



GEMEENTE ASSENEDE

RUP 'VDP CONSTRUCT'

▶ Startnota

RUP_43002_214_00013_SN - JUNI 2026

I. COLOFON

Initiatiefnemer

Lokaal bestuur Assenede
Kasteelstraat 1-3
9960 Assenede
09/341 95 95

Contactpersoon: Stedenbouw Assenede
Kaatje Thieren
stedenbouw@assenede.be

Opdrachthouder

Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen

Ruimtelijk planner:

Annelies De Clercq

Plan-id:

RUP_43002_214_00013_00001

Versie	Datum	Omschrijving
1	31.03.2026	Startnota voor technisch overleg dienst stedenbouw
2	26.06.2026	Startnota voor CBS

II. INHOUDSTAFEL

1.	Inleiding	7
2.	Beschrijving en verduidelijking van het plan	7
2.1	Aanleiding	7
2.2	Beslissing tot opmaak	7
2.3	Reikwijdte	7
2.4	Detaileringsgraad	8
3.	Ruimtelijke situering	9
4.	Analyse van de feitelijke toestand	10
4.1	Feitelijke ruimtelijke toestand	10
4.2	Historiek	10
4.3	Huidige activiteiten	10
4.4	Personeelsbestand	12
4.5	Mobiliteitsprofiel	12
5.	Analyse van de juridische toestand	15
5.1	Vergunningen	16
6.	Beleidskader	17
6.2	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	18
6.3	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)	20
6.4	Provinciaal ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	20
6.5	Provinciaal beleidsplan ruimte Oost-Vlaanderen (in opmaak).	21
6.6	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	21
7.	Planologisch attest	25
7.1	Aanvraag planologisch attest	25
7.2	Gemeenteraadsbeslissing: voorwaardelijk positief planologisch attest	28

8.	Doelstelling en visie	29
8.1	Algemeen	29
9.	Alternatieven	30
9.1	Nulalternatief	30
9.2	Locatie-alternatieven.	30
9.3	Inrichtingsalternatieven	30
10.	Plan-MER plicht	31
10.1	Definitie van plan of programma	31
10.2	Toepassingsgebied DABM.	31
10.3	Plan-MER-plicht	31
10.4	Passende beoordeling	32
10.5	Algemene conclusie	32
11.	Watertoets	32
12.	Een beschrijving en inschatting van de mogelijk aanzienlijke milieu-effecten	33
12.1	RUIMTELIJKE ORDENING	35
12.2	WATER.	39
12.3	BODEM.	45
12.4	MOBILITEIT (inclusief de trage wegentoets)	47
12.5	Biodiversiteit, fauna en flora	49
12.6	Beoordeling of het plan grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben	51

1. Inleiding

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften vastlegt.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van een ruimtelijk structuurplan of beleidsplan en beschrijft ook welke onderdelen een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten (zie artikels 2.2.1 t.e.m. 2.2.6).

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan ook worden opgemaakt in navolging van een positief planologisch attest.

Een overzicht van het proces wordt opgenomen in de procesnota.

2. Beschrijving en verduidelijking van het plan

2.1 Aanleiding

Het bedrijf Van Der Plaetsen Construct BV verkreeg bij gemeenteraadsbeslissing van de gemeente Assenede van 27/06/2024 een positief planologisch attest. De aanvraag omvat de omzetting van ca. 1.475 m² landbouwgrond naar KMO-zone waardoor verdere uitbreidingswerken voor het bedrijf mogelijk zijn. Het gaat om een zone gelegen tussen de Hendekenstraat en de reeds bestemde zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

Conform de wetgeving (Codex RO art. 4.4.26 §1) dient een gemeentelijk RUP te worden opgemaakt om de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen uit het planologisch attest mogelijk te maken. Er werden in het planologisch attest zowel een korte termijnbehoefte als een lange termijnbehoefte aangegeven. Bij de opmaak van het RUP wordt rekening gehouden met de voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing.

2.2 Beslissing tot opmaak

Het college van burgemeester en schepenen van het lokaal bestuur Assenede besliste op 22 september 2025 om Veneco aan te stellen als ontwerper van het RUP 'VDP Construct'.

2.3 Reikwijdte

Het plangebied omvat de percelen kadastraal gekend als afdeling 1, sectie E, Percelen 1661P, 1661M, 1662S. De percelen zijn in eigendom van Van der Plaetsen Immo. Van der Plaetsen Immo heeft momenteel geen andere percelen in eigendom.

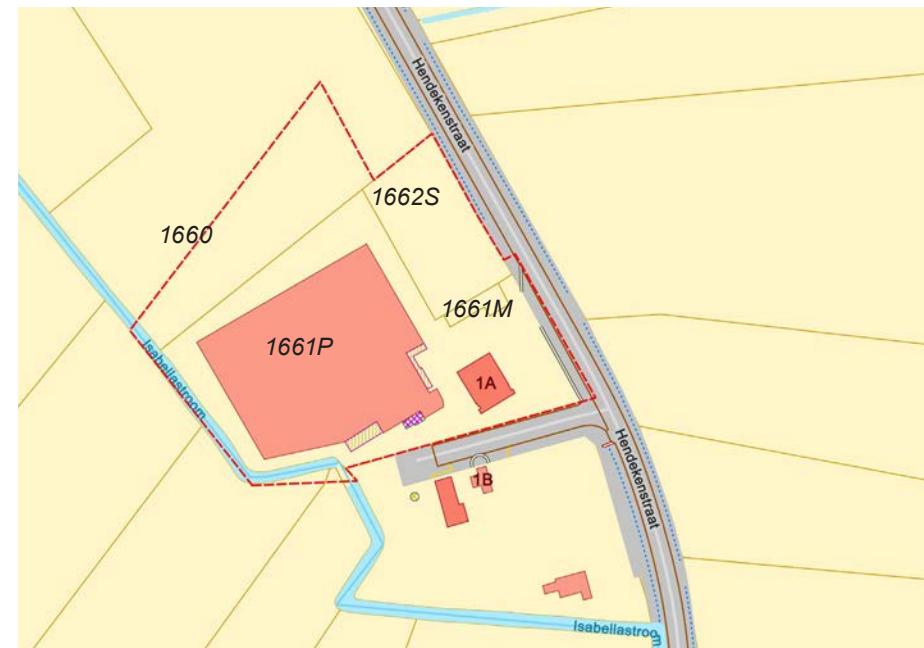
Percelen 1661M en 1662S zijn de percelen waarop vroeger 2 hoevewoningen stonden. Deze zijn gesloopt in 2020. Hun resp. huisnummers zijn nog herkenbaar op het grootschalig referentiebestand (GRB), maar worden administratief geschrapt.

Naast vermelde percelen wordt ook een deel van het noordelijk perceel mee in het plangebied opgenomen. Het gaat om perceel 1660 voor wat betreft de bestemming 'ambachtelijke zone en KMO's'.

De Isabellastroom tenslotte wordt deels meegenomen in het plangebied, om reden dat deze op die locatie gelegen is binnen de bestemming 'ambachtelijke bedrijven en KMO's'. Indien deze stroom niet zou worden meegenomen, zou daar een kleine strook met de bestemming 'ambachtelijke bedrijven en KMO's' overblijven, wat niet de bedoeling is.

2.4 Detailleringsgraad

Het plan zal de noodzakelijke bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastleggen op perceelsniveau voor wat betreft de percelen 1661P, 1661M, 1662S. Een deel van perceel 1660 wordt ook mee opgenomen in het RUP, met name voor wat betreft de bestemming 'ambachtelijke zone en KMO's'.



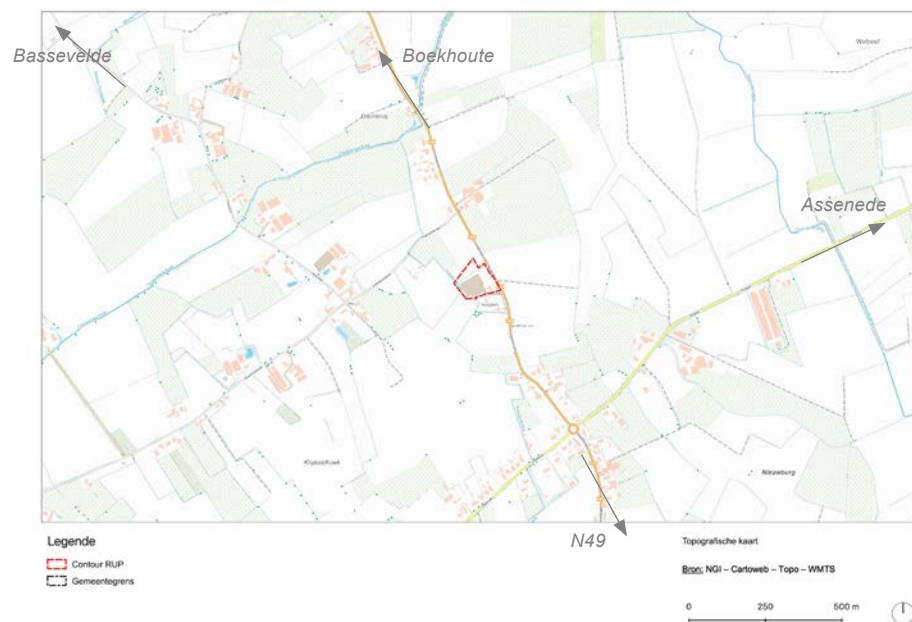
3. Ruimtelijke situering

Het plangebied is gelegen langsheen de Hendekenstraat.

De Hendekenstraat is een gewestweg (N458) die de E34/N49 verbindt met Assenede, Bassevelde en Boekhoute.

Het milieupark van Assenede grens in het zuiden aan de bedrijfssite. Samen vormen ze een geïsoleerde bebouwde korrel langsheen de gewestweg.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgronden (akkers en weilanden) en landbouwbedrijven. Verder op enige afstand een aantal verspreide clusters van zonevreemde bebouwing. Zowel naar het noorden als naar het zuiden situeert de volgende bebouwingsgroep zich pas op een afstand van ongeveer 200m.



4. Analyse van de feitelijke toestand

4.1 Feitelijke ruimtelijke toestand

Het plangebied heeft een oppervlakte van 11.364m².

Op het bedrijfsperceel bevindt zich de werkplaats/atelier. Verder is er een vrijstaand kantoorgebouw aanwezig aan de linkerzijde. Er wordt geparkeerd op eigen terrein, ook langs de gewestweg Hendekenstraat wordt er soms geparkeerd (langsparkeren). Op het perceel wordt een aanzienlijke oppervlakte ingenomen als openlucht stapelruimte. Deze stapelruimte wordt afgeschermd van de gewestweg door een groenbuffer op talud.

Er is momenteel één in- en uitrit, wat soms tot moeilijke manoeuvreerbewegingen leidt op de site én op de gewestweg.

Aan de achterzijde van het bedrijfsperceel stroomt de Isabellastroom (O8251), een provinciale waterloop van 2de categorie.

Tot 2020 waren er nog twee woningen aanwezig op de site. Deze zijn toen gesloopt om meer stapelruimte en manoeuvreerruimte te bekomen.

Ten noorden van het perceel wordt een zone landbouwgrond mee in het plangebied opgenomen. Deze zone zal dienen als planologische compensatie. Het gebruik blijft na goedkeuring RUP identiek, nl. landbouwgebruik. Ook het perceel van de Isabellastroom wordt mee in het plangebied opgenomen.

4.2 Historiek

De eerste bebouwing op de site dateert van 1962 (deel huidige loods). De site werd stelselmatig uitgebreid naargelang de groei van de activiteiten ter plaatse.

Globaal overzicht:

- 1962: bouwen op de site van het eerste deel van de loods/werkplaats
- 1975 - 1978: uitbreiden opslagplaats, werkplaats, bureel, atelier
- 1986: verbouwen van het kantoorgebouw
- 2011: beperkt uitbreiden (o.a. luifel)
- 2018: plaatsen elektriciteitskabine
- 2020: slopen woningen

Voor de gedetailleerde vergunningsaanvragen wordt verwezen naar de vergunningshistoriek verder in dit document.

In 2002 nam Koen Van der Plaetsen de firma over van André Raes in de Kaarderslaan 3 te Lokeren. Door een gezonde groei is Van der Plaetsen Construct in oktober 2010 verhuisd naar Mosten 14 in het Industriepark E17/3 te Lokeren. Sinds 2010 is Van der Plaetsen een volwaardige partner bij Arcelor Mittal Gent en staat het bedrijf daar in voor mechanisch onderhoud, elektrisch onderhoud en maken & plaatsen van diverse metaalconstructies.

Constructie Industrie werd op de locatie in de Hendekenstraat opgericht in 1981 in de bestaande gebouwen.

In juni 2019 is Koen Van Der Plaetsen afgevaardigd bestuurder geworden van Constructie Industrie en werd Constructie Industrie een zusterbedrijf van Van der Plaetsen Construct. Wegens de dichte ligging bij de E34 en Arcelor Mittal Gent en de nood aan een grotere werkplaats is Van der Plaetsen Construct in augustus 2019 verhuisd naar de gebouwen van Constructie Industrie in Assenede.

Constructie Industrie is in september 2023 gefusioneerd met Van der Plaetsen Construct.

4.3 Huidige activiteiten

Van der Plaetsen construct BV is gespecialiseerd in het vervaardigen van metalen constructiewerken en delen daarvan, verspanen & bewerken van metalen en mechanisch onderhoud & reparatie van machines. Naast het mechanisch team heeft de firma ook een elektrisch team dat momenteel actief is in de loods van een klant in Gent-Zeehaven. Verder worden er luifels gemaakt en geplaatst voor tankstations over heel België.



Legende

- Contour RUP
- Gemeentegrens

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| 1. Loods/werkplaats VDP Construct | 6. Manoeuvrerruimte |
| 2. Kantoor | 7. Isabellastroom |
| 3. Toegang (hekken) | 8. Groenbuffer op talud |
| 4. Opslag | 9. compensatiegebied |
| 5. Parking | |

Orthofoto

Bron: AIV – Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen kleur, meest recent, Vlaanderen (WMS)

0 37,5 75 m



Het grootste deel van de klanten bevindt zich in de Gentse industriezone. De grootste klant van Van der Plaetsen Construct is Arcelor Mittal Gent, bereikbaar op een 15-tal minuten van het bedrijf. Andere klanten in deze regio zijn o.a. Bio Base, Eurosil, transbeton, Rain Carbon, Evos, Total Gent...

In West-vlaanderen is Provion klant en in Antwerpen Arlanx en Total Antwerpen.

4.4 Personeelsbestand

Het mobiliteitsprofiel wordt geschetst op basis van informatie uit het aanvraagdossier planologisch attest, opgesteld door United Experts.

	heden		na RUP	
	# VTE	# hoofden	# VTE	# hoofden
arbeiders	15,1	17	24,1	26
bedienden	12,8	13	17,8	18
arbeiders (OA, interim,...)	91	91	90	90
bedienden (OA, interim,...)	3	4	1	1
zaakvoerders	1	1	1	1
totaal	122,9	126	133,9	136
stijging			9%	10
waarvan op de site	37	37	42	42
stijging			13%	5

Tabel: Tewerkstelling heden en toekomst

4.5 Mobiliteitsprofiel

Het mobiliteitsprofiel wordt geschetst op basis van informatie uit het aanvraagdossier planologisch attest, opgesteld door United Experts.

Aanlevering product en leveranciers

Het aanleveren van metaal en andere machineonderdelen gebeurt door vrachtwagens en bestelwagens. De leveringen vinden plaats tussen 7 en 17 uur.

werknemers

De werknemers komen per auto of fiets naar het werk.

Parking

Momenteel wordt de bestaande parking op de site te klein. Daarom wenst het bedrijf uit te breiden zodat zij opnieuw voldoende parking kunnen voorzien voor hun personeel en klanten. Dit alvorens zij hun personeelsbestand verder uitbreiden zodat er geen bijkomende verkeershinder ontstaat.

Sowieso wordt het terrein van het bedrijf reeds gebruikt door leveranciers van het containerpark die zich keren op dit terrein.



Afval

Het afval wordt opgehaald door erkende verwerkers of gebracht naar het containerpark naast de bedrijfssite.

In onderstaande tabel is het huidige mobiliteitsprofiel opgenomen. Het betreft het aantal transportbewegingen, dat wil zeggen dat er bv. per werknemer die met de personenwagen naar het bedrijf komt, er per dag 2 transportbewegingen in rekening worden gebracht: 1 voor het toekomen op het bedrijf en 1 voor het vertrekken van het bedrijf.



1 - toegang tot de site vanuit de Spanjaardstraat



2 - Toegang (links) tot VDP Construct vanaf Hendekenstraat



3 - Achterzijde kantoorgebouw en rechter perceelsgrens (grens met recyclagepark)



4 - Linkerzijde loods, perceelsgrens met recyclagepark



5 - Links kantoorgebouw, rechts de loods/werkplaats



6 - Vrije strook rechts van de loods



7 - Voorzijde loods en verharding



8 - Zicht op stapelruimte en parkeerruimte



9- Loods



10 - Kantoorgebouw met rechts de loods/werkplaats



11 - Toegang tot werkplaats



12 - Groenbuffer met achterliggend Hendekenstraat



13 - Groenbuffer t.a.v. de Hendekenstraat



14 - Hendekenstraat met toegang tot recyclagepark



15 - Gewestweg Hendekenstraat met rechts het bedrijf VDP Construct



16 - VDP Construct, gezien vanaf site recyclagepark



17 - Recyclagepark



18 - Hendekenstraat met links het bedrijf VDP Construct

Heden	Frequentie			type vervoer	tijdstip laden of lossen
	per jaar	per maand	per dag		
werknemers	9600	800	40	personenwagen/ fiets	
klanten	30	4	0	personenwagen	
leveranciers	1440	120	6	vrachtwagen/ bestelwagen	van 7u tot 17u
totaal	11 070	924	46		

Tabel: Mobiliteitsprofiel heden - aantal transportbewegingen

Het verkeer naar Van der Plaetsen Construct zal na het verkrijgen van het planologisch attest lichtjes stijgen aangezien het personeelsbestand zal worden uitgebreid van 123 naar 136 werknemers. Dit aantal betreft zowel vaste medewerkers, interimarissen en onderaannemers. Momenteel zijn er 37 werknemers actief op de site in Assenede. Dit aantal zal met een vijftal eenheden toenemen.

5. Analyse van de juridische toestand

Gewestplan	Volgens het gewestplan 'Eeklo-Aalter' (K.B. 24/03/1978 en latere wijzigingen) is het plangebied gelegen in 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' en 'agrarisches gebied'
BPA	//
Gewestelijk RUP	//
Provinciaal RUP	//
Gemeentelijk RUP	//
Beschermde erfgoed	//
Buurtwegen	Op de atlas der buurtwegen (1841) wordt de chemin nr. 2 aangeduid. Deze valt samen met de Hendekenstraat.
Waterlopen (categorisering)	O8251, Isabellastroom, polderwaterloop, waterloop van 2de categorie, begrenst het gebied aan de achterzijde. Aan weerszijden geldt een wettelijke onderhoudsstrook van 5m.
Herbevestigd agrarisch gebied	Ja, het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.
VEN-gebied, IVON-gebied	//
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	//
Polders of wateringen	//

5.1 Vergunningen

Op 30/07/2013 werd door Assenede aan N.V. Constructie Industrie een milieuvergunning verleend voor 20 jaar voor het exploiteren van een metaalverwerkend bedrijf (inrichtingen voor mechanisch, pneumatisch of elektrostatisch aanbrengen van dekkingsmiddelen met een maximum gehalte aan vluchtige organische stoffen, transformatoren van individueel nominaal vermogen van 100kVA tot en met 1000kVA, garages parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen, opslagplaatsen voor samengeperste, vloeibaar gemaakte of in oplossing gehouden gassen in vaste reservoirs, opslagplaats voor zeer licht en licht ontvlambare vloeistoffen. Opslagplaatsen vloeistoffen met ontvlammingspunt > 55°C en 100°C smederijen, mechanische behandelen metalen en vervaardigen voorwerpen, inrichtingen fysisch behandelen van metalen of voorwerpen uit metaal of stralen met zand). Verder werden onderstaande vergunningen afgeleverd:

#	Datum beslissing	Nummer	Naam	Toestand
1	23.11.1962	B/1962/3001	nieuw industriegebouw	Vergunning
2	16.05.1972	B/1972/25	verbouwen woning	Vergunning
3	08.02.1977	B/1973/61	opslagplaats	Vergunning
4	26.02.1975	B/1973/7004	uitbreiden werkplaats ci	Weigering
5	06.07.1978	B/1978/89	verbouwen bureel	Vergunning
6	23.03.1978	B/1978/9	uitbreiden werkplaats atelier	Vergunning
7	02.10.1986	B/1986/129	verbouwen administratiegebouw	Vergunning
8	29.07.1993	B/1993/128	verbouwen woning	Vergunning
9	23.12.1999	B/1999/104	plaatsen nieuwe gevelsteen en nieuwe dakbedekking	Vergunning
10	26.04.2011	B/2011/41	uitbreiden berging, luifel en omgevingswerken	Vergunning
11	30.01.2018	B/2017/252	plaatsen prefab elektriciteitscabine	Weigering
12		E/1993/30	staalbouw	Gunstig
13		E/2002/14	propaangastank 2500 L	Gunstig
14		E/2002/18	Houden van reptielen	Gunstig
15		E/2013/31	hernieuwen en veranderen door wijziging van een constructiebedrijf	Gunstig

16	27.06.2024	L/2023/1	planologisch attest	Bedrijf kan behouden blijven op huidige locatie en voor het gebied waarop het attest betrekking heeft wordt een wijziging van de RUP's opgestart
17		M/2020/6	Een klein gebouw werd aangebouwd tegen de hoogspanningscabine.	Registratie dossier (actief dossier)
18		M/2024/20	Opslag in open lucht, vooraan en rechts op het terrein, waaronder afval. Constructies buiten voor opslag: het rek langs de rechter gevel, een grijze opslagcontainer daarnaast en een metalen container voor afval. - werfvuil hier en daar op het terrein, vooral in en onder de begroeiing rechts. -Publiciteit met uw firmanaam.	Ontvangst

Tot slot werd op 09.01.2026 een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen tot het plaatsen van een nieuwe luifel voor het stationeren van vrachtwagens, het slopen van een luifel vooraan aan de loods, het bouwen van een kantoorgebouw aan de bestaande loods en nieuw deel aan de loods, het plaatsen van publiciteitsvlaggen, aanleggen van verharding, aanbrengen van zaakgerichte publiciteit op het gebouw en het slopen van het oude kantoorgebouw.

Conclusies van de vergunningentoestand:

Algemeen kan worden gesteld dat de bedrijfsgebouwen en de exploitatie van de gebouwen kunnen worden beschouwd als behoorlijk vergund. Er zijn geen te regulariseren constructies.

6. Beleidskader

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Deze uitspraken binnen de diverse structuurplannen zijn van belang en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van relevante elementen uit deze structuurplannen en andere planningsprocessen die betrekking hebben op de gemeente Assenede en meer bepaald op het plangebied en de omgeving ervan.

6.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23 september 1997 en de herziening op 12 december 2003. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd resp. bij decreet van 17 december 1997 en 19 maart 2004. Een tweede herziening van het RSV trad in werking op 2 mei 2011. Het RSV zit volop in een vernieuwingsproces. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal het RSV op termijn gaan vervangen

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend en bindend deel werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Assenede.

Assenede is een gemeente gelegen in het buitengebied. Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem. Woon- en werkgelegenheid dient geconcentreerd te

worden in de kernen van het buitengebied.

Andere functies van het buitengebied kunnen als hoofdfuncties voorkomen, maar zijn niet structuurbepalend voor het buitengebied. Aan de ontwikkeling van deze functies worden vanuit de structurerende functies (landbouw, wonen, werken, bos en natuur) randvoorwaarden gesteld.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysische dragers van de open ruimte. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop:

- De essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied).
- Versnippering van het buitengebied wordt tegengegaan.
- Landbouw, natuur en bos worden ingebed in goed gestructureerde gehelen.
- Uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaand fysisch systeem.
- Differentiatie naar de verschillende ruimtelijke structuren: de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur, enzovoort.

Als hoofdweg werd geselecteerd:

- N49/A11: voor de zeehavens is deze weg de voornaamste interhavenverbinding over de weg. Voorwaarde is dat, conform haar internationale verbindingfunctie, het aantal op- en afritcomplexen beperkt blijft.

Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (RSV pg.453):

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; *Het bedrijf 'Van Der Plaetsen Construct' is een lokaal bedrijf met een klantenbestand voornamelijk uit de directe (haven)omgeving. De bereikbaarheid met de haven is optimaal door de nabijheid van de N49/A11.*
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieu hygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden

uitputtend aangewend; *Een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen werd reeds mogelijk gemaakt door de recente omgevingsvergunning d.d. 09/01/2026. De uitbreiding situeert zich in een planologisch conform gebied (KMO-zone).*

- De ruimtelijke implicaties bij een herlocalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie; *Vermits het bedrijf een gunstig planologisch attest verkreeg, werd in het verleden al geoordeeld dat het bedrijf op deze locatie kan blijven en dat het niet wenselijk is om zich te herlocaliseren naar een bedrijventerrein (de activiteiten zijn niet hinderlijk) en de uitbreiding is kleinschalig.*
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden; *Met het RUP wordt aan inbreiding gedaan, waarbij een kleine strook tussen de bedrijfssite en de gewestweg ook zal kunnen aangesneden worden voor bedrijvigheid.*

6.2 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil het buitengebied vrijwaren voor haar essentiële functies landbouw, natuur en bos. De Vlaamse overheid zal daarvoor op termijn 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied, 53.000 ha bosgebied en 34.000 ha andere groengebieden vastleggen in de bestemmingsplannen. Ten opzichte van 1994 betekent dit een toename met + 38.000 ha natuurgebied, + 10.000 ha bosgebied en een afname van – 56.000 ha landbouwgebied.

In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening van deze landbouw -, natuur – en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha (bestaand) natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de resterende natuur – en bosgebieden werd aangepakt in een tweede fase. In deze fase verloopt de afbakening via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. In de periode 2004 – 2008 werkte de Vlaamse overheid, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen in 13 buitengebiedregio's een ruimtelijke visie

uit voor landbouw, natuur en bos, in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding en vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. De prioriteiten en fasering voor de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden aangegeven in operationele uitvoeringsprogramma's per buitengebiedregio. Hierin zijn de acties aangegeven die de Vlaamse overheid de komende jaren zal nemen voor de afbakening van de resterende landbouw -, natuur – en bosgebieden.

Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over de wijze waarop ze de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur versneld kan vastleggen voor de grote aaneengesloten landbouwgebieden waarvoor de bestaande gewestplannen nog steeds een goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur zijn. De Vlaamse Regering stelde voorop om op die manier tegen midden 2009 voor minstens 500.000 ha van de voorziene 750.000 ha de bestaande gewestplannen te herbevestigen.

Binnen de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden mogen gemeentelijke planningsinitiatieven geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk – functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

De Vlaamse overheid zal de gemeentelijke initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden 'voldoende terughoudend' beoordelen. Binnen deze gebieden moet de hoofdfunctie landbouw maximaal gevrijwaard blijven en zal de Vlaamse regering in principe géén planningsinitiatieven meer nemen om agrarische gebieden om te zetten naar andere bestemmingen. Het beleid hieromtrent staat beschreven in de omzendbrief RO/2010/01.

De gemeente Assenede behoort tot de regio Veldgebied Brugge Meetjesland.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Veldgebied Brugge- Meetjesland.

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 55.800 ha agrarisch gebied goed en op 29

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.



De omzendbrief RO/2010/01 stelt dat bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beleidsmatig herbevestigde gebieden, voldoende terughoudend zullen

De synthese van de bestaande ruimtelijke structuur van het buitengebied laat toe deelruimten voor deze regio te definiëren, waarbinnen een samenhangend ruimtelijk beleid wordt voorgesteld. De regio Veldgebied Brugge Meetjesland bestaat uit 7 deelruimtes. Het plangebied behoort tot Noordelijk zandig Meetjesland.

BEOORDELING INNAME HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED VOLGENS
OMZENDBRIEF

In concrete wordt het planologisch evenwicht hersteld door de bestemde ambachtelijke zone gesitueerd op het aanpalende perceel ten noorden, maar in gebruik als landbouwgrond, te herbestemmen naar agrarisch gebied.

6.3 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)

Op 14 juli 2025 heeft de Vlaamse Regering de dialoognota (conceptnota volgens VCRO) ter opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goedgekeurd. Het opmaakproces voor het BRV werd reeds in 2011 opgestart en kende reeds verschillende voorbereidende stappen en documenten, zoals het groenboek (2012), het witboek (2017) en de strategische visie (2018).

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) is hét plan dat de volgende decennia het ruimtelijk beleid in Vlaanderen stuurt en een kader biedt voor ruimtelijke beslissingen, regelgeving en instrumenten. Het is de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

Het BRV verankert de bouwshift verder in het omgevingsinstrumentarium nadat daartoe de voorbije jaren al een aantal stappen zijn gezet (BRV-fonds, principe “ruimtelijk rendement”, stulp woonreservegebieden, instrumentendecreet, planologische compensatie, ...). De conceptnota is een volgende stap, ook richting een definitief vastgesteld BRV. Het is een dialoognota waarmee we de aftrap geven van het proces. Het is een uitnodiging tot debat en overleg waarop iedereen kan reageren met opmerkingen en suggesties. Het maatschappelijk debat moet dan leiden tot een (voor) ontwerp en uiteindelijk vastgesteld BRV.

Meer informatie is te vinden op deze website: [HTTPS://WWW.RUIMTELIJKEORDENING.BE/BRV](https://www.ruimtelijkeordening.be/BRV)

6.4 Provinciaal ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

Het structuurplan van de provincie Oost – Vlaanderen is bij MB van 18 februari 2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Een provinciaal beleidskader voor windturbines werd toegevoegd (MB 25 augustus 2009). Op 24 maart 2004 trad het in werking. Een tweede partiële herziening werd goedgekeurd (MB 18 juli 2012). Op 21 augustus 2012 trad deze herziening in werking. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren. Deze die specifiek betrekking hebben op Assenede en het plangebied worden in onderstaande tekst opgenomen.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren en deelruimten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen volgende deelstructuren: de nederzittingsstructuur, de open ruimte structuur, de toeristisch-recreatieve structuur, de ruimtelijk-economische structuur en de verkeers- en vervoersstructuur.

Op het grondgebied van Oost-Vlaanderen worden verschillende deelruimten onderscheiden. Elke deelruimte bezit een aantal typische kenmerken en kwaliteiten. Enkel de deelstructuren en deelruimte van belang voor onderhavig RUP komen aan bod.

Deelruimte

Assenede is gelegen in de deelruimte Westelijk openruimtegebied. Het is een landelijk gebied ten westen van het Gentse havengebied en ten noorden van de stedelijke verdichting E17/Leievallei.

Deelstructuren

Wat betreft de **gewenste open ruimtestructuur** is het plangebied gelegen in het gedifferentieerd openruimte landschap. Het plangebied is niet gelegen in een ankerplaats of relictzone. Met betrekking tot de agrarische structuur wordt het grondgebied van de gemeente Assenede beschouwd als een open landbouwgebied met kansen voor recreatief medegebruik. Het beleid voor de dekzandrug Maldegem-Ertvelde is gericht op het uitbreiden van de bossen, de land- en tuinbouw en daarmee samenhangende bebouwing worden afgestemd op het huidige kleinschalig karakter van dit bosrijke gebied.

Binnen de **gewenste ruimtelijk- economische structuur** werd Assenede niet aangeduid als economisch knooppunt. Als hoofddorp kan een nieuw lokaal bedrijventerrein (max. 5 ha) voorzien worden indien onderbouwd. Dit werd in het verleden reeds aangetoond en een gebied werd aangesneden.

Binnen de **gewenste verkeers- en vervoersstructuur** behoort Assenede grotendeels tot een laagdynamische zone, een luwtezone in bereikbaarheid. Men wenst in het buitengebied geen ongewenste dynamiek op gang te brengen. De wegontsluiting

omkadert het westelijk openruimtegebied met N49/A11, N44 Maldegem – Aalter, E40 en R4-west. De omvorming van de N49/A11 tot hoofdweg gebeurt door het Vlaams Gewest.

6.5 Provinciaal beleidsplan ruimte Oost-Vlaanderen (in opmaak)

De provincie Oost-Vlaanderen werkt aan een nieuw Provinciaal Beleidsplan Ruimte met een langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte in Oost-Vlaanderen in 2050. Het ontwerp werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22 maart 2023. Maar na het openbaar onderzoek werd beslist om de procedure niet verder te zetten, terug te keren naar het eerste voorontwerp en werk te maken van een aangepast plan. Dit wordt pas tegen het einde van deze legislatuur (2025-2031) verwacht.

Het eerste voorontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen bestaat uit een strategische visie en 3 beleidskaders.

De strategische visie gaat uit van enkele 'centrale waarden' die de provincie vooropstelt voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

Op basis van tendensen en uitdagingen, stelt de provincie 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn;
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren;
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. De provincie wil ruimte slim inzetten om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

De strategische visie wordt uitgewerkt in drie beleidskaders:

- Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte
- Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving
- Transitie naar een circulaire samenleving.

Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's: water, energie en mobiliteit.

6.6 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het structuurplan Assenede werd op 19 februari 2009 goedgekeurd.

Gewenste ruimtelijke structuur

De gemeente werd opgesplitst in 3 deelruimtes. Het plangebied is gelegen in de centraal gelegen deelruimte met doelstellingen:

- De dorpskernen als dragers van de maatschappelijke ontwikkelingen: Het woonbeleid is er op gericht de centrumfunctie te versterken. Dit betekent onder meer kernversterkend wonen; winkels, diensten en voorzieningen uitbouwen op schaal van de kern; uitbouwen recreatievoorzieningen en toeristisch aanbod; een goede bereikbaarheid.
- Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving
- Landelijk wonen in de openruimte
- Landbouw als drager van het landelijk gebied: Het vrijwaren van het landbouwgebied is zinvol, gelet op de dynamiek van de landbouwsector. Het betreft een weinig versnipperd en goed gestructureerd agrarisch gebied dat zorgt voor een sterke landbouwstructuur. Aan de landbouw moeten de nodige kansen geboden worden voor verdere bedrijfsontwikkeling, waarbij zowel de grondgebonden als de niet grondgebonden landbouw kansen moet krijgen. Andere economische functies los van de landbouw kunnen behouden blijven, en beperkt ontwikkelen voor zover ze functioneren van de landbouw niet structureel hinderen.
- Ruimte voor hoogdynamische landbouw
- Uitbouwen bedrijvigheid in aansluiting met de hoofdkern: Het gebied ten zuiden van de dorpskern Assenede leent zich voor de uitbouw van de bedrijvigheid in aansluiting met de N49.
- Uitbouwen van het ecologisch netwerk
- Recreatief medegebruik uitbouwen.

Uitgangspunten voor het beleid

De gemeente Assenede heeft een bijzondere ligging in Vlaanderen. Enerzijds is er de positie als grensgemeente die een bijzondere aanpak vraagt op velerlei vlak (o.a. inzake landelijkheid, mobiliteit en toeristisch-recreatieve medegebruik van de openruimte). Anderzijds is er de grootschalige industriële ontwikkeling van de nabijgelegen kanaalzone zowel op Vlaams als Nederlands grondgebied. De specifieke ligging brengt met zich mee dat er een voortdurende waakzaamheid dient te zijn voor de ontwikkelingen in de omgeving van de gemeente, in het bijzonder ten aanzien van de uitbouw van het Kluizendok (Gent) en de mogelijke industrialisering op Nederlands

grondgebied (Sas van Gent, Axelse vlakte, Dow Terneuzen). In het laatste geval betreft het een ontwikkelingszone voor industrie langs het kanaal Gent – Terneuzen zoals weergegeven in het Streekplan Zeeland. Op het vlak van ontsluiting en mobiliteit speelt de verkeersafwikkeling ten aanzien van de Westerscheldeoververbinding (WOV) en de verbinding met het hoofdwegennet in Vlaanderen. Volgens het Streekplan Zeeland is er een “stroomweg” gepland die aansluiting geeft op het lokale wegennet van Assenede, maar geen verbinding geeft met het hoofdwegennet op Vlaams grondgebied.

Het bedrijf Van der Plaetsen Construct bevindt zich naast het bestaande milieupark van Assenede. In het structuurplan van Assenede wordt hierover het volgende beschreven (art. 3.3.4.3):

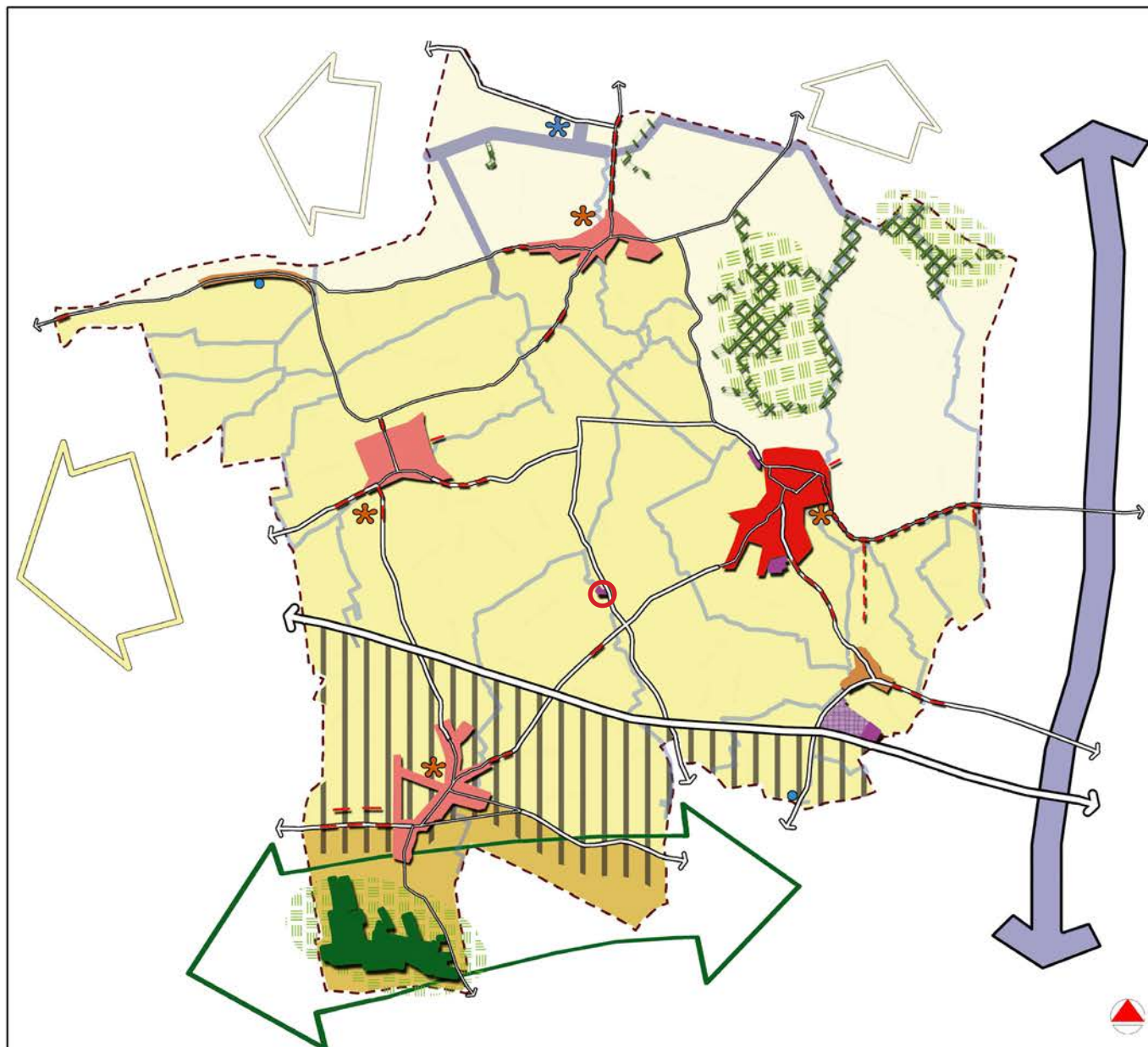
De terreinen bevinden zich langs de N 458 in een zone die volgens de globale ruimtelijke visie ontwikkeld wordt voor de grondgebonden en niet grondgebonden landbouw. Het betreft hier een geïsoleerd bedrijfsgebied rond het staalconstructiebedrijf CI dat in samenhang met het milieupark als een lokale bedrijfskern kan worden beschouwd. Het is een ruimtelijk goed afgebakend en samenhangend geheel dat ontsloten wordt door de N 458 Hendekenstraat en in het westen wordt omringd door het Isabellakanaal. Vanuit de ruimtelijke draagkracht is de uitbreiding van het milieupark te verantwoorden aangezien economische functies los van de landbouw kunnen behouden blijven en beperkt ontwikkelen voor zover ze het functioneren van de landbouw niet structureel hinderen. De ligging langs een lokale verbindingsweg (lokale weg type I) in aansluiting met een bestaande KMO-zone (gewestplan) maakt de plek tot een lokale bedrijfscluster in het landbouwgebied. Door het bundelen van de activiteiten rond bedrijvigheid en milieupark wordt de ruimte optimaal benut en wordt voorkomen dat er elders openruimte gebied moet aangesproken worden. Het gebied bezit geen bijzondere natuurlijke noch landschappelijke waarde. De aantasting van de agrarische structuur is beperkt.

Verder in het Ruimtelijk structuurplan van Assenede wordt ook nog het volgende aangehaald met betrekking tot de locatie van het milieupark met lokale KMO zone. De genoemde KMO-zone betreft het bedrijf Van der Plaetsen Construct. Assende

bevestigd in deze dat deze locatie geen bijzondere waarden op vlak van natuur, landschap en landbouw bezit.

De huidige locatie in aansluiting met de lokale KMO zone aan de Hendekenstraat is ruimtelijk aanvaardbaar en bezit geen bijzondere waarden op het vlak van natuur, landschap en landbouw. De gebouwen sluiten aan bij een industriële site en bestaande landbouwoorden in de onmiddellijke omgeving. Een vlotte en directe ontsluiting naar alle kernen binnen de gemeente, zonder hinder voor enige woongebieden is positief.

Verder voorziet het Ruimtelijk structuurplan van Assenede dat bedrijven zonevreemde uitbreidingsmogelijkheden kunnen krijgen mits goede integratie in de omgeving.



Gemeentelijk ruimtelijk
structuurplan - Assenede



**Richtgevend deel
gewenste ruimtelijke
structuur**

Kaart II.1

Verklaring:

- Gemeente grens
- N 49
- Bovenlokale wegen
- Lokale wegen
- Kanaal
- Waterloop
- Hoofddorp
- Woonkern
- Nederzettingen
- Woonlint
- Bovenlokale KMO zone
- Lokale KMO zone
- Noordelijk landbouwgebied
- Centraal landbouwgebied
- Hoogdynamische
- Zuidelijk landbouwgebied
- Kreken, kreekrestanten
- Bossen
- Verwevingsgebied
- Sport- recreatieterrein
- Uit te bouwen jachthaven
- Uit te bouwen voorzieningen

schaal 1:75000

datum Oktober 2008

doc.nr. 104792403

Vakgroep ruimte en milieubeleid

7. Planologisch attest

7.1 Aanvraag planologisch attest

Het aanvraagdossier planologisch attest werd opgemaakt door het studiebureau DLV (United Experts cvba | Koolmijnlaan 201 | 3582 Beringen).

In het planologische attest werden op korte termijn volgende stedenbouwkundige werken of handelingen gevraagd:

1. Het aanbouwen van 2 overkappingen aan het atelier
2. Het regulariseren van een dichtgemaakte luifel



— Korte termijn

Op lange termijn werden in het attest volgende stedenbouwkundige werken of handelingen gevraagd:

1. Het plaatsen van een nieuw kantoorgebouw (deels in agrarisch gebied)
2. Het slopen van het oude kantoor
3. Het uitbreiden van de parking (op plaats oude kantoor)



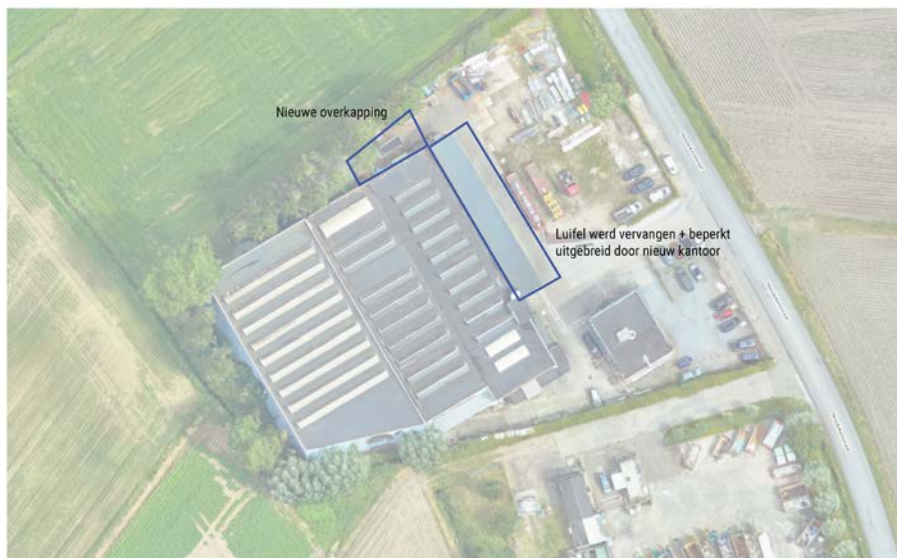
— Lange termijn

7.1.1 AANVRAAG CONCREET

Er werd ondertussen reeds een omgevingsvergunning verleend, OMV 2025088422, d.d. 09.01.2026. Deze aanvraag wijkt af van het goedgekeurde planologisch attest:

- Enkel de uitbreiding/overkapping aan het atelier aan de rechterzijde werd aangevraagd. De gewenste kleine overkapping aan de linkerzijde werd niet aangevraagd.
- I.p.v. het regulariseren van de dichtgemaakte luifel, werd hij verwijderd en vervangen door een nieuw kantoor (nieuw kantoor werd in PA voorzien op LT en op andere locatie)

Al deze handelingen zijn conform het gewestplan waardoor de vergunning kon worden verleend.



Conclusie:

1. Het nieuwe kantoorgebouw werd reeds vergund aansluitend aan de loods
2. De sloop van het oude kantoor werd reeds vergund
3. De aanleg nieuwe parking op plaats oude kantoor werd reeds vergund.
4. De kleine overkapping aan de linker zijde werd niet aangevraagd/vergund

7.1.2 NOODZAAK TOT OPMAAK VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST

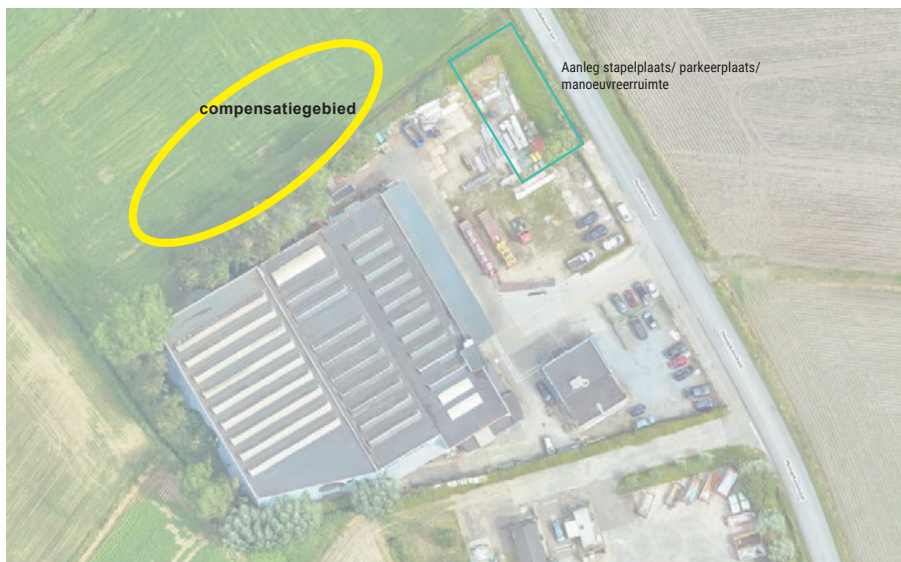
In de aanvraag planologisch attest wordt de noodzaak samengevat gemotiveerd als:

- Om ervoor te zorgen dat er genoeg parkeergelegenheid is voor klanten en personeel.
- Aangezien het bestaande kantoor te klein wordt en verouderd is.
- Omwille van het voortbestaan van Van der Plaetsen construct bv op lange termijn
- Om de economische marktpositie veilig te stellen

De huidige opslagruimte bevindt zich deels in agrarisch gebied. In de OMV wordt dit deel (tijdelijk) in tuinzone/groen voorzien. Er wordt aangegeven dat de constructies zullen worden verwijderd.

Na opmaak RUP is het de bedoeling dat op deze locatie opnieuw kan geparkeerd worden en dat daar opnieuw materiaal kan gestapeld worden.

De opmaak van het RUP is dus enkel nodig voor deze zone gelegen tussen het bedrijfsgebouw en de straat. Het gaat om een oppervlakte van 1475 m². Er wordt in planologische compensatie voorzien, nl. een deel van de KMO-zone ten noorden van het bedrijf. Deze zone is nu in landbouwgebruik. De planologische compensatie heeft een oppervlakte van 2647m².



— OMV-aanvraag na goedkeuring RUP

7.1.3 PLANOLOGISCHE COMPENSATIE

De planologische compensatie volgt uit het Verzameldecreet Omgeving d.d. 17/05/2024. Met artikel 57 van het vermelde decreet werd in de VCRO een nieuw artikel 2.2.6/1 ingevoegd, dat in werking is getreden op 20 juli 2024. Dit artikel stelt samengevat dat de plannende overheden bij planinitiatieven voor bijkomend aanbod voor de bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen, tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod moeten neutraliseren.

Als een ruimtelijk uitvoeringsplan een wijziging doorvoert van een bestemming of nabestemming “landbouw”, “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” (tweede groep) naar een bestemming of nabestemming “wonen”, “bedrijvigheid”, “recreatie” of “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen” (eerste groep) moet die bestemmingswijziging gepaard gaan met een gelijktijdige en in oppervlakte minstens gelijke wijziging van bestemmingen uit de eerste groep naar bestemmingen uit de tweede groep. Die laatste bestemmingswijziging wordt de compensatie genoemd.

De compensatie in uitvoering van deze nieuwe decretale regeling kan samenvallen met de compensatie die wordt gevraagd bij herbestemming van herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Dit betekent dat er niet dubbel hoeft te worden gecompenseerd.

7.1.4 JURIDISCHE OMKADERING

In artikel 4.4.24, eerste lid VCRO over het planologisch attest wordt expliciet over voorwaarden gesproken:

“Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. Bij behoud vermeldt het planologisch attest welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn. Zowel aan het behoud als aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorwaarden worden verbonden.”

Bovendien dient volgens datzelfde artikel uit de VCRO bij de aanvraag het bewijs te worden toegevoegd dat het bedrijf voldoet aan één van de volgende voorwaarden:

- Het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunnings- of meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985;
- Het betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.

Op 30/07/2013 werd door de gemeente Assenede aan N.V. Constructie Industrie een milieuvergunning verleend voor 20 jaar, gelegen op hetzelfde adres.

7.1.5 AFWIJKING

Het RUP zal worden opgemaakt in afwijking van het verleende planologisch attest. Deze afwijking geldt als minimaal. Immers wil het planologisch attest het deel agrarisch gebied gelegen tussen loods/werkplaats en openbare weg herbestemmen naar een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's om daar het nieuwe kantoorgebouw te bouwen. Dit is echter reeds vergund tegen de bestaande loods. Na goedkeuring RUP zal deze ruimte worden gebruikt voor opslag (al dan niet overdekt) en parkeerruimte. De nieuwe visie zal resulteren in een compactere bebouwingswijze t.o.v. het verleende attest.

7.2 Gemeenteraadsbeslissing: voorwaardelijk positief planologisch attest

In zitting van 27 juni 2024 besliste de gemeenteraad van Assenede om een positief planologisch attest te verlenen aan het bedrijf 'Van Der Plaetsen Construct BV' onder volgende voorwaarden:

Voor de werken op korte termijn:

Er wordt een positief planologisch attest afgeleverd voor de gevraagde werken en handelingen op korte termijn om volgende redenen

- De geplande werken zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*
- De geplande werken komen tegemoet aan de korte termijnbehoefte van het bedrijf, nl. het verhogen van de opslagcapaciteit waarbij tegelijk de niet vergunde werken worden geregulariseerd.*

Voor de werken op lange termijn:

Er wordt een positief planologisch attest afgeleverd voor de gevraagde werken en handelingen op lange termijn om volgende redenen:

De geplande werken komen tegemoet aan de lange termijnbehoefte van het bedrijf, nl. het bestendigen en uitbouwen van het bedrijf.

Art. 1

- Wel dient er een grondige motivatie aangeleverd te worden voor wat de geplande werken van het kantoorgebouw en de parkeerbehoefte betreft. Ook dient er bekeken te worden welke mogelijkheden er zijn voor de site bij stopzetting van het bedrijf. - Noot: de vergunning werd verleend.*

Art. 2

- De planologische compensatie kan gebeuren zoals voorgesteld door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, waarbij een deel van de KMO-zone die buiten de perceelsconfiguratie ligt wordt omgezet naar agrarisch gebied. De concrete toepassing van het compensatieprincipe gebeurt tijdens het planningsproces. - Noot: dit wordt geregeld via het RUP*

Art. 3

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Er dient met de nodige voorzichtigheid omgegaan te worden met bijkomende verharding en bebouwing. De bouwzones, bouwhoogte en materialisatie dient ondubbelzinnig vastgelegd te worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan en moet afgestemd worden op het beoogde programma dat grondig gemotiveerd moet worden. Er dient maximaal ingezet te worden op zuinig ruimtegebruik en maximaal ruimtelijk rendement.*
- Er dient een beplantingsplan bijgevoegd te worden waarbij aangegeven wordt hoe het bedrijf op een passende manier zal ingepast worden in de agrarische context. Noot: Dit werd reeds aangeleverd bij de omgevingsvergunning.*
- De parkeervoorziening dient waterdoorlatend voorzien te worden. Noot: in de omgevingsvergunning is de nieuwe parkeerverharding waterdoorlatend voorzien.*
- De niet-waterdoorlatende verharding dient tot het noodzakelijke minimum beperkt te worden.*
- Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient alle bestaande verharding mee opgenomen te worden in het dossier. - Noot: dit staat duidelijk op de plannen.*
- De kantoorfunctie dient nevensgeschikt te zijn aan de activiteiten en kan geenszins los van de bedrijvigheid functioneren. - Noot: het kantoor is duidelijk ondergeschikt volgens de recent verleende omgevingsvergunning.*

8. Doelstelling en visie

8.1 Algemeen

Op 27 juni 2024 leverde de gemeenteraad van Assenede een gunstig planologisch attest af aan het bedrijf Van Der Plaetsen Construct, Hendekenstraat 1A te Assenede. Een deel van de ontwikkelingsperspectieven op korte termijn, maar ook op lange termijn werd echter reeds toegestaan in de omgevingsvergunning van 9 januari 2026 (OMV2025088422).

Het betreffen allemaal werken die konden vergund worden omwille van de ligging binnen een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

Om een antwoord te kunnen bieden op de resterende vraag, nl. het voorzien in een stapelruimte/parkeerruimte/manoeuvreerruimte voorraan rechts op het perceel, dient een RUP te worden opgemaakt.

De hoofdactiviteiten van VDP Construct worden bestendigd in het RUP en de restzone agrarisch gebied, gelegen tussen de voorliggende weg en de loods, wordt herbestemd.

Voor de hoofdactiviteiten beschikt het bedrijf over alle nodige stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen (zie hoofdstuk juridische toestand).

9. Alternatieven

Gezien de integratie met effectbeoordelingen, moet er in de startnota worden ingegaan op de eventuele alternatieven. Ten eerste wordt het nulalternatief beschreven. Bij het nulalternatief wordt nagegaan wat de effecten zijn indien het vooropgestelde planinitiatief niet zou doorgaan. Vervolgens worden eventuele locatiealternatieven onderzocht, deze zijn echter enkel mogelijk bij nieuw geplande activiteiten. Als laatste worden er inrichtingsalternatieven beschreven.

9.1 Nulalternatief

Het nulalternatief is de basis waartegen milieueffecten vergeleken worden. Dit is de situatie wanneer het plan niet gerealiseerd wordt. Indien het nieuwe RUP niet wordt opgemaakt, dan blijft de bestemming van het gewestplan van kracht.

De verleende vergunning OMV2025088422 kan volledig worden uitgevoerd. Enkel rest een kleine strook vooraan rechts op het perceel, die slechts kan ingezaaid worden met gras of in landbouwgebruik genomen, daar het de bestemming agrarisch gebied heeft. Deze zone mag niet gebruikt worden als stapelplaats of manoeuvreerruimte. Een zone rechts van het bedrijfsperceel daarentegen, zou kunnen gebruikt worden om het bedrijfsgebouw nog meer uit te breiden. Deze zone is immers bestemd als 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's'.

9.2 Locatie-alternatieven

Een alternatieve locatie zou de volledige verhuis van het bedrijf naar een ander bedrijventerrein impliceren.

In het aanvraagdossier van het planologisch attest werden de troeven en/of voordelen van de huidige vestigingsplaats als volgt toegelicht:

“Het bedrijf bevindt zich in op een gebied voor industrie en ambachtelijke bedrijven en is gevestigd naast het milieupark van Assenede. Daarnaast ligt de site nabij de autosnelweg.”

Het bedrijf bevindt zich grotendeels binnen een geëigende bestemming (KMO-zone). De recent verkregen (en momenteel reeds in uitvoering) uitbreidingen zijn allemaal gesitueerd binnen diezelfde bestemming. Er dient slechts een kleine zone agrarisch gebied te worden herbestemd. Dit deel dat dient te worden herbestemd, wordt al geruime tijd niet meer gebruikt in functie van de landbouw. Er stonden tot over enkele jaren immers 2 zonevreemde woningen.

Een eerste loods is op de site reeds aanwezig sinds 1962.

De site heeft een oppervlakte van circa 8475m². Deze oppervlakte is momenteel elders in Assenede niet beschikbaar.

Er kan dus geconcludeerd worden dat er geen realistische locatie-alternatieven te vinden zijn.

9.3 Inrichtingsalternatieven

Het planologisch attest gaf reeds aan waar en hoe het bedrijf op termijn zijn uitbreiding wenst te realiseren. Het voorliggend RUP wijzigt beperkt de voorgestelde inrichting van het planologisch attest. Dit omdat:

1. Het bedrijf niet kon wachten op de goedkeuring van het RUP om een nieuw kantoorgebouw te realiseren.
2. Het kantoorgebouw wordt gebouwd aansluitend aan de bestaande loods, wat ruimtelijk interessanter is en zorgt voor minder versnippering.
3. Door het kantoorgebouw te clusteren met de loods, rest er meer ruimte om te manoeuvreren op eigen terrein en het parkeren en stapelen van materialen te clusteren vooraan.

De inrichtingsprincipes zullen worden vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften vanaf de fase van het voorontwerp RUP.

10. Plan-MER plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-m.e.r.-plicht valt, moeten drie vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:

- Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?
- Valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM?
- Valt het plan onder de plan-MER-plicht?

10.1 Definitie van plan of programma

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

- Decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld
- Het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld
- Het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

De Vlaamse Codex RO schrijft de opmaak en vaststelling voor van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het RUP wordt opgemaakt op initiatief van de gemeente Assenede.

Een gemeentelijk RUP wordt definitief vastgesteld door de gemeenteraad; de deputatie en de Vlaamse Regering hebben schorsingsrecht.

> Het RUP 'VDP Construct' valt onder de definitie van plan of programma.

10.2 Toepassingsgebied DABM

Het RUP vormt het kader op basis waarvan (omgevings)vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied/de werkingssfeer van het D.A.B.M.

10.3 Plan-MER-plicht

Bij plannen en programma's die van rechtswege onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

a) plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd:

- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlage I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 opgesomde projecten;
- niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;
- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);

b) plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.) en wanneer het geen kleine gebieden van lokaal belang of kleine wijzigingen betreft.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het plan vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project, maar niet voor een project opgesomd in de bijlagen van het Besluit

van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage.

- Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (circa 11.364 m²). Bovendien betreft het RUP slechts een kleine wijziging (1113m²) in functie van de uitbreiding van een bestaand bedrijf dat gelegen is binnen een geëigende zone (KMO).
- Het RUP heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig artikel 4.3.2 §2 van het DABM is een plan-m.e.r.-screening mogelijk.

10.4 Passende beoordeling

Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.

10.5 Algemene conclusie

Overeenkomstig artikel 4.3.2 §2 van het DABM is een plan-m.e.r.-screening mogelijk.

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

11. Watertoets

Het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2013 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijke effecten heeft op het natuurlijk watersysteem.

De voor de watertoets relevante kaarten zijn opgenomen bij het thema 'water' onder de effectbeoordelingen (zie volgend hoofdstuk).

Rekening houdende met de beoogde planopties zijn er geen aanzienlijke of nadelige effecten op de waterhuishouding te verwachten. Meer nog, door een deel in gebruik als landbouwgrond, maar bestemd als 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' te herbestemming naar 'agrarisch gebied', zal dit deel nooit meer gebruikt worden als bedrijfsperceel wat een gunstig effect zal hebben op de waterhuishouding.

12. Een beschrijving en inschatting van de mogelijk aanzienlijke milieu-effecten

Ten noorden van het bedrijfsperceel situeert zich een strook 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's', momenteel in landbouwgebruik. Het is de bedoeling dat dit gebruik zo blijft. De strook 'agraris gebied' op het bedrijfsperceel (noordoostelijke hoek) wordt momenteel reeds deels gebruikt als stapelplaats/circulatie ruimte. Ook dit zal op termijn opnieuw zo zijn, eventueel met een overdekte constructie. Enkel planologisch vindt er een ruil plaats. De stapelplaats/circulatie ruimte zal nadien structureel verhard worden (momenteel aangedrukte aarde en steenslag).

Referentietoestand	Geplande toestand	Wijziging
Deelgebied 1 - oppervlakte 2.227m ²		
Planologisch	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	agraris gebied
Feitelijk	landbouwgebruik	landbouwgebruik
Deelgebied 2 - oppervlakte 1.113m ²		
Planologisch	agraris gebied	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
Feitelijk	gras	stapelruimte / circulatie ruimte

Referentietoestand	Geplande toestand	Wijziging
Deelgebied 3 - oppervlakte 420m ²		
Planologisch	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	agraris gebied
Feitelijk	Isabellastroom	Isabellastroom

Bovenstaande tabel bevat een overzicht van deze wijzigingen, zowel ten opzichte van de huidige bestemming (planologische toestand) als het feitelijk gebruik (feitelijke toestand). Voor de feitelijke toestand wordt rekening gehouden met de verleende vergunning d.d. 2026. In deze vergunning wordt de zone van het bedrijfsperceel gelegen in het noordoosten ingezaaid met gras, gelet dat hier geen verharding in functie van bedrijvigheid kan worden vergund. In de feitelijke toestand vooraleer de vergunning werd verleend, werd deze zone reeds gebruikt als stapelruimte/circulatie ruimte.

Gezien de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan (planologische ruil om een compacte bedrijfskavel te bekomen en een stapelruimte/manoeuvruimte/parkeer-ruimte te kunnen inrichten) en de aard van de voorziene activiteiten t.o.v. de referentiesituatie (geen tot nauwelijks wijzigingen) zijn er eventueel effecten op het milieu te verwachten in de volgende disciplines:

- de ruimtelijke ordening
- het water
- de bodem
- de mobiliteit
- de biodiversiteit, fauna en flora

Voor deze disciplines moet worden aangetoond dat het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaakt. Daarvoor moeten de mogelijkheden of kenmerken van het voorgenomen plan vergeleken worden met een referentiesituatie. De referentiesituatie is de toestand van het milieu die als vergelijkingsbasis dient voor het beschrijven en beoordelen van de impact van een plan en is dus de toestand van de omgeving in afwezigheid van het plan. Daar momenteel de verleende omgevingsvergunning van 2026 wordt uitgevoerd, geldt deze uitgevoerde vergunning als referentiesituatie.

Er zijn vanuit het planvoornemen geen potentiële ingrepen met mogelijk effect op onderstaande disciplines. Verder onderzoek is niet nodig omdat er geen effecten zijn. Het gaat om volgende disciplines:

- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de lucht, atmosfeer en klimatologische factoren
- het geluid, de trillingen en het licht
- het landschap en het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- de gezondheid en veiligheid van de mens

Immers geldt voor de verschillende disciplines t.o.v. de referentiesituatie:

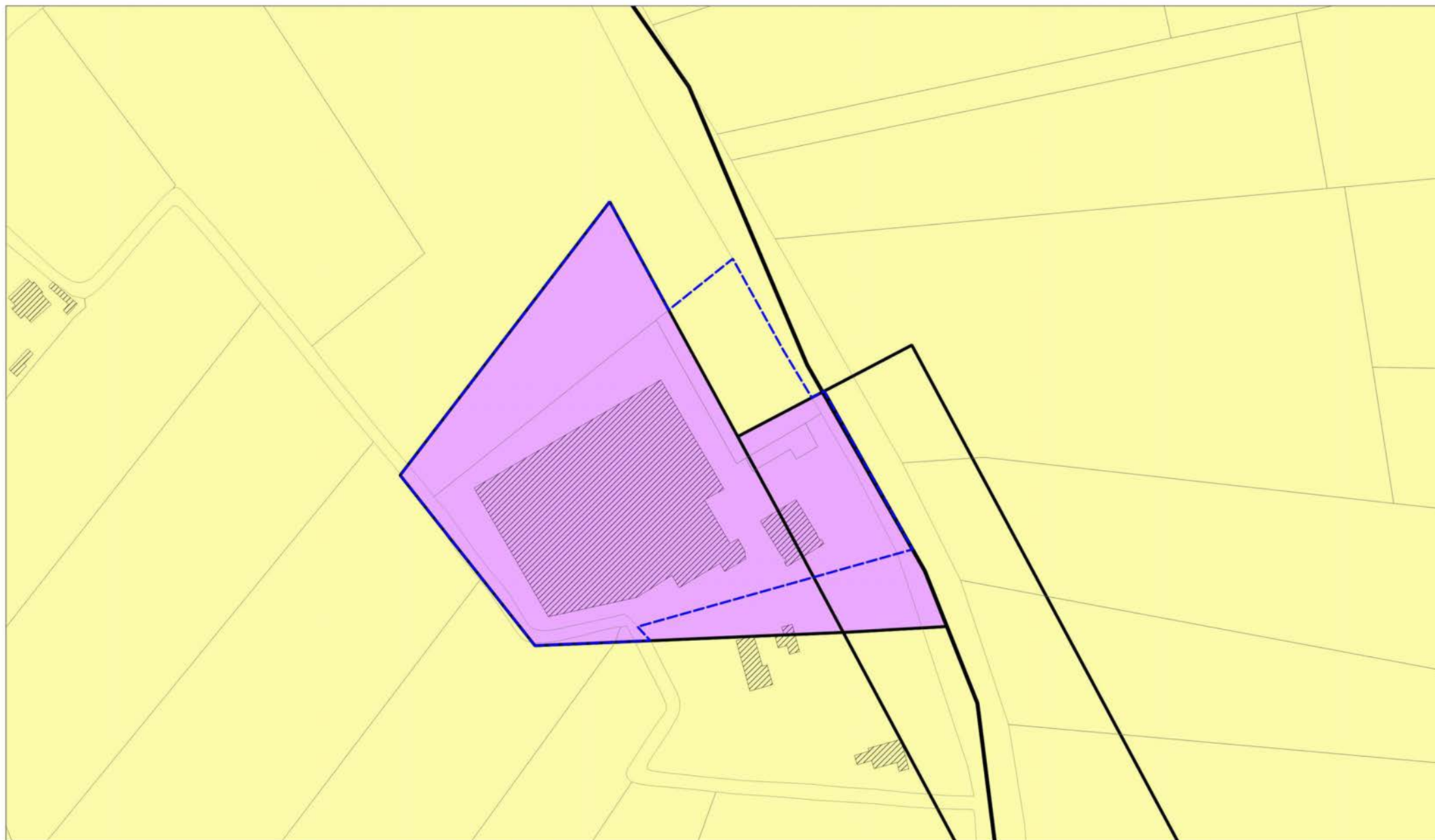
- Energie- en grondstoffenvoorraden: Het plan voorziet geen wijzigingen in de energie- of grondstoffenvoorraden.
- Lucht, atmosfeer en klimatologische factoren: Het plan geeft geen aanleiding tot extra luchtmissies (noch door gemotoriseerd verkeer, noch door gebouwen). Het plan voorziet geen woonfunctie of kwetsbare locaties. Er worden dus geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline lucht. Verder onderzoek is niet nodig. Het plan voorziet geen ingrepen die een effect kunnen hebben op het klimaat en de klimaatverandering is niet relevant voor het plan. Aanzienlijke effecten ten aanzien van klimaat worden bijgevolg niet verwacht.
- Geluid, trillingen, licht: Het plan genereert geen bijkomend geluid (noch door verkeer, noch door nieuwe gebouwen of functies), trillingen of licht. Het plan voorziet geen woonfunctie of kwetsbare locaties. Aanzienlijke effecten ten

aanzien van geluid worden niet verwacht. Verder onderzoek is niet nodig.

- Landschap en het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed: Het plan voorziet geen relevante potentiële planingrepen op een deeldiscipline van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- Gezondheid en veiligheid van de mens: Het plan voorziet geen woonfunctie of kwetsbare functies. Het plan genereert geen extra verkeer, geen toename in geluidshinder, geen toename in luchtmissies. Het plan geeft geen aanleiding tot bijkomende lichtbronnen en is niet gelegen in de nabijheid van hoogspanningsinstallaties. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

12.1 RUIMTELIJKE ORDENING

Referentiesituatie	• <u>Feitelijke toestand</u>: Het plangebied van het RUP bestaat hoofdzakelijk uit de bedrijfssite van VDP Construct en een aanpalende strook landbouwgrond. Momenteel zijn bouwwerken gaande op de site. Deze werken zijn vergund in januari 2026 op basis van de gewestplanbestemming 'ambachtelijke bedrijven en KMO's'. De bouwwerken (uitbreiding loods), hoewel nog niet gefinaliseerd, worden aanzien als feitelijke toestand. • Het bedrijf beschikt over de nodige vergunningen (cfr. juridische toestand) en is vergund zowel wat de functie betreft als de gebouwen/verhardingen. • <u>Juridisch-planologische toestand</u>: Het gewestplan 'Eeklo-Aalter' (K.B. 24/03/1978 en latere wijzigingen) bestemt het plangebied als 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' en 'agrarisch gebied'. • Het plangebied is gelegen binnen 'herbevestigd agrarisch gebied'. Echter maakte dit plan geen abstratie van andere gewestplanbestemmingen. Er moet geoordeeld worden dat de herbevestiging enkel telt voor de agrarische bestemmingen en dus niet voor bedrijvenzones.
Mogelijke effecten	T.o.v. de <u>feitelijke toestand</u> voorziet het nieuwe RUP extra verharding in de noordoostelijke hoek van het bedrijfsperceel. Dit zorgt niet voor bijkomend ruimtebeslag, deze strook maakt immers deel uit van het bedrijfsperceel, en de ruimtelijke draagkracht voor de omgeving wordt bij extra verharding niet overschreden. T.o.v. de <u>juridisch-planologische toestand</u> voorziet het RUP in een planologische ruil, waarbij er meer oppervlakte wordt omgezet van de gebiedscategorie 'bedrijvigheid' naar de gebiedscategorie 'landbouw' dan omgekeerd. Bij de opmaak van het RUP zal worden rekening gehouden met de voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing: • Er dient bekeken te worden welke mogelijkheden er zijn voor de site bij stopzetting van het bedrijf. • Er dient rekening te worden gehouden met planologische compensatie. • Er dient met de nodige voorzichtigheid te worden omgegaan met bijkomende verharding en bebouwing. De bouwzones, bouwhoogte en materialisatie dienen ondubbelzinnig vastgelegd te worden en moeten afgestemd worden op het geogde programma. Er dient maximaal ingezet te worden op zuinig ruimtegebruik en maximaal ruimtelijk rendement. • Er dient een beplantingsplan bijgevoegd te worden waarbij aangegeven wordt op welke manier het bedrijf op een passende manier zal ingepast worden in de agrarische context. • De parkeervoorziening dient waterdoorlatend te zijn. • De niet-waterdoorlatende verharding dient tot het minimum beperkt te worden. • Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient alle bestaande verharding mee opgenomen te worden in het dossier. • De kantoorfunctie dient nevensgeschikt te zijn aan de activiteiten en kan geenszins los van de bedrijvigheid functioneren. <u>Conclusie</u>: T.o.v. de feitelijke en juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat er geen aanzienlijke of negatieve effecten te verwachten zijn in de discipline 'ruimtelijke ordening'.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

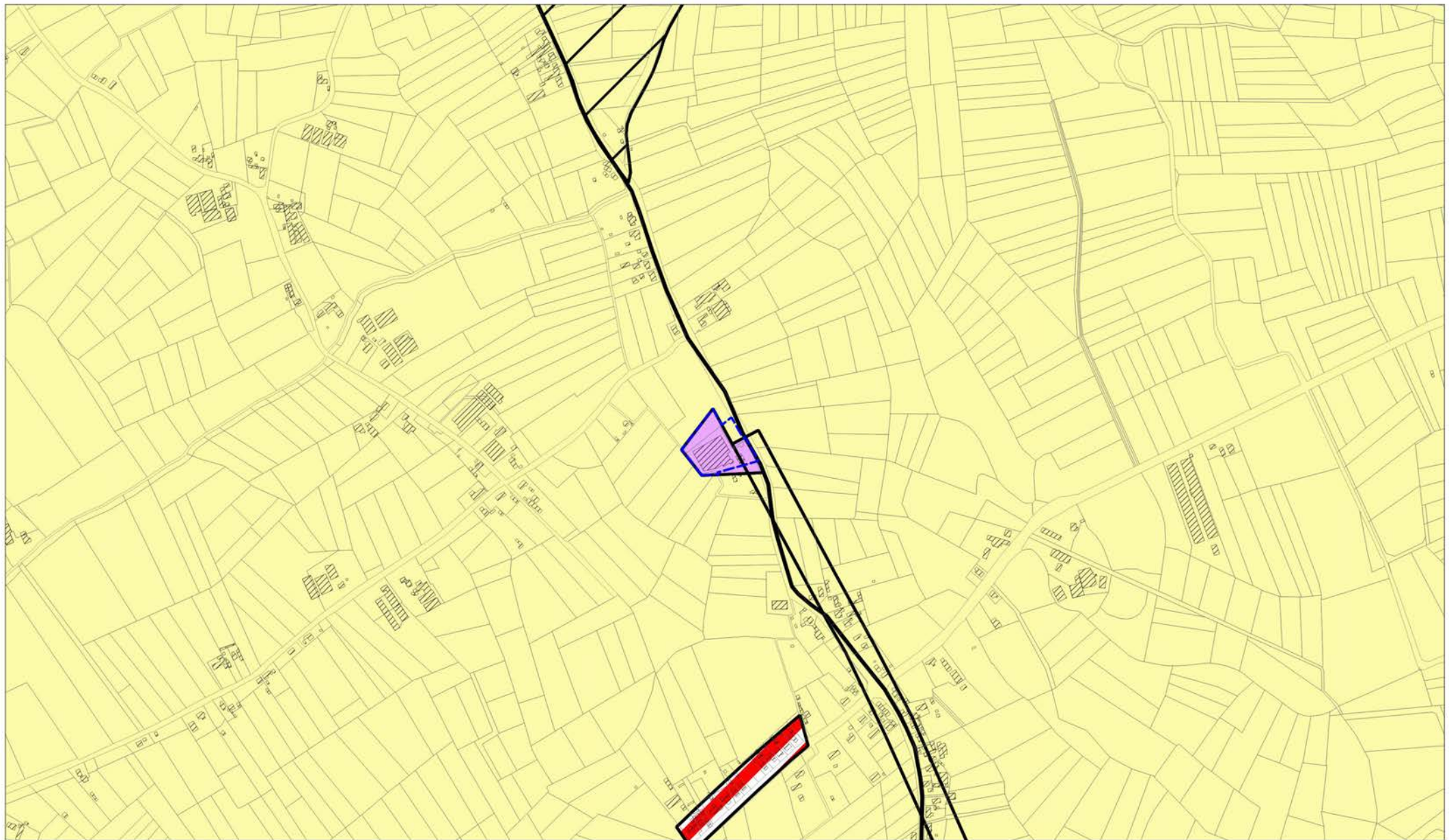
- | | |
|--|---|
|  Contour RUP |  0900 - agrarische gebieden |
|  Gemeentegrens |  1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's |
|  Gebouwen |  150c - bestaande hoofdverkeerswegen |
|  Percelen | |

Gewestplan

Bron: AIV – Gewestplan, vector

0 37,5 75 m



Legende

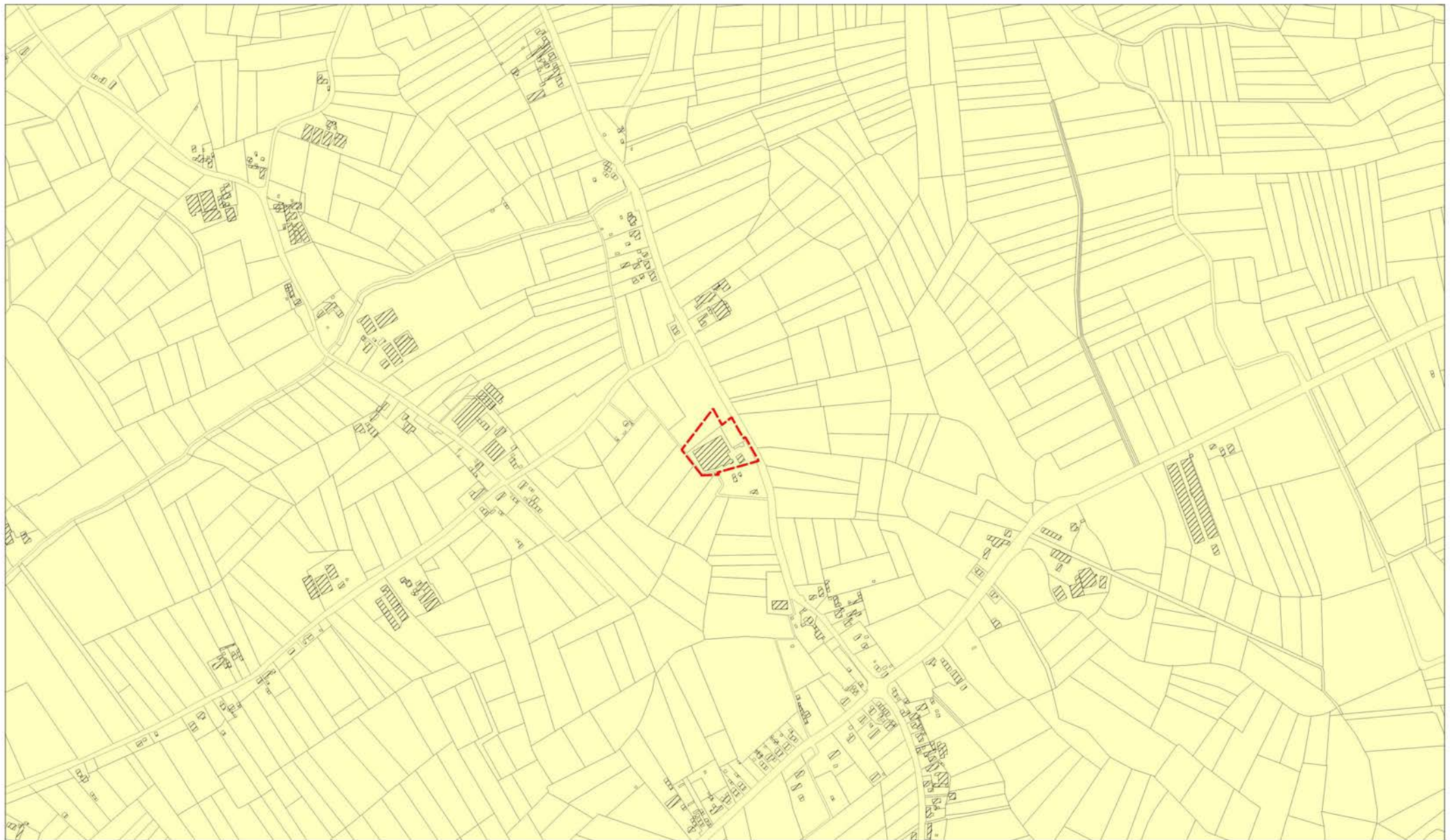
- | | |
|--|--|
|  Contour RUP |  0900 - agrarische gebieden |
|  Gemeentegrens |  0901 - landschappelijk waardevolle agrarische gebieden |
|  Gebouwen |  1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's |
|  Percelen |  150c -bestaande hoofdverkeerswegen |
|  0102- woongebied met landelijk karakter | |

Gewestplan

Bron: AIV – Gewestplan, vector

0 250 500 m





Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens
-  Gebouwen
-  Percelen
-  Herbevestigd Agrarisch Gebied

Herbevestigde Agrarische Gebieden

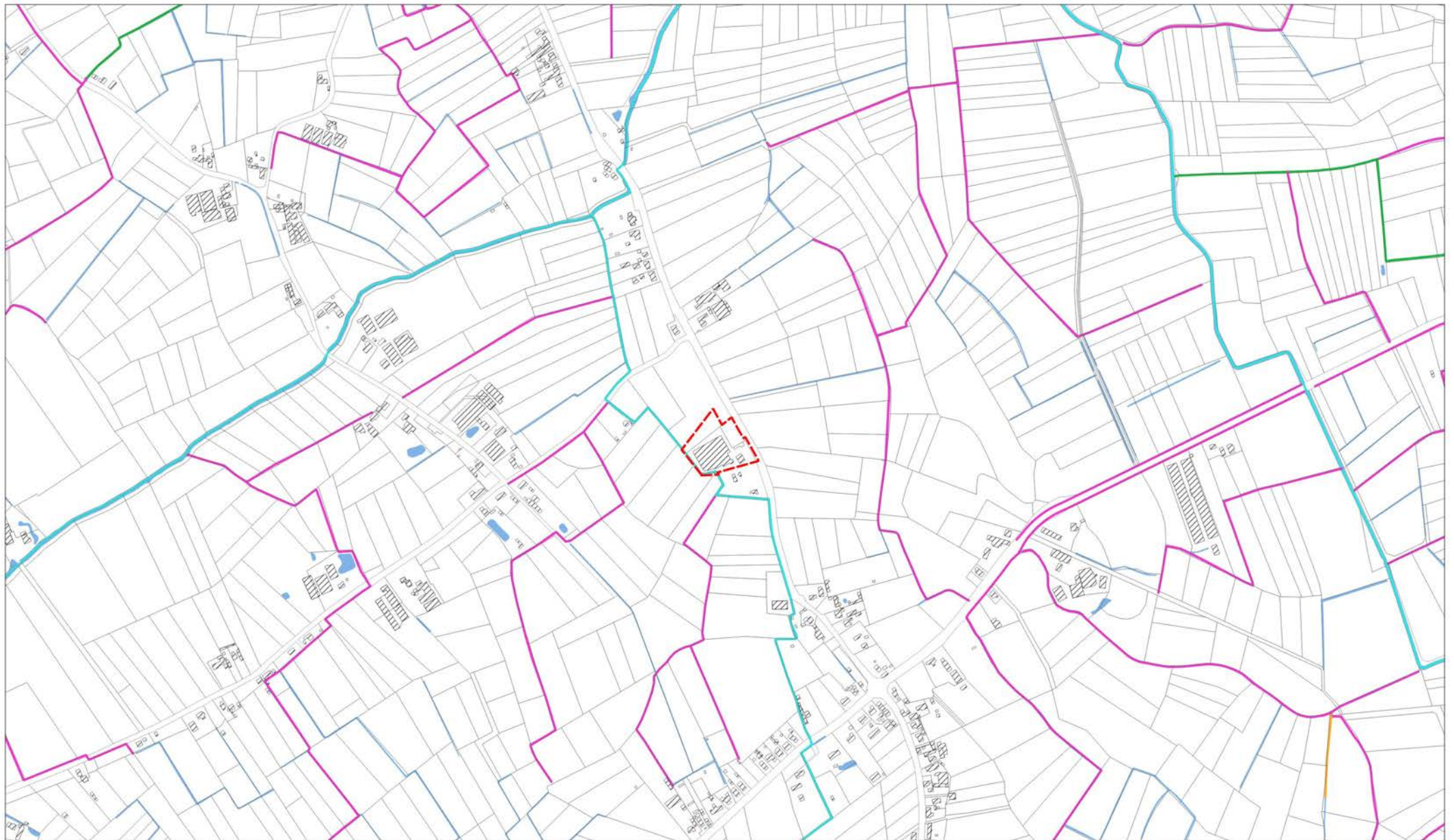
Bron: Ruimte Vlaanderen – Herbevestigde Agrarische Gebieden (2013)

0 250 500 m



12.2 WATER

Referentiesituatie	• <u>Feitelijke toestand</u>: Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas behoort het plangebied tot het 'Stroomgebied van de Schelde' en het 'Bekken van de Gentse Kanalen'. • Het plangebied grenst in het westen en deels in het zuiden aan de Isabellastroom (O8251), een gecategoriseerde onbevaarbare polderwaterloop van 2de categorie. Deze waterloop behoort tot het deelbekken van het Kreenland (O412). • Het plangebied bevindt zich niet in een signaalgebied, grondwaterwingebied of een beschermingszone afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regels voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones. Het plangebied is wel gelegen binnen het drinkwater beschermingsgebied van Kluizen volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 8-12-1998 tot aanduiding van de oppervlaktewateren bestemd voor de produktie van drinkwater categorie A1, A2, A3, zwemwater, viswater en schelpdierwater. De leverancier van drinkwater is De Watergroep. • Volgens de overstromingsrisicokaart 2023 fluviaal (huidig en toekomstig klimaat) heeft het plangebied geen overstromingsrisico's. • Volgens de overstromingsrisicokaart 2023 pluviaal (huidig en toekomstig klimaat) heeft een deel van het plangebied, met name de lager gelegen zone ten noorden van de bedrijfssite een overstromingsrisico met kleine kans en iets meer richting de Isabellastroom een middelgrote kans op overstromingen onder klimaatverandering. • Het digitaal hoogtemodel toont aan dat de site, samen met de site van het milieupark iets hoger is gelegen dan de noordelijke landbouwgrond.
Mogelijke effecten	T.o.v. de <u>feitelijke toestand</u> voorziet het RUP extra verharding in de noordoostelijke hoek van de bedrijfssite. Het gaat om ongeveer 1.113 m². Er is geen bijkomend ruimtebeslag daar de groenbuffer op talud rond dit te verharden perceel reeds is aangelegd. In het kader van de recente uitbreiding van de loods met overkapping en kantoorgebouw, werd een voldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening aangelegd tegen de noordelijke grens en deels aan de westzijde van het bedrijfsperceel, dit conform de vigerende regelgeving. T.o.v. de <u>juridisch-planologische toestand</u> wordt de zone ten noorden van de bedrijfssite (ambachtelijke zone) herbestemd naar agrarisch gebied. Het gaat om ongeveer 2.227 m². Dit betekent dat verharden of bebouwen van deze zone onmogelijk wordt. De effecten naar de waterhuishouding blijven identiek dan op heden. Het water kan zich verzamelen in deze iets lager gelegen depressie. Er is geen risico naar bijkomende overstromingen of wateroverlast. De zone agrarisch gebied in de noordoostelijke hoek wordt herbestemd naar bedrijfsgrond. De bedding van de Isabellastroom tenslotte, goed voor 420 m² wordt herbestemd van KMO-zone naar agrarisch gebied. Langsheen de polderwaterloop moet een wettelijke onderhoudsstrook van min. 5m worden voorzien. Dit is op heden het geval en zal steeds zo blijven. Bij de opmaak van het RUP zal worden rekening gehouden met de voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing. M.b.t. water wordt gesteld dat bijkomende verharding (parkeervoorziening) moet worden voorzien als een open type zodat het hemelwater zo maximaal mogelijk infiltreert. De niet-waterdoorlatende verharding dient tot een minimum te worden beperkt. <u>Conclusie</u>: T.o.v. de feitelijke en juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat er geen aanzienlijke of negatieve effecten te verwachten zijn in de discipline 'water'. De watertoets is gunstig.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

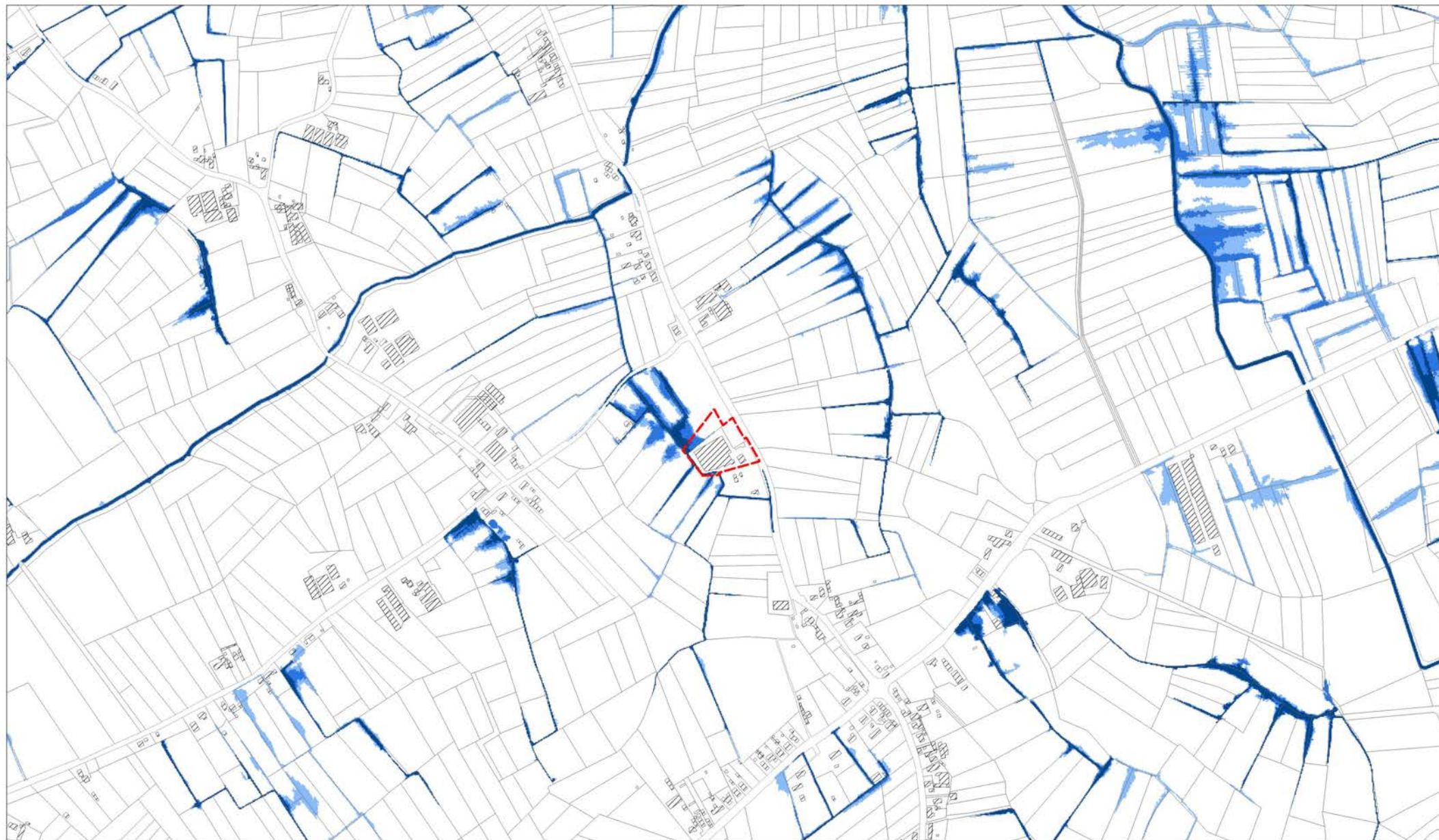
- | | | |
|--|---|--|
|  Contour RUP |  Percelen |  Niet geklasseerd |
|  Gemeentegrens |  Geklasseerd, tweede categorie |  Gracht van algemeen belang |
|  Gebouwen |  Geklasseerd, derde categorie |  GRB - Watergang (Wtz) |

Vlaamse Hydrografische Atlas + GRB Watergang

Bron: AIV – Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen (WFS) + GRB – Wtz – Watergang

0 250 500 m



Legende

- Contour RUP
- Gemeentegrens
- Gebouwen
- Percelen

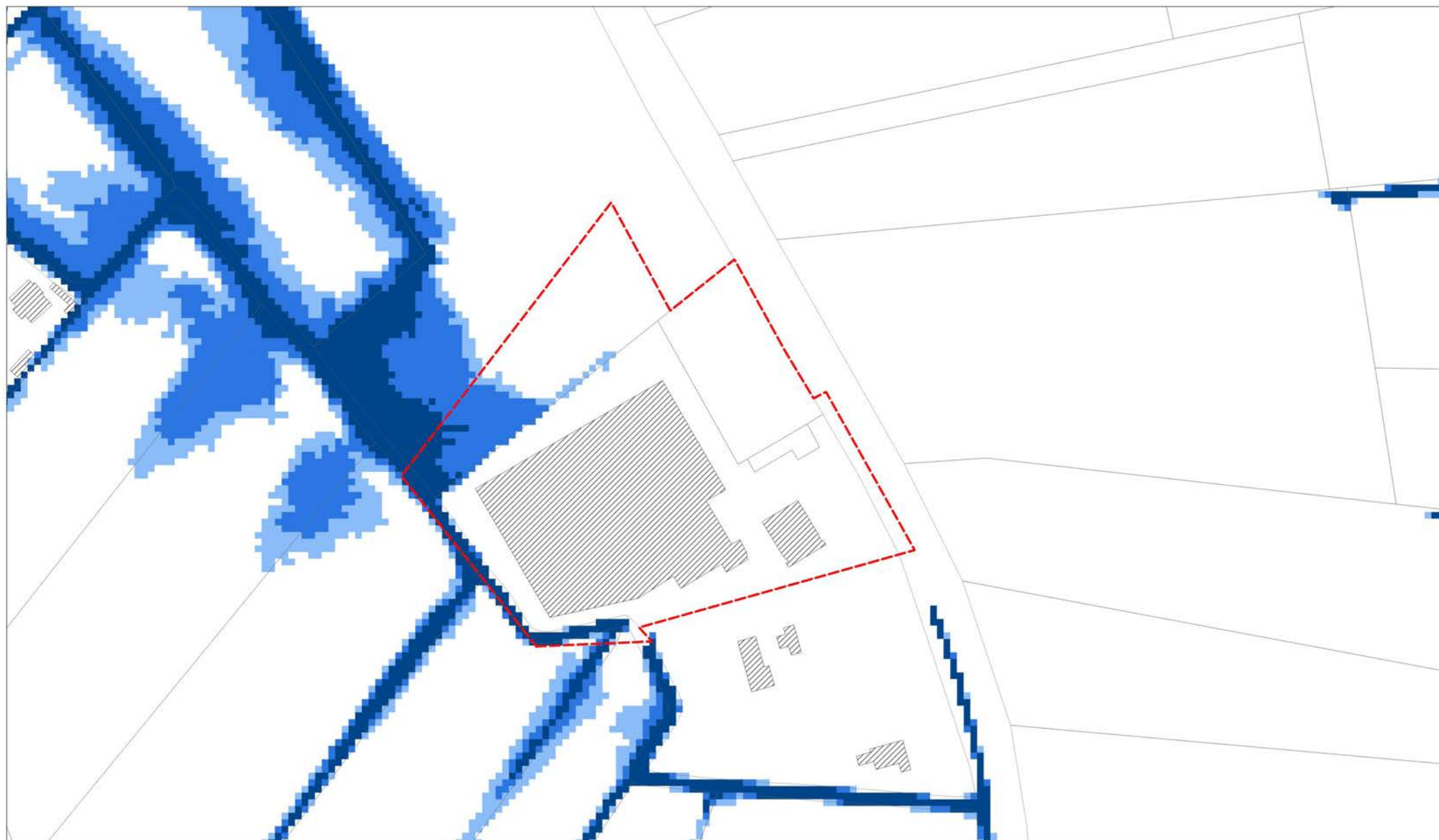
- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

Bron: AIV – Overstromingsgevaarkaart - Overstroombaar gebied pluviaal (WMS)

0 250 500 m





Legende

- Contour RUP
- Gemeentegrens
- Gebouwen
- Percelen

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

Bron: AIV – Overstromingsgevaarkaart - Overstroombaar gebied pluviaal (WMS)

0 37,5 75 m

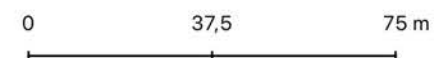


Legende

-  Contour RUP
 Gemeentegrens
 Gebouwen
 Percelen

Atlas der Waterlopen: detailplannen

Bron: GISOost – Atlas der Waterlopen (1877) – detailplannen



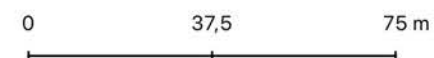


Legende

-  Contour RUP
 -  Gemeentegrens
 -  Gebouwen
 -  Percelen
-  0 m
10 m

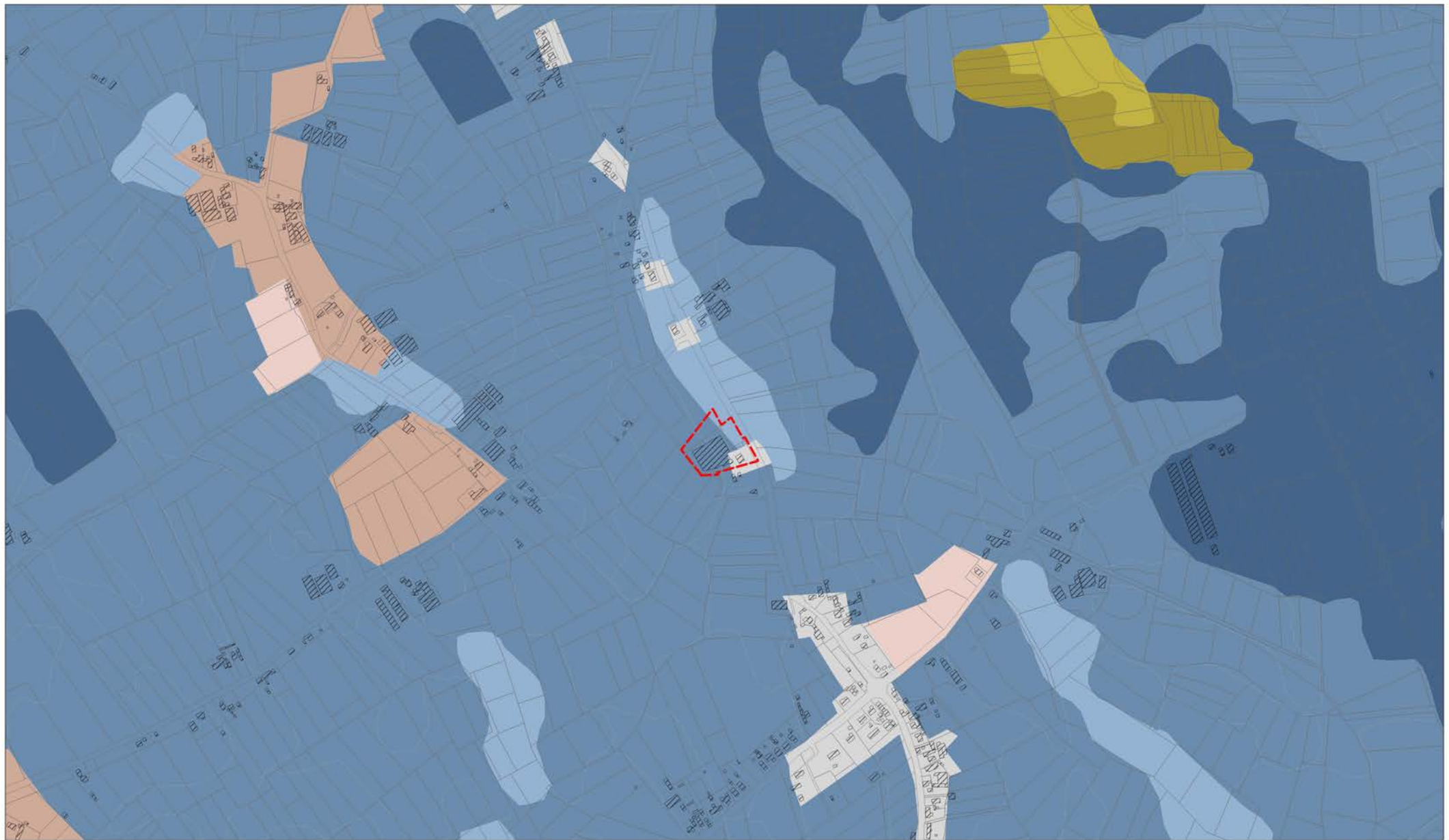
Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen

Bron: AIV – Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II DTM,
raster, 1m



12.3 BODEM

Referentiesituatie	• <u>Feitelijke toestand</u>: Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit de bedrijfssite van VDP Construct welke quasi volledig bebouwd en verhard is i.f.v. de bedrijfsactiviteiten. Een deel ten noorden van de bedrijfssite is in gebruik als landbouwgrond. • Het plangebied is gelegen in de Zandstreek binnen de Vlaamse Vallei. • De bodem van het plangebied is voor een deel (te slopen kantoorgebouw) gekarteerd als 'bebouwde zone', voor het grootste deel (achterste deel) als matig natte lemig zandbodem zonder profiel en voor het centrale deel als matig natte zandbodem zonder profiel of met onbepaald profiel. • Volgens de gemeentelijke inventaris van risicogronden is of was op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Er zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd en goedgekeurd, met name een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (opdrachtnr 9959797) en een bodemsaneringsproject (10546623) in 2018, een beschrijvend bodemonderzoek (10680813), een oriënterend bodemonderzoek (14131548) in 2022 en een eindevaluatieonderzoek (15507123) in 2023. De eindconclusie luidt dat er geen veiligheidsmaatregelen, voorzorgsmaatregelen, bestemmingsbeperkingen of gebruiksbeperkingen noodzakelijk zijn. Bovendien zijn er geen gebruiksadviezen van toepassing.
Mogelijke effecten	T.o.v. de <u>feitelijke toestand</u> voorziet het RUP in extra verharding in de noordoostelijke hoek van het bedrijfsperceel. De mogelijkheid tot extra verharding is niet van die aard dat de kans op bodemverontreiniging toeneemt. T.o.v. de <u>juridisch-planologische toestand</u> voorziet het RUP een grotere omzetting naar de gebiedscategorie landbouw dan naar de gebiedscategorie bedrijvigheid. Het merendeel van het plangebied heeft reeds de bestemming 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's'. Bij de opmaak van het RUP zal worden rekening gehouden met de voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing (zie hierboven). Deze omvat ondermeer maatregelen in functie van een landschappelijke inpassing met streekeigen groen, het beperken van verharding of het voorzien in waterdoorlatende verharding en het toepassen van de principes van integraal waterbeleid. Dit alles werd <u>Conclusie</u>: T.o.v. de feitelijke en juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat er geen aanzienlijke of negatieve effecten te verwachten zijn in de discipline 'bodem'. geïmplementeerd in de OMV van 2026.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

	Contour RUP		Antropogeen		Vochtig zand antr.
	Gemeentegrens		Nat zand		Droog zand antr.
	Gebouwen		Vochtig zand		Nat zandleem
	Percelen		Droog zand		Vochtig zandleem

Digitale bodemkaart van het Vlaams Gewest: bodemtypes

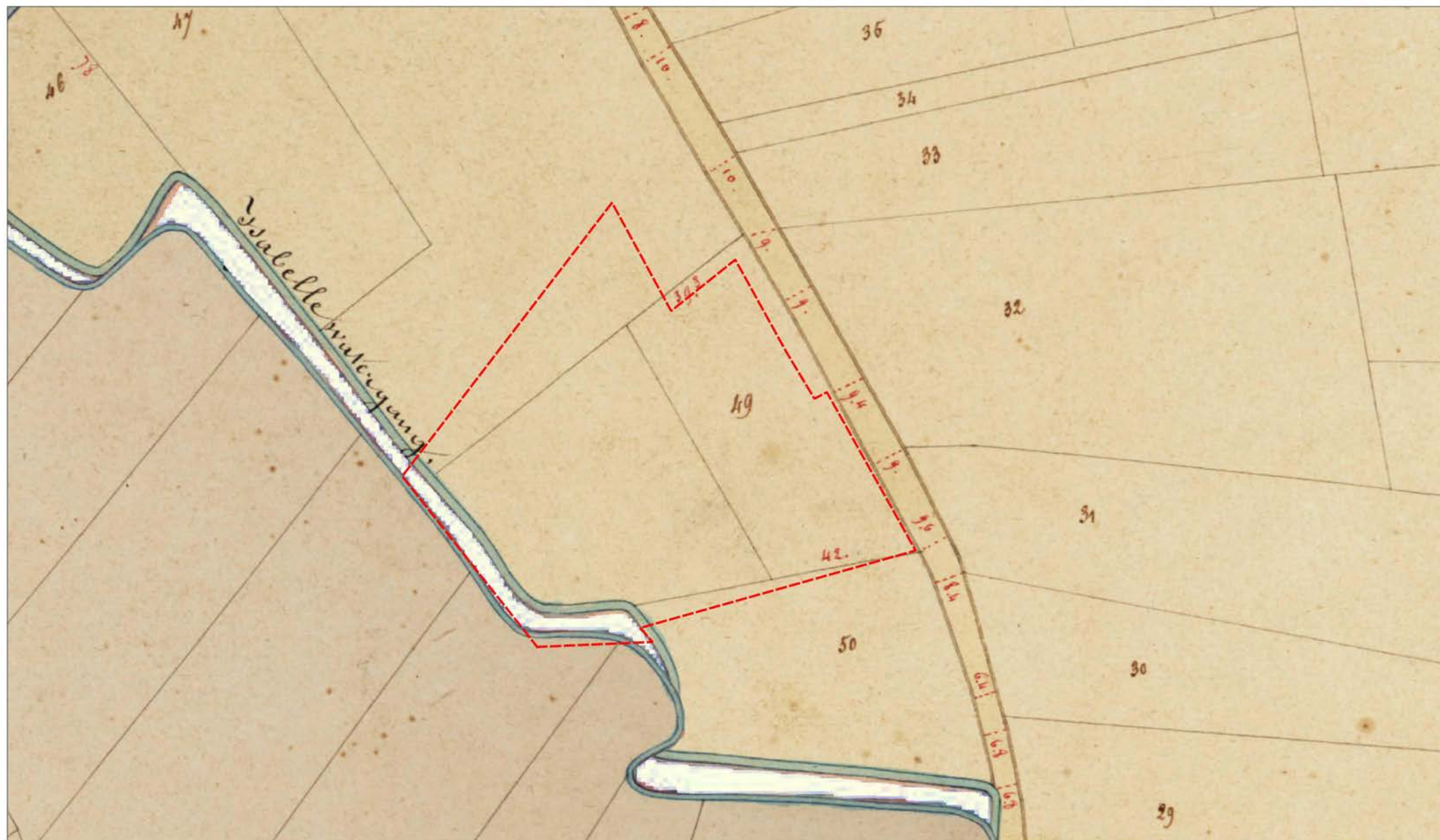
Bron: AIV – Bodemkaart: bodemtypes 17/08/2017

0 250 500 m



12.4 MOBILITEIT (inclusief de trage wegentoets)

Referentiesituatie	• <u>Feitelijke toestand</u>: Het plangebied bestaat uit de bedrijfssite van VDP Construct en een zone in landbouwgebruik ten noorden van de bedrijfssite. • Het mobiliteitsprofiel van het bedrijf VDP Construct is omschreven in het hoofdstuk feitelijke toestand. Per weekdag zijn er circa 40 bewegingen van personenwagens en fietsen en een 6-tal bewegingen met bestelwagens, sporadisch vrachtwagen. • Op de atlas der buurtwegen (1841) wordt de voorliggende Hendekenstraat aangeduid. Er zijn geen erkende buurtwegen (sentiers) binnen het plangebied. • De toegang tot de site gebeurt momenteel via één gezamenlijke in- en uitrit met een breedte van 10,55m. Met de OMV in uitvoering, wordt deze breedte gereduceerd naar 7m. Dit is de maximale breedte die door AWW wordt toegestaan. • Er wordt geparkeerd op een parking (27 parkeerplaatsen) links van de toegang (op de plaats van het vroegere kantoorgebouw) en 3 parkeerplaatsen aan de rechterzijde. Het aantal parkeerplaatsen is voldoende in functie van het aantal werknemers.
Mogelijke effecten	T.o.v. de <u>feitelijke toestand</u> (= toestand na volledige realisatie van de omgevingsvergunning) voorziet het RUP in extra verharding in de noordoostelijke hoek van het bedrijfsperceel. De bijkomende mobiliteitseffecten zijn quasi onbestaande. Door de site extra te verharderen, zal het parkeren en manoeuvreren op eigen terrein beter gestructureerd kunnen gebeuren. Het terrein van het bedrijf wordt op vandaag reeds gebruikt door leveranciers van het milieupark die zich keren op dit terrein. Dit wordt oogluikend toegestaan door VDP Construct. Het voorzien van een afzonderlijke in- en uitrit zou kunnen zorgen voor een veiligere situatie, wanneer vrachtwagens het bedrijfsperceel moeten verlaten. Dit is echter, gelet op de ligging langsheen een gewestweg, een excusieve bevoegdheid van AWW (afdeling wegen en verkeer). De onsluiting van het vrachtwagenverkeer verloopt vlot via de Hendekenstraat rechtstreeks naar de gewestweg E403 en het hogere wegennet (R4, E40 en E17). Dit blijft behouden. T.o.v. de <u>juridisch-planologische toestand</u> voorziet het RUP een beperkte uitbreiding met verharding binnen het bestaande ruimtebeslag, anderzijds wordt een zone gelgen buiten de bedrijfskavel herbestemd naar agrarisch gebied. In het RUP zullen de nodige bepalingen aangaande de mobiliteit en ontsluiting van de bedrijfsactiviteiten worden ingebouwd, nl. bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften. <u>Conclusie</u>: T.o.v. de feitelijke en juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat er geen aanzienlijke of negatieve effecten te verwachten zijn in de discipline 'mobiliteit'. Conclusie trage wegentoets: Het RUP wijzigt geen bestaande erkende buurtwegen.
Aanzienlijk milieueffect	Nee



Legende

-  Contour RUP
-  Gemeentegrens

Atlas der Buurtwegen (ca 1840)

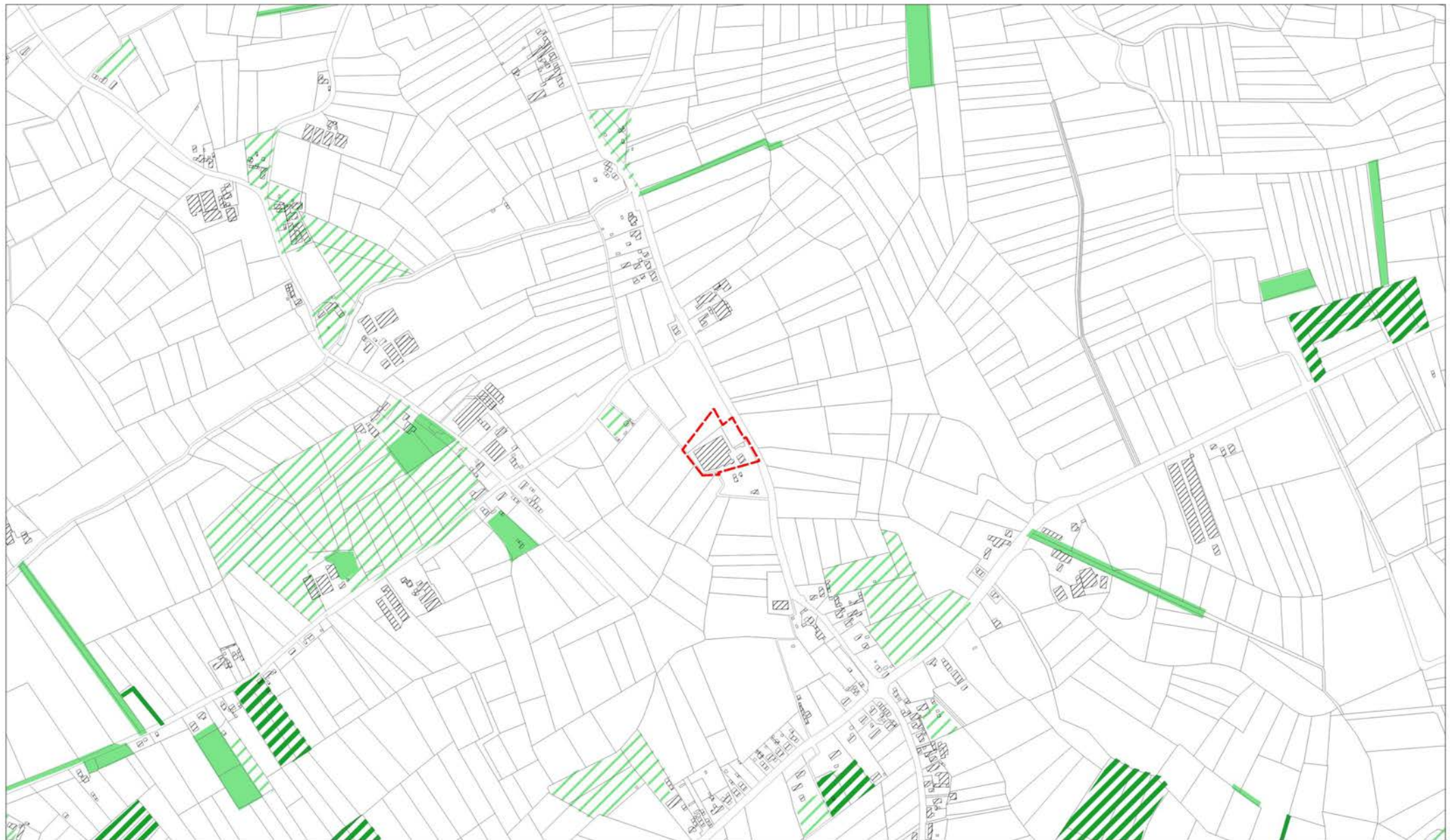
Bron: WMS – historische kaarten – Mercator

0 37,5 75 m



12.5 Biodiversiteit, fauna en flora

Referentiesituatie	• <u>Feitelijke toestand</u>: Het plangebied bestaat uit de bedrijfssite van VDP Construct en een zone in landbouwgebruik ten noorden van de bedrijfssite. • Binnen het plangebied is er geen VEN-gebied, IVON-gebied, Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied of andere ruimtelijk kwetsbaar gebied. Op ca. 1km van het plangebied bevindt zich het habitatrichtlijngebied 'Polders', alsook het Vogelrichtlijngebied 'Krekengebied' en het VEN en IVON-gebied 'het Meetjeslands krekengebied West'. De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 3km. • De biologische waarderingskaart kent geen waarde toe aan het plangebied.
Mogelijke effecten	T.o.v. de <u>feitelijke toestand</u> (= toestand na volledige realisatie van de omgevingsvergunning) voorziet het RUP in extra verharding in de noordoostelijk hoek van het bedrijfsperceel. Dit zal geen enkele impact hebben op enige natuurwaarde, noch op het terrein zelf, noch in de omgeving. De extra mobiliteit, t.g.v. de beperkte uitbreiding, zorgt niet voor een overschrijding van de hoeveelheid stikstof. Immers, pas vanaf 10.000 wagenbewegingen extra per dag, geldt een overschrijding van 0.06 kg N/ha.j binnen 200 m van de weg, en daarmee ook een overschrijding van de 1%-de minimisnorm (cfr. Stikstofdecreet van 26/1/2024) voor de meest stikstofgevoelige habitats: 3110-vennen, met KDW 6 kg/ha.j, wanneer die binnen de 200 m van zulke weg zouden vallen. Dit blijkt uit het VITO-rapport 2024/EI/R/3195 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer. T.o.v. de <u>juridisch-planologische toestand</u> voorziet het RUP een beperkte uitbreiding met verharding binnen het bestaande ruimtebeslag, maar tegelijkertijd een onmogelijkheid om nog te verharden of te bouwen op het perceel momenteel in landbouwgebruik. Het plangebied van het RUP omvat ook geen VEN-gebied, IVON-gebied, Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied of andere ruimtelijk kwetsbaar gebied en ligt ook niet in de directe nabijheid hiervan. <u>Conclusie</u>: T.o.v. de feitelijke en juridisch-planologische toestand kan er redelijkerwijs worden ingeschat dat er geen aanzienlijke of negatieve effecten te verwachten zijn in de discipline 'biodiversiteit, fauna en flora'.



Legende

- Contour RUP
- Gemeentegrens
- Gebouwen
- Percelen
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Biologisch zeer waardevol

Biologische waarderingskaart

Bron: AIV – Biologische waarderingskaart – toestand 2020

0 250 500 m



12.6 Beoordeling of het plan grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 5 km (in vogelvlucht) van de van de grens met Nederland. Gelet op de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden, worden ook geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht.

