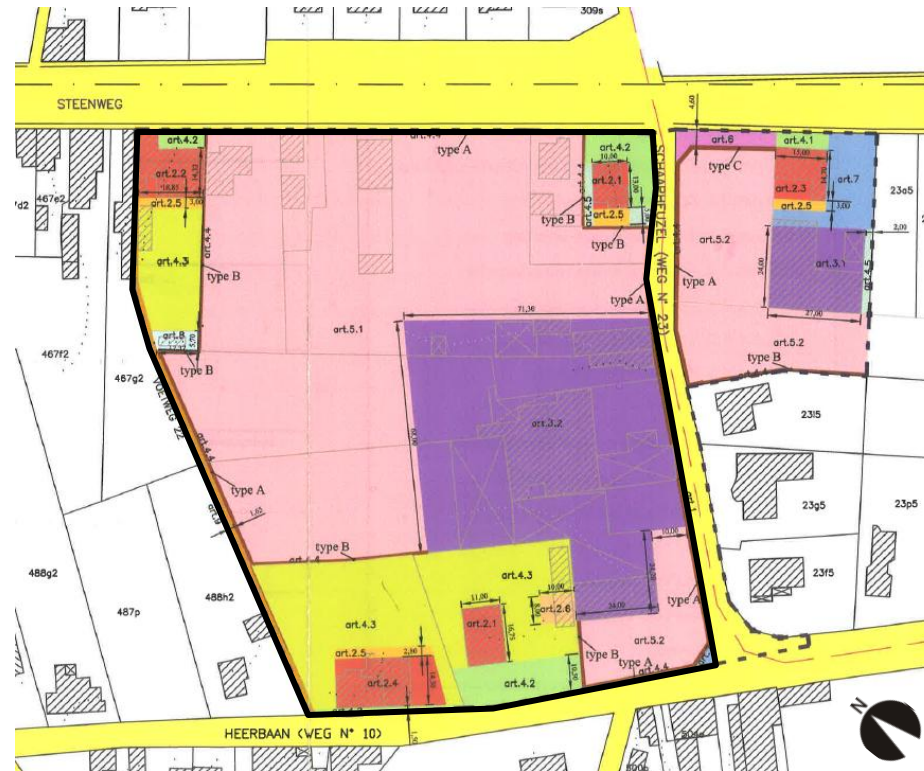
Gewestplan (bron: Geopunt Vlaanderen)



Atlas der Buurtwegen (bron: Geopunt Vlaanderen)



RUP Van de Velde Beton (bron: Gemeente Opwijk)



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

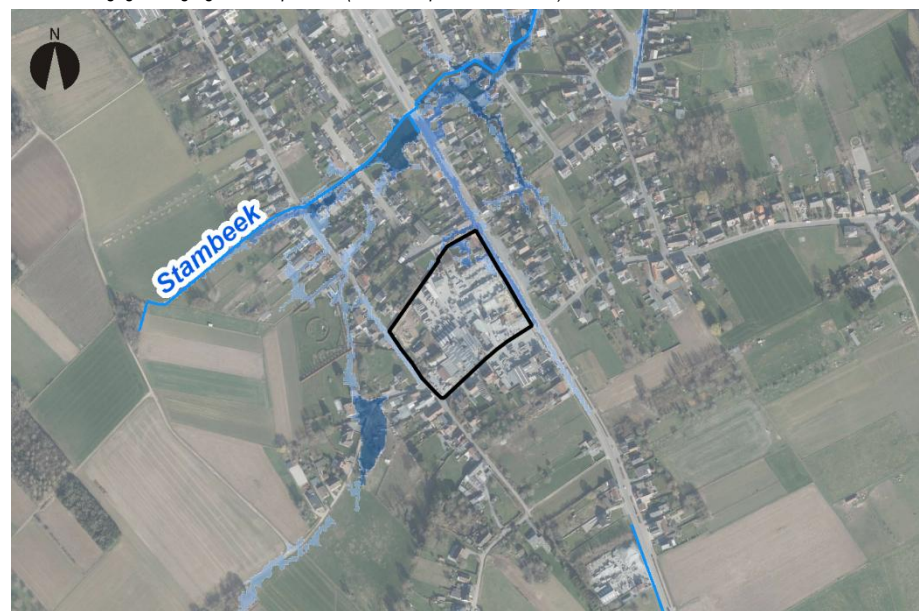
- Het plangebied is niet gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied is voor een gedeelte gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied behoort niet tot een signaalgebied;
- Het plangebied kent geen erosiegevoeligheid.

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)



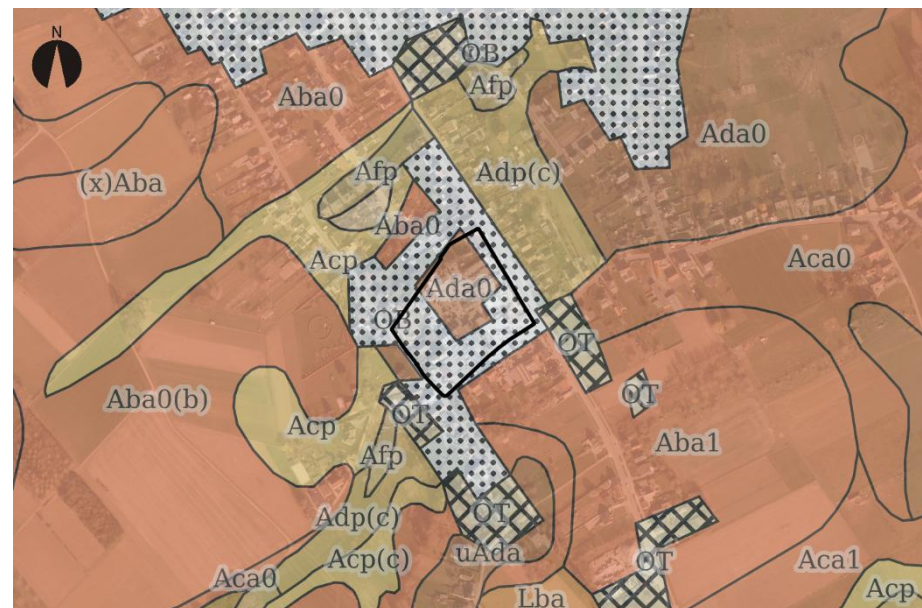
4.4 Flankerend kader

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 600m², een kroonlijsthoogte van 8m en een nokhoogte van 8,87m;
- Het oprichten van een fietsenstalling met een oppervlakte van 22,79m² en een hoogte van 2,73m;
- Het oprichten van een mengcentrale met een oppervlakte van 448m² 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 1.675m² als parkeerruimte, 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.

Voorwaarden planologisch attest	Status
<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.

Voorwaarden omgevingsvergunning	Status
<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	Status
<i>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, ...).</i>	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, ...), de handel in natuursteen en de mengcentrale. 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

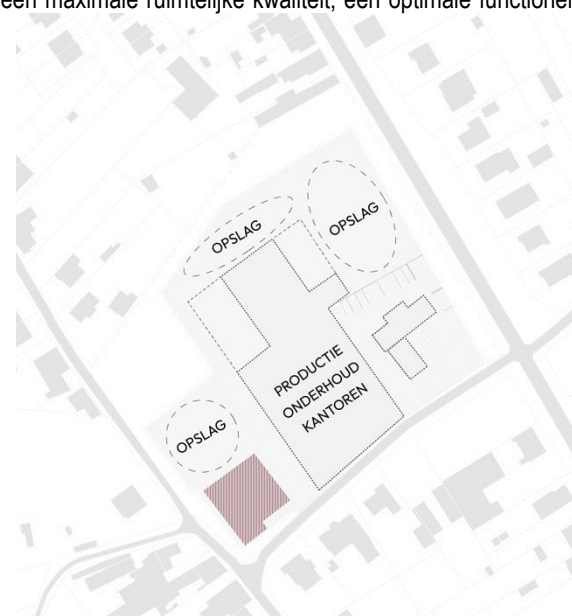
Het RUP beoogt de realisatie van een programma voor bedrijfsactiviteiten in functie van het bedrijf Van de Velde Beton. Om in te spelen op toekomstige noden legt het RUP de maximale bebouwings- en verhardingsgraad van de site vast. Dit moet het bedrijf in staat stellen de reorganisatie van het bedrijf 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 stoffinder 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 900m², 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 visie op lange termijn wordt voor het toekomstig bedrijfsterrein de onderstaande bezettingsgraad vastgelegd:

- De totale bruto bebouwde én verharde oppervlakte wordt vastgelegd op maximaal 18.375m²;
- De totale bruto bebouwde oppervlakte wordt vastgelegd op maximaal 7.000m².

De totale oppervlakte van het bedrijfsterrein (bestemmingszone) zal op lange termijn 21.775m² bedragen. Ten opzichte van de huidige toestand (inclusief vergunde constructies, zie titel 3.3) betekent dit dat de bedrijfsgebouwen met ongeveer 2.430m² kunnen uitbreiden. 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 en toekomstige bedrijfsterrein.

Bezettingsgraad	Huidige toestand	% t.o.v. bedrijfsterrein	Gewenste toestand	% t.o.v. bedrijfsterrein
Totale bruto bebouwde oppervlakte	4.568m²	26%	MAX. 7.000m² + 2.432m ²	32%
Totale bruto verharde oppervlakte	12.672m²	72%	MAX. 11.375m² - 1.297m ²	52%
Totale onverharde oppervlakte	360m²	2%	MIN. 3.400m² +3.040m ²	16%
Totale oppervlakte bedrijfsterrein	17.600m²		21.775m² +4.175m ²	
Totale oppervlakte plangebied	22.085m²		22.085m²	

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 woongelegenheden 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 goederenvervoer 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 TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

6.1 Grafisch plan

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

- Grondbestemming(en):
 - Zone voor bedrijvigheid;
 - Zone voor openbare wegenis;
- Bestemming(en) in overdruk:
 - Bufferzone;
 - Parking;
 - Ontsluiting (indicatief);
 - Zone voor lokale bedrijvigheid.

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

6.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

6.2.1 Grondbestemming(en)



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

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



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



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



De **zone voor lokale bedrijvigheid** omvat een zone waarbinnen een aangepast aanbod aan kleine en middelgrote ondernemingen zich kan vestigen en ontwikkelen, mits ze inpasbaar zijn binnen de bestaande woonomgeving.

Voorstel tot grafisch plan



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.

6.4.2 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 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.

Er kan besloten worden dat het RUP in overeenstemming is met de strategische visie en de beleidskaders van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.

6.4.3 Ruimtelijk Structuurplan Opwijk

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 aard van de activiteiten en de schaal van het bedrijf (in relatie tot zijn omgeving).

De doelstelling van het RUP om een juridisch kader vast te leggen waarbinnen de bedrijfsactiviteiten van Van de Velde Beton op deze locatie op een kwalitatieve manier kunnen plaatsvinden, past binnen de visie van het GRS. Aangezien het RUP gericht is op de optimalisatie van de bedrijfsvoering op deze locatie en zorgt voor een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden voldoen aan de criteria uit het GRS. In die zin is het RUP in overeenstemming met het GRS.

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.

Categorie van gebiedsaanduiding (artikel 2.2.6 §2 VCRO)	Bron- bestemming ⁽¹⁾	Doel- bestemming ⁽²⁾	Vershil
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	-	-	-
Saldo	2,21ha	2,21ha	0,00ha

⁽¹⁾ in casu het RUP Van de Velde Beton

⁽²⁾ 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, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn.

Categorie van gebiedsaanduiding Bestaand	Categorie van gebiedsaanduiding Nieuw	Regeling
Openbaar nut	Bedrijvigheid	PLANBATEN
Wonen	Bedrijvigheid	PLANSCHADE

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 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

project onderworpen aan milieueffectrapportage van 10 december 2004 en wijzigingen (project-m.e.r.-besluit);

- een kader vormen voor projecten die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Groep B

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op een speciale beschermingszone (SBZ), een passende beoordeling vereist is.

Voor plannen en programma's die enkel behoren tot groep A of zowel behoren tot groep A als groep B dient een plan-MER opgemaakt te worden. Er dient daarom nagegaan te worden of het plan tot één van deze twee groepen behoort.

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 wordt een passende beoordeling geïntegreerd in het onderzoek tot milieueffectrapportage (zie titel 8.6.3).

Conclusie

Het onderzoek tot screeningsplicht leidt tot de conclusie dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is, maar dat het RUP screeningsgerechtigd is en een onderzoek tot milieueffectrapportage moet doorlopen worden om aan te tonen dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen.

8.3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad

8.3.1 Doelstelling

Het RUP wordt opgemaakt in navolging van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest met als doelstelling de juridische en ruimtelijke verankering van de bedrijfsactiviteiten van Van de Velde Beton, maar dit te laten gebeuren in een context die in harmonie is met de omgeving, of deze harmonie zelfs te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Dit moet op een kwalitatieve manier de nodige toekomstige rechtszekerheid bieden voor het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht vastleggen voor de omgeving. Het RUP dient daarbij uitvoering te geven aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Opwijk.

8.3.2 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden. Voor het voorgenomen plan wordt de reikwijdte als volgt omschreven:

- Het plangebied omvat de site van Van de Velde Beton tussen de Steenweg en de Heerbaan voor het gedeelte op het grondgebied van de gemeente Opwijk.
- Het bestendigen van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie.

8.3.3 Detailleringsgraad

- Wijzigen van de bestemmingszones binnen de plancontour van het huidig RUP conform het planologisch attest, de verkregen omgevingsvergunning en de toekomstige noden.
- Wijzigen van specifieke voorschriften inzake bebouwing, onbebouwde ruimte en mobiliteit.

8.4 Feitelijke en juridisch-planologische toestand

8.4.1 Feitelijke toestand

Voor de bespreking van de feitelijke toestand of het feitelijk gebruik (zoals vandaag op het terrein) binnen het voorgenomen plangebied en de aangrenzende omgeving, wordt verwezen naar titel 3 van de startnota. Hierin wordt uitvoerig beschreven welke belangrijke infrastructuur, activiteiten en bebouwing binnen het plangebied aanwezig zijn.

8.4.2 Juridisch-planologische toestand

Voor de bespreking van de juridisch-planologische toestand binnen het voorgenomen plangebied, wordt verwezen naar titel 4 van de startnota. In hoofdzaak wordt de juridische toestand bepaald door het RUP Van de Velde Beton, dewelke op dit moment bepalend is voor de invulmogelijkheden binnen het plangebied.

8.4.3 Overzicht wijziging bestemmingen

Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de referentiesituatie en de geplande situatie, delen we het plangebied op in een aantal deelzones:

- 1) De **woonzones** (1a en 1b) hebben betrekking op aangeduide woonzones in het RUP Van de Velde Beton.
- 2) De **gedesaffectedeerde woonzones** (2a en 2b) hebben betrekking op aangeduide woonzones in het RUP Van de Velde Beton, die momenteel in gebruik zijn van het bedrijf.
- 3) De **bedrijfszone** omvat zones voor bedrijvigheid zoals aangeduid in het RUP Van de Velde Beton.



De volgende tabel bevat een overzicht van de belangrijkste mogelijke wijzigingen die het plan teweeg kan brengen, zowel ten aanzien van de feitelijke toestand als de juridisch-planologische toestand.

Aangezien de startnota is opgevat als een nota die (nog) geen concrete (verordenende) bestemmings- of inrichtingsvoorschriften vastlegt, gebeurt het inschatten van milieueffecten op planniveau en niet op projectniveau. In de tabel wordt een eerste inzicht gegeven in de bestemmingswijzigingen of wijzigingen inzake bouwmogelijkheden ten opzichte van de feitelijke toestand en de vigerende plannen ten gevolge van de keuzes in het voorgenomen plan.

	Feitelijke toestand	Juridisch-planologische toestand
1) Woonzones (1a en 1b)		
Huidig	• Woonkavel	• Woongerelateerde bestemmingen: - Zone voor (bij)gebouwen - Voortuinstrook / achtertuin
	<u>Conclusie</u> In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.	
Gepland	• Verwijderen gebouwen en verhardingen • Uitbreiding zone voor opslag • Inrichting zone voor infiltratie	• Zone voor bedrijvigheid
Wijziging	Het plan verschilt van de feitelijke toestand aangezien de woonfunctie hier zal verdwijnen en de terreinen mee zullen opgenomen worden in het bedrijfsterrein. Dit heeft onder meer een invloed op de bodemafdekking (verharding).	Het plan voorziet een bestemmingswijziging van de woonzones naar een zone voor bedrijvigheid om de gewenste uitbreiding van het bedrijfsterrein te kunnen realiseren.
2) Woonzones (2a en 2b)		
Huidig	• Parking (2a) • Betonverharding (2b)	• Woongerelateerde bestemmingen: - Zone voor (bij)gebouwen - Voortuinstrook / achtertuin • Omgevingsvergunning in overeenstemming met de korte termijnbehoeften van het planologisch attest

	Feitelijke toestand	Juridisch-planologische toestand
	<u>Conclusie</u> In deze zone kent het plan een verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand aangezien de zones ten dienste staan van de bedrijvigheid. Het verschil is evenwel niet dermate relevant waardoor de kwetsbaarheid van beide toestanden als gelijkwaardig beschouwd wordt.	
Gepland	• Parking (2a) • Circulatieruimte (2b)	• Zone voor bedrijvigheid
Wijziging	Het plan voorziet geen wijziging van de feitelijke toestand.	Het plan voorziet een bestemmingswijziging van de woonzones naar een zone voor bedrijvigheid om de vergunde toestand en de feitelijke toestand te faciliteren.
3) Bedrijvenzone		
Huidig	• Bedrijfsgebouwen (productie, verwerking en opslag) • Mengcentrale • Zones voor opslag in open lucht • Circulatieruimte • Woning (Steenweg nr. 15 - te slopen)	• Bedrijfsgerelateerde bestemmingen: - Zone voor industriële gebouwen - Zone voor opslag in open lucht • Omgevingsvergunning voor het slopen van een woning • Omgevingsvergunning in overeenstemming met de korte termijnbehoeften van het planologisch attest
	<u>Conclusie</u> In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.	
Gepland	• Bedrijfsgebouwen (productie, verwerking en opslag) • Mengcentrale • Zones voor opslag in open lucht • Circulatieruimte	• Zone voor bedrijvigheid
Wijziging	Het plan verschilt van de feitelijke toestand aangezien een uitbreiding wordt voorzien van de bedrijfsgebouwen en een uitbreiding van de zone voor opslag in open lucht. Dit heeft onder meer een invloed op de bodemafdeling (verharding).	Het plan voorziet een bestemmingswijziging van de woonzones naar een zone voor bedrijvigheid om de vergunde toestand en de gewenste uitbreidingen te faciliteren.

Voor alle deelzones geldt dat het verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand weinig relevant is waardoor we kunnen uitgaan van de feitelijke toestand als meest kwetsbare toestand.

8.5 Alternatieven

8.5.1 Nulalternatief

Bij het nulalternatief wordt uitgegaan van de juridische context, zijnde de bestaande vergunde toestand van het bedrijf, gelegen binnen de contouren die vastgesteld zijn in het RUP Van de Velde Beton van 2005. Het nulalternatief beschouwt bijgevolg het bedrijf in haar huidige toestand.

De huidige toestand vormt echter een belemmering voor de geplande wijzigingen van het bedrijf op korte termijn. Ook op langere termijn zou het niet mogelijk zijn om de percelen met de bestaande woningen in het bedrijfsterrein op te nemen in functie van de opslag van afgewerkte producten en het creëren van een bijkomende groenbuffer.

Gezien de beperkingen voor het bedrijf en de omgeving wordt het nulalternatief niet in overweging genomen.

8.5.2 Locatie- of beleidsalternatieven

Het plan is sterk projectgericht en locatiegericht. Voorliggend plan beperkt zich tot de bestemmingswijzigingen binnen de contour van het huidige plangebied van RUP Van de Velde Beton dat dit bedrijfsterrein juridisch mogelijk maakt.

Het bedrijf Van de Velde Beton is reeds sinds de jaren '50 op de huidige locatie gevestigd. De site is bijgevolg een gevestigde waarde in de omgeving en zorgt voor een lokale welvaart door onder andere werkgelegenheid aan te bieden. Het plan heeft als doel om de site beter ruimtelijk te laten inpassen in de omliggende woonomgeving door middel van een betere interne circulatie en de inrichting van groenbuffers met geluidsschermen.

Locatie-alternatieven in de directe of ruime omgeving van de huidige inrichting zijn niet dadelijk aanwezig en zouden bovendien geen ruimtelijke voordelen met zich meebrengen, noch voor het bedrijf, noch voor de omgeving. Dit gelet op de huidige bestemmingstoestand van de site als hoofdzakelijk zone voor industriële gebouwen en zone voor opslag in open lucht.

Vanuit deze afweging kan geconcludeerd worden dat in dit onderzoek tot milieueffectrapportage geen locatiealternatief en geen beleidsalternatieven aan de orde zijn.

Bij een voorgaand oriënterend bodemonderzoek werden verontreinigingen aangetroffen, meer bepaald concentraties boven de bodemsaneringsnorm voor minerale olie in het vaste deel van de aarde en het grondwater en concentraties boven de bodemsaneringsnorm voor arseen in het grondwater. De aangetroffen verontreinigingen worden als historisch beschouwd (voor 1995). Er zijn geen hedendaagse aanwijzingen voor deze vervuiling. Aan de overzijde van de N47 bevindt zich een verontreiniging waarvoor een beschrijvend bodemonderzoek werd opgemaakt. En aan de overzijde van de Schaapheuzel werd in het verleden een bodemsanering uitgevoerd.

8.6.1.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
• Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	☒	☐
• Voorziet het plan een toename inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	☒	☐
• Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	☐	☒
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
• Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bv. bedrijvenzone)?	☒	☐
• Voorziet het plan een wijziging van bestemmingen, waardoor er een wijziging van het bestemmingstype volgens het Bodemdecreet mogelijk is (gekoppeld aan bodemsaneringsnormen)?	☒	☐
Erosie		
• Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	☐	☒

Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Ten opzichte van de feitelijke toestand laat het plan ingrepen toe die een bijkomende ruimte-inname betekenen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten (uitbreiding gebouwen en uitbreiding ruimte voor opslag). Bovendien zullen in het kader van de modernisering van de bedrijfsgebouwen ook beperkte grondwerken worden uitgevoerd (funderingen). De aanleg en het gebruik van deze constructies zullen een mogelijke impact hebben op de plaatselijke aandrukking van de bodem.

De eventuele grondwerken die zullen plaatsvinden in functie van de aanleg van verhardingen of de oprichting van bedrijfsgebouwen zullen niet van dien aard zijn dat de bestaande bodemstructuur zal worden verstoord. Funderingen zullen namelijk slechts beperkt zijn van diepte. Indien noodzakelijk volgens de geldende bodemwetgeving, zullen uitgravingen steeds plaatsvinden

volgens de regels van het grondverzet. Ten gevolge van grondwerken worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten op de bodem (en het grondwater) verwacht.

Er wordt geen permanente bemaling, ontginning of lozing in de bodem voorzien, waardoor de impact op de bodemstructuur beperkt blijft.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot doel heeft om een diepere ontginning mogelijk te maken, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

De verontreinigingen in de bodem en het grondwater die werden aangetroffen tijdens het oriënterend bodemonderzoek op het bedrijfsterrein bevinden zich onder de bestaande verhardingen van het bedrijfsgebouw en op een diepte van ongeveer 1m-mv voor de bodem en 2,5m-mv voor het grondwater. Er wordt niet gepland om deze verhardingen te verwijderen, niet op korte termijn, noch op lange termijn. Bijgevolg worden er geen aanzienlijke effecten verwacht van de geplande ingrepen en planwijzigingen op de bodemkwaliteit.

Eventuele accidentele bodemverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten, maar bij bouwwerkzaamheden en bodemverstoring en bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving (VLAREM, VLAREBO, VLAREMA) te worden gevolgd.

In de 'woonzones' heeft de bestemmingswijziging (wonen naar bedrijvigheid) een versoepeling van de bodemsaneringsnorm tot gevolg (type II naar type V). Dit genereert een wijziging in onderzoeks- en saneringsplicht bij de overdracht van gronden.

Erosie

Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die erosie tot gevolg kunnen hebben. Aanzienlijke effecten ten aanzien van erosie worden bijgevolg niet verwacht.

Conclusie
Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

8.6.2 Water

8.6.2.1 Referentiesituatie

Op ongeveer 150m ten noorden van het plangebied loopt de Stambeek, een waterloop van derde categorie. De natuurlijke afwatering van de terreinen binnen het plangebied is in de richting van deze waterloop. Binnen het plangebied zelf zijn geen waterlopen aanwezig.

In de huidige toestand is het volledige bedrijfsterrein van het bedrijf Van de Velde Beton verhard, met uitzondering van de zone waar de parking is voorzien. Ook de percelen waarop momenteel nog woningen aanwezig zijn, zijn niet volledig verhard.

In het noordelijk gedeelte van het plangebied is ter hoogte van de bestaande woningen een gedeelte aangeduid met een kleine kans op pluviale overstrooming. Grenzend aan het plangebied is een zone langs de N47 aangeduid met een kleine kans op pluviale overstrooming. Ook langs de Heerbaan is een zone aangeduid met een kleine kans op pluviale overstrooming onder klimaatverandering.

Het plangebied is niet gelegen in een zone met kans op fluviale overstroomingen of overstrooming vanuit de zee.

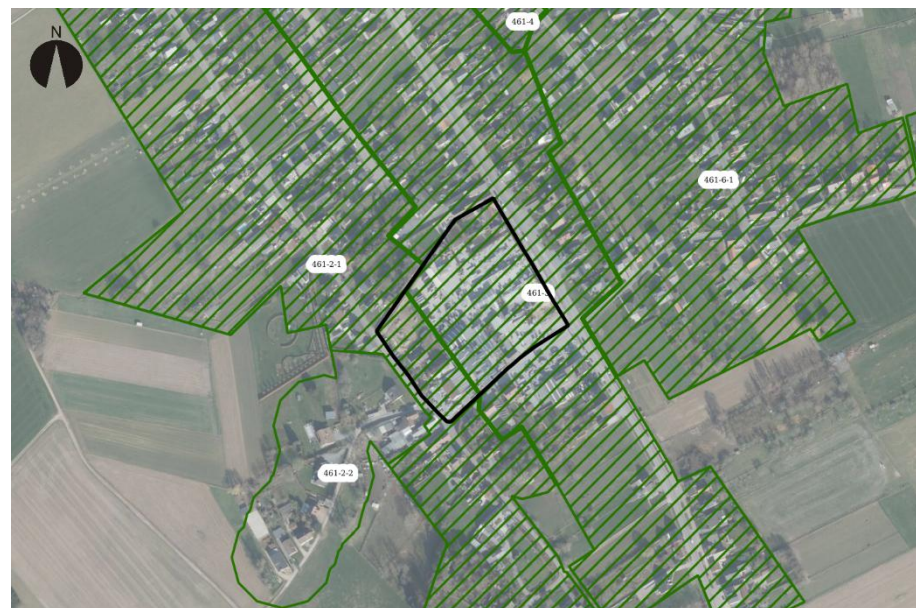
Binnen het plangebied bevinden zich geen (beschermingszones van) waterwingebieden. Het gebied is niet aangeduid als signaalgebied.

Het plangebied behoort volgens het zoneringsplan voor afvalwater tot het collectief geoptimaliseerd buitengebied. Dit betekent dat er recent riolering is aangelegd die is aangesloten op een waterzuivering. Het bedrijf Van de Velde Beton loost bedrijfsafvalwater (potentieel verontreinigd hemelwater) in de openbare riolering met een debiet van maximaal 58m³/jaar (0,035m³/uur).

Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (bron: Geopunt Vlaanderen)



Zoneringsplan (bron: Geopunt Vlaanderen)



8.6.2.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Water	Ja	Nee
Grondwater		
• Voorziet het plan (omvangrijke) ondergrondse constructies?	☐	☒
• Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	☒	☐
• Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of grondwaterstromen (bv. ten behoeve van natuur of landbouw)?	☐	☒
• Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bv. bedrijvenzone)?	☒	☐
Oppervlaktewater		
• Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelden van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharden oeverzones)?	☐	☒
• Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden (zoals verharding, bebouwing, ophoging)?	☒	☐
Afvalwater		
• Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	☒	☐

Grondwater

Ten opzichte van de feitelijke toestand zullen ten gevolge van het plan bijkomende verhardingen worden aangelegd (bv. bijkomende ruimte voor opslag in open lucht). Als gevolg hiervan zullen er minder mogelijkheden zijn voor de infiltratie van hemelwater in de bodem. Bij de aanleg van de verhardingen zal echter steeds een stedenbouwkundige vergunning dienen te worden aangevraagd en zal hierbij ook de hemelwaterverordening gerespecteerd moeten worden, waardoor ook steeds een alternatieve afvoerwijze van het hemelwater moet worden voorzien. Daarenboven zullen de bijkomende verhardingen, relatief ten opzichte van de al aanwezige verharde delen, slechts beperkt zijn in oppervlakte. Bijgevolg worden geen aanzienlijke effecten verwacht van de geplande ingrepen en planwijzigingen op het grondwater ten gevolge van bijkomende verharde delen op het bedrijfsterrein.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat het plan niet gelegen is ter hoogte van een beschermingszone voor drinkwaterwinning, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van het grondwater optreden.

Oppervlaktewater

Ten opzichte van de feitelijke toestand zullen ten gevolge van het plan bijkomende verhardingen worden aangelegd (bv. bijkomende ruimte voor opslag in open lucht). Als gevolg hiervan zal er meer afstromend hemelwater, afkomstig van het bedrijfsterrein, versneld afgevoerd worden. Bij de aanleg van de verhardingen zal echter steeds een stedenbouwkundige vergunning dienen te worden aangevraagd en zal hierbij ook de hemelwaterverordening gerespecteerd moeten worden, waardoor ook steeds een alternatieve afvoerwijze van het hemelwater moet worden voorzien. Bij voorkeur wordt dit water hergebruikt of geïnfiltreerd vooraleer vertraagd af te voeren. Daarenboven zullen de bijkomende verhardingen, relatief ten opzichte van de al aanwezige verharde delen, slechts beperkt zijn in oppervlakte. Bijgevolg worden geen aanzienlijke effecten verwacht van de geplande ingrepen en planwijzigingen op het afstromende oppervlaktewater ten gevolge van bijkomende verharde delen op het bedrijfsterrein.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat het plan geen ingrepen op waterlopen of oevers voorziet, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van het oppervlaktewater optreden.

Afvalwater

De bijkomende verharding in het kader van de opslag van afgewerkte producten betreft geen zone waar potentieel verontreinigd hemelwater kan ontstaan. Bijgevolg zal de uitbreiding van de verhardingen geen impact hebben op de hoeveelheid bedrijfsafvalwater die momenteel in de openbare riolering wordt geloosd.

Een groot deel van het potentieel verontreinigd hemelwater wordt opgevangen in een bufferbekken van 120.000 liter voor hergebruik in de mengcentrale. Gezien de ligging in collectief geoptimaliseerd buitengebied, is eveneens een slibopvangput en KWS-afscheider voorzien waarin het afvalwater wordt voorgezuiverd vooraleer lozing naar de riolering plaatsvindt. Er kan redelijkerwijze van uit worden gegaan dat effecten ten aanzien van het afvalwater niet aanzienlijk zullen zijn.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

8.6.3 Biodiversiteit

8.6.3.1 Referentiesituatie

Het plangebied ligt op ongeveer 480m ten oosten van het Habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse Bossen' (BE2300007) en van het VEN-gebied 'Het Kravaal- en Herenbos' (GEN-gebied nr. 221).

Het plangebied omvat geen faunistisch belangrijke gebieden.

Het plangebied behoort niet tot een gebied waarop natuurbeheerplannen van toepassing zijn.

In het plangebied zijn geen biologisch waardevolle elementen aanwezig. Rondom het plangebied bevinden zich enkele gebieden aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Deze waardevolle elementen betreffen onder meer een viertal hoogstamboomgaarden op ongeveer 100m ten zuiden en ten oosten van het plangebied en een boomrij op ongeveer 300m ten westen van het plangebied.

Volgens de ecotoopkwetsbaarheidkaarten is het plangebied niet kwetsbaar voor ecotoopverlies door verdroging, eutrofiëring en verzuring.

Wat de (kleine) groene elementen in het plangebied zelf betreft, kunnen volgende structuren onderscheiden worden:

- Een aantal hagen langs de N47 en langs de perceelsgrenzen met de woningen aan de N47 en de achterliggende voetweg;
- De tuinen van de nog aanwezige woonkavels aan de Heerbaan en de N47.

Habitatrichtlijngebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)



VEN en IVON gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)





8.6.3.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Biodiversiteit	Ja	Nee
Biotoopverlies / Biotoopwijziging		
• Verlies door ruimtebeslag Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring (zoals verharding, bebouwing, verdichting en vergraving)?	☒	☐
• Wijziging door verdroging / vernatting Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bv. bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bv. in functie van irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	☐	☒
• Wijziging door verzurende en vermestende depositie Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via	☐	☒

lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)?

Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| • Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadion/sportpleinen in open lucht, enz.)? | ☒ | ☐ |
| • Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt? | ☐ | ☒ |
| • Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bv. voor sport- en recreatieactiviteiten, in functie van veiligheid op bedrijfsterreinen)? | ☐ | ☒ |

Barrièrevorming en versnippering

- | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| • Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)? | ☐ | ☒ |
| • Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)? | ☐ | ☒ |
| • Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bv windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bv. door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)? | ☐ | ☒ |

Gelet op de nabijheid van een Natura 2000-gebied (SBZ – Habitatrichtlijngebied) en een VEN-gebied, was het van rechtswege verplicht om een **passende beoordeling** en een **verscherpte natuuroets** op te maken. Deze documenten zijn toegevoegd als twee additionele stukken:

- RUP_23060_214_00021_00001_AD_SP_1 (passende beoordeling);
- RUP_23060_214_00021_00001_AD_SP_2 (verscherpte natuuroets).

Met betrekking tot de effecten op het Habitatrichtlijngebied en het VEN-gebied wordt verwezen naar de conclusies van de passende beoordeling en de verscherpte natuuroets.

Biotoopverlies / Biotoopwijziging

Wat betreft de groene elementen in het plangebied zelf, worden effecten verwacht ten gevolge van het plan. De resterende woonkavels binnen het plangebied (gelegen langs de Heerbaan en de N47) zullen op termijn afgebroken worden en deels in het bedrijfsterrein opgenomen worden als zone voor de opslag van afgewerkte betonproducten (verhard). Het groen in de momenteel aanwezige tuinen zal door deze ingrepen verdwijnen. De betreffende tuinen zijn momenteel al grotendeels omsloten door het (verharde) bedrijfsterrein. De ecologische waarde van de tuinen als foerageerroute voor kleine dieren of de aantrekkingskracht van de tuinen voor vlinders of

vogels is hierdoor al sterk gedaald. De tuinen zijn voorzien van aanplantingen door de mens, waardoor ook op het vlak van flora de ecologische waarde beperkt geacht wordt. Wanneer deze zones bij het bedrijfsterrein zullen worden opgenomen, zal het verlies in ecologische waarde bijgevolg beperkt zijn. Het effect op de biodiversiteit wordt op deze plaatsen dan ook als beperkt negatief beschouwd.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in het plangebied geen biologisch waardevolle zones zijn gelegen, er geen oudere bossen voorkomen noch erkende of Vlaamse natuurreservaten of bosreservaten en dat de waardevolle biotopen of de groengebieden op bestemmingsplannen worden gevrijwaard, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies of biotoopwijziging optreden.

Het plan zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging of vernatting worden niet verwacht.

Het plan zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Gelet op de ligging langs de gewestweg is de impact van voertuigbewegingen van de bedrijfsactiviteiten, te verwaarlozen. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.

Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)

Een effect is in die zin aanwezig aangezien de bedrijfsactiviteit rustverstoring met zich mee kan brengen. In relatie tot de biodiversiteit zijn de activiteiten op ruime afstand van waardevolle natuur gelegen opdat ze een grote geluids- en/of lichtverstoring met zich mee zouden brengen.

Bovendien komen er in of nabij het plangebied geen biologisch waardevol faunistisch gebied, geen zones gevoelig voor verstoring, noch trekroutes voor. Bijgevolg kan er redelijkerwijze geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op rustverstoring van fauna optreden.

Barrièrevorming en versnippering

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone) of trek- en fourageerroutes voor fauna of flora. Aanzienlijke effecten op versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

8.6.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

8.6.4.1 Referentiesituatie

Binnen het plangebied is geen beschermd cultuurhistorisch landschap aanwezig.

Binnen het plangebied is geen beschermd onroerend erfgoed aanwezig.

Binnen het plangebied zijn geen bouwkundige relictten opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Binnen het plangebied zijn geen landschapsrelictten aanwezig.

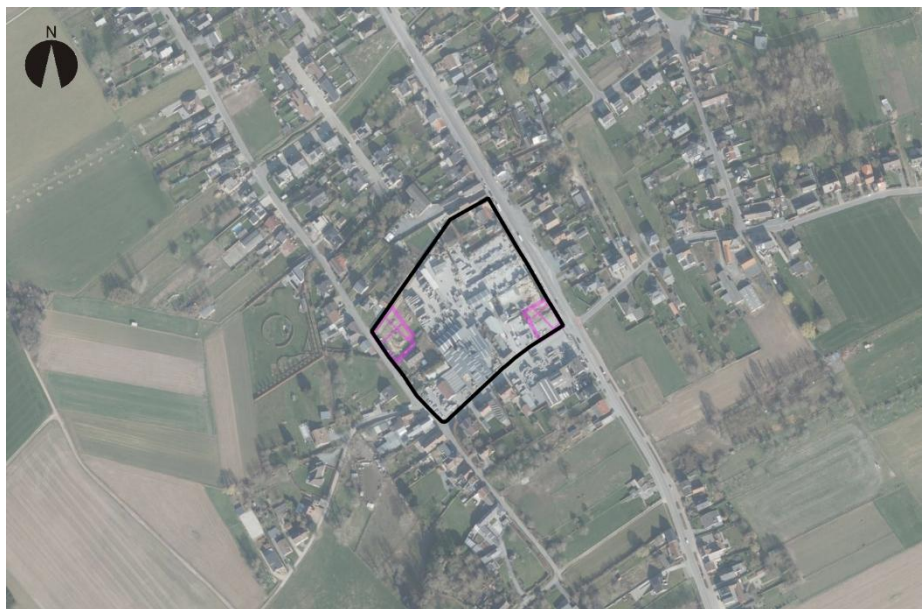
De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris met zekerheid uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder archeologisch onderzoek vastgesteld te worden. Binnen het plangebied zijn geen beschermde archeologische sites aangeduid.

Wel zijn er in het plangebied een aantal archeologische waarnemingen gebeurd naar aanleiding van een proefsleuvenonderzoek, uitgevoerd in het kader van de laatste omgevingsvergunningsaanvraag.⁷

De resultaten van het proefsleuvenonderzoek doen besluiten dat ter hoogte van de westelijke zone van het onderzoeksgebied relevante archeologische sporen aanwezig zijn. Op basis van het vondstmateriaal kunnen ze in de late middeleeuwen tot de nieuwste tijd worden gedateerd. Er zijn paalsporen, kuilen, greppels en muurresten vastgesteld. Ze zijn te interpreteren als resten van bewoning, van (leem)extractie en van landindeling. De vindplaats betreft een bewoningssite. Houtbouwstructuren konden bij het proefsleuvenonderzoek niet herkend worden, maar ze kunnen wel aanwezig zijn. Een aantal van de aangetroffen kuilen kunnen leemextractiekuilen zijn. Ook zijn er sporen van landindeling aanwezig.

De oostelijke zone van het onderzoeksgebied is voldoende onderzocht door middel van de uitgevoerde proefsleuven. Het is sterk verstoord en er werden alleen recente sporen (kelders) vastgesteld binnen de diepte van de geplande bodemingrepen.

⁷ Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed 2023: Schaapheuzel 2 [online], <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/987989>.



8.6.4.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
Landschap		
• Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: – Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechtekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? – Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? – Wijziging van historische parcelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?	☐	☒
• Uitzicht Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: – Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv. gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines)?	☒	☐

- Mogelijkheden voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik)?

Bouwkundig erfgoed

- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:
 - Afbraak van bouwkundig erfgoed?
 - Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning, ... van het erfgoed mogelijk verdwijnt?
 - Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed?

☐ ☒

Archeologie

- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:
 - Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)?
 - Permanente veranderingen in de grondwatertafel?
 - Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein?

☒ ☐

Landschap

Het plan voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechtekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bosstructuren, bomenrijen, houtkanten of heggen. Aanzienlijke effecten op de landschapsstructuur en -erfgoedwaarde worden dan ook niet verwacht.

Naar aanleiding van het plan zullen een aantal bestaande woningen plaats maken voor bijkomende opslagruimte in open lucht. De zones die vooropgesteld worden voor deze ingrepen zijn evenwel al gelegen binnen het 'bouwblok' dat momenteel gebruikt wordt door het bedrijf Van de Velde Beton. De impact op het landschap door het opnemen van deze woonkavels bij het bedrijfsterrein, zal bijgevolg niet significant zijn. Aanzienlijke effecten op het landschapsuitzicht worden dan ook niet verwacht.

Bouwkundig erfgoed

Het plan voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van bouwkundig erfgoed. Het plan voorziet geen intensifiëring van het landgebruik en geen nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed. Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Archeologie

Gelet op de recente archeologische waarnemingen, dient voorzichtig omgesprongen te worden met de bodem in functie van de potentieel archeologische waarden. Door uitvoering van het plan is vergraving mogelijk. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek worden vastgesteld. Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving (Onroerenderfgoeddecreet) waarin is opgenomen dat bij een omgevingsvergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologienota moet zitten. Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

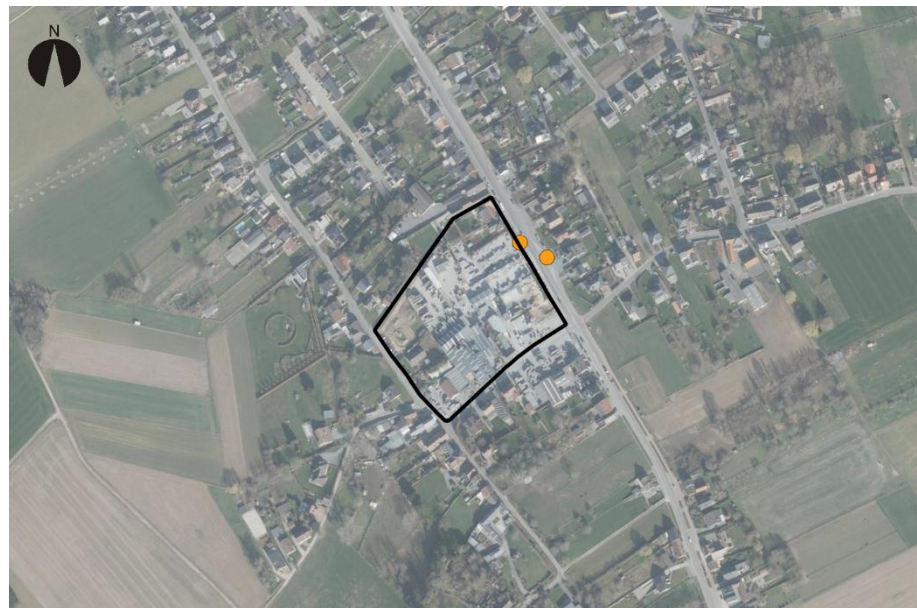
8.6.5 Mens - mobiliteit

8.6.5.1 Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen tussen de Heerbaan (westen), de Schaapheuzel (zuiden) en de N47 (oosten). Aan de noordelijke grens van het plangebied loopt een wandel- en fietsweg (voetweg nr. 22 op de Atlas der Buurtwegen) die niet toegankelijk is voor andere voertuigen. De Heerbaan en de Schaapheuzel zijn gemeentewegen met één rijbaan. De N47 is een gewestweg die eveneens bestaat uit één rijbaan en die de verbindingsweg vormt tussen Dendermonde en Asse en verderop richting de Brusselse Ring (R0). De site van het bedrijf Van de Velde Beton is bijgevolg vlot bereikbaar voor het wegverkeer. De ontsluiting van het bedrijfsterrein zelf verloopt via de Schaapheuzel (vrachtverkeer) en via de Heerbaan (autoverkeer personeel en bezoekers).

Ter hoogte van het bedrijfsterrein is op de N47 de bushalte Mazenzele-Vossestraat gelegen, wat het terrein ook bereikbaar maakt met het openbaar vervoer. Deze bushalte wordt bediend door buslijn 20 Dendermonde - Lebbeke - Opwijk - Asse (met een frequentie van gemiddeld 1 bus per uur) en belbuslijn 340 van De Lijn. Het dichtstbijzijnde station van de NMBS is het station van Mollem, gelegen op een afstand van ongeveer 3km.

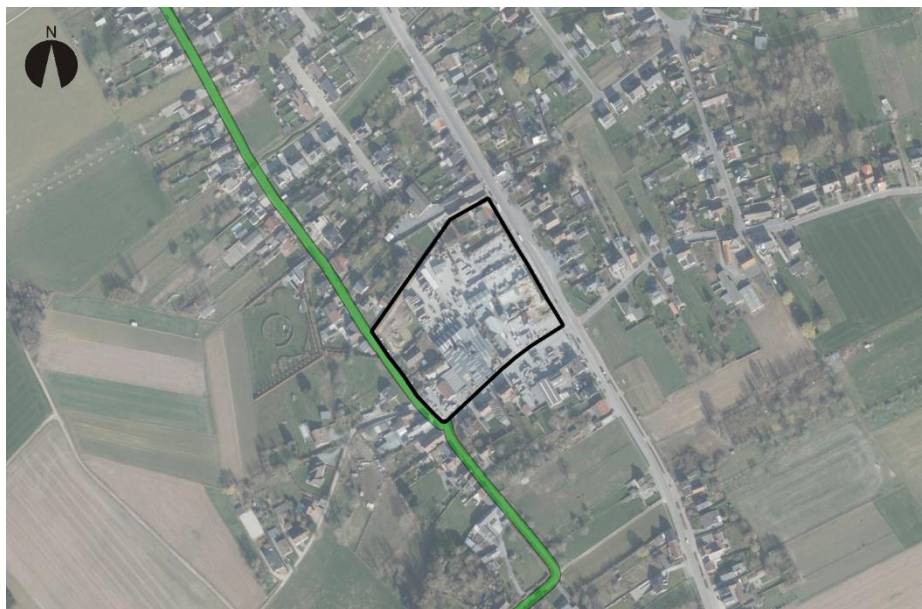
Haltes De Lijn (bron: Geopunt Vlaanderen)



Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (bron: Geopunt Vlaanderen)



Toeristisch fietsroutenetwerk (bron: Geopunt Vlaanderen)



Toeristisch wandelroutenetwerk (bron: Geopunt Vlaanderen)



De N47 is aangeduid als functionele route van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF). Het BFF is een gemeente overschrijdend fietsroutenetwerk dat zich richt op doelgerichte verplaatsingen van meer dan 5km en focust zich op fietsverkeer naar woonkernen, scholen, stations, winkelcentra, bedrijventerreinen,

Het plangebied is eveneens gelegen langs lokale recreatieve fiets- en wandelroutes. Zo behoort de Heerbaan tot het recreatief fiets- en wandelroutenetwerk. De buurtweg nr. 22 (Schaephuyselweg) langs de noordelijke grens van het plangebied maakt ook deel uit van het recreatief wandelroutenetwerk.

Voor de intensiteiten en het aantal voertuigbewegingen op de N47 kunnen de verkeerstellingen uit 2016, uitgevoerd door het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV), in beschouwing genomen worden. De telpost ter hoogte van kilometerpunt 0,3 registreert voornamelijk het verkeer dat zich tussen kilometerpunt 0 (Asse) en kilometerpunt 4 (Mazenzele) begeeft en geeft bijgevolg een beeld van het verkeer dat langs het plangebied passeert.

Uit de verkeerstelling blijkt dat in totaliteit het aantal voertuigbewegingen per 24 uur ongeveer 6.500 bewegingen richting Dendermonde en ongeveer 8.500 bewegingen richting Asse bedraagt. Het drukste moment op dit wegsegment op een gemiddelde werkdag wordt gemeten tussen 17u en 18u, dit in beide richtingen. Richting Dendermonde wordt hier gemiddeld 524pae/u gemeten en richting Asse 578pae/u. In de ochtendspits wordt er richting Asse tot 508pae/u gemeten. Een gemiddeld wegvak op de N47 kan 1.000 tot 1.200pae/u verwerken (rekening houdend met kruisend en afslaand verkeer). Volgens deze cijfers zijn er bijgevolg gedurende deze telling nooit capaciteitsproblemen gemeten op dit wegsegment.

Het mobiliteitsprofiel van Van de Velde Beton is hoofdzakelijk autogericht. Er kunnen drie categorieën onderscheiden worden:

- Verplaatsingen in functie van de aanvoer van grondstoffen, de afvoer van stortklaar beton en de afvoer van afgewerkte betonproducten, hoofdzakelijk met vrachtwagens;
- Verplaatsingen van de werknemers van het bedrijf, hoofdzakelijk 's ochtends en 's avonds met de wagen;
- Verplaatsingen van klanten die zelf producten komen ophalen met bestel- of vrachtwagens.

Naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag van 2022 werd een mobiliteitstoets opgesteld.

Volgens de mobiliteitstoets genereren de activiteiten van Van de Velde Beton dagelijks 40 voertuigbewegingen met vrachtwagens (20 gelede en 20 ongelede vrachten) en 50 voertuigbewegingen met bestelwagens of auto's met aanhangers. In totaliteit genereert het bedrijf dagelijks ongeveer 90 voertuigbewegingen aan goederenvervoer, wat overeenkomt met 130pae per dag. Piekmomenten doen zich voor tussen 6u en 8u30, tussen 12u en 14u en tussen 15u en 17u. Het meest maatgevende moment is tijdens de ochtendspits, wanneer er tot 24pae/u kan worden

gegenereerd. Het aantal voertuigbewegingen voor de aanvoer van grondstoffen en de afvoer van afgewerkte producten is variabel gedurende het kalenderjaar. De voertuigbewegingen kennen een piek in het voorjaar en tijdens de zomermaanden, wanneer aannemers betonklinkers ophalen voor de aanleg van verhardingen. In de herfst- en de winterperiode zijn de weersomstandigheden hiervoor minder gunstig waardoor ook het aantal voertuigbewegingen zal dalen.

Ten gevolge van woon-werkverkeer zijn er dagelijks 54 voertuigbewegingen van en naar het bedrijfsterrein. Het autoverkeer genereert hierbij 43pae per dag. Werknemers komen aan tussen 5u30 en 6u45 en vertrekken tussen 15u en 17u15.

De verkeersgeneratie van het bedrijf bestaat bijna uitsluitend uit gemotoriseerd verkeer. Zo goed als al het gemotoriseerd verkeer passeert de Schaapheuzel. De grootste verkeersgeneratie (attractie en productie) gebeurt tijdens de ochtendspits, wanneer het gemotoriseerd tot 29pae/u kan genereren. Hiervan bestaat 16 pae/u uit vrachtverkeer. De Schaapheuzel wordt geschat een theoretische capaciteit te hebben van 500pae/u. De weg zou dus in staat moeten zijn om de 29pae/u die maximaal gegenereerd wordt door het bedrijf te moeten verwerken, indien doorgang niet belemmerd wordt.

Van de Velde Beton beschikt, op basis van de recente omgevingsvergunning, over een parking met 28 parkeerplaatsen en een fietsenstalling met 16 overdekte plaatsen voor fietsen. Dit is voldoende voor de ongeveer de in de mobiliteitstoets berekende behoefte van ongeveer 24 parkeerplaatsen en 5 fietsstallplaatsen.

8.6.5.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Mens - mobiliteit	Ja	Nee
• Zal het plan een wijziging (toename) in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	☐	☒
• Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	☐	☒

Na het in beeld te hebben gebracht van het bereikbaarheidsprofiel en het mobiliteitsprofiel, blijkt dat het plangebied goed is ontsloten voor autoverkeer, maar dat op vlak van verkeersafwikkeling het doorstromingsprobleem in de Schaapheuzel het meest in het oog springende knelpunt is. Dit heeft voornamelijk te maken met het aanschuivend vrachtverkeer voor de mengcentrale. Uit het mobiliteitsprofiel bleek dat er op de piekmomenten tot 24 voertuigbewegingen (pae) per uur kunnen worden gegenereerd. Dit betreft ongeveer 12 vrachtwagens die aan de in- en uitrit van de site moeten zijn binnen hetzelfde uur. Intussen zijn de werken voor de aanleg van een gescheiden in- en uitrit voor het vrachtverkeer van en naar de mengcentrale afgerond in januari 2025, wat het vrachtverkeer ontdebelt. Dit heeft als voordeel dat er minder oponthoud is bij de inrit, maar ook dat de conflictsituatie in de Schaapheuzel door kruisend vrachtverkeer wordt

gereduceerd. Door heroriëntatie van de mengcentrale en de verhoogde bedieningssnelheid van de centrale, zal er een duidelijkere en betere doorstroming zijn op het terrein en kan zo goed als al het bestemmingsverkeer op het bedrijfsterrein opgevangen worden. Het risico op aansluitende vrachtwagens in de Schaapheuzel zal bijkomend worden gereduceerd door de aanleg van een wachtzone voor zo'n zevental vrachtwagens aan de inrit voor de mengcentrale. Het autoverkeer dat via de Schaapheuzel de parking moet bereiken, betreft maximaal 13 pae/uur, maar deze piek valt niet samen met de piek voor het vrachtverkeer. Hiervoor worden er dus geen problemen verwacht.

Het plan voorziet op termijn een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en bijkomende ruimte voor opslag in open lucht. Deze ontwikkelingen zijn niet gericht op een uitbreiding van de productiecapaciteit of een schaalvergroting van het bedrijf zelf, maar enkel op de optimalisatie van de bedrijfsvoering. De aard van de transporten blijft hetzelfde (vrachtwagens), maar het bedrijf beoogt met de aanpassingen op het bedrijfsterrein leveringen sneller en vlotter te laten verlopen zodat de leverperiodes gedurende de dag verminderd kunnen worden. Het is niet de bedoeling meer klanten te bedienen en een aanzuigeffect te creëren met deze aanpassingen. Bovendien is de uitbreiding van de gebouwen en opslagmogelijkheden relatief beperkt in oppervlakte. Het effect van het voorgenomen plan op de verkeersgeneratie wordt bijgevolg als niet significant ingeschat.

De ontsluiting van het bedrijfsterrein blijft ook in de toekomst verlopen via de Schaapheuzel. Een ontsluiting rechtstreeks op de Steenweg is niet verantwoord vanwege de zware verhoging van conflictsituaties op de N47. Ook het voorzien van parkeercapaciteit voor het personeel langs de Schaapheuzel is geen veilige oplossing aangezien op deze plaats de enige toegang voor vrachtverkeer tot het bedrijfsterrein op een efficiënte manier kan voorzien worden. De nieuwe parking langs de Heerbaan zorgt ervoor dat beide verkeersstromen op het bedrijfsterrein uit elkaar gehaald worden. Weliswaar zal er op die manier een bijkomende verkeersstroom gegenereerd worden in de Heerbaan, maar het aantal voertuigbewegingen zijn niet van dien aard dat deze weg deze impact niet kan dragen. Een voordeel is wel dat deze ingrepen aan de Schaapheuzel ervoor zorgen dat het autoverkeer de parking vanuit de Steenweg vlot kan bereiken. Een eventuele meer zuidelijk gelegen tweede toegang via de Schaapheuzel kan in de toekomst zorgen voor een vlottere en meer veilige circulatie op het bedrijfsterrein zelf. Dit dient afgewogen te worden in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de geplande bijkomende loods (opslagruimte en werkplaats).

Gelet op het feit dat het plan geen schaalvergroting van de activiteiten op het oog heeft, betekent eveneens dat het aantal werknemers min of meer stabiel zal blijven rond de 48 voltijdse medewerkers (48 VTE) waarvan er 30 VTE werkzaam zijn op het bedrijfsterrein. Van deze 30 VTE verplaatsen er 24 VTE zich met de wagen. De parking aan de Heerbaan zal bijgevolg in de toekomst de parkeerbehoefte van de werknemers beantwoorden en nog voldoende ruimte bieden aan bezoekers.

Het hoge aandeel vrachtverkeer benadeelt de verkeersleefbaarheid van de omgeving. De gescheiden in- en uitrit en de wachtzone voor vrachtwagens op het bedrijfsterrein heeft tot gevolg dat vrachtwagens minder manoeuvres moeten uitvoeren bij het oprijden en/of verlaten van het bedrijfsterrein en dat files van wachtende vrachtwagens in de Schaapheuzel worden vermeden. Door minder manoeuvrerende en wachtende vrachtwagens in de Schaapheuzel zou de situatie in deze straat moeten verbeteren. Deze ingrepen zullen bijgevolg een gunstig effect hebben op de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in de omgeving van het bedrijf.

De nieuwe parking aan de Heerbaan heeft beperkt negatief effect voor de omwonenden in deze straat. Het aantal voorbijrijdende auto's zal toenemen, maar dit betreft verplaatsingen die gespreid over de dag plaatsvinden. Het effect wordt bijgevolg als niet significant ingeschat.

Gelet op de ligging nabij het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, kan nog verder ingezet worden op het informeren en sensibiliseren van het personeel betreffende duurzame mobiliteit en de uitbouw van (overdekte) fietsstalplaatsen, inclusief voor buitenmaatse fietsen en oplaadpunten.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

8.6.6 Mens - ruimtelijke aspecten

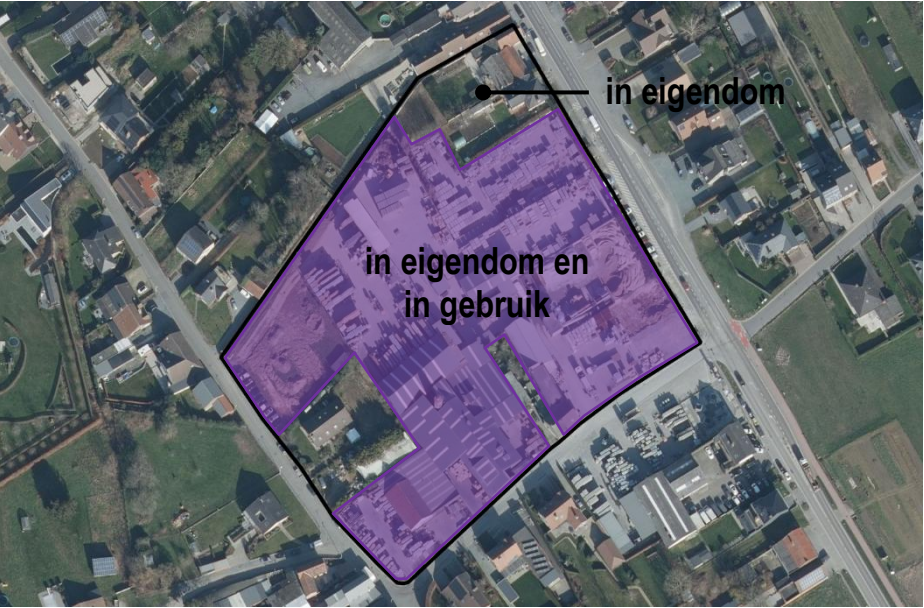
8.6.6.1 Referentiesituatie

Binnen het plangebied is het RUP Van de Velde Beton (BS 29-04-2005) van toepassing. Het huidige bedrijfsterrein is momenteel voor het grootste deel bestemd als zone voor industriële gebouwen en zone voor opslag in open lucht. Binnen de contour van het huidige RUP zijn aan de randen enkele zones bestemd als wonen en bijhorende tuin.

Hiervoor verwijzen we ook naar het overzicht van de bestemmingswijzigingen binnen de verschillende deelzones onder titel 8.4.3 van de startnota. Dit overzicht geeft een vergelijking tussen de referentiesituatie (feitelijke toestand en juridisch-planologische toestand) en de nieuwe of geplande situatie die door het plan ontstaat.

Het bedrijfsterrein bevindt zich op de rand van de kern Mazenzele en is omringd door residentiële bebouwing. Het bedrijf Van de Velde Beton gebruikt op dit moment al het grootste deel van de ruimte die beschikbaar is binnen het 'bouwblok', gevormd door de N47, de Schaapheuzel, de Heerbaan en de buurtweg nr. 22. Het bedrijf is ook eigenaar van alle percelen langs de N47.

Ruimtegebruik door Van de Velde Beton



8.6.6.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Mens - ruimtelijke aspecten	Ja	Nee
Ruimtegebruik		
• Zullen er functies (zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, handel, recreatie, natuur en bos, infrastructuur) wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☒	☐
• Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☐	☒
Ruimtebeleving		
• Genereert het plan een potentieel fundamenteel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☒	☐

Ruimtegebruik

Het behoud van de woonfunctie, gelegen op zeer korte afstand van de bedrijfsactiviteiten, wordt niet houdbaar geacht naar de toekomst toe. Daarom voorziet het plan op termijn dat ook de overige percelen binnen het bouwblok in gebruik genomen kunnen worden voor de activiteiten van het bedrijf om zo de organisatie verder te optimaliseren. Ter hoogte van de N47 zullen de resterende percelen dienstdoen als bijkomende opslagruimte en als ruimte voor de nodige waterbuffering. De resterende percelen langs de Heerbaan zullen eveneens gebruikt worden om de opslag in open lucht uit te breiden en efficiënter in te richten. Op die manier zal het bouwblok een uniforme invulling krijgen en wordt de versnippering op het vlak van functies vermeden. De eigenaars van de bestaande woningen hebben uiteraard het recht om op deze plaats te blijven en dienen in het plan nog voldoende rechtszekerheid te krijgen. Tot zolang zal het bedrijf een afdoende buffer dienen te voorzien ten aanzien van deze woningen. Het plan streeft bijgevolg een efficiënt ruimtegebruik na en heeft een gunstig effect op de ruimtelijke structuur binnen het bouwblok.

Het plan blijft in overeenstemming met de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS Opwijk waarin het afwegingskader aan de bedrijvigheid op deze locatie ontwikkelingsmogelijkheden biedt, weliswaar gekoppeld aan een aantal afwegingscriteria, en waarbij de verweving van functies nagestreefd wordt.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden criteria opgenomen inzake de beoordeling van omgevingsvergunningen op vlak van parkeren en kwaliteit en inrichting van de bebouwde en onbebouwde ruimte.

Ruimtebeleving

Het plan voorziet de mogelijkheid om op termijn alle percelen binnen het bouwblok in gebruik te nemen in functie van de bedrijfsactiviteiten. Aangezien er zich dan geen woningen meer tussen de bedrijvigheid zullen bevinden, ontstaat er voor de omgeving een visueel uniformer beeld. Dit stelt het bedrijf ook in staat om het bedrijfsterrein volledig en op een afdoende wijze af te schermen met een groenbuffer en een geluidsscherm. Op die manier zal ook de visuele hinder voor directe omwonenden beperkt worden en wordt hun privacy niet in het gedrang gebracht. Algemeen kan gesteld worden dat het plan een positief effect zal hebben op de ruimtebeleving, mits een goede inpassing van de activiteiten in de omgeving (bv. met toepassing van een groenbuffer).

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline ruimtelijke aspecten te verwachten zijn.

8.6.7 Mens - gezondheid en veiligheid

8.6.7.1 Referentiesituatie

Er bevinden zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.

Gezien de ligging in een woonkern kunnen volgende kwetsbare functies in de omgeving geïdentificeerd worden:

- De Vrije Basisschool De Knipoog (kleuter- en lagere school) op een afstand van ongeveer 480m ten noorden van het plangebied;
- Het sportveld van de Sint-Pietersgilde (boogschieten en wipschieten) op een afstand van ongeveer 300m ten noordoosten van het plangebied;
- Het sportveld van Voetbal EMO Campus Molenveld (voetbalterrein) op een afstand van ongeveer 300m ten oosten van het plangebied.

Binnen de straal van 1km rondom het plangebied zijn geen rust- en verzorgingstehuizen, ziekenhuizen of kinderopvangplaatsen gesitueerd.

8.6.7.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Mens - gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
Gezondheid		
• Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)? (zie tevens discipline mobiliteit)	☐	☒
• Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of kwetsbare locaties (scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen)?	☐	☒
• Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bv. voor sport- en recreatieactiviteiten, in functie van veiligheid op bedrijfsterreinen)? (zie tevens discipline biodiversiteit)	☐	☒
Veiligheid		
• RVR-toets uitgevoerd?	☒	☐
• Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals hoogspanningslijnen?	☐	☒
• Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen?	☐	☒

Gezondheid

Het bedrijfseigen afval (restafval, papier, oliehoudende producten, hout, metaal en betonafval) wordt op het terrein gescheiden opgeslagen conform VLAREMA en regelmatig afgevoerd naar of opgehaald door een vergunde verwerker, bij voorkeur voor recyclage. In alle redelijkheid wordt inzake afvalstoffen geen hinder verwacht.

De verlichting van het terrein en de verlichting van heftrucks en vrachtwagens worden beperkt tot de openingsuren van de exploitatie. De verlichting is enkel gericht op het terrein. In de stedenbouwkundige voorschriften kunnen voldoende voorwaarden opgenomen worden om de hinder hiervan te beperken. Zo kan het gebruik en de intensiteit van de lichtbronnen in open lucht beperkt worden tot de noodwendigheden met betrekking tot uitbating en veiligheid. De inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, ...) moet zo geconcentreerd zijn dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.

Het plan voorziet geen woonfunctie of kwetsbare locaties. Het plan genereert weinig tot geen bijkomende verkeersemisies en slechts een beperkte hinder op vlak van geur en licht. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

Veiligheid

De risico's op zware ongevallen of rampen is zeer miniem aangezien er voornamelijk inert materiaal aanwezig is op het bedrijfsterrein (betonproducten) en er bijna geen gebruik wordt gemaakt van gevaarlijke of ontvlambare producten. Het cement wordt opgeslagen in silo's, die goed onderhouden worden. Het bedrijf vormt dan ook geen risico naar de omgeving toe met betrekking tot de externe veiligheid. Het plan voorziet geen wijziging in de aanwezigheid van of het toelaten van risicovolle installaties waardoor de omwonenden (en/of werknemers van het bedrijf) niet kunnen blootgesteld worden aan dergelijke risico's.

Voor de RVR-toets verwijzen we naar titel 9 van deze startnota. Het plan sluit de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen uit. De RVR-toets concludeert dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval en dat de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) kan worden uitgesloten.

Gelet op de aard van de activiteiten en de getroffen maatregelen wordt geoordeeld dat het bedrijf geen risico vormt met betrekking tot de veiligheid.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

8.6.8 Geluid

8.6.8.1 Referentiesituatie

De geluidsbelasting in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is voornamelijk afkomstig van het wegverkeer van de N47. De gewestweg genereert een geluidsbelasting tussen 55dB en 70dB ten aanzien van de direct aanpalende bebouwde zones.

Strategische geluidsbelasting 2021 belangrijke en aanvullende wegen, Lden (bron: Geopunt Vlaanderen)



Binnen het plangebied zelf worden volgende voornaamste geluidsbronnen geïdentificeerd ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten:

- De werking van de mengcentrale;
- De productie van betonblokken;
- De palenmachine;
- De klinkermachine;
- Het verkeer op de site (heftruck, wiellader, ...);
- Het laden en lossen van granulaten en betonproducten.

In 2009 bleek uit een eerste geluidsstudie (akoestische immissiemetingen) dat er geen overschrijdingen van de dagnormen waren, maar wel van de normen die gelden voor de nachtelijke periode. Naar aanleiding van deze overschrijdingen werden milderende maatregelen genomen zoals de plaatsing van een geluiddempende afscherming rond de mengcentrale, de vervanging van een aantal motoren van de aanvoersilo's van de mengcentrale en de vervanging van betonverharding in slechte staat.

Op vraag van het departement Omgeving, afdeling Handhaving werd in 2012-2013 een bijkomende saneringsstudie opgemaakt. Hierin werden de bijkomend te saneren geluidsbronnen geïdentificeerd en maatregelen met timing uitgewerkt. Uit de saneringsstudie werd besloten dat met de voorgestelde saneringen in nagenoeg alle beoordelingsposities kon worden voldaan aan de betreffende geluidsnormen. Voor enkele beoordelingsposities werd verwacht dat er mogelijk nog sprake kon zijn van overschrijdingen, vooral ten gevolge van de toenmalige parking. De maatregelen die beschreven werden in deze saneringsstudie werden grotendeels uitgevoerd in de loop van 2013.

In 2017 werd een akoestische studie uitgevoerd ter controle van de genomen maatregelen (akoestische controlestudie na saneringen). Hieruit bleek echter dat er geen verhoogde wand werd geplaatst aan de noordwestelijke zijde van het bedrijfsterrein en dat een aantal van de genomen maatregelen niet zorgvuldig werden uitgevoerd. Bijgevolg werden nog steeds overschrijdingen van de grenswaarden gemeten in twee van de vijf referentiepunten, in twee andere punten bleef de gemeten geluidsdruk ongeveer stabiel en in het vijfde punt werd een aanzienlijke daling van het geluidsdruk niveau vastgesteld.

Naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag van 2022 werd een nieuwe akoestische studie uitgevoerd (akoestisch onderzoek saneringsadviezen). Het rapport van deze studie werd opgesteld door een erkend MER-deskundige geluid en trillingen.

In de akoestische studie werden 6 beoordelingsposities weerhouden. Gelet op de bestemmingsbepaling volgens het RUP zijn deze beoordelingspunten gelegen op minder dan 500m van industriegebieden en gelden volgende richtwaarden in open lucht: 50dB(A) overdag en 45dB(A) 's avonds en 's nachts. Aangezien getoetst diende te worden aan nieuwe inrichtingen dienen deze grenswaarden vermindert te worden met 5dB(A).

Het grootste deel van de activiteiten (onder meer het aanmaken van betonproducten) gebeurt enkel tijdens de dagperiode waarbij de richtwaarde voor geluid 45dB(A) bedraagt. De mengcentrale kan vanaf 6u in werking zijn. Ook voor goederenvervoer werd in de mobiliteitstoets aangegeven dat piekmomenten starten vanaf 6u. 's Nachts geldt een grenswaarde voor geluid van 40dB(A). Voor de impulsachtige/intermitterende geluiden is overdag de norm van 65dB(A) van toepassing. Dit zijn heel strenge eisen gelet op de korte afstand tussen de inrichtingen en de woningen.

Tijdens het akoestisch onderzoek werden in de beoordelingspunten immissiemetingen uitgevoerd, gecorreleerd met de belangrijkste geluidsbronnen van het bedrijf en werd getoetst aan de van toepassing zijnde richtwaarden geluid. Uit de berekeningen en metingen bleek dat de

bedrijfsactiviteiten zonder bijkomende saneringsmaatregelen tijdens de dagperiode een specifieke bijdrage kan leveren aan het overschrijden van de geluidsnormen. De vereiste reductie voor verschillende geluidsbronnen werd vastgesteld (voor het heftruckverkeer: -10,4dB(A), voor de palenmachine: -8,1dB(A), voor het dak van de afvoerhal van de klinkermachine: -14,9dB(A) en ten gevolge van de opening in het dak nabij de silo klinkermachine: -4,4dB(A)).

In het rapport van het akoestisch onderzoek werd een reeks bijkomende saneringsmaatregelen voorgesteld. Geluidsemissie kan beperkt worden vanuit de optimalisatie van de omkasting rondom de klinkermachine en door het aanbrengen van meer akoestisch absorptie in de ontvangsthal van de klinkers. Het aanbrengen van akoestische absorptie wordt ook geadviseerd aan de oude en nieuwe platen- en palenmachine, maar daar eerder in functie van de beperking van het geluidsniveau op de arbeidsplaats en minder naar de omgeving. Door het vervangen van de bestaande hoge door twee lagere silo's, zal het afdichten van het momenteel open gedeelte bovenaan de hal geluidsemissie reduceren. Door het reorganiseren van gestapelde materialen, het egaliseren van de betonnen vloer en het wijzigen van het hefructraject kan geluidshinder veroorzaakt door reflectie van geluid tegen de stapels betonproducten gereduceerd worden. Het plaatsen van geluidsschermen of extra talud worden beschouwd als extra milderende maatregelen. Uit de studie werd besloten dat mits toepassing van de voorgestelde combinatie van saneringsmaatregelen nagenoeg overal voldaan kan worden aan de VLAREM-normen. Enkel in het beoordelingspunt aan de overzijde van de Steenweg kan er een heel beperkte overschrijding blijven. Deze overschrijding is echter minder relevant gelet op het hoge omgevingsgeluid door de veel luidere verkeerspassage op de Steenweg.

8.6.8.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Geluid	Ja	Nee
• Genereert het plan bijkomende geluidsemissies (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, ...)?	☐	☒

Zoals uit de akoestische studie blijkt, valt het risico op geluidshinder door de bedrijfsactiviteiten naar de omgeving niet te onderschatten. Het plan heeft tot doel de bedrijfsactiviteiten te optimaliseren door onder meer bijkomende opslagruimte te voorzien en het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen om installaties binnen te kunnen plaatsen. Deze geplande ingrepen hebben tot doel om de geluidseffecten op de omgeving nog verder te verminderen.

Mits het in acht nemen van een aantal voorzorgsmaatregelen wordt aangenomen dat het plan geen aanzienlijk effect heeft op het geluidsdruk niveau dat op dit moment al wordt geproduceerd door de bedrijfsactiviteiten.

Een eerste maatregel omvat het aanleggen van een degelijke verharding in de zone voor bijkomende opslag van afgewerkte producten in open lucht en het in goede staat houden ervan. Op

die manier kan geluidsoverlast ten gevolge van heftrucks en andere voertuigen op het bedrijfsterrain worden beperkt.

Een andere maatregel bestaat uit het voldoende geluidsdicht maken van nieuwe (en bestaande) gebouwen, zowel de gebouwen zelf (geïsoleerde muren) als deuren en poorten in het gebouw. Niettegenstaande in de akoestische studie al voorbeelden van akoestisch absorberende materialen zijn opgenomen, zal een grondige exploratie van de markt van geluiddempende materialen vereist zijn en zullen weloverwogen keuzes gemaakt moeten worden zodat de voorgestelde maatregelen maximaal effect hebben. Op dit moment zijn de gebouwen al uitgerust met (rol)poorten waarvan het merendeel automatisch sluit, waardoor eventuele geluidsoverlast van machines worden vermeden. Hierbij zal ook rekening moeten gehouden worden met extra verluchting wanneer deze poorten gesloten worden.

Een belangrijke maatregel blijft ook het voorzien van voldoende kwalitatieve geluidsschermen rond het bedrijfsterrain.

Tot slot zal er bij het lossen van grondstoffen blijvend aandacht moeten uitgaan naar het vermijden van het dichtslaan van het deksel van de vrachtwagen.

De vervanging van de bestaande mengcentrale door een technische-energetisch verbeterde versie is afgerond in maart 2024. Ook deze ingreep zal de geluidsbelasting van deze installatie verbeteren.

Mits een degelijke uitvoering van de voorgestelde combinatie van saneringsmaatregelen wordt aangenomen dat deze de emissie van de diverse geluidsbronnen op de inrichting en bijgevolg ook de geluidsimmissie in de omgeving ten goede komen en eventuele geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperken en dat de VLAREM-normen op vlak van geluid kunnen gerespecteerd worden.

Vanuit de parking ter hoogte van de Heerbaan wordt de bijdrage aan de potentiële geluidsoverlast niet als significant beschouwd aangezien de voertuigen hier enkel één verplaatsing 's ochtends en één verplaatsing 's avonds maken.

Ten gevolge van het plan wordt geen significant aantal bijkomende rijbewegingen verwacht op de openbare weg. Bijgevolg zullen deze dan ook geen impact hebben op de geluidsdruk ten gevolge van het wegverkeer.

Conclusie

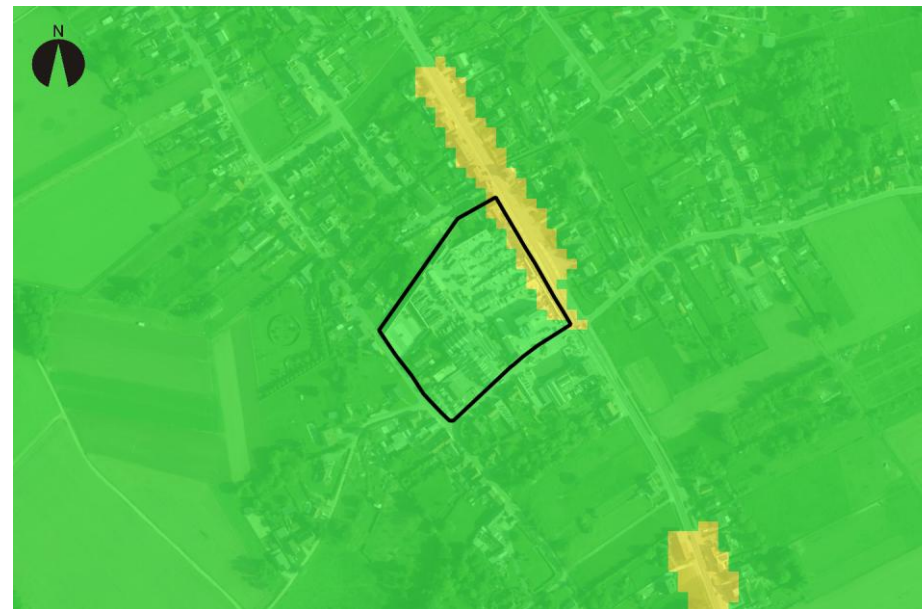
Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline geluid te verwachten zijn.

8.6.9 Lucht

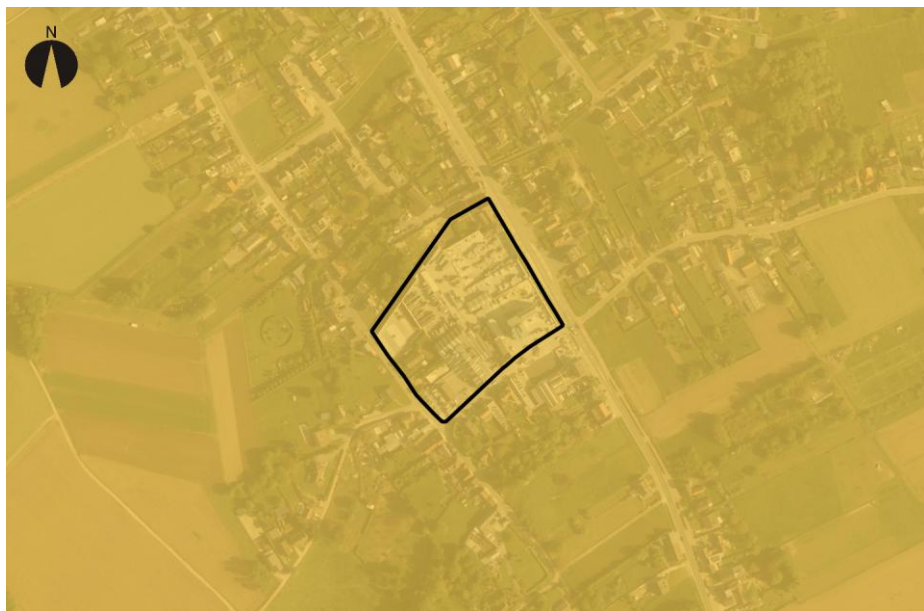
8.6.9.1 Referentiesituatie

Stikstofdioxide (NO_2) is een oxiderend gas dat irritatie van de luchtwegen kan veroorzaken. Verbrandingsprocessen ten gevolge van onder andere gemotoriseerd verkeer stoten voornamelijk NO uit. In de lucht wordt NO omgezet tot NO_2 . De gegevens van VMM en Ircel geven een stikstofdioxide- of NO_2 -jaargemiddelde (2023) van $8\text{--}10\mu\text{g}/\text{m}^3$ in en rond het plangebied aan. Enkel wordt ter hoogte van de N47 een street canyoneffect waargenomen waardoor, gerelateerd aan uitstoot ten gevolge van verkeer, het NO_2 -jaargemiddelde (2023) $11\text{--}15\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De EU-grenswaarde ligt op $40\mu\text{g}/\text{m}^3$ op jaarbasis. De kaart met het jaargemiddelde voor stikstofdioxide toont bijgevolg een relatief goede luchtkwaliteit voor het plangebied en de omgeving.

NO_2 -jaargemiddelde 2023 (bron: Geopunt Vlaanderen)



Fijn stof bestaat uit zeer kleine deeltjes die aanwezig zijn in de lucht. Hiervoor gebruiken we als maatstaf $\text{PM}_{2.5}$ en staat voor deeltjes die kleiner zijn dan 2,5 micrometer. Uit de gegevens van VMM en Ircel wordt in en rond het plangebied een fijn stof- of $\text{PM}_{2.5}$ -jaargemiddelde (2023) van $7,6\text{--}10,5\mu\text{g}/\text{m}^3$ aangegeven. De EU-grenswaarde ligt op $20\mu\text{g}/\text{m}^3$ op jaarbasis. De kaart met het jaargemiddelde voor fijn stof wijst bijgevolg op een relatief goede luchtkwaliteit voor het plangebied en de omgeving.



Voor de globale luchtkwaliteit wordt gebruikgemaakt van een luchtkwaliteitsindex (Belgian Air Quality Index of BelAQI). De jaarindex aggregeert de jaargemiddelde concentratiekaarten voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} tot één kaart met een cijfer van 1 tot 10. De concentratieschalen voor deze drie pollutanten zijn gebaseerd op de jaaradvieswaarden van de WGO. De jaarindex geeft een idee van de chronische of langetermijnpact van luchtvervuiling op de gezondheid. In en rond het plangebied wordt de algemene luchtkwaliteit in 2023 op jaarbasis als ondermaats beoordeeld (BelAQI-score van 6).

Binnen het plangebied zelf worden volgende voornaamste oorzaken geïdentificeerd die aanleiding kunnen geven tot stofhinder ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten:

- De op- en overslag van puinfracties, minerale producten en zand;
- Het mechanisch behandelen van minerale producten;
- De werking van de mengcentrale (vullen van silo's, mengen en wegen).

In het verleden werden al diverse maatregelen getroffen om eventuele stofhinder te vermijden:

- Een automatische besproeiingsinstallatie bevochtigt om het half uur enkele minuten zowel de opslagzones van grondstoffen als het gedeelte van het terrein waar veel transportbewegingen zijn;

- De opslag van zand en granulaten wordt langs drie kanten afgeschermd door muren en mag niet hoger opgeslagen worden dan deze keermuren;
- Op de cementsilo's worden zelfreinigende stoffilters (met regelmatig onderhoud en vervanging) toegepast en is een overdrukbeveiliging geïnstalleerd alsook een overvulbeveiliging via een automatisch alarmsignaal;
- Op de menginstallatie worden stofzakken gebruikt;
- De wegen op het terrein van de inrichting zijn verhard en worden regelmatig schoongemaakt met een veegmachine;
- De productie van de betonproducten bevindt zich volledig binnen in de loodsen.

Naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag van 2022 werd een stofbeheersplan opgemaakt.

In het stofbeheersplan werden de potentiële bronnen van niet-geleide emissies omschreven. Er werd een kwantitatieve inschatting gemaakt van de stofemissies aan de hand van het Rekenmodel diffuse stofemissies van het departement Omgeving. In het stofbeheersplan is een overzicht en evaluatie opgenomen van mogelijke bijkomende maatregelen en BBT-maatregelen (Betoncentrales en de Betonproductenindustrie) die stofemissies kunnen voorkomen of beperken. De invoering van geselecteerde bijkomende maatregelen, met vermelding van randvoorwaarden, is opgenomen in een indicatief stappenplan. Tenslotte werd nagegaan welke procedures en voorschriften gehanteerd moeten worden om de stofemissies te beperken en personeelsleden te sensibiliseren. Ook de controle en opvolging van procedures ter reductie van diffuse emissies werd toegelicht.

Bijkomend aan de op- en overslag van grondstoffen, de mengcentrale en de opslag van cement werd in het stofbeheersplan ook de betonbreker voor recuperatie van betonafval voor de aanmaak van magere beton opgenomen als niet-geleide emissiebron. De breekinstallatie werd echter niet aangevraagd de omgevingsvergunning en werd bijgevolg niet meer vergund. Het stopzetten van deze activiteit heeft ongetwijfeld een gunstige impact op de reductie van eventuele stofhinder.

Ook de aard van de opgeslagen stoffen kunnen aanleiding geven tot stofhinder. Kalksteen, porfier, gewassen zand, zeezand, rijnzand en dolomiet worden opgeslagen in open lucht. De totale opslagcapaciteit (grondoppervlakte) voor stuivende stoffen is ongeveer 525m². Deze grondstoffen worden volgens bijlage 4.4.7.1 van VLAREM II allemaal ingedeeld in stuifcategorie SC3 'nauwelijks stuifgevoelig'. Volgens het Rekenmodel diffuse stofemissies zijn zand en grof zand (waaronder beton-, metsel-, en filterzand voor betonmortel en de betonproductenindustrie) ingedeeld als S4 'licht stuifgevoelig, wel bevochtigbaar' en kalksteen, dolomiet en porfier als S5 'nauwelijks of niet stuifgevoelig' aangezien deze een relatief grote diameter hebben en dus minder gevoelig zijn voor verstuiwing. Om een kwantitatieve inschatting te maken, werd er in het stofbeheersplan worst case van uitgegaan dat de granulaten niet bevochtigd worden.

Uit de evaluatie van de BBT-toetsing werd besloten dat van de Velde Beton dient te overwegen om systematisch twee keer per week te vegen met een veegwagen zodat nog meer stof wordt verwijderd.

Bij de aanleg van de nieuwe parking is een degelijke verharding gebruikt waardoor opwaaiend stof ten gevolge van de rijbewegingen worden vermeden.

8.6.9.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Lucht	Ja	Nee
• Genereert het plan bijkomende luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, ...)?	☐	☒

Het plan voorziet op termijn een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en bijkomende ruimte voor opslag in open lucht. Gezien deze nieuwe gedeelten van het bedrijfsterrein volledig verhard zullen worden, bestaat de mogelijkheid om het terrein op regelmatige basis te vegen mocht dit noodzakelijk blijken om stofoverlast te vermijden. Ten gevolge van de bijkomende opslag van afgewerkte producten zelf zal geen significante stofoverlast ontstaan.

Aangezien de geplande ontwikkelingen enkel gericht zijn op de optimalisatie van de bedrijfsvoering en niet op een uitbreiding van de productie of een schaalvergroting van het bedrijf met bijkomende transportbewegingen, worden noch significante verschillen inzake stofemissie, noch significante wijzigingen inzake luchtkwaliteit, en de verschillende parameters die hierbij in beschouwing genomen worden, verwacht.

Door het blijvend naleven van de al toegepaste en geplande preventieve maatregelen en de keuze voor BBT-conforme nieuwe installaties, wordt verwacht dat de bedrijfsactiviteiten uitgevoerd kunnen worden zonder onaanvaardbare stofhinder.

Geuroverlast wordt ten gevolge van de wijzigingen in het plangebied niet verwacht.

Gelet op de EPB-regelgeving waaraan de gebouwen dienen te voldoen zullen de activiteiten geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich meebrengen.

Conclusie
Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline lucht te verwachten zijn.

8.6.10 Klimaat

8.6.10.1 Referentiesituatie

Effecten die we moeten bekijken vallen uiteen in 2 categorieën:

- Effecten van het plan op het klimaat;
- Effecten van het klimaat op het plan (of het project dat door het plan kan gerealiseerd worden).

Mogelijke effecten van de eerste categorie werden grotendeels al bij een aantal andere disciplines besproken. Voor deze effecten zal het plan over het algemeen iets beter scoren dan de feitelijke toestand, maar nergens tot aanzienlijke negatieve effecten leiden.

Het gaat over volgende mogelijke effecten van het plan op het klimaat:

- Verharding (reeds behandeld);
- Grondwaterhuishouding en oppervlaktewater (reeds behandeld);
- Ruimte voor waterlopen (niet van toepassing);
- Biotoopverlies (reeds behandeld);
- Realiseren en behouden van groene gebieden (reeds behandeld);
- Duurzame mobiliteit (reeds behandeld);
- Lucht (reeds behandeld);
- Hitte-eiland effecten: dit is nog niet expliciet behandeld en wordt hieronder bij de effectbespreking besproken;
- Hernieuwbare energie: dit is nog niet expliciet behandeld, en wordt hieronder bij de effectbespreking besproken.

Het gaat daarnaast over volgende effecten van het klimaat op het plan:

- Mogelijke hittestress: wordt hieronder bij de effectbespreking besproken;
- Mogelijke pluviale overstromingen (reeds behandeld);
- Mogelijke fluviale overstromingen (reeds behandeld).

8.6.10.2 Effectbespreking

Hitte-eilandeffecten

Het hitte-eilandeffect is het fenomeen dat de temperatuur in een stedelijk gebied gemiddeld hoger is dan in het omliggende landelijk gebied. De belangrijkste oorzaken van dit effect zijn de

absorptie van zonlicht door de in de stad aanwezige donkere materialen en verhardingen en de relatief lage windsnelheden.

Door het landelijke karakter van de omgeving worden er geen aanzienlijke hitte-eilandeffecten verwacht.

Hernieuwbare energie

Het plan wil alle kansen bieden om hernieuwbare energie in te zetten. Het zal bv. expliciet toelaten dat daken gebruikt kunnen worden door fotovoltaïsche installaties en gelijkaardige technieken. Er zullen daarnaast geen voorschriften opgenomen worden die inzake hernieuwbare energie beperkingen opleggen. Ook het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen wordt binnen het plan gestimuleerd.

Hittestress

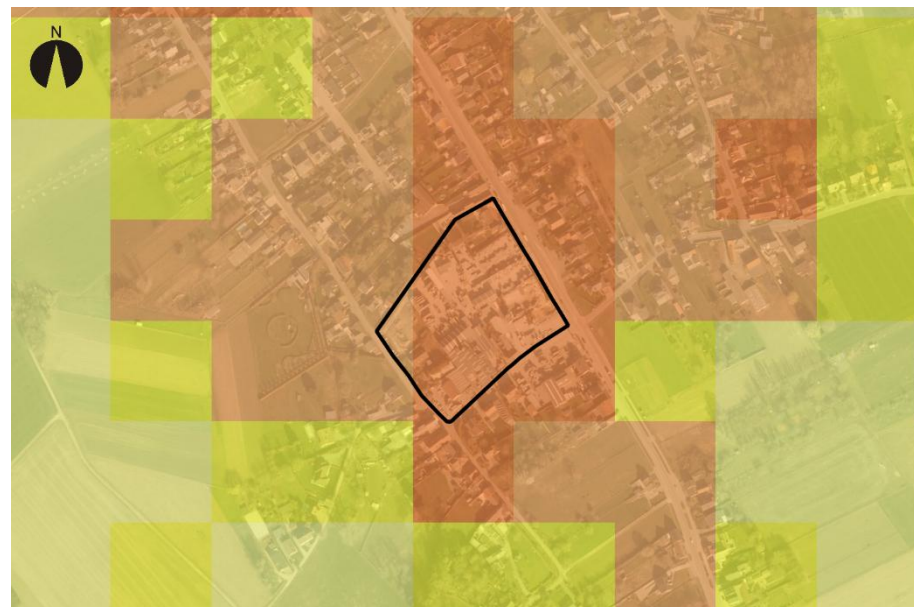
Hittestress is een aandoening veroorzaakt door extreme hitte, die zich uit in diverse lichamelijke klachten, waarbij mensen en dieren warmte niet kwijt kunnen.

In 2018 werd de hittestress voor het plangebied gekwalificeerd als zeer matig, zoals aangegeven in de Gebiedsdekkende kaart van de Gezondheid Effecten Screening score (GES-kaart) van hittestress in Vlaanderen. Zo goed als het volledige bedrijfsterrein kreeg een score 5. Deze score (GES 5) komt overeen met minstens 40 tot 60 hittegolfgaaddagen. De indicator hittegolfgaaddag (HGD) geeft aan waar en met hoeveel graden Celsius de drempelwaarden voor minimum en maximum temperaturen (respectievelijk 18,2°C en 29,6°C), aangegeven door de FOD Volksgezondheid, worden overschreden.

De hittekwetsbaarheidskaart toont, aan de hand van indicatoren, waar doelgroepen wonen die een verhoogde kwetsbaarheid hebben voor hittestress en welke locaties een verhoogde blootstelling hebben aan hittestress. De hittekwetsbaarheid is de combinatie van de indicatoren "kwetsbaarheid" en "hitte". De hittekwetsbaarheid wordt uitgedrukt als een score van 0-10. Volgens de meest recente data van het Departement Zorg krijgt de zone direct aan de N47 een score 5 en het grootste deel van het plangebied een score 1. Hoe hoger de score, hoe kwetsbaarder het gebied is voor hittestress.

Het plan voorziet meer bebouwing dan er vandaag aanwezig is, maar in een zone die momenteel al is verhard. De bijkomende ruimte voor opslag in open lucht zal wel bijkomende verharding met zich meebrengen, maar deze oppervlakte is relatief beperkt ten aanzien van het volledige plangebied. Het effect op de aanwezige hittestress is daardoor niet significant.

GES-kaart hittestress 2018 (bron: Geopunt Vlaanderen)



Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

8.7 Grensoverschrijdende effecten

Aangezien het plangebied niet gelegen is in de onmiddellijke omgeving van een gewest- of landsgrens, wordt aangenomen dat er zich geen grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

De terreinen van het bedrijf Van de Velde Beton liggen wel verdeeld over de gemeenten Opwijk (deelgemeente Mazenzele) en Asse. De noordelijke zijde van de Schaapheuzel betreft de gemeente Opwijk, de zuidelijke zijde Asse. Het grootste gedeelte van het bedrijfsterrein, en ook het volledige plangebied, is gelegen in de gemeente Opwijk (Mazenzele). Beide gemeenten zijn gelegen in het Vlaamse Gewest en bijgevolg dienen hiervoor geen grensoverschrijdende effecten in rekening gebracht te worden.

8.8 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kon worden.

8.9 Conclusie

Uit het voorgaande onderzoek kan geconcludeerd worden dat het plan:

- onder de definitie valt van het DABM (artikel 4.1.1 §1 4°);
- onder het toepassingsgebied valt van het DABM (artikel 4.2.1 en 4.2.2) want:
 - een kader vormt voor de toekenning 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);
 - een passende beoordeling vereist;
- het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt;
- geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken voor de verschillende milieudisciplines, zoals in titel 8.6 uitvoerig werd besproken.

Het vermoeden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn wordt door dit beknopt onderzoek aldus bevestigd.

Hieruit volgt dat voor het voorgenomen plan (RUP) geen plan-MER dient te worden opgemaakt overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM.

9 ONDERZOEK TOT VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

9.1 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.

9.2 Onderzoek tot veiligheidsrapportage

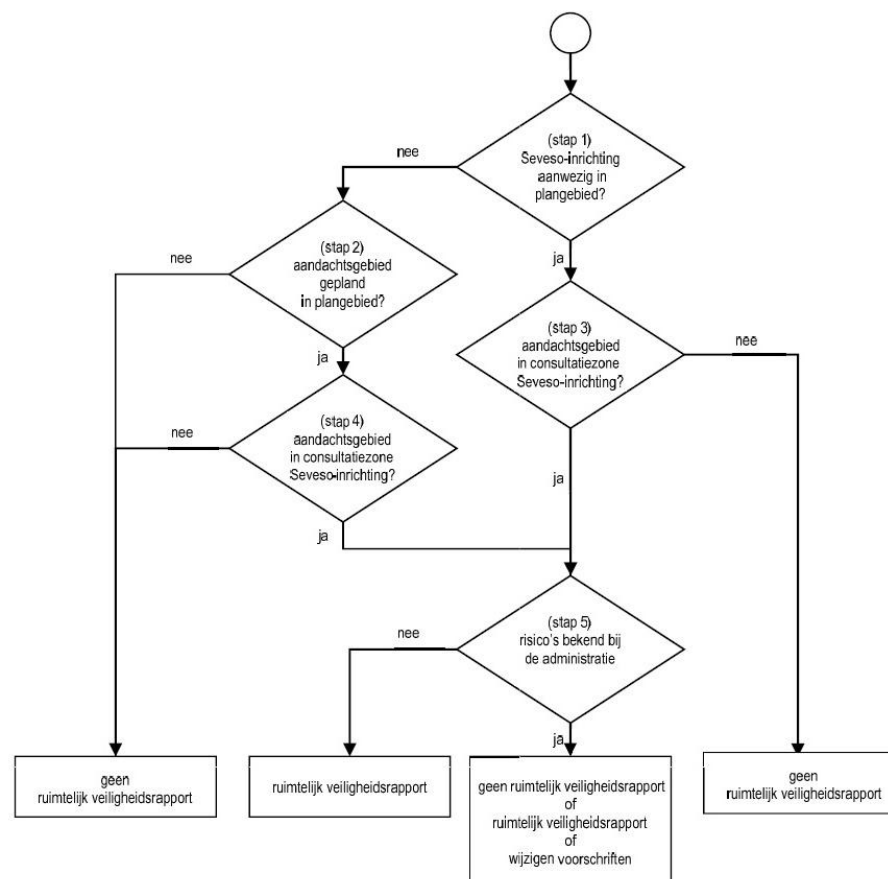
Wanneer een RUP een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat ruimtelijke ontwikkelingen de preventie van zware ongevallen of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang brengen. Het RVR onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

Het besluit van de Vlaamse Regering bevat in de vorm van een schema de criteria om te beslissen of bij een RUP effectief een RVR vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van een RUP bijzondere aandacht vragen:

- Ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, drukbezochte gebouwen, belangrijke transportassen, ...;
- Ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden, ...;
- Ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevaarbronnen.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden.

De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.



Het RUP wordt opgemaakt op basis van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest met als doelstelling de contouren vast te leggen waarbinnen de bedrijfsactiviteiten op deze locatie op een kwalitatieve manier kunnen verweven worden met de omgeving.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria uit het bovenvermelde schema of beslissingsdiagram.

Een eerste aftoetsing aan de criteria uit de RVR-toets geeft het volgende resultaat:

- Het plangebied ligt niet binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Er is bedrijvigheid aanwezig en gepland binnen het plangebied;
- Binnen het plangebied wordt alleen de bestendiging van bestaande bedrijvigheid voorzien.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing wordt besloten dat het plan niet moet voorgelegd worden aan het Team Omgevingseffecten - Externe Veiligheid en dat er geen RVR dient opgesteld te worden.

uw bericht van
24/01/2025

uw kenmerk
RUP_23060_214_00021_00001 RVR-AV-3447

ons kenmerk
RUP-AV-3447

bijlagen
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ 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-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ 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 consultatiezone⁴ 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

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

⁴ 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

RUP ID nummer	RUP_23060_214_00021_00001
RUP titel	RUP Gedeeltelijke herziening RUP Van de Velde Beton
Initiatiefnemer	Opwijk
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	24/01/2025
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	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**

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bv

Contact:

Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner

Dossiernummer: **2023-1565**

Versie: **Scopingnota - v1**

Publicatie: **september 2025**

Opdrachtgever:

Gemeente Opwijk

Ringlaan 20, 1745 Opwijk

Contact:

Geert Robberechts
Omgevingsambtenaar

Telefoon: 052 36 51 37

Email: geert.robberchts@opwijk.be

PLANPLUS

UITBUNDIG STEDENBOUWKUNDIG!

D
STEDEN
BOUWER



DE
LAND
METER

Gemeenteplein 14 bus 12
1730 Asse
BE 0463.478.470

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