

AANVRAAG PLANOLOGISCH ATTEST | V1 | maart 2026

HOERENS VZRL

Gaverland 6 te 9620 ZOTTEGEM

COLOFON

OPDRACHTGEVER

Hoerens VVZRL, Gaverland 6 te 9620 Zottegem

- Contactpersoon: Quinten Hoerens | hoerensg-q@hotmail.com
Guy Hoerens | +32 474 21 01 73

BEVOEGDE OVERHEID

- Marnic De Clercq
Schepen Ruimtelijke Ordening | marnic.declercq@zottegem.be | +32 475 76 87 54
- Filip Schepens
GOA Zottegem | filip.schepens@zottegem.be | +32 364 65 02

ERKEND RUIMTELIJKE PLANNERS

- Wim Carrein
Erkend ruimtelijk planner | wim.carrein@urbasta.be | T +32 499 69 78 45
- Henri Naudts
Erkend ruimtelijk planner | henri.naudts@unitedexperts.be | T +32 483 49 05 86
- Ruben Verbanck
Erkend ruimtelijk planner | ruben.verbanck@urbasta.be | T +32 11 71 19 91

VOORBEREIDENDE FASE

Adviesvraag	21.11.2025
Aanpassing PA (plannen en nota)	Versie 1
Aanvraag ontheffing m.e.r. op basis van m.e.r.-screening	19.01.2026
Ontheffing plan-m.e.r.	xx.xx.xxxx

M.E.R.-DOSSIERNUMMER:

xxx

INHOUDSTABEL

1	AANLEIDING	7
2	PROCEDURE PLANOLOGISCH ATTEST	8
2.1	Doel	8
2.2	Procedure	8
2.3	Ontvankelijkheid.....	8
2.3.1	Voorwaarde bedrijf.....	8
2.3.2	Opmaak door een erkend ruimtelijk planner	8
2.3.3	Inhoud van de aanvraag	9
3	SITUERING AFBAKENING	12
3.1	Macroschaal	12
3.2	Mesoschaal.....	13
3.3	Microschaal	14
3.3.1	Kadastergegevens	14
3.3.2	Eigendomsstructuur.....	15
4	FEITELIJKE TOESTAND	19
4.1	Historische achtergrond	19
4.1.1	Historische achtergrond van de site	19
4.1.2	Historiek van het bedrijf	20
4.1.3	Evolutie van de bebouwing op de site	20
4.2	Vergunningstoestand site.....	24
4.2.1	Stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen.....	26
4.2.2	Milieuvergunningen.....	27
4.2.3	Conclusie vergunningen.....	27
4.3	Werking van het bedrijf.....	28
4.3.1	Bedrijf.....	28
4.3.2	Productieproces.....	28
4.3.3	Tewerkstelling.....	29
4.3.4	Mobiliteitsprofiel	29
5	GEWENSTE TOESTAND	30
5.1	Toekomststrategie ruimtebehoefte.....	30
5.2	Alternatievenonderzoek.....	32
5.2.1	Nulalternatief.....	32
5.2.2	Uitbreiding aansluitend op bestaande site.....	32
5.2.3	Herlokalisatie naar een andere site in eigendom	33

5.2.4	Herlokalisatie binnen gemeente of ruimere regio	33
5.2.5	Conclusie.....	33
5.3	Ontwerpend onderzoek masterplan.....	34
5.4	Planologisch attest – de plannen.....	35
5.4.1	Bestaande toestand	35
5.4.2	Korte termijn.....	36
5.4.3	Lange termijn	37
5.5	Gevolgen van het planologisch attest	38
6	BELEIDSKADER	40
6.1	Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen	40
6.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan	41
6.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	44
6.4	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	44
6.5	Conceptnota provinciaal Beleidsplan Ruimte.....	46
6.6	Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte	46
6.7	Overige beleidsplannen	47
6.7.1	Afbakening agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) HAG.....	47
6.7.2	Gemeentelijk mobiliteitsplan.....	49
6.7.3	Programmatische aanpak stikstof (PAS).....	49
7	JURIDISCHE KADER	51
7.1	Ruimtelijke Ordening.....	52
7.1.1	Gewestplan	52
7.1.2	Plannen van aanleg	52
7.1.3	Ruimtelijke uitvoeringsplannen	53
7.1.4	Verkavelingen	54
7.1.5	Verordeningen	54
7.2	Onroerend erfgoed.....	55
7.2.1	Landschapsatlas	55
7.2.2	Erfgoedkaart	55
7.2.3	Archeologiekaart.....	56
7.3	Natuur en water	56
7.3.1	Habitat – en vogelrichtlijngebieden en RAMSAR-gebieden.....	56
7.3.2	Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwevings – en Ondersteunend netwerk (IVON). 57	
7.3.3	Beschermde natuurgebieden	57
7.3.4	Onbevaarbare waterlopen.....	58
7.3.5	Beschermingszones grondwaterwinning	59

Infrastructuur.....	59
7.3.6 Functioneel netwerk.....	59
7.3.7 Recreatief netwerk.....	60
7.3.8 Atlas der Buurtwegen.....	60
8 BIJLAGEN.....	61

LIJST MET AFBEELDINGEN

Fig. 1.1 – situering bedrijf – verschillende locaties.....	7
Fig. 3.1 – ligging macroschaal situering binnen de gemeente.....	12
Fig. 3.2 – ligging mesoschaal omgeving van het bedrijf.....	13
Fig. 3.3 – ligging microschaal plangebied.....	14
Fig. 3.4.a – Uittreksel kadastraal percelenplan projectsite.....	15
Fig. 3.5 – Eigendomsstructuur.....	18
Fig. 4.1 – historische kaarten Frickx, Ferraris, Vandermaelen, Popp.....	19
Fig. 4.2 – historische luchtfoto's.....	23
Fig. 4.3 – plan 2 vergunningstoestand.....	25
Fig. 4.4 - Situering van de verschillende bedrijfssites.....	29
Fig. 5.1 – Ligging kadastrale percelen ten opzichte van natuurgebied.....	31
Fig. 5.2 - Ligging sleufsilo's en hemelwateropvang in natuurgebied.....	31
Fig. 5.3 – ontwerpend onderzoek.....	34
Fig. 5.4 – masterplan bestaande toestand.....	35
Fig. 6.1 – RSV gewenste ruimtelijke structuur.....	40
Fig. 6.2 – RSV selectie economische knooppunten en economisch netwerk.....	41
Fig. 6.3 – PRS schematische weergave ruimtelijke structuur Oost-Vlaanderen.....	42
Fig. 6.4 – PRS Ruimtelijke visie voor het zuidelijk openruimtegebied (Provincie Oost-Vlaanderen).....	43
Fig. 6.5 – uittreksel HAG.....	47
Fig. 6.6. - Voorstel compensatie inname natuurgebied.....	48
Fig. 6.7 – kaart landbouwgebruikspcelen.....	49
Fig. 7.1 – uittreksel gewestplan.....	52
Fig. 7.2 – contour plan van aanleg.....	52
Fig. 7.3 - contour gewestelijk RUP.....	53
Fig. 7.4 – contour provinciaal RUP.....	53
Fig. 7.5 - contour gemeentelijk RUP.....	54
Fig. 7.6 - Landschapsatlas.....	55
Fig. 7.7 - kaart met Unesco werelderfgoed, beschermde monumenten, beschermde stads-en dorpsgezichten, vastgesteld bouwkundig erfgoed.....	55

Fig. 7.8 – kaart met beschermde archeologische site, gebieden waar geen archeologie verwacht wordt (GGA) en goedgekeurde archeologienota's.....	56
Fig. 7.9 – kaart met habitat- en vogelrichtlijngebieden + RAMSAR-gebieden	56
Fig. 7.10 – kaart met VEN-en IVON-gebieden	57
Fig. 7.11 – Beschermd gebied Duinendecreet	57
Fig. 7.12 – Historisch Permanent Grasland – beschermd door natuurwetgeving	58
Fig. 7.13 - kaarten met waterlopen, watertoets advieskaart en pluviale overstromingsgevoeligheidskaart	58
Fig. 7.14 – Zones voor grondwaterwinning.....	59
Fig. 7.15 –Functioneel netwerk: autowegen, bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, fietssnelweg, openbaar vervoer	59
Fig. 7.16 – recreatief netwerk: fiets -en wandelnetwerk, ruiterspaden	60
Fig. 7.17 – historische kaarten Atlas der Buurtwegen 1841.....	60

1 AANLEIDING

Guy & Quinten Hoerens exploiteren het bedrijf 'Hoerens VVZRL', dat voornamelijk is gericht op melkvee en akkerbouw. Het bedrijf is gelegen te Gaverland 6 in Erwetegem, dat een deelgemeente is van de stad Zottegem. De exploitatie bevindt zich op circa 2,6 kilometer ten zuiden van het centrum van Zottegem.

De succesvolle melkveehouderij heeft zich de afgelopen decennia verder kunnen ontwikkelen, met bijhorende investeringen in de bedrijfsinfrastructuur. De huidige aanvraag beoogt zowel een optimalisatie als een uitbreiding van het landbouwbedrijf via het bekomen van een planologisch attest.

De bestaande melkveestal, gelegen aan de noordzijde van kadastraal perceel 53C, dateert van ongeveer 30 jaar geleden en is niet langer uitgerust met de modernste technologieën. In deze stal zijn momenteel de melkkoeien ondergebracht en bevindt zich de melkinstallatie. De aanvragers wensen deze dieren samen met de melkinstallatie te verplaatsen naar een nieuw op te richten, moderne stal. De bestaande, verouderde stal zal in de toekomst dienen voor de huisvesting van het jongvee. Het plan voorziet de bouw van een nieuwe stal voor 120 melkkoeien op kadastraal perceel 56C. Deze stal zal uitgerust worden met alle noodzakelijke voorzieningen, waaronder een tanklokaal, machinekamer, bureau, behandelbox en afkalfbox. Daarnaast worden aan de stal voedersilo's geplaatst voor de opslag van veevoeder, evenals een hemelwaterkelder voor de opvang en hergebruik van regenwater.

De nieuwe stal zal worden ingeplant achter de bestaande stallen, op de huidige locatie van de sleuvsilo, mestvaalt en opslagruimte voor groenvoeders. Deze voorzieningen zullen worden verplaatst naar een andere locatie op de site, dit gebeurt deels op de kadastrale percelen 56C, 142 en 143B. De nieuwe inplanting zal gelegen zijn tussen de bestaande opslagloods voor akkerbouwactiviteiten en de toekomstige melkveestal. De bestaande hemelwateropvang wordt verwijderd en wordt, zoals eerder aangehaald, geïntegreerd in de hemelwaterkelder van de nieuwe stal.

Het bedrijf is grotendeels gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een deel van de projectsite ligt echter in natuurgebied, wat leidt tot juridische onzekerheden. Binnen natuurgebied zijn immers geen constructies toegelaten voor landbouwactiviteiten, wat de toekomstige ontwikkeling van het melkvee- en akkerbouwbedrijf hypothekeert. Met deze aanvraag wensen de aanvragers dit probleem aan te pakken via een planologische ruil. Op die manier kan de verdere ontwikkeling en de langetermijncontinuïteit van het landbouwbedrijf worden gewaarborgd.



Fig. 1.1 – situering bedrijf – verschillende locaties

2 PROCEDURE PLANOLOGISCH ATTEST

2.1 Doel

Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bedrijf dat zonevreemd is of zonevreemd wil uitbreiden, aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen. Het attest dat de overheid afgeeft, spreekt zich uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en maakt duidelijk of er een planwijziging wordt opgestart of niet.

2.2 Procedure

De opmaak van een planologisch attest (kort: PA) is wettelijk geregeld door de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening (VCRO-artikelen 4.4.24 tot en met 4.4.29) en door middel van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de andere regels inzake het planologisch attest van 29 maart 2013.

Het volledige proces omvat volgende drie fasen:

- De voorbereidende fase waarbij op basis van het dossier een adviesronde wordt georganiseerd die resulteert in een beslissing dat er aan de verplichtingen inzake milieueffectrapportage is voldaan (onthefving plan-m.e.r.-plicht).
- De aanvraag van het planologisch attest. Gelet het planologisch attest resulteert in een planinitiatief ligt de beslissingsbevoegdheid over het attest ofwel de gemeenteraad, de provincieraad of de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijk ordening.
- De uitvoeringsfase laat toe om na goedkeuring van en in overeenstemming met het planologisch attest een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen voor de korte termijn behoefte van het bedrijf.

Binnen het jaar na goedkeuring dient de procedure opgestart te worden voor de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan teneinde het bedrijf te bestendigen en indien van toepassing de lange termijn behoefte te integreren binnen het RUP. Slechts na goedkeuring van het RUP kan men overgaan tot de omgevingsvergunningsaanvraag voor de lange termijn behoefte zoals omschreven in het planologisch attest.

Onderhavige nota omvat twee delen met volgende inhoudelijke aspecten:

- De motivatienota met toelichting omtrent de historiek van het bedrijf, de huidige werking en de gewenste ontwikkeling die het bedrijf wenst te realiseren.
- Het ontwerp van de plan-m.e.r.-screening met een toets aan de screeningsgerechtigdheid van het attest alsook de verplichte beoordeling en motivatie omtrent de mogelijke effecten die de gewenste ontwikkelingen kunnen genereren.

2.3 Ontvankelijkheid

2.3.1 Voorwaarde bedrijf

Een planologisch attest kan worden aangevraagd door en voor een bedrijf dat voldoet aan één van volgende voorwaarden¹:

- het bedrijf is onderworpen aan de vergunnings- of meldingsplicht, voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, vermeld in het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- het bedrijf betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf;

2.3.2 Opmaak door een erkend ruimtelijk planner

De opmaak van een aanvraag dient te gebeuren onder de verantwoordelijkheid van één of meerdere ruimtelijk planners.²

¹ VCRO art. 4.4.24

² VCRO art. 4.4.25

Voor de opmaak van het planologisch attest wordt beroep gedaan op volgende ontwerpers als erkend ruimtelijk planner:³

- Wim Carrein, bestuurder – erkend ruimtelijk planner
URBASTA BV – BE0542.806.357
Ter Waarde 50, te 8900 Ieper
contact@urbasta.be | 051/81.04.03
- Ruben Verbanck – erkend ruimtelijk planner
- Henri Naudts – erkend ruimtelijk planner



BIJLAGE 1.2 | Bewijs van opname in het register van ruimtelijke planners

2.3.3 Inhoud van de aanvraag

De aanvraag van een planologisch attest bestaat uit:⁴

1. een ingevuld, ondertekend en gedateerd **aanvraagformulier**, volgens het model dat door de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is vastgesteld;

Zie BIJLAGE 1.1 | Aanvraagformulier

2. documenten die aantonen dat het bedrijf aan een van de volgende **voorwaarden** beantwoordt:
 - a. het is onderworpen aan de milieuvergunningplicht of de milieumeldingsplicht in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
 - b. het is een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf;

Zie 4.2.2

3. de volgende **kadastergegevens**, in een officiële versie die afkomstig is van de diensten van het kadaster en maximaal één jaar oud is:
 - a. een uittreksel uit het kadastraal plan waarop de percelen worden aangeduid waarop het bestaande bedrijf zich bevindt en de percelen waarop een eventuele gewenste uitbreiding plaatsvindt;
 - b. een lijst met de eigendomsgegevens van de onder a) genoemde percelen en van alle percelen die aan de onder a) genoemde percelen palen;

Zie 3.3.2

4. **drie plannen**, voorzien van een noordpijl en met vermelding van de schaal, waarbij een schaal gekozen wordt die naargelang het onderwerp de leesbaarheid van het plan garandeert, bij voorkeur tussen 1/50 en 1/500:
 - a. een plan van de **bestaande toestand** van het bedrijf, van de gronden waarop een eventuele gewenste uitbreiding plaatsvindt en van de onmiddellijke omgeving, met aanduiding van:
 - i. de constructies en de functie ervan, met vermelding van de afmetingen van de gebouwen van het bedrijf en van de verhardingen die het bedrijf gebruikt;
 - ii. de gronden die het bedrijf gebruikt voor opslag, voor parkeren of voor het plaatsen van verplaatsbare constructies;

³ Besluit van de Vlaamse Regering dd. 05/05/2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, tot bepaling van de voorwaarden voor opname van personen in dat register en tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de verantwoordelijkheid van ruimtelijke planners voor de opmaak van ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

⁴ BVR dd. 29/03/2013 art. 2

- iii. *als het bedrijf kleinhandelsactiviteiten verricht, de publiek toegankelijke ruimten zowel binnen als buiten, met inbegrip van de parkeergelegenheid voor klanten, telkens met vermelding van de oppervlakte;*
 - iv. *groenvoorzieningen;*
 - v. *aanpalende wegen, met vermelding van de breedte, de uitrusting en de naam;*
 - vi. *eventuele erfdienstbaarheden;*
 - vii. *de opnamepunten van de foto's, bedoeld onder 6°;*
- b. *een overzichtsplan van de **stedenbouwkundige vergunningstoestand** van het bedrijf, met aanduiding van de constructies, de functies en het grondgebruik die vergund zijn of die geacht worden vergund te zijn, telkens met verwijzing naar de documenten of bewijsstukken bedoeld onder 7°, en met aanduiding van eventuele niet-vergunde elementen;*
- c. *een plan van de **gewenste toestand** van het bedrijf, met een duidelijk onderscheid tussen ontwikkelingen op korte en op lange termijn, met aanduiding van:*
- i. *alle gewenste wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand wat betreft constructies, functies en grondgebruik, met vermelding van de afmetingen van gebouwen en verhardingen;*
 - ii. *de voorgenomen verwijdering of gewenste regularisatie van eventuele onvergunde constructies, onvergunde functies of onvergund grondgebruik.*

Zie BIJLAGE 5.1 t.e.m. 5.4 | Plannen

5. *als het bedrijf verschillende **vestigingen** heeft, meerdere sites in gebruik heeft of gronden in reserve heeft, een overzichtskaart van deze vestigingen, sites en gronden;*

Niet van toepassing

6. *minimaal tien **foto's** die een duidelijk beeld geven van de bestaande toestand van:*
- a. *het bedrijf;*
 - b. *de gronden waarop een eventuele gewenste uitbreiding zich bevindt;*
 - c. *de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder de bebouwing in de omgeving. Op de foto's van die onmiddellijke omgeving moet altijd minstens een deel van de huidige bedrijfssite zichtbaar zijn;*

Zie BIJLAGE 4.1 t.e.m. 4.3

7. *documenten die de **stedenbouwkundige vergunningstoestand**, aangegeven in het plan vermeld onder 4°, b, aantonen, zoals uittreksels uit het vergunningenregister, afschriften van stedenbouwkundige vergunningen of bewijsstukken voor een vermoeden van vergunning;*

Zie 4.2

8. *een tekst met **toelichting en motivering van de aanvraag**, met volgende onderwerpen:*
- a. *de historische achtergrond van het bedrijf;*

Zie 4.1.2

- b. *de werking van het bedrijf, met duiding welke activiteiten waar plaatsvinden en duiding van de vergunningstoestand voor wat betreft de milieumeldingsplicht of milieuvergunningplicht;*

Zie 4.3.1 en 4.3.2

- c. *de verdeling van activiteiten als het bedrijf verschillende vestigingen heeft of verschillende sites in gebruik heeft;*

Niet van toepassing

- d. *de tewerkstelling in het bedrijf;*

Zie 4.3.3

- e. *als het bedrijf kleinhandelsactiviteiten verricht, het aandeel van de kleinhandelsactiviteiten in de omzet van het bedrijf;*

Niet van toepassing

- f. *het mobiliteitsprofiel van het bedrijf, met duiding van ingaande en uitgaande voertuigbewegingen voor de bedrijfsactiviteiten, van werknemers en van klanten;*

Zie 4.3.4

- g. *de gewenste wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand met een onderscheid tussen ontwikkelingen op korte en op lange termijn, de reden van die wijzigingen en de ermee samenhangende verwachte wijzigingen op het vlak van tewerkstelling, mobiliteitsprofiel en, in voorkomend geval, het aandeel van de kleinhandelsactiviteiten in de omzet;*

Zie 5

- h. *de verantwoording van de gewenste wijzigingen in het licht van kwalitatief en zuinig ruimtegebruik en de beperking van eventuele hinder voor de omgeving;*

Zie 5.2 en 6.4 en 6.5

- i. *als het bedrijf verschillende vestigingen heeft of verschillende sites in gebruik heeft, een afweging van een eventuele gewenste uitbreiding op de site waarop de aanvraag betrekking heeft ten opzichte van een uitbreiding in andere vestigingen of op andere sites;*

Zie 5.2

9. *een **passende beoordeling** of verscherpte natuurtoets als die vereist is op grond van de relevante wetgeving en reglementering, en het advies erover van de bevoegde instantie, waaruit minstens blijkt dat alle aspecten voldoende onderzocht zijn;*

Zie definitieve ontwerp van de plan-m.e.r.-screening

10. *documenten waaruit blijkt dat voldaan is aan de verplichtingen inzake **milieueffectrapportage**.*

Zie definitieve ontwerp van de plan-m.e.r.-screening

3 SITUERING | AFBAKENING

3.1 Macroschaal

Het bedrijf van Guy & Quinten Hoerens is gelegen op het grondgebied van de stad Zottegem. Meer bepaald is het bedrijf gelegen in de deelgemeente Erwetegem, dat een zuidoostelijke ligging heeft binnen de stad. De onroerende goederen die mee het voorwerp vormen van de aanvraag zijn te bereiken via de straat Gaverland. Gaverland is een zijstraat van de Smissenhoek (N462) dat het lokaal stratennetwerk ontsluit naar de ruimere omgeving. De Smissenhoek vormt namelijk de verbinding tussen de gewestwegen N42 (Lessen- Kwatrecht) en de N8 (Brussel-Koksijde). De E40 is de dichtst gelegen snelweg die via de N462 en N42 te bereiken is. De oprit van de E40 te Wetteren is gelegen op circa 17 kilometer van de projectsite.

Een goede ontsluiting op grotere schaal is van groot belang voor het bedrijf. De voornaamste transportbewegingen hebben betrekking op het ophalen van melk op de projectsite (vrachtwagens – 2 à 3 dagen), het afvoeren van dieren (wagen + aanhang - 14 dagen), de levering van krachtvoerders (wagen + aanhang - enkele keren per maand), de afvoer van mest (seizoensgebonden) en tot slot, het ophalen van teelten afkomstig van de akkerbouwactiviteit die deels in functie staat van de melkveehouderij (tractor + aanhang – seizoensgebonden).

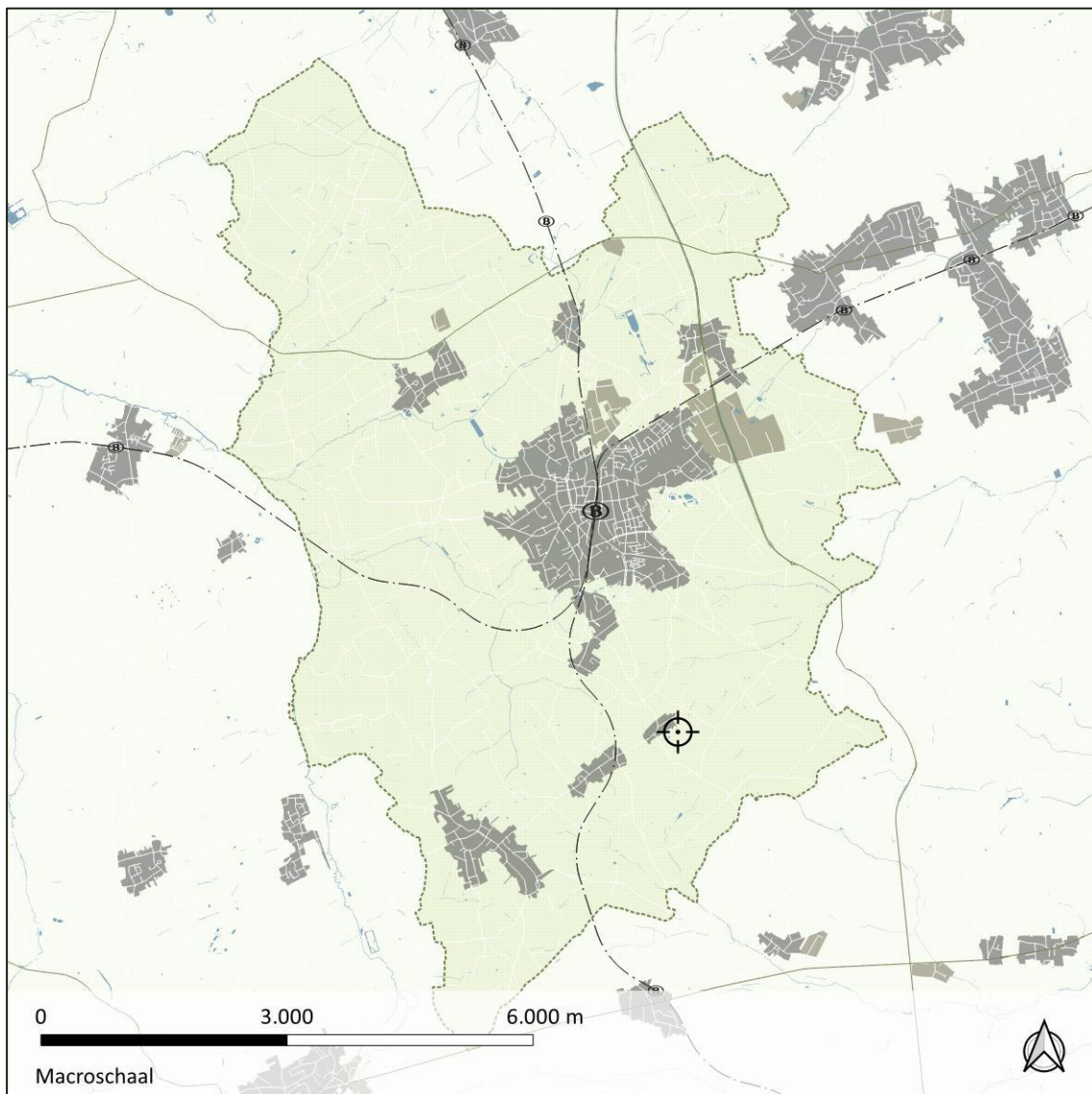


Fig. 3.1 – ligging macroschaal | situering binnen de gemeente

3.2 Mesoschaal

De exploitatie is gelegen ten zuidoosten van de Smissenhoek (N462), waarop ze lokaal ontsloten is. Aan de oostzijde is het bedrijf ook bereikbaar via de Luiveld en de Assestraat, die aansluiten op de Gentweg (N42b). Zowel de Gaverland, Luiveld als de Assestraat zijn lokale wegen die mee instaan voor de afwikkeling van het plaatselijke verkeer.

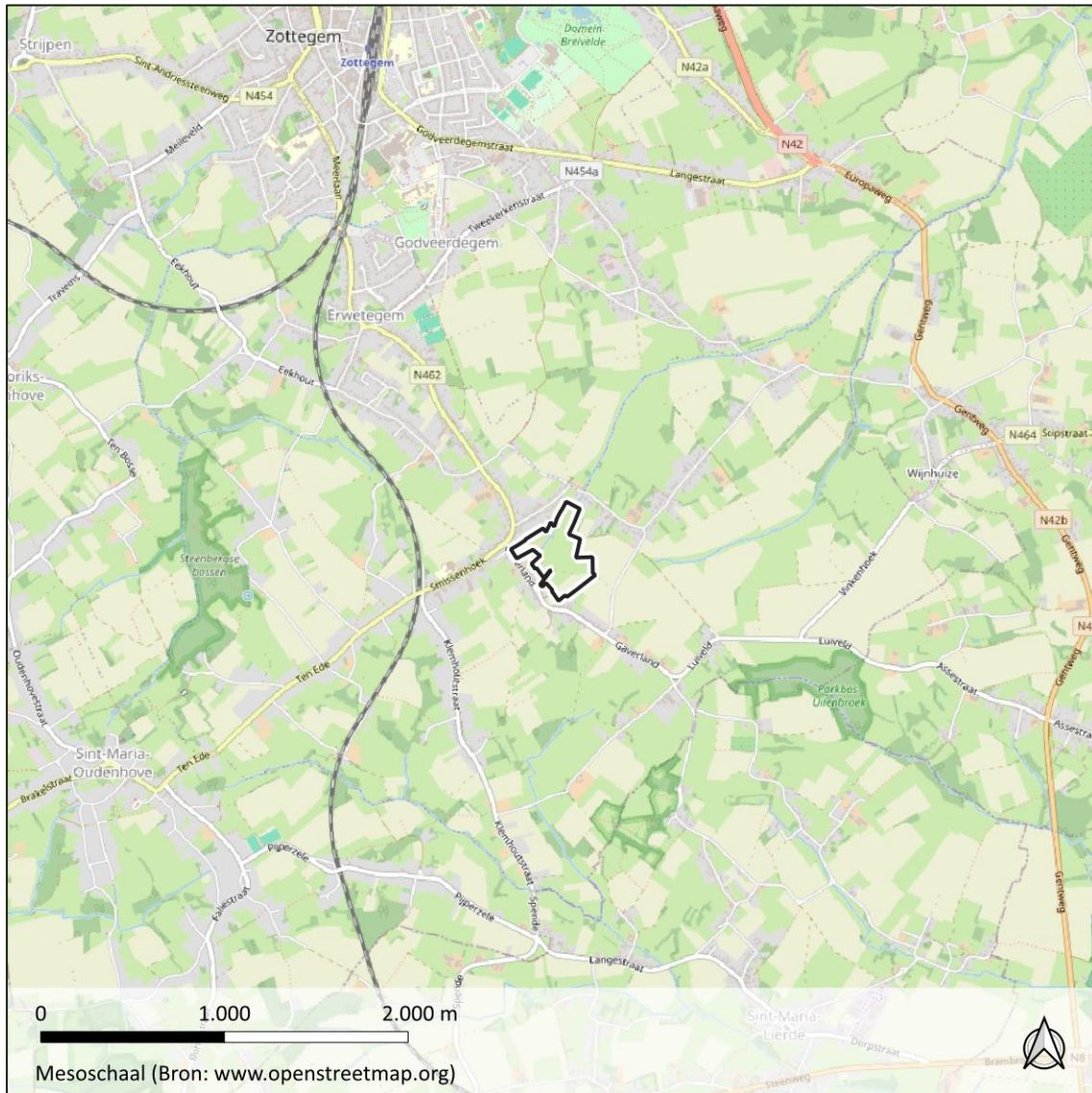


Fig. 3.2 – ligging mesoschaal | omgeving van het bedrijf

3.3 Microschaal

Het plangebied van het bedrijf Guy & Quinten Hoerens, dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige aanvraag, heeft een oppervlakte van circa 10,72 ha conform onderstaande plancontour.



Fig. 3.3 – ligging microschaal | plangebied

3.3.1 Kadastergegevens

Het bedrijf van Guy & Quinten Hoerens is gevestigd aan de Gaverland 6 te Zottegem, kadastraal gekend als: Zottegem 6^e afdeling, sectie B, nrs. 45, 52D, 53C, 56C, 67M, 70D, 70C, 71, 76, 78/53B, 79A, 84A, 85, 86, 87, 133,134, 135A, 136A, 136/2B, 137B, 138A, 139B, 139C, 139D, 139E, 140A, 141B, 142, 143B, 144B, 158B, 159D, 159C, 160A, 1582D en 1582E.

Huidige bedrijfsite heeft een oppervlakte van circa 10,72 ha.

Het plangebied dat deel uitmaakt van de aanvraag bevat volgende kadastrale percelen: Zottegem, 6^e afdeling, sectie B, nrs. 45, 52d, 53c, 56c, 67m, 70c, 70d, 142, 143b, 144b, 158b, 159c, 159d

De percelen waarop het planologisch attest betrekking heeft, zijn volledig in (volle) eigendom van Guy & Quinten Hoerens.

<i>Perceel</i>	<i>Eigenaar(s) en rechten</i>
Bestaande bedrijfssite	
B56c	Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B142	Hoerens Quinten, Gaverland 28, Zottegem, VE 1/1
B143b	Hoerens Quinten, Gaverland 28, Zottegem, VE 1/1
B144b	Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B159c	Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B159d	Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
Aanpalende percelen	
B44e	De Wever Niels, Oudenhovestraat 83, Zottegem, VE 1/1
B45	Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B46k	Van Elsuwege Rachel, Marie Popelinstraat 8, Zottegem, VE 3/4, VG 1/4 Van Audenhove Danielle, Klemhoutstraat 51, Zottegem, BE 1/8 Van Audenhove Luc, Provincieweg 338, Herzele, BE 1/8
B47f	Vandenbossche Fanny, Smissenhoek 54, Zottegem, VE 1/1
B48m	Seeuws Winnebert, Smissenhoek 52, Zottegem, VE 1/1
B49s	Dupont Luc, Smissenhoek 56, Zottegem, VE 1/1
B49y	Stevens Pascal, Rodestraat 129, Zottegem, VE 1/1
B50r	Acquisito François, Gaverland 2, Zottegem, VE 1/1
B52d	Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B53c	Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B56c	Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B57a	De Norre Fanny, Gaverland 10, Zottegem, VE 2/3, VG 1/3 Leroy Nick, Gaverland 10, Zottegem, BE 1/6 Leroy Tim, Gaverland 10, Zottegem, BE 1/6
B57b	Van Twembeke, Willy, Gaverland 12, Zottegem, VE 1/1
B59e	De Norre Fanny, Gaverland 10, Zottegem, VE 2/3, VG 1/3 Leroy Nick, Gaverland 10, Zottegem, BE 1/6 Leroy Tim, Gaverland 10, Zottegem, BE 1/6
B60k	De Norre Fanny, Gaverland 10, Zottegem, VE 2/3, VG 1/3 Leroy Nick, Gaverland 10, Zottegem, BE 1/6 Leroy Tim, Gaverland 10, Zottegem, BE 1/6
B61k	Carion Frans, Gaverland 14, Zottegem, VE 1/2 Christiaens Christiane, Gaverland 14, Zottegem, VE 1/2

B67h	Lauwaert Marie-Claire, Hijftestraat 136, Lochristi, VE 1/1
B67k	Lauwaert Marie-Claire, Hijftestraat 136, Lochristi, VE 1/1
B67m	Hoerens Quinten, Gaverland 28, Zottegem, VE 1/1
B69l	Hoerens Albert, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B69p	Hoerens Quinten, Gaverland 28, Zottegem, VBE 7/16 Hoerens Johan, Gaverland 28, Zottegem, VE 9/16 en VG 7/16
B69s	Goeman Els, Gaverland 26, Zottegem, VE 1/1 Hoerens Danny, Gaverland 26, Zottegem, VE 1/1
B70c	Hoerens Quinten, Gaverland 28, Zottegem, VE 1/1
B70d	Hoerens Quinten, Gaverland 28, Zottegem, VE 1/1
B141b	Van Gansbeke Ann, Wijnhuizenstraat 20, Zottegem, VG 1/1 D'hondt Olivier, Wijnhuizenstraat 20, Zottegem, BE 1/1
B142	Hoerens Albert, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B143b	Hoerens Quinten, Gaverland 28, Zottegem, VE 1/1
B144b	Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B148a4	Jouret Danny, Driehoekstraat 121, Brakel, VE 1/1 Rafanoela Justine, Driehoekstraat 121, Brakel, VE 1/1
B148b3	Van den Berge Vera, Wijnhuizenstraat 9, Zottegem, VE 1/1 De Potter Johan, Wijnhuizenstraat 9, Zottegem, VE 1/1
B148b4	Vanderstuyft Marie, Wijnhuizenstraat 27, Zottegem, VE 1/1 De Clercq Paul, Wijnhuizenstraat 27, Zottegem, VE 1/1
B148c4	Seeuws Anita, Wijnhuizenstraat 15, Zottegem, VE 1/1 De Paepe Erwin, Wijnhuizenstraat 15, Zottegem, VE 1/1
B148d4	Ysebaert Kelly, Wijnhuizenstraat 7, Zottegem, VE 1/1 Cantaert Sander, Wijnhuizenstraat 7, Zottegem, VE 1/1
B148f3	Eeckhout Lieve, Wijnhuizenstraat 3, Zottegem, VE 1/2 Eeckhout Dirk, Ten Ede 124, Zottegem, VE 1/2
B148g2	Fourneau Gilles, Wijnhuizenstraat 29, Zottegem, VE ½ Snoeck Jolien, Wijnhuizenstraat 29, Zottegem, VE 1/2
B148m3	Depandelaere Griet, Wijnhuizenstraat 13, Zottegem, VE 1/1
B148r3	Capelleman Sandra, Wijnhuizenstraat 1, Zottegem, VE 1/2 Veeckman Kris, Wijnhuizenstraat 1, Zottegem, VE 1/2
B148s3	Reyns Sara, Wijnhuizenstraat 17, Zottegem, VE 1/2

		De Sousa Ribeiro João, Wijnhuizestraat 17, Zottegem, VE 1/2
B148t2		De Coninck Dries, Wijnhuizestraat 21, Zottegem, VE 1/2 Ceuterick Sarah, Wijnhuizestraat 21, Zottegem, VE 1/2
B148t3		Beké Marie-Christine, Wijnhuizestraat 23, Zottegem, VE 1/1
B148v3		Monsaert Kenny, Kolpaart 5, Kruisem, VE 1/1
B148y3		Holderbeke Gerda, Zeedijk-Heist 297, Knokke-Heist, VE 1/1
B148z3		Beké Paul, Lijnwaadstraat 18, Gent, VE 1/1
B151g		Deschuymer Eli, Nazarethsesteenweg 99, Deinze, VE 1/2 Deschuymer Martien, Haeyershoek 61, Brakel, VE 1/8 Deschuymer Krista, Godveerdegemstraat 96, Zottegem, VE 1/8 Deschuymer Eddy, Hundelgemsebaan Hund 149 bus C, Zwalm, VE 1/8 De Vos Johan, Rodestraat 21, Zottegem, VE 1/8
B158b		Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1
B158e2		Hoerens Guy, Gaverland 6, Zottegem, VE 1/1

Fig. 3.5 – Eigendomsstructuur

4 FEITELIJKE TOESTAND

4.1 Historische achtergrond

4.1.1 Historische achtergrond van de site

Vandaag wordt de omgeving rond de projectsite voornamelijk gekenmerkt door akkerland en residentiële bebouwing. In de 18de eeuw werd het gebied gebruikt als landbouw- en bosgrond. De ligging van de Ter Erpenbeek kan worden herkend op de Ferrariskaart. Daarnaast kreeg ook het huidige stratenpatroon vorm. De wegen Smissenhoek en Gaverland zijn duidelijk herkenbaar op de Ferrariskaart. Sindsdien is dit patroon nauwelijks gewijzigd, waardoor verdere versnippering van het agrarisch gebied uitbleef. In de ruime omgeving zijn dan ook nog steeds uitgestrekte aaneengesloten landbouwgronden aanwezig.

Vanaf de 19de eeuw tot vandaag is de bebouwing langs de straat geleidelijk toegenomen, voornamelijk in de vorm van lintbebouwing. Smissenhoek, waar Gaverland op aansluit, vormt zo een woonlint dat zich uitstrekt van de stad Zottegem tot de deelgemeente Sint-Maria-Oudenhove.



Fig. 4.1 – historische kaarten | Frickx, Ferraris, Vandermaelen, Popp

4.1.2 Historiek van het bedrijf

Guy en Quinten Hoerens zijn de huidige eigenaars van het melkveebedrijf Hoerens VVZRL in Zottegem. Hoewel zij het bedrijf vandaag beheren, zijn zij niet de oprichters. Het familiebedrijf werd rond 1990 opgericht door Albert Hoerens, de vader van Guy. Destijds beschikte de site over een vergunning voor het houden van ongeveer negentig koeien, runderen en mestkalveren.

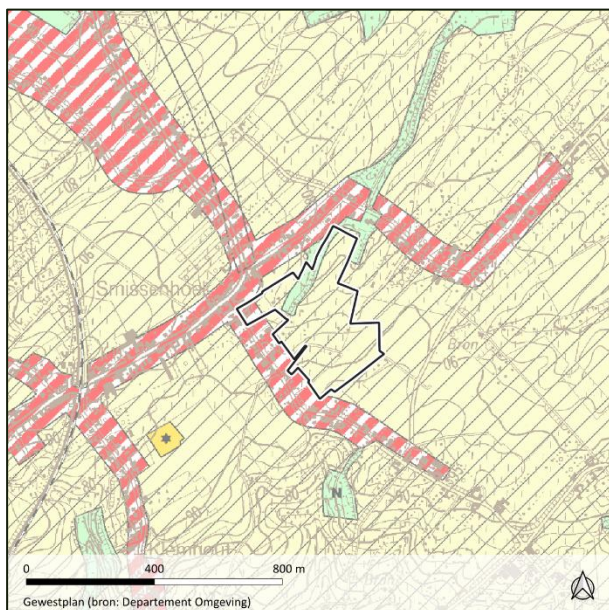
In de jaren nadien nam Guy het bedrijf over van zijn vader, waarna ook zijn neef Quinten mee instapte in het bedrijf. Sinds de oprichting heeft het bedrijf zich geleidelijk verder ontwikkeld. Vandaag worden er maximaal 199 runderen gehouden, voornamelijk melkvee. Het vrouwelijk vee wordt aangehouden voor melkproductie, terwijl het mannelijk jongvee op jonge leeftijd wordt verkocht.

Daarnaast beschikt het bedrijf over een agrarische tak die gericht is op de voeding van het vee. Op de eigen akkers worden onder andere tarwe, maïs, aardappelen en bieten geteeld. Een deel van de geteelde producten wordt extern verkocht.

Het bedrijf hecht veel belang aan duurzaamheid en wil inzetten op het beperken van de stikstofuitstoot. In dat kader is de bouw van een nieuwe stal voor de koeien en het verplaatsen van de vergunde sleufsilo's en mestvaalt voorzien. Op dit moment is de realisatie hiervan echter juridisch niet mogelijk, aangezien een deel van de projectsite volgens het gewestplan is bestemd als natuurgebied. Om deze zone te kunnen herbestemmen naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied, is een planologisch attest noodzakelijk. Enkel met dit attest kan de bestemming juridisch worden afgestemd zodat de geplande bouw van de nieuwe melkveestal mogelijk wordt.

4.1.3 Evolutie van de bebouwing op de site

Op basis van gedateerde planinstrumenten en orthofoto's wordt de bebouwingsevolutie doorheen de tijd geduid, verwijzend naar de betreffende plannen en vergunningen conform de uittreksels uit het vergunningenregister.



Bij de inwerkingtreding van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (KB 10/06/1978), maakt het plan reeds notie van volgende constructies:

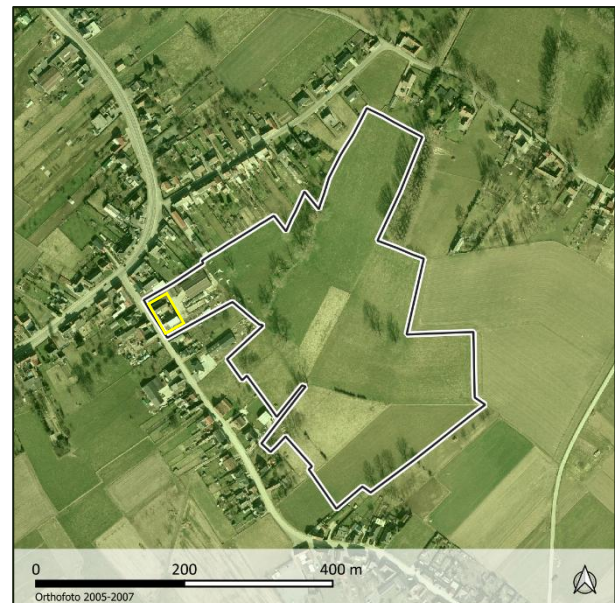
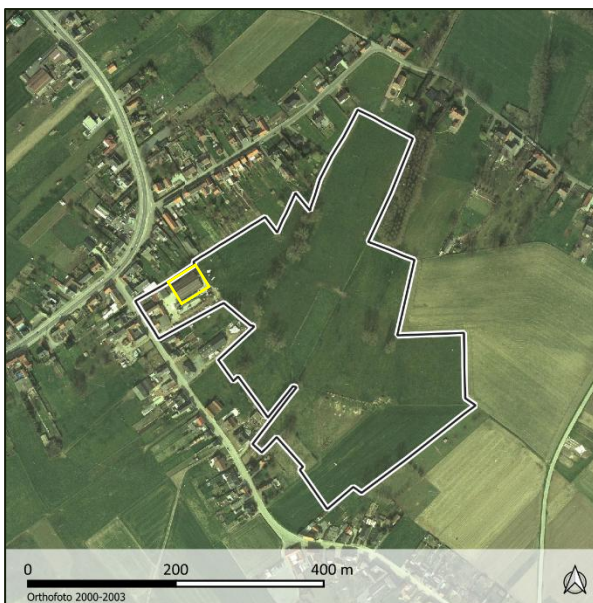
- ● Vierkantshoeve
- ● Schuur

Zie aanduidingen op orthofoto 1971.

- Deze constructies (gebouwen) zijn reeds vast te stellen op de orthofoto met opnamedatum 08/09/1971 (links).
- Vergunning d.d. 10/07/1975 voor bouwen van een woning (rechts).



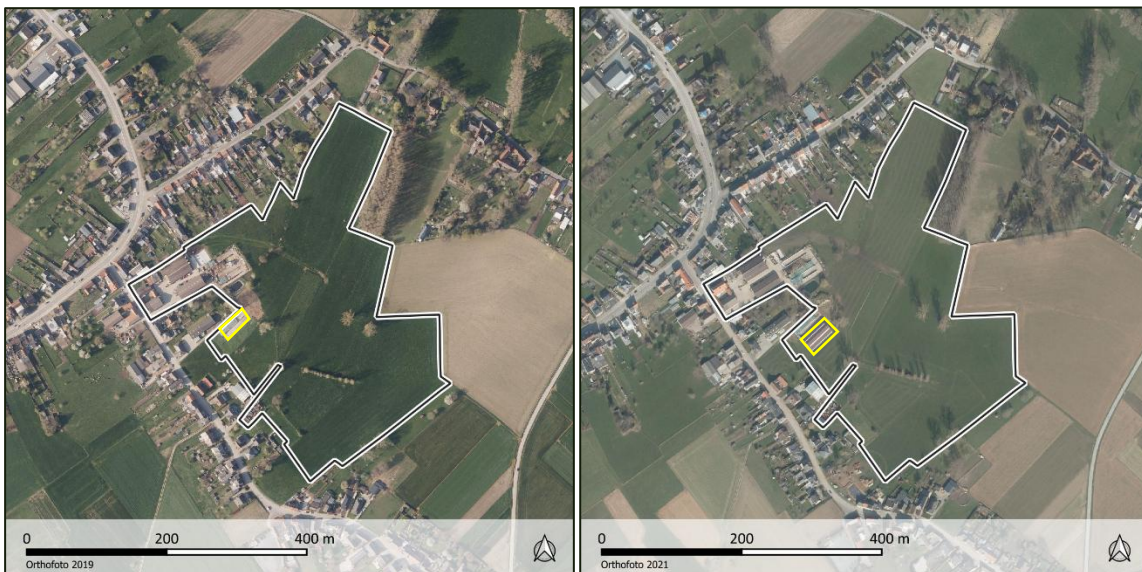
- Vergunning d.d. 17/07/1995 voor het bouwen van een rundveestal (links).
- Vergunning d.d. 15/07/2003 voor het verbouwen van een hoeve (rechts).



- Vergunning d.d. 22/10/2007 voor het bouwen van een rundveestal, twee groenvoederopslagplaatsen, een mestvaalt en een hemelwateropvang (links).
- Vergunning d.d. 10/09/2012 betreft het uitbreiden van sleufsilos (rechts).



- Vergunning d.d. 30/04/2018 voor het plaatsen van twee sleufsilos (links).
- Vergunning d.d. 07/10/2019 voor de bouw van een machineloods/berging (rechts).



- Vergunning d.d. 16/10/2023 voor de bouw van een opslagloods voor aardappelen en granen (links).



Fig. 4.2 – historische luchtfoto's

4.2 Vergunningstoestand site

Inzake het "hoofdzakelijk vergund" zijn van het bedrijf geldt (cf.. art. 4.1.1, 7° VCRO) de stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij:

- *bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;*
- *overige constructies: ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.*

Inzake het "vermoeden van vergunning" geldt (cf.. art. 4.2.14 §2 VCRO) het volgende:

- *bestaande constructies waarvan door enig toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen ze gelegen zijn (in casu 14/08/1979), worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.*

BIJLAGE 3.1 | Afschrift van de stedenbouwkundige vergunning(en)

BIJLAGE 3.2 | Afschrift van de milieuvergunning(en)



Fig. 4.3 – plan 2 | vergunningstoestand

BIJLAGE 5.2 | plan vergunningstoestand

4.2.1 Stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen

Het overzicht van de relevante stedenbouwkundige vergunningen is opgelijst. De relevante uittreksels uit het vergunningenregister van de gemeente worden in bijlage toegevoegd.

Referentie	Onderwerp	Datum	Kad. perceel
Vergunningen huidige bedrijfsite			
Ref. gem 83/75	Het bouwen van een woning	10/07/1975	B61e, 62b, 67d
Ref. gem 150/1995	Het bouwen van een rundveestal	17/07/1995	B53c
Ref. gem 2003/198	Het verbouwen van een hoeve	08/12/2003	B52c
Ref. gem. B/2011/315	Het kappen van 12 kaprijke bomen + aanplanten deels populieren en eiken (150 stuks)	27/12/2011	B76, 87B53, 7a, 80c, 83c, 84a, 85, 86, 87, 133, 134, 135a, 136b2
Ref. gem. B/2012/199	Het plaatsen en uitbreiden van sleufsilos	10/09/2012	B56c
Ref. gem. B/2017/410	Het bouwen van twee sleufsilos	30/04/2018	B67g
Ref. gem. 2019/98/OMV	Het bouwen van een machineloods	07/10/2019	B52d, 53c, 56c, 67g, 70b
Ref. gem. 2023/171/OMV	De bouw van een opslagloods voor aardappelen en granen	16/10/2023	B52d, 53c, 56c, 61k, 67g, 67k, 67m, 70b, 70c, 70d, 142, 143b
Vergunningen (deels gelegen in natuurgebied)			
Ref. gem. 2007/212	Het bouwen van een rundveestal, twee groenvoerdopslagplaatsen en een mestvaalt	22/10/2007	B53b, 56c
Ref. gem. B/2015/70	Het vellen van 10 kaprijke populieren	26/05/2015	B56c, 67g, 142

Het afdak (14,3 m²) gelegen aan de hemelwateropvang is niet vergund. De constructie is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering waardoor dit geen impact veroorzaakt op het hoofdzakelijk karakter van het bedrijf. De sloop van dit gebouw is nodig ter realisering van de kortetermijndoelstellingen van het planologisch attest.

Op stedenbouwkundig vlak werd voor het bedrijf in het verleden geen onregelmatigheden vastgesteld bij middel van een proces-verbaal.

4.2.2 Milieuvergunningen

Referentie	Onderwerp	Datum	Kad. perceel
Vergunningen bedrijf			
/	ARAB-vergunning	18/03/1991	B53b
Ref. gem. 391/E/1	Melding uitbreiding inrichting klasse 2	04/09/1995	B53b
Ref. gem. 519/E/1	Melding van overname door Guy Hoerens	06/07/1998	B53b
/	Hernieuwing + veranderen van een inrichting klasse 2	15/01/2001	B52c
/	Hernieuwing + veranderen van een inrichting klasse 2	17/01/2005	B53b
Ref. gem. 391_2008	Hernieuwing van een inrichting klasse 2 (laatste basisvergunning)	16/06/2008	B53b, 56c
Ref. gem. 2019/98/OMV	Veranderen van een inrichting klasse 2	07/10/2019	B52d, 53c, 56c, 67g, 70b
Ref. gem. 2023/171/OMV	Verandering van een inrichting klasse 2	16/10/2023	B52d, 53c, 56c, 61k, 67g, 67k, 67m, 70b, 70c, 70d, 142, 143b

De vergunning uit 2023 is de laatste gekende en nog geldende vergunning voor de exploitatie (klasse 2) van het bedrijf op de site. De laatste basisvergunning dateert van 16 juni 2008, waardoor de exploitatie vergund is tot 15 juni 2028.

Het bedrijf is bijgevolg vergund voor wat het aspect milieu betreft.

Aangezien het bedrijf milieuvergunningsplichtig is, voldoet het aan de voorwaarde om een planologisch attest te kunnen aanvragen.

4.2.3 Conclusie vergunningen

Inzake de algemene vergunningstoestand van het bedrijf, zowel stedenbouwkundig als milieutechnisch, zijn er op heden geen onregelmatigheden noch processen-verbaal gekend (het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningsplicht in de zin van het decreet van 28/06/1985 betreffende de milieuvergunning), waardoor het bedrijf als hoofdzakelijk vergund wordt geacht en aldus in aanmerking komt voor de aanvraag tot planologisch attest.

4.3 Werking van het bedrijf

4.3.1 Bedrijf

Het landbouwbedrijf van Guy en Quinten Hoerens is gespecialiseerd in de productie en levering van melk aan regionale afnemers in de voedingsindustrie. Naast de melkveehouderij wordt ook aan akkerbouw gedaan. Deze combinatie van melkvee- en akkerbouwactiviteiten is typerend voor landbouwbedrijven in de regio rond Zottegem.

Oorspronkelijk werden de runderen ondergebracht in een deel van de vierkantshoeve. In de loop der jaren werd het bedrijf stapsgewijs uitgebreid met twee melkveestallen, meerdere sleufsilos en twee opslagloodsen, die onder meer dienen voor de bewaring van aardappelen en granen, evenals voor het stallen van landbouwmachines.

Vandaag is het bedrijf uitgegroeid tot een volwaardige, professionele melkveehouderij met een geïntegreerde akkerbouwtaak.

4.3.2 Productieproces

Het bedrijf van Hoerens VVZRL kent geen klassiek productieproces, maar functioneert eerder volgens een continue cyclus. Het uiteindelijke doel is het kweken en houden van koeien voor melkproductie. Om dit te realiseren, wordt een natuurlijk voortplantingsproces gevolgd.

Melkproductie bij een koe (vrouwelijk rund) start pas na de geboorte van een kalf. Na de bevalling geeft een koe gedurende ongeveer tien maanden melk. Om een constante melkproductie te garanderen, wordt elke koe jaarlijks opnieuw drachtig gemaakt. Vanaf zeven weken na het kalven kan een koe opnieuw worden geïnsemineerd. Wanneer een kalf mannelijk blijkt te zijn (een stier), wordt het na ongeveer 14 dagen verkocht, aangezien stieren geen melk produceren. Een beperkt aantal stieren wordt op het bedrijf gehouden voor de natuurlijke bevruchting van de koeien. Sporadisch worden hiervoor nieuwe stieren aangekocht. Vrouwelijke kalveren blijven op het bedrijf en worden ingezet voor melkproductie. Deze kunnen vanaf een leeftijd van 15 maanden zelf drachtig worden gemaakt.

De geproduceerde melk wordt om de twee à drie dagen opgehaald door een melktransporteur, eventueel met een vrachtwagen voorzien van een dubbele legger. Naast de melkveehouderij voert het bedrijf ook akkerbouwactiviteiten uit. Op de landbouwgronden worden onder andere maïs, wintertarwe, aardappelen en bieten geteeld. De granen worden aangewend als krachtvoer voor het melkvee. Een deel van de aardappelen wordt via thuisverkoop aangeboden, het overige deel gaat naar verwerkende bedrijven.

Het bedrijf beschikt over één vestiging. Achter de bedrijfsgebouwen bevinden zich de weiden voor het vee, goed voor circa 7 hectare. Daarnaast beschikken de eigenaars over landbouwgronden die worden ingezet voor de akkerbouwactiviteiten. Deze gronden palen niet aan de projectsite.

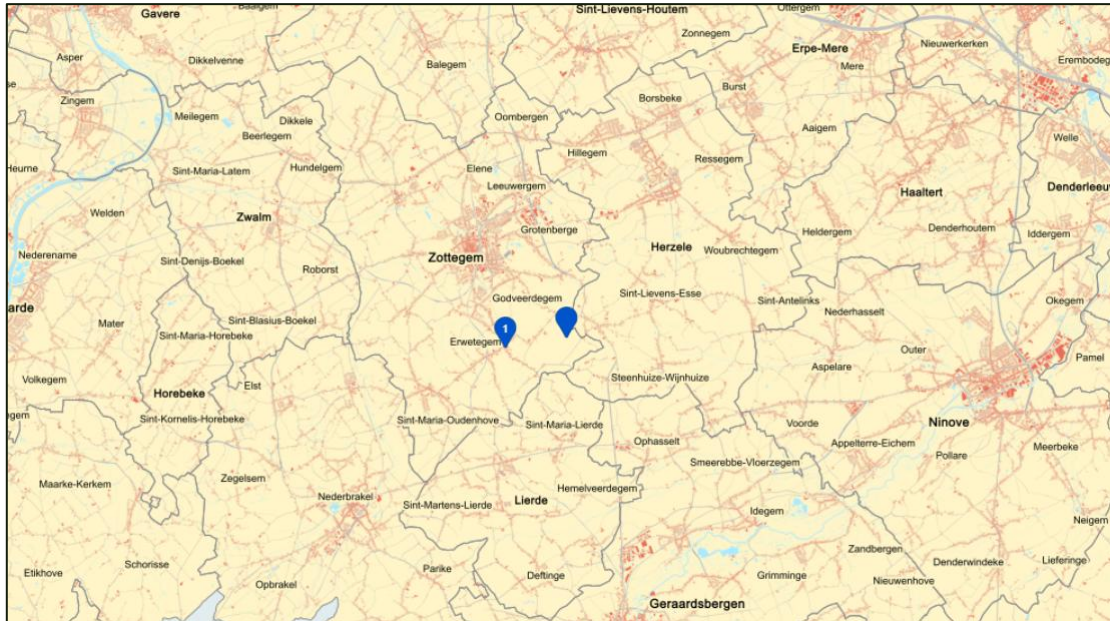


Fig. 4.4 - Situering van de verschillende bedrijfssites

4.3.3 Tewerkstelling

Het personeelsbestand van het bedrijf bestaat uit 2 zaakvoerders. Er is geen overig personeel in dienst.

4.3.4 Mobiliteitsprofiel

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen voertuigbewegingen voor de **bedrijfsactiviteiten**, door de **zaakvoerders** (woon-werkverkeer) en door **leveranciers/transporten**. Klanten komen niet rechtstreeks naar het bedrijf.

Er zijn beperkte **interne mobiliteitsbewegingen** aanwezig. Deze komen voor bij het verplaatsen van de opgeslagen granen, aardappelen of als de verschillende landbouwvoertuigen op het land gaan. Dit gebeurt onder meer bij het uitrijden van de mest en gedurende het teeltseizoen. Er zijn ook bewegingen te verwachten voor de aanvoer van voeder en het weghalen van de mest in de stallen. Gemiddeld zijn er per week 36 bewegingen (heen- en terug). Deze bewegingen zijn gesitueerd tijdens de werkuren 8u00 – 18u00.

De vervoersbewegingen ten gevolge van de **zaakvoerders** heeft betrekking op het aankomen 's morgens en het vertrek 's avonds. Deze bewegingen zijn gesitueerd tussen 7u00-9u00 en tussen 16u00-18u00. Op basis van één werkdag houden de zaakvoerders 4 vervoersbewegingen in. Vier vervoersbewegingen verspreidt over 4 uur houden gemiddeld een dynamiek in van één beweging per uur.

De vervoersbewegingen ten gevolge van de **leveranciers** uit de nabije omgeving heeft voornamelijk betrekking tot het leveren van voeders (enkele keren per maand), de melk die wordt opgehaald (elke 2 à 3 dagen) en de export van teelten (enkel in het teeltseizoen). De voeders worden geleverd met een camionette/auto. De melk wordt opgehaald door een vrachtwagen met dubbele legger. De export van teelten gebeurt met tractor en aanhang. De afvoer van mest gebeurt seizoensgebonden door tractor en mesttank. Sporadisch wordt er een kalf verkocht of een stier aangekocht. Deze transporten vinden plaats met een auto en aanhangwagen. Gemiddeld zijn er 40 à 50 voertuigbewegingen per maand te verwachten afkomstig van leveranciers.

Cumulatief aspect: er is sprake van een beperkte overlap in de tijd ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten. Zo kunnen de zaakvoerders en de leveranciers gelijktijdig op het bedrijf toekomen tussen 7u00-9u00 en 16u00-18u00.

5 GEWENSTE TOESTAND

5.1 Toekomststrategie | ruimtebehoefte

De aanvraag heeft als doel zowel een optimalisatie als een uitbreiding van het landbouwbedrijf. De huidige stal, gelegen aan de noordzijde van kadastraal perceel 53C, is intussen 30 jaar oud en voorziet niet meer in moderne technologieën. In deze stal bevinden zich momenteel de melkkoeien en de melkinstallatie. De aanvragers wensen de koeien en de melkinstallatie te herlokaliseren naar een nieuw op te richten stal. De verouderde stal zal in de toekomst worden ingezet voor het huisvesten van het jongvee. De huidige jongveestal bevat enkel ligboxen en geen roosters. Door de verouderde stal in te zetten om het jongvee te houden kunnen de dieren leren in het onderscheid tussen de roosters en de ligboxen. De bestaande jongveestal beschikt bovendien over een optimale bezettingsgraad. Door de bestaande melkveestal te gebruiken als jongveestal wordt er zo extra ruimte gecreëerd ten gunste van de dieren en de dagelijkse werking.

Concreet beogen de aanvragers de bouw van een nieuwe, moderne stal voor 120 melkkoeien op kadastraal perceel 56C. De stal zal ook worden voorzien van relevante aanhorigheden. De nieuwe melkveestal is ontworpen met aandacht voor duurzaamheid en voorziet in maatregelen om de stikstofuitstoot van het melkvee zoveel mogelijk te beperken.

Op 24 januari 2024 werd het decreet betreffende de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) goedgekeurd. Dit decreet legt reductiedoelstellingen op voor de uitstoot van stikstof in de veeteeltsector, waaronder varkens-, pluimvee- en rundveebedrijven, met het oog op realisatie tegen 2030. In dit geval betreft het een melkveebedrijf. Uit de impactanalyse blijkt dat de geplande nieuwbouw geen onevenredige schade veroorzaakt aan nabijgelegen natuurgebieden, en dat de voorziene activiteiten binnen aanvaardbare milieugrenzen blijven. Deze ontwikkeling creëert dan ook kansen om het bedrijf zowel economisch als ecologisch duurzaam verder uit te bouwen. De nieuwe melkveestal draagt bij aan de verdere groei van het landbouwbedrijf, terwijl er tegelijk concrete stappen worden gezet richting milieubescherming door het beperken van de stikstofuitstoot.

De nieuwe stal zal worden gebouwd volgens de meest recente inzichten op het gebied van het stallen van melkvee, met speciale aandacht voor:

- Ruime en comfortabele ligboxen die zijn afgestemd op de behoeften van de koeien
- Ruime stroboxen voor het huisvesten van zorgkoeien
- Ventilatiesystemen om een gezond klimaat te waarborgen
- Efficiënte voedergangen met de mogelijkheid om het voer rechtstreeks tot bij de dieren te brengen
- Optimalisatie van de indeling van de stal voor een overzichtelijke en gemakkelijke controle van de veestapel, met voldoende licht en ruimte.

Het bedrijf wenst te voorzien in de nodige infrastructuur voor een efficiënte werking te garanderen, waaronder een melktank met bijhorend tanklokaal, een machinekamer, een bureau, een behandelbox en een afkalffbox. Daarnaast zullen er ook voedersilo's worden geplaatst voor de opslag van veevoeder en een hemelwaterkelder voor de opvang van regenwater.

De nieuwbouwstal wordt ingeplant achter de bestaande stallen, op de locatie van de huidige sleufsilos, mestvaalt en opslagplaats voor groenvoeder. Door de clustering van de stallen wordt het dagelijks werk zoals het voeren van de koeien of het ingrijpen bij gezondheidsproblemen aanzienlijk vergemakkelijkt. Deze ruimtelijke bundeling draagt niet alleen bij aan een efficiëntere bedrijfswerking, maar zorgt ook voor een betere visuele en functionele ordening van de site.

De sleufsilos, mestvaalt en opslagruimte voor groenvoeders zullen op de site worden geherlokaliseerd. Deze constructie komt deels op de kadastrale percelen 56C, 142 en 143B, en wordt gesitueerd tussen de bestaande opslagloods en de nieuw te bouwen melkveestal. De bestaande hemelwateropvang wordt daarbij verwijderd en geïntegreerd in de nieuwe hemelwaterkelder die voorzien is bij de melkveestal.

Het aantal opritten van het bedrijf blijft in de toekomst behouden op één.

Ligging in natuurgebied

De bedrijfskavel is volgens het gewestplan deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied.

De gewenste uitbreiding is deels gelegen binnen dit natuurgebied. Volgens artikel 13 van de omzendbrief 1997 zijn deze 'groengebieden' bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De geplande uitbreiding kan uitsluitend vergund worden binnen een agrarische bestemming en is daardoor in strijd met de huidige bestemmingsvoorschriften. Deze juridische bepalingen vormen een hindernis voor zowel de gewenste uitbreiding als de continuïteit van het landbouwbedrijf.

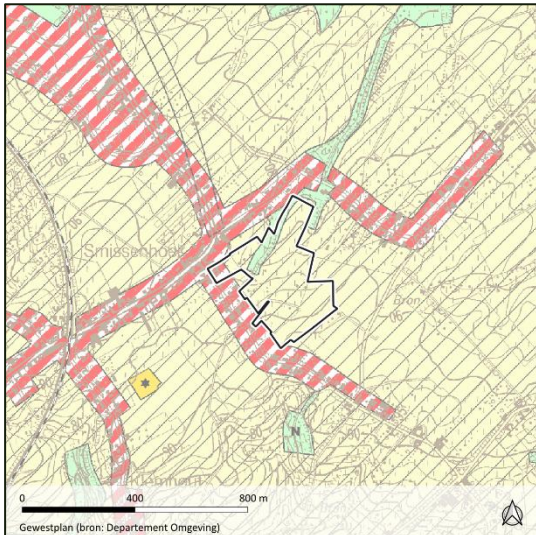


Fig. 5.1 Ligging kadastrale percelen ten opzichte van natuurgebied

In het verleden heeft het bedrijf al vergunningen verkregen voor de bouw van sleufsilo's en een hemelwateropvang die deels of volledig gelegen zijn in desbetreffend natuurgebied. De exploitanten willen door middel van een planologisch attest voldoende garanties hebben om ook in de nabije toekomst hun bedrijf verder uit te breiden. Door een planologische ruil te faciliteren, kan het natuurgebied elders worden gecompenseerd en kan de agrarische bestemming van het plangebied worden uitgebreid. Deze aanpak streeft naar een evenwicht tussen de economische ontwikkeling van het bedrijf en milieubehoud.



Fig. 5.2 Sleufsilo's en hemelwateropvang gelegen in natuurgebied

5.2 Alternatievenonderzoek

5.2.1 Nulalternatief

Het nulalternatief omschrijft de verdere evolutie van de bestaande toestand zonder planologische wijziging. Zonder planologische ruil kan het bedrijf zich niet verder ontwikkelen door de beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. De uitbreiding is nodig om de stikstofimpact van de dieren te beperken door het gebruik van moderne technologieën in de nieuwe stal. Verder kadert de uitbreiding ook in de wens om economisch stabiel te blijven in de toekomst. Schaalvergroting zorgt namelijk voor een potentiële stijging van de inkomsten, die nodig zijn om fluctuerende kosten tijdens volatiele perioden te overbruggen.

Het effectieve ruimtegebruik van de grond gelegen in natuurgebied zorgt niet voor een ecologische meerwaarde. Een planologische ruil is bijgevolg opportuun en zal zorgen voor een nuttiger gebruik van de gronden.

5.2.2 Uitbreiding aansluitend op bestaande site

De aanvrager van het planologische attest wenst op korte termijn een nieuwe melkveestal, sleufsilos en een mestvaalt te bouwen op aansluitende percelen die allen in eigendom zijn van de aanvrager.

De gewenste inplanting van de stal komt tot stand door reflectie te maken over wat zowel ruimtelijk inpasbaar als gewenst is en houdt rekening met de logistieke bereikbaarheid om transporten te ontvangen op de site. Aangezien sommige transporten een dubbele oplegger hebben, is er voldoende manoeuvreerruimte nodig tussen bestaande en geplande constructies om de site vlot toegankelijk te houden.

Een inplanting op kadastraal perceel 45, dicht bij de tuinen van aangrenzende woonpercelen, is niet wenselijk. Deze locatie brengt een verhoogd risico op geur- en geluidshinder met zich mee, wat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang kan brengen.

Daarentegen is perceel 56C uitermate geschikt voor de bouw van de nieuwe stal. Deze locatie sluit aan op de bestaande stallen, wat zorgt voor een logisch en compact geheel. Bovendien zal de stal grotendeels aan het zicht worden onttrokken door een nieuw groenscherm, waardoor de visuele impact op de omgeving minimaal blijft. Zo wordt de stal goed geïntegreerd in het omliggend landschap en worden de vergezichten vanuit de naburige tuinen niet verstoord. Ook vanaf de straatzijde zal de constructie niet zichtbaar zijn.

De gewenste locatie voor de sleufsilos sluit logisch aan bij de nieuwe stal. Voor voorzieningen zoals sleufsilos of een mestvaalt is een ligging in de onmiddellijke nabijheid van het melkvee cruciaal. Groenvoeder moet regelmatig naar de stallen worden gebracht en ook het uitmesten gebeurt frequent. Een korte afstand tussen de stal en deze voorzieningen verhoogt de efficiëntie van de bedrijfsvoering en beperkt het interne transport op de site, wat zowel tijd als kosten bespaart.

Op deze manier worden de constructies ten dienste van het melkvee gegroepeerd, net als de infrastructuur die hoofdzakelijk in functie staat van de akkerbouwactiviteiten. De stallen, mestvaalt en sleufsilos behoren tot de melkveetak, waardoor hun bundeling ruimtelijk logisch en verantwoord is. Bovendien is de melkveetak gesitueerd nabij de oprit van de site, wat het ledigen van de melktank en de organisatie van transporten aanzienlijk vergemakkelijkt. De twee recent gebouwde opslagloodsen, die gebruikt worden voor de opslag van geogoste teelten en landbouwmachines, zijn strategisch ingeplant richting het akkerland. Deze ruimtelijke indeling zorgt ervoor dat de bewegingen op het terrein efficiënt verlopen en dat er zo weinig mogelijk overlap is tussen de melkvee- en akkerbouwactiviteiten.

Deze argumenten ondersteunen een doordachte inpassing van de nieuwe constructies in de bestaande omgeving, en zorgen ervoor dat het project aansluit bij de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Het attest voorziet in een algemene verbeterde buffering rond het bedrijf, zowel van groenelementen als van het hemelwater.

Om de planwijziging te realiseren dient een eventuele planologische ruil zich aan. De minimale inname van het natuurgebied richt zich enkel op de percelen in eigendom, en maken de bouw van de melkveestal en de bouw van de zone voor sleufsilos en mestvaalt mogelijk. De oppervlakte van het in te nemen gebied bedraagt 6.978 m².

5.2.3 Herlokalisatie naar een andere site in eigendom

Het bedrijf heeft geen andere vestiging ter beschikking. Wel heeft het bedrijf enkele externe gronden ter beschikking die worden gebruikt in kader van de akkerbouwactiviteit. Het bedrijf werd in de jaren '90 opgericht. In afgelopen decennia heeft de aanvrager verschillende investeringen gedaan om het bedrijf verder uit te breiden. In al die jaren heeft het college de verschillende vergunningen steeds verleend, wat impliceert dat de stad Zottegem de verdere ontwikkeling van de exploitatie op huidige site ondersteunt.

Een verhuis van de bedrijfsactiviteiten naar een externe locatie behoort dus niet tot de gewenste mogelijkheden.

5.2.4 Herlokalisatie binnen gemeente of ruimere regio

Er is sprake van een historisch gegroeid bedrijf. Op de orthofoto van 1971 is de vierkantshoeve en de naastliggende schuur te zien. In de volgende decennia is het bedrijf verder gegroeid door de bouw van veestallen, opslagloodsen, mestvaalt en sleufsilos. Bij de inwerkingtreding van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem in 1978 werd de projectsite hoofdzakelijk bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit legde de basis voor de uitbreidingen van het bedrijf, die momenteel wordt geremd door het stuk grond gelegen in natuurgebied.

Een herlokalisatie binnen de gemeente of ruimere regio is op heden niet overweegbaar, gezien het bedrijf sinds de jaren '70 steeds is blijven uitbreiden om de verdere bedrijfsvoering op huidige site te kunnen garanderen en om economisch rendabel te blijven.

5.2.5 Conclusie

Er dient rekening te worden gehouden met de specifieke context van dit planologisch attest waarbij volgende aspecten doorwegen ten opzichte van de herlokalisatie.

- Het gaat om een historisch gegroeid bedrijf dat op de site minstens actief is vanaf 1971 (orthofoto);
- Het bedrijf is hoofdzakelijk gelegen in een daartoe geschikte zone conform het gewestplan. Hoerens VVZRL is namelijk een zone-eigen landbouwbedrijf, dat met dit planologisch attest een noodzakelijke zonevreemde uitbreiding vraagt onder de vorm van een planologische ruil.
- Een bestemmingsruil van natuurgebied naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied is inpasbaar binnen de bestaande omgeving.
- Bij een herlokalisatie komt de bestaande bedrijfssite terug vrij. Volgens de huidige bestemming van het gewestplan kan een ander agrarisch bedrijf er zich vestigen. Op termijn zal dit leiden tot gelijke uitbreidingsproblematieken.

Uit bestaande overwegingen van de verschillende alternatieven voor de toekomst van het bedrijf wordt 5.2.2.: uitbreiding aansluitend op de bestaande site onder vorm van een potentieel planologische ruil dus weerhouden als voorkeursalternatief.

5.3 Ontwerpend onderzoek | masterplan

Voorafgaand aan het planologisch attest werd door middel van ontwerpend onderzoek nagegaan hoe de site verder kan ontwikkelen en hoe het ruimtegebruik geoptimaliseerd kan worden.

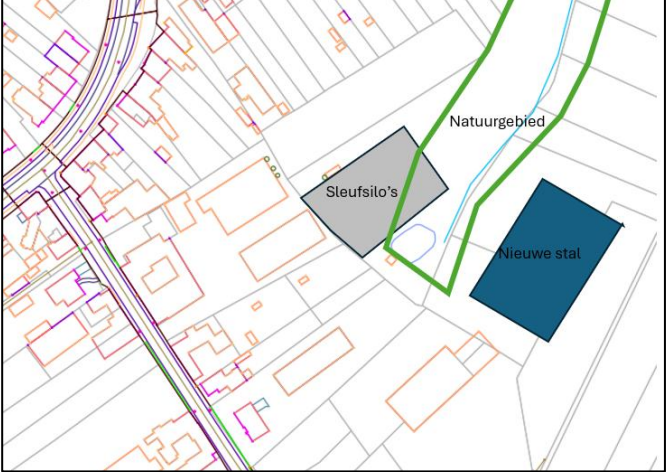
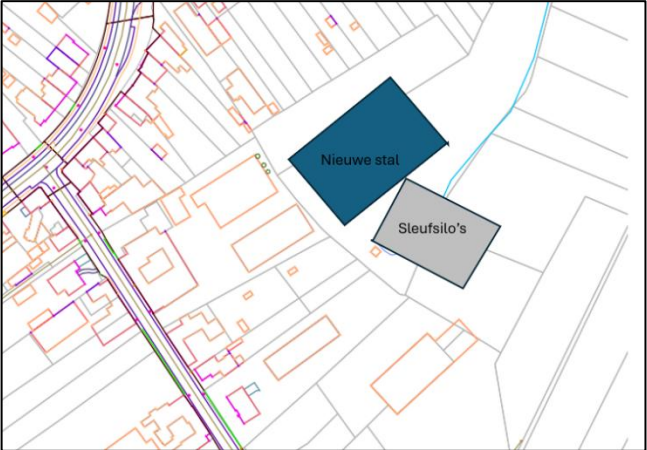
	<p>Nulalternatief</p> <p><u>Pro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen planologische ruil nodig voor bouw nieuwe melkveestal <p><u>Contra</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Juridische onzekerheid voor sleufsilo's blijft • Ligging nieuwe melkveestal sluit niet aan bij bestaande stallen • Constructies voor melkveetak en akkerbouwvlak zijn niet gebundeld • Transport door dubbele opleggers tot diep op het terrein. Dit is zonder een extra oprit moeilijk haalbaar vanwege de benodigde manoeuvreerruimte ter hoogte van de rand van het natuurgebied. • Grote verplaatsingen voor personeel op site • Natuurgebied volgens gewestplan zeer moeilijk in te richten <p>➔ Status quo</p>
	<p>Optie A: Planologische ruil</p> <p><u>Pro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen bijkomende inname natuurgebied, wel planologische ruil • Juridische zekerheid inzake bestemmingen • Compacte bundeling gebouwen voor akkerbouw- en melkveetak • Optimalisatie wandelafstanden tussen constructies • Nieuwe stal beter bereikbaar voor transporten <p><u>Contra</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen optimaal gebruik bestemde zones • Verdere uitbreiding van het bedrijf wordt moeilijk • Bijkomende verharding • Opmaak van RUP nodig <p>➔ Scenario weerhouden voor korte termijn</p>

Fig. 5.3 – ontwerpend onderzoek

5.4 Planologisch attest – de plannen

5.4.1 Bestaande toestand



Fig. 5.4 – masterplan | bestaande toestand

BIJLAGE 5.1 | plan bestaande toestand

5.4.2 Korte termijn

5.4.2.1 Behoeft

De bestaande melkveestal is niet langer geschikt voor het huisvesten en het melken van de koeien. Met een leeftijd van meer dan 30 jaar voldoet het gebouw niet meer aan de eisen van een moderne melkveehouderij. Daarnaast moeten landbouwbedrijven vandaag voldoen aan steeds strengere milieunormen, onder meer op het vlak van stikstofemissies.

Om te kunnen blijven voldoen aan de actuele regelgeving en het duurzaam ondernemen, wensen de exploitanten een nieuwe, toekomstgerichte melkveestal (2.021,37 m²) op te richten. Deze stal zal uitgerust worden met de nodige voorzieningen om zowel het dierenwelzijn als de bedrijfsefficiëntie te verhogen. Zo omvat de stal onder meer ligboxen voor melkkoeien, stroboxen voor zorgdieren, efficiënte voedergangen, een tanklokaal, machinelokaal, bureau, een moderne melkinstallatie met aanhorigheden, diverse voedersilo's, een melktank en een performant ventilatiesysteem.

De huidige stal waar het melkvee wordt gehuisvest, zal een nieuwe functie krijgen binnen het bedrijf. Deze stal wordt in de toekomst ingezet voor het jongvee. Dankzij de aanwezigheid van ligplaatsen en een roostervloer biedt deze ruimte een goede leeromgeving, waarbij het jongvee van bij het begin gewoon wordt aan het correcte stalgedrag namelijk liggen op de ligplaats en niet op de roosters.

De nieuwe melkveestal wordt ingeplant op de huidige locatie van de sleufsilos en de mestvaalt, achter de bestaande stallen. Hierdoor moeten enkele bestaande voorzieningen worden verplaatst. Zo zal de hemelwateropvang voortaan ondergronds worden geïntegreerd in een hemelwaterkelder onder de nieuwe stal. De sleufsilos en mestvaalt krijgen een nieuwe locatie, aansluitend op de melkveestal. Deze zone grenst aan de bestaande verharding richting de opslagloodsen voor teelten. De oppervlakte van deze zone bedraagt 1.436,95 m².

Het planologisch attest betreft enkel de bouw van nieuwe constructies als korte termijn ontwikkelingen.

5.4.2.2 Ruimtelijke uitwerking

De realisatie van het nieuwbouwproject vereist eerst enkele aanpassingen op het terrein. Zo moeten op bepaalde plaatsen bestaande verhardingen en reliëfwijzigingen worden opgeheven. De huidige zone met de sleufsilos en mestvaalt wordt volledig verwijderd, evenals de bestaande hemelwaterbuffer met beperkt bijgebouw. Daarnaast is het noodzakelijk om twee bomen te kappen om plaats te maken voor de nieuwe constructies.

De nieuwe melkveestal wordt ingeplant op de locatie van de huidige sleufsilos en mestvaalt, achter de bestaande stalgebouwen. Aan de voorzijde van de stal komt een klassieke uitbouw (84 m²) met een bureau, machinekamer en tanklokaal. Rond het gebouw worden een melktank en vier voedersilo's voorzien. Tussen de nieuwe en bestaande melkveestal wordt een vrije doorgang van 15 meter behouden. Zo kunnen de transporten bestaande uit vrachtwagens met dubbele leggers vlot de melktank bereiken. Er wordt daarbij ook de nodige manoeuvreerruimte voorzien om te draaien en te keren, waarna de site kan worden verlaten. De oppervlakte van de nieuwe stal zal ook een beperkt deel van de achterliggende onverharde zone innemen. De nieuwe melkveestal is voorzien van een geïntegreerde hemelwaterkelder die het regenwater opvangt. Deze kelder is uitgerust met een overloop naar een infiltratievoorziening (1.132,32 m²). Langs de gevels van de nieuwe melkveestal wordt een strook van circa 4 meter verharding voorzien zodat er transporten mogelijk zijn naar de voedersilo's. Eveneens is de verharding nodig om de stal voldoende bereikbaar te maken voor de brandweer bij noodgevallen. Daarnaast wordt een groenscherm aangeplant om de stal beter te integreren binnen de landelijke omgeving.

Na de bouw van de nieuwe melkveestal zal de bebouwingsgraad van de site beperkt toenemen van 3,36% naar 5,24%.

Voor de aanleg van de sleufsilos en mestvaalt wordt een nieuwe verharde zone ingericht, aansluitend aan de nieuwe melkveestal. Deze nabije ligging maakt een efficiënte en tijdbesparende aanvoer van voeder of afvoer van mest mogelijk, wat essentieel is voor de dagelijkse werking van het bedrijf. Omdat er geen extra personeel wordt ingezet, is een praktische en arbeidsbesparende inrichting van de site van groot belang. Bovendien worden de nieuwe sleufsilos ingeplant in de nabijheid van de bestaande sleufsilos. Zo worden de stallen enerzijds en de sleufsilos anderzijds zo veel als mogelijk ruimtelijk geclusterd.

Door de herlokalisatie van de sleufsilos en mestvaalt, en de nieuwe verharding rond de nieuwe melkveestal zal de verhardingsgraad van de site beperkt toenemen van 5,94% naar 6,66%.

De ruimte die nodig wordt geacht voor de plaatsing van de nieuwe constructies heeft maar een beperkte impact op de beschikbare oppervlakte aan weiden. Op heden heeft de aanvrager 9,7 hectare aan weiden in eigendom, die aan de site gelegen zijn. Dit zal na de realisatie van de kortetermijndoelstellingen dalen naar 9,3 hectare. Zo heeft de aanvrager nog steeds voldoende weiden in eigendom voor het melkvee.



BIJLAGE 5.3 | plan gewenste toestand korte termijn

5.4.3 Lange termijn

De lange termijnontwikkeling voorziet niet in de bouw van nieuwe constructies. Op lange termijn dient het ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt. De stad Zottegem had de wens om een grotere oppervlakte aan natuurgebied te herbestemmen, aangezien in het natuurgebied ook de tuinen van naburige percelen gelegen zijn.

5.5 Gevolgen van het planologisch attest

5.5.1.1 Ruimtegebruik

Omschrijving	Bestaande toestand	Korte termijn	Lange termijn
Bebouwing			
Woning	863,78 m ²	863,78 m ²	863,78 m ²
Afdak (aan hemelwaterbuffer)	14,25 m ²	/	/
Schuur	155,05 m ²	155,05 m ²	155,05 m ²
Jongveestal 1	668,75 m ²	668,75 m ²	668,75 m ²
Jongveestal 2 (oude melkveestal)	835,46 m ²	835,46 m ²	835,46 m ²
Opslagloods 1	819,45 m ²	819,45 m ²	819,45 m ²
Opslagloods 2	248,37 m ²	248,37 m ²	248,37 m ²
Nieuwe melkveestal	/	2.021,37 m ²	2.021,37 m ²
Totaal bebouwing (m ²)	3.605,11 m ²	5.612,23 m ²	5.612,23 m ²
Totaal bebouwing (%)	3,36 %	5,24 %	5,24 %
Verharding			
Koer woning	170,36 m ²	170,36 m ²	170,36 m ²
Betonverharding	4.150,31 m ²	4.874,70 m ²	4.874,70 m ²
Bestaande sleufsilos en mestvaalt	1.392,94 m ²	/	/
Bestaande sleufsilos (naast aardappelloods)	656,16 m ²	656,16 m ²	656,16 m ²
Nieuw te bouwen sleufsilos en mestvaalt	/	1.436,95 m ²	1.436,95 m ²
Totaal verharding (m ²)	6.369,77 m ²	7.138,17 m ²	7.138,17 m ²
Totaal verharding (%)	5,94 %	6,66 %	6,66 %
Groenzones (onverhard)			
Weiden	96.912,84 m ²	93.281,29 m ²	93.281,29 m ²
Bestaande hemelwateropvang	276,29 m ²	/	/
Infiltratievoorziening	/	1.132,32 m ²	1.132,32 m ²
Totaal groenzone (m ²)	97.189,13 m ²	94.413,61 m ²	94.413,61 m ²
Totaal groenzone (%)	90,69 %	88,10 %	88,10 %

5.5.1.2 Tewerkstelling en mobiliteitsprofiel

Omschrijving	Bestaande toestand	Korte termijn	Lange termijn
Personeel: <ul style="list-style-type: none">• Zaakvoerder	2	2	2
Eigen transporten	30	36	36
Externe transporten	40	50	50
Klanten	0	0	0

6 BELEIDSKADER

6.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bepaalt de ruimtelijke visie voor Vlaanderen. Het plan legt de grote krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd. Het RSV legt ook de bevoegdheidsverdeling vast tussen de verschillende niveaus gewest, provincie en gemeente.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld op 24 juli 1996 en definitief goedgekeurd op 23 september 1997.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau, nl.:

- stedelijke gebieden & stedelijke netwerken,
- elementen van het buitengebied,
- economische knooppunten,
- lijninfrastructuren.

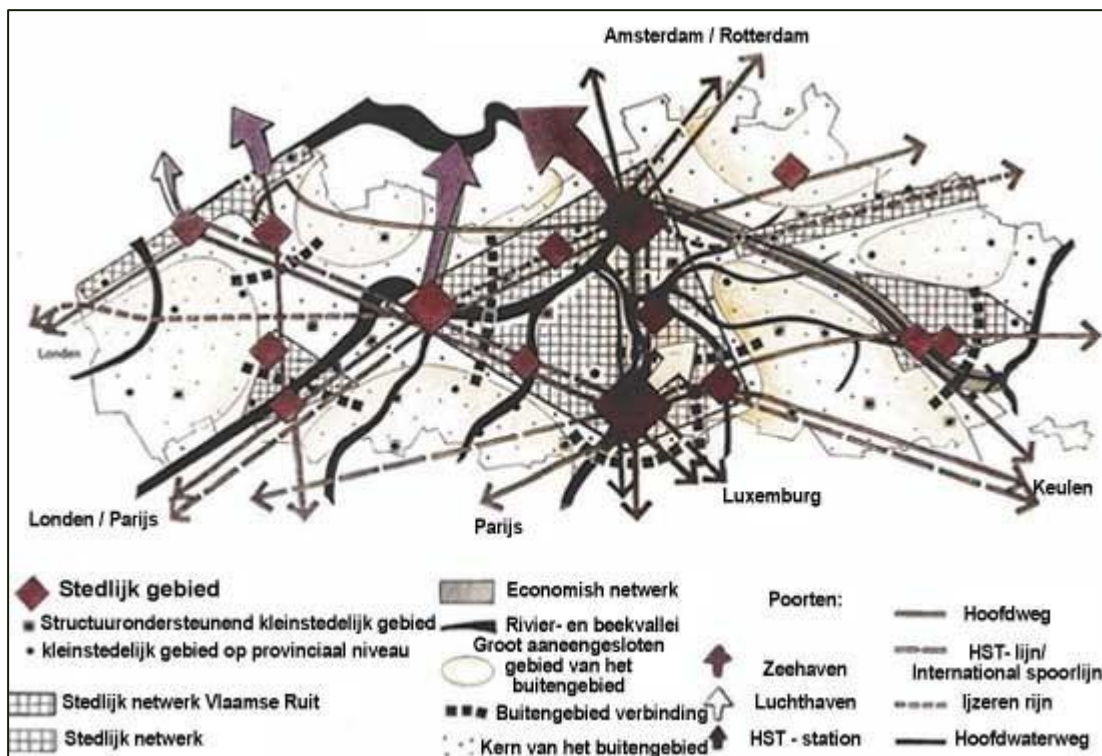


Fig. 6.1 – RSV | gewenste ruimtelijke structuur

In het kader van huidig planologisch attest is vooral het beleid met betrekking tot **de economische knooppunten** relevant. De stad Zottegem is binnen het RSV geselecteerd als kleinstedelijke gebied op provinciaal niveau binnen het buitengebied, met name de Vlaamse Ardennen. In het buitengebied wordt de groei van wonen en stedelijke voorzieningen opgenomen in de best uitgeruste kernen. Binnen de Vlaamse Ardennen worden Oudenaarde en Ronse gezien als structuur ondersteunende kleinstedelijke gebieden. Zottegem en Geraardsbergen behoren tot de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau, aangezien deze een beter uitrustingsniveau hebben.

In deze voor Vlaanderen strategisch gekozen locaties worden de **economische ontwikkelingen gestimuleerd** en kunnen zowel regionale als lokale bedrijventerreinen gesitueerd worden.

Bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen worden in het RSV een aantal algemene principes geformuleerd (RSV):

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; goed nabuurschap is afhankelijk van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en de bedrijfsactiviteit;
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieu hygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur,...) worden afgewogen tegenover ruimtelijke implicaties van de ontwikkeling op de bestaande locatie;
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historisch gegroeide situaties en hinder zijn medebepalend voor de draagkracht;
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moet goed worden ingeschat evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiënte organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...).

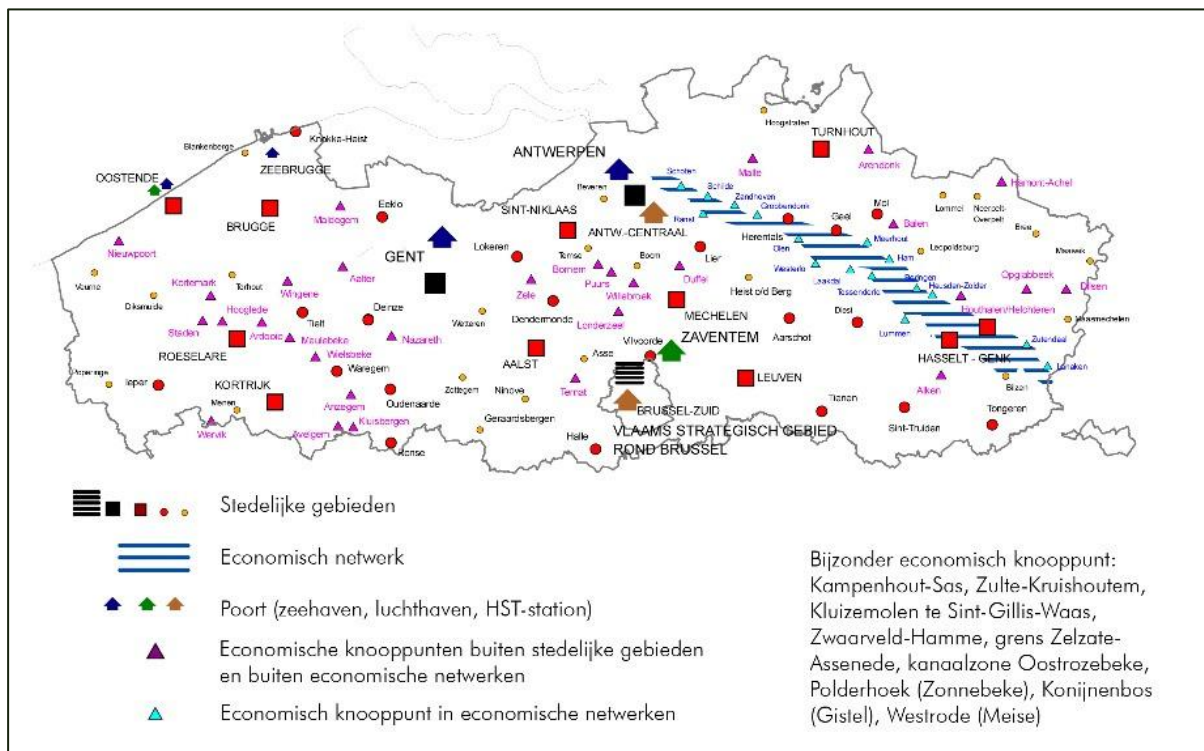


Fig. 6.2 – RSV | selectie economische knooppunten en economisch netwerk

6.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen heeft betrekking op delen van het grondgebied van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 18/02/2004 keurde de Vlaamse Regering het PRS-OVL goed.

Het PRS-OVL werd na deze goedkeuring tweemaal onderworpen aan een partiële herziening:

- Een eerste partiële herziening door de toevoeging van een provinciaal beleidskader voor windturbines op 25 augustus 2009.
- Een tweede partiële herziening werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 juli 2012.

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Het bedrijf 'Hoerens VVZRL' ligt in het zuidoosten van de provincie Oost-Vlaanderen, meer bepaald in het zuidelijk openruimtegebied, die door het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen beschreven wordt als:

“Het gehele Zuidelijk Openruimtegebied – maar vooral Vlaamse Ardennen en Zwalmstreek – wordt als landschappelijk zeer waardevol ervaren en heeft een bovenregionale toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. De verstedelijkingsdruk neemt ertoe, vooral vanuit Gent richting Oudenaarde/Ronse.

Oudenaarde, Ronse en Zottegem, en ook Ninove en Geraardsbergen vormen subregionale en kleine stedelijke centra in het gebied. Het buitengebied wordt gekenmerkt door een dicht patroon van landelijke nederzettingen. Van west naar noordoost neemt het patroon van stratendorpen in dichtheid toe, evenredig met de bebouwingsdruk.

Langs belangrijke wegen in het noorden en oosten van het gebied (onder meer langs de N46 Aalst-Zottegem en N41 Aalst-Ninove) is een uitgroei van lintbebouwing waarneembaar. De woningdichtheid blijft er laag. In de stedelijke gemeenten (Oudenaarde, Ronse, Geraardsbergen, Zottegem, Ninove) komen hoge aantallen “slechte woningen” voor.

Het wegennetwerk is in verhouding tot andere delen van de provincie minder goed ontwikkeld. De zone Ronse-Oudenaarde-Zottegem-Ninove-Geraardsbergen ligt relatief ongunstig t.o.v. het autosnelwegennet”

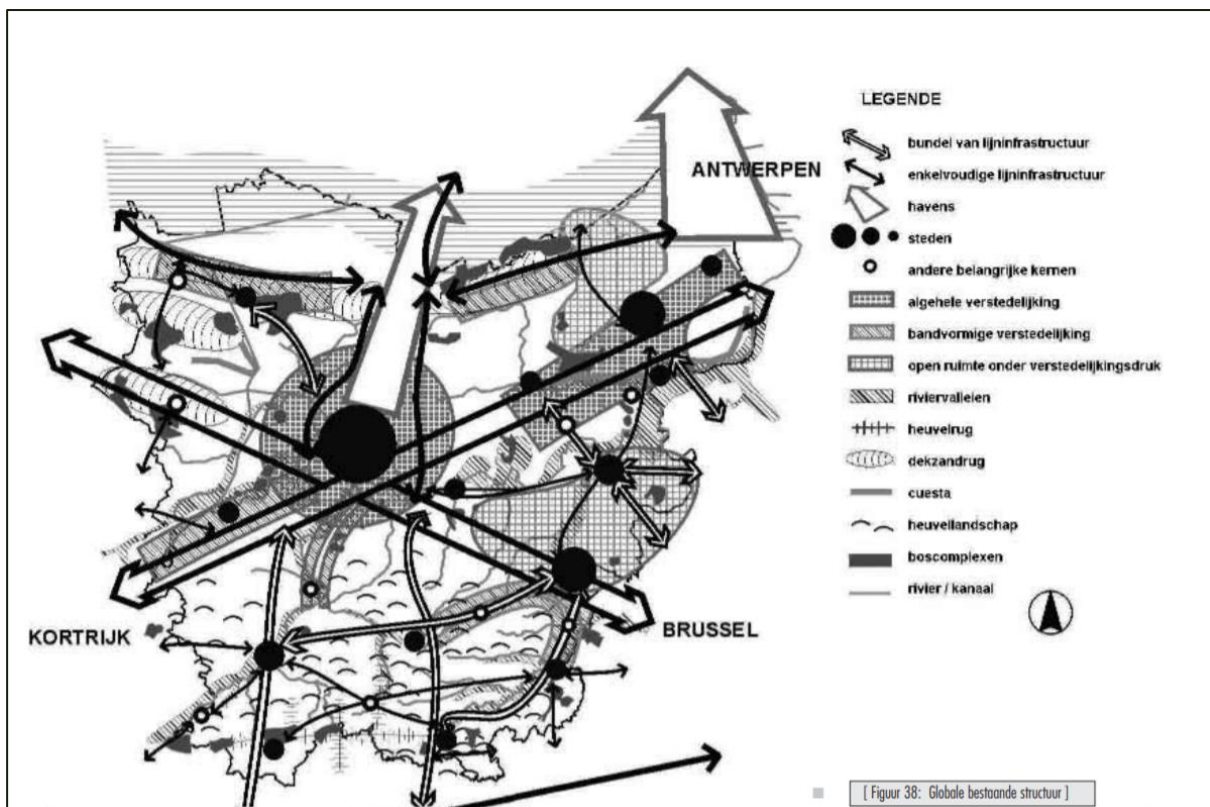


Fig. 6.3 – PRS | schematische weergave ruimtelijke structuur Oost-Vlaanderen

Zottegem situeert zich in het zuidelijk openruimtegebied en bevat volgende ruimtelijke principes:

- Behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon van steden en grote dorpen en versterken van de landschappelijke en maatschappelijke waarde van de kleine kernen.
- Een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied.
- De kleine steden als ontwikkelingspolen van de ondersteunende functies voor de regio.
- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw.

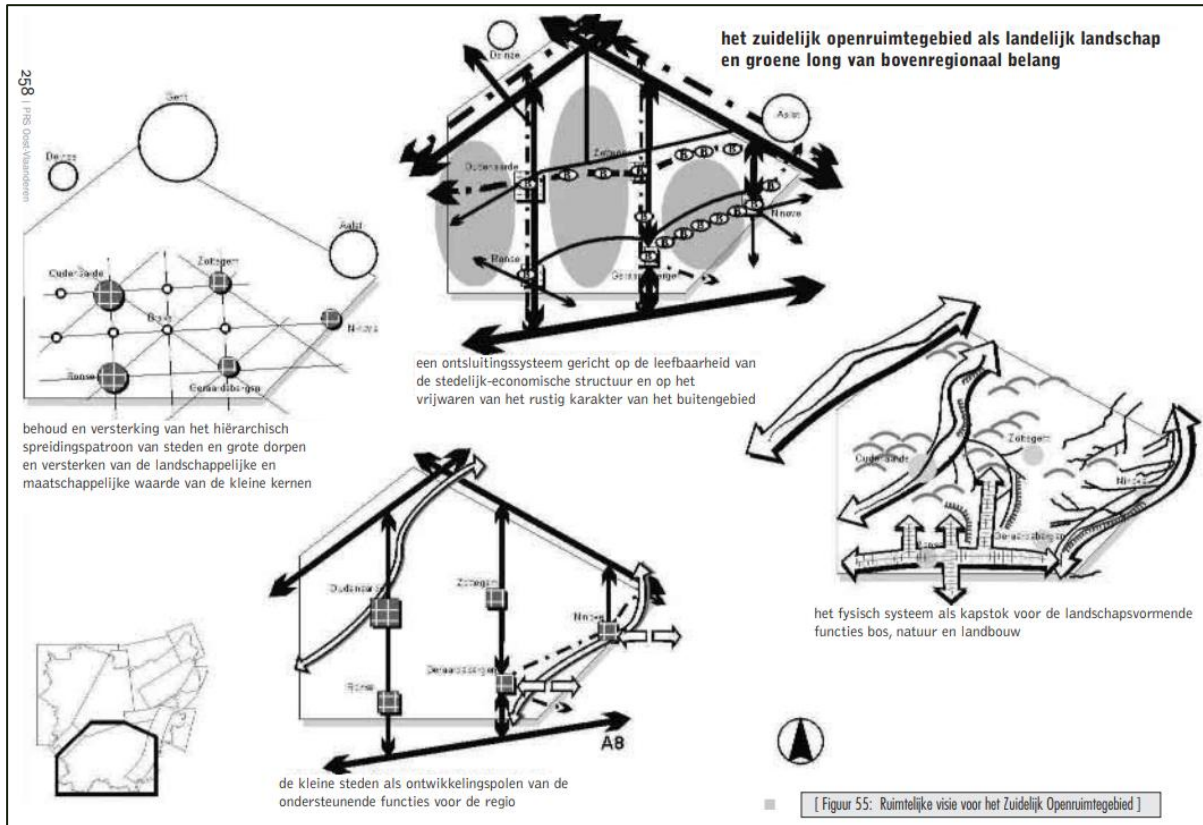


Fig. 6.4 – PRS | Ruimtelijke visie voor het zuidelijk openruimtegebied (Provincie Oost-Vlaanderen)

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren:

- de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur,
- de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur,
- de gewenste ruimtelijke agrarische structuur,
- de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid,
- de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel,
- de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie,
- de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en
- de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Volgende aspecten kunnen uitgelicht worden:

Ruimtelijke agrarische structuur

Zottegem is gelegen in de zandleemstreek van zuidelijk Oost-Vlaanderen. Het gebied is landschappelijk waardevol waarbij akkerbouw en rundveehouderijen op ruimtelijk niveau structuurbepalend zijn. De bodem is uiterst geschikt voor akkerbouw. In de regio komen veel bedrijven voor die akkerbouw en vee combineren. In het gebied zijn diverse ruilverkavelingen gerealiseerd waardoor de landbouwkundige structuur nog verder is versterkt. Er dient een symbiose te worden gecreëerd tussen natuur en landbouw, waarbij de versterking van het landschap, de ontwikkeling van natuurwaarden en de leefbaarheid van de landbouw worden nagestreefd. In het gebied moeten economisch leefbare landbouw voldoende ontwikkelingskansen krijgen.

6.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De beleidsmatige doelstellingen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Zottegem zitten vervat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zottegem, zoals op 22/04/2004 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Relevante aspecten met betrekking tot de 'gewenste agrarische structuur'

- Algemene trend bij land- en tuinbouw is de schaalvergroting van bedrijven, dit wordt vaak gecombineerd met de afname van het aantal bedrijven. Het aantal bedrijven is tussen 1985 en 2005 met ongeveer de helft gedaald. De ingenomen oppervlakte aan landbouw is minder afgenomen. Dit betekent dat voornamelijk kleine bedrijven ermee ophouden.
- Er is een probleem met de opvolging bij landbouwbedrijven.
- Het merendeel van de landbouwbedrijven in Zottegem combineert veeteelt met akkerbouw; dit is ook het geval op de projectsite.
- Sterke aanwezigheid van grote aaneengesloten open rurale gebieden. In de toekomst moet dit ook behouden blijven.
- De gemeente kan ruimtelijke uitvoeringsplannen opstellen om de even waardigheid tussen de agrarische functie en de natuurfunctie te garanderen. Plannen kunnen specifieke bestemmingen toekennen. Enkel zones waarbij de bestemming volledig is achterhaald komt in aanmerking voor een wijziging. Zo kunnen bedrijfszetels die dateren van voor het gewestplan worden omgezet naar agrarisch gebied.

6.4 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Algemeen

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 voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Deze visie heeft nog niet het statuut van een ruimtelijk beleidsplan door het ontbreken van ontwerp-beleidskaders.

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen introduceert met 10 kernkwaliteiten een kader voor een kwaliteitsvolle inrichting en een optimaal beheer van de omgeving.

Het is van belang om deze kernkwaliteit bij ruimtelijke vraagstukken zo vroeg mogelijk te integreren. Een planologisch attest met daarop aansluitende opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan leent zich ertoe om deze beleidsmatige doelstellingen te verankeren en om te zetten in concrete inrichtingsprincipes. Dit kan variëren van algemene inrichtingsprincipes tot een op maat te ontwerpen plan.

De principes die op in het kader van dit PA onderzocht en geïntegreerd werden worden hierna getoetst aan de 10 kernkwaliteiten.

Gedeeld en meervoudig ruimtegebruik

Geen relevante toepassing

Robuustheid en aanpasbaarheid

Landbouwbedrijven worden geconfronteerd met steeds strengere milieunormen, wat hen verplicht om hun infrastructuur hierop af te stemmen. Om duurzaam en conform de regelgeving te kunnen blijven functioneren, moet de bedrijfssite zich voortdurend kunnen aanpassen aan nieuwe eisen en evoluties. Deze noodzakelijke aanpassingen vereisen vaak aanzienlijke investeringen in moderne technieken, emissie beperkende maatregelen en aangepaste bedrijfsgebouwen.

Aangezien deze investeringen gepaard gaan met hoge kosten, kiezen veel landbouwbedrijven voor schaalvergroting. Door het vergroten van hun productiecapaciteit kunnen ze efficiënter werken, kosten spreiden en zo de economische leefbaarheid van het bedrijf waarborgen. Schaalvergroting is in die context niet louter een keuze, maar vaak een noodzaak om bedrijfseconomisch rendabel te blijven binnen een steeds complexer regelgevend kader.

Het planologisch attest bevat de bouw van een melkveestal die via skeletbouw wordt gerealiseerd. Een stalen frame vormt de dragende structuur waaraan de wanden en het dak worden gevestigd. Een pluspunt is de flexibiliteit in ontwerp, waardoor deze later nog aanpasbaar is in geval van overname. Zo kan de indeling makkelijk worden gewijzigd naargelang het soort dier dat er wordt gestald.

Herkenbaarheid, leesbaarheid en aantrekkelijkheid

Beeldkwaliteit binnen het agrarisch gebied is een element waarop het bedrijf maximaal wil inspelen. De bebouwing in agrarisch gebied wordt gekenmerkt door loodsen of stallen, die vaak worden omzoomd door groenschermen. Daarnaast is (beton)verharding noodzakelijk om de site voldoende toegankelijk te maken om producten/materialen efficiënt te kunnen verplaatsen of om de export van de producten mogelijk te maken. Achter de landbouwgebouwen strekt zich een uitgestrekt areaal aan weiden en akkerland uit, dat wordt gekenmerkt door het open, landelijke karakter en de typische vergezichten die eigen zijn aan het agrarische landschap.

Het planologisch attest sluit aan bij de kenmerkende structuur van het landbouwgebied. De bedrijfsgebouwen worden zoveel mogelijk geclusterd en strategisch ingeplant nabij de straatzijde. Deze inplanting zorgt ervoor dat de achterliggende weiden vrij blijven van bebouwing, waardoor ze één visueel geheel vormen en de openheid van het agrarisch landschap behouden blijft. Dit versterkt de landschappelijke kwaliteit en de typische vergezichten van het buitengebied. Een keuze om dieper op de site te bouwen zou daarentegen leiden tot onherstelbare aantasting van het landschap en het open karakter van de omgeving verstoren.

Erfgoed en landschappen

De bestaande en de toekomstige bedrijfsgebouwen blijven zo veel als mogelijk geclusterd. Zo blijven de bestaande vrij zichten over het landschap aanwezig. Deze zichten zijn eveneens een typisch kenmerk van het heuvelland in de Vlaamse Ardennen.

Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit

De planologische ruil die met het planologisch attest wordt voorgesteld streeft ernaar om de ecologische waarde en biodiversiteit te bevorderen. Het deel van de projectsite dat gelegen is in natuurgebied heeft een effectief ruimtegebruik als weide, waardoor de zone op vlak van biodiversiteit niet voor een meerwaarde zorgt ten aanzien van andere agrarische gebieden. Het voorstel tot planologische ruil compenseert de inname van het natuurgebied op een beter geschikte locatie.

Energetische aspecten

Het inspelen op de energetische aspecten van het planologisch attest, heeft in hoofdzaak betrekking op het nastreven van compactheid in bebouwing.

Klimaatbestendigheid

Het planologisch attest maakt de bouw van een nieuwe melkveestal mogelijk, die bijdraagt aan het beperken van de stikstofuitstoot binnen de melkveehouderij. Het terugdringen van stikstofemissies is essentieel om diverse milieu- en natuurdoelstellingen te realiseren. Bovendien is het, ingevolge Europese regelgeving, verplicht om deze emissies te verminderen.

Vlaanderen wordt gekenmerkt door een hoge bevolkingsdichtheid in combinatie met intensieve landbouwpraktijken, wat resulteert in een zeer hoge stikstofbelasting per oppervlakte-eenheid. Deze overmaat aan stikstof leidt tot verzuring en vermessing van bodem en water, met negatieve gevolgen voor biodiversiteit en ecosystemen.

Het reduceren van stikstofemissies is daarom noodzakelijk om de landbouw duurzaam en toekomstbestendig te maken. Hoewel het terugdringen van emissies een verplichting is, biedt het op de lange termijn ook kansen. Zo stimuleert het de verduurzaming en innovatie binnen de landbouwsector, wat bijdraagt aan een betere balans tussen productie, milieu en maatschappelijke verwachtingen.

Gezondheid

Een toekomstige daling van de stikstofuitstoot zorgt voor een vermindering van de fijnstofvorming die wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van ammoniak in mest. Bovendien zal het op termijn ook de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater verbeteren door het beperken van de nitraatvervuiling.

Bij het vormgeven van het plan werd er nagedacht over hoe de fysieke, mentale en sociale gezondheid van de werknemers kon worden verbeterd. Hieruit bleek dat dit mogelijk is door te streven naar een duidelijke ruimtelijke inrichting en kwalitatief gebruik. Zo worden de stallen geclusterd en wordt de sleufsilo zo dicht als mogelijk geplaatst bij de bestaande stallen. Op die manier dienen de zaakvoerders een minder grote afstand te overbruggen bij aanvoer van voeder of het uitmesten van de stallen.

Inclusief samenleven

Geen relevante toepassing

Economische vitaliteit

Het bedrijf wenst gestaag op een financieel gezonde wijze verder te groeien. Door de aanwezige stikstofproblematiek dient deze groei te worden benaderd op een duurzame en innovatieve manier. De uitbreiding van het bedrijf past ook binnen de typische schaalvergroting van landbouwbedrijven. Door de stijging van de kosten en de druk op de marktprijzen van exportproducten oogt de toekomst binnen de landbouw onzeker. Schaalvergroting zorgt eveneens voor een potentiële vergroting van de afzetmarkt, wat meer inkomsten binnenbrengt. Zo neemt op termijn de financiële gezondheid, het innovatieve vermogen en de concurrentiekracht van het bedrijf toe.

6.5 Conceptnota provinciaal Beleidsplan Ruimte

De eerste aanzet voor de opmaak van een provinciaal Beleidsplan Ruimte dateert van het jaar 2016. De opmaak van een beleidsplan zorgt voor een duurzaam en kwaliteitsvol ruimtelijk beleid met een bovenlokale aanpak gericht op samenwerking om de toekomstige uitdagingen op maat aan te pakken.

Op 22 maart 2023 werd het ruimtelijk beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' door de provincieraad voorlopig vastgesteld. Gedurende het openbaar onderzoek werden veel negatieve adviezen ontvangen waarna het plan werd ingetrokken op 6 september 2023. In de huidige legislatuur 2025-2031 wordt er een herwerkte versie van het ruimtelijk beleidsplan verwacht. Er zal hiervoor worden samengewerkt met een extern studiebureau. Volgens verwachtingen wordt het openbaar onderzoek georganiseerd in het voorjaar van 2028.

De conceptnota bestaat uit drie beleidskaders:

- Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte
- Transitie naar een aangename (be)leefsomgeving
- Transitie naar een circulaire samenleving

6.6 Gemeentelijk Beleidsplan Ruimte

De stad Zottegem stelde op heden nog geen Gemeentelijk Beleidsplan ruimte op.

6.7 Overige beleidsplannen

6.7.1 Afbakening agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) | HAG

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos. Deze is gericht op de afbakening van de doelstellingen met betrekking tot de agrarische gebieden en de natuurlijke structuren. Hierbij is een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke én agrarische structuur uitgewerkt in overleg met de gemeenten en de provincies.

De afbakening van de gebieden werd gefaseerd aangepakt, met in 2003 een eerste afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De tweede fase voorzag in een visie op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebied regio's. Op 25 oktober 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. 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.

6.7.1.1 Motivatie inname HAG | voorstel compensatie

Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

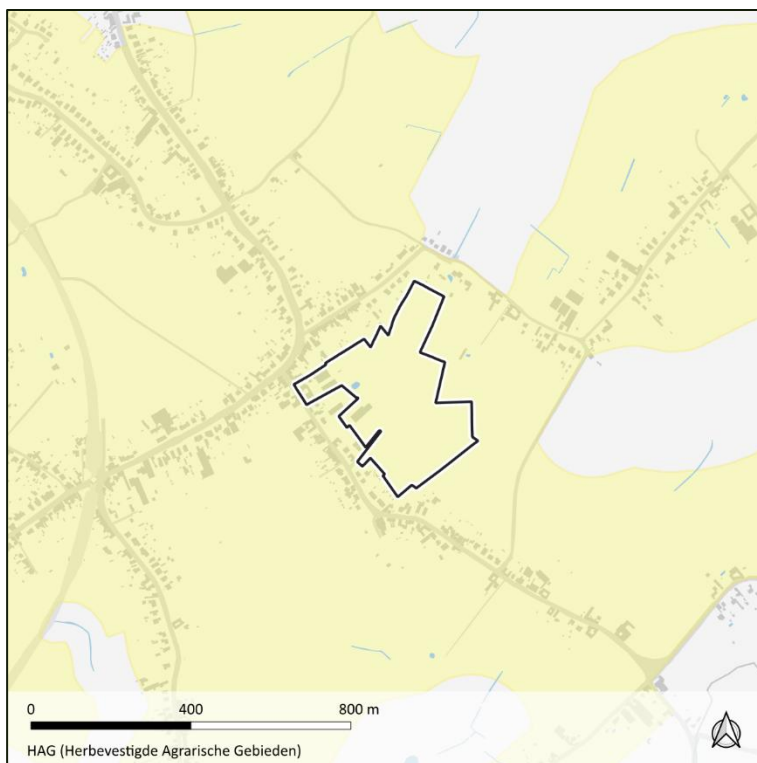


Fig. 6.5 – uittreksel HAG

In de **omzendbrief RO/2010/01** van 7 mei 2010 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, geeft de Vlaamse Regering haar beleidsvisie op de herbevestigde agrarische gebieden weer.

Gemeentelijke planningsinitiatieven zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden.

Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is.

Elementen die in de verantwoording minstens aan bod moeten komen bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. Het is aan te bevelen om een dergelijk alternatievenonderzoek, in voorkomend geval, op te nemen in de planmilieueffectenrapportage.

Voor de behoefte op korte termijn wenst men een planologische ruil uit te voeren tussen natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het deel van de projectsite dat gelegen is in natuurgebied is inmiddels herbevestigd. Wanneer een deel van het plangebied wordt herbestemd van natuurgebied naar agrarisch gebied, wordt tegelijkertijd onderzocht of er een externe locatie is waar agrarisch gebied kan worden omgevormd tot natuurgebied. Dit is des te gunstiger wanneer het betreffende agrarische perceel grenst aan bestaand natuurgebied, omdat zo de oppervlakte van het natuurgebied effectief wordt uitgebreid.

- Hoerens VVZRL heeft naast de projectsite nog akkerland in eigendom voor het telen van onder meer granen of aardappelen. Na onderzoek blijkt dat het bedrijf gronden in bezit heeft die gelegen zijn binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en rechtstreeks grenzen aan natuurgebied. Desbetreffend stuk grond is gelegen op circa 1,5 kilometer van de projectsite en is niet herbevestigd als agrarisch gebied. In totaal zal het bedrijf op de projectsite maximaal 0,70 ha natuurgebied innemen, terwijl een gelijke oppervlakte kan worden gecompenseerd. Het bedrijf doet bijgevolg een voorstel om delen van kadastrale percelen 553B, 600B en 601B ter hoogte van de Vinkenhoek te gebruiken als compensatie.

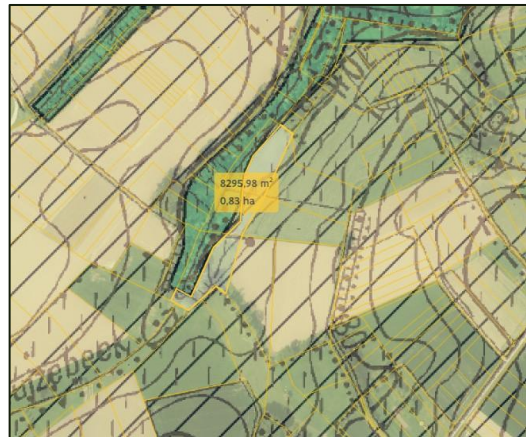


Fig. 6.6 Voorstel ter compensatie inname natuurgebied

Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. De ruimtelijke kenmerken (ligging en configuratie van percelen en bedrijfszetels, fysische kenmerken van de bodem, landschappelijke waarde van een gebied...), het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven etc. zijn elementen die in een dergelijke beoordeling aan bod moeten komen. Het gegeven of de intentie van een plan het zone-eigen maken is van een bestaande vergunde zonevreemde toestand dan wel het aansnijden van een agrarisch gebied in landbouwgebruik voor andere ontwikkelingen kan een element in deze beoordeling zijn.

- Het effectieve ruimtegebruik van het deel gelegen in natuurgebied is op heden weide, waardoor dit stuk grond niet zorgt voor de verrijking van de natuurwaarde. Eveneens op omliggende percelen is het ruimtegebruik (vb. tuin) strijdig met de geldende voorschriften van het natuurgebied. Tijdens de opmaak van het gewestplan werd langs beide zijden van Ter Erpenbeek een strook voorzien om de beek te beschermen en om de inspoeling van verontreinigingen in de beek te verminderen. Het uiteindelijke doel was om de waterkwaliteit van de beek te verbeteren. In werkelijkheid is op initiatief van de gemeente de beek ingebuisd en verlegd ter hoogte van de projectsite. Zo is het nut van de geldende bestemming natuurgebied achterhaald. De effectieve locatie waar de beek loopt staat aangeduid op de plannen van het planologisch attest.

- Het planologisch attest gaat uit van een professioneel landbouwbedrijf dat zone-eigen gelegen is. Het door uitbreiding in te nemen natuurgebied wordt ter hoogte van de projectsite omsloten door landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Daarnaast worden deze percelen gebruikt als weide, waardoor er geen voor natuurgebied kenmerkende ecologische meerwaarde aanwezig is. De beoogde bestemmingswijziging vormt bijgevolg geen bedreiging voor de ruimtelijke kenmerken en landgebruik van de omgeving.

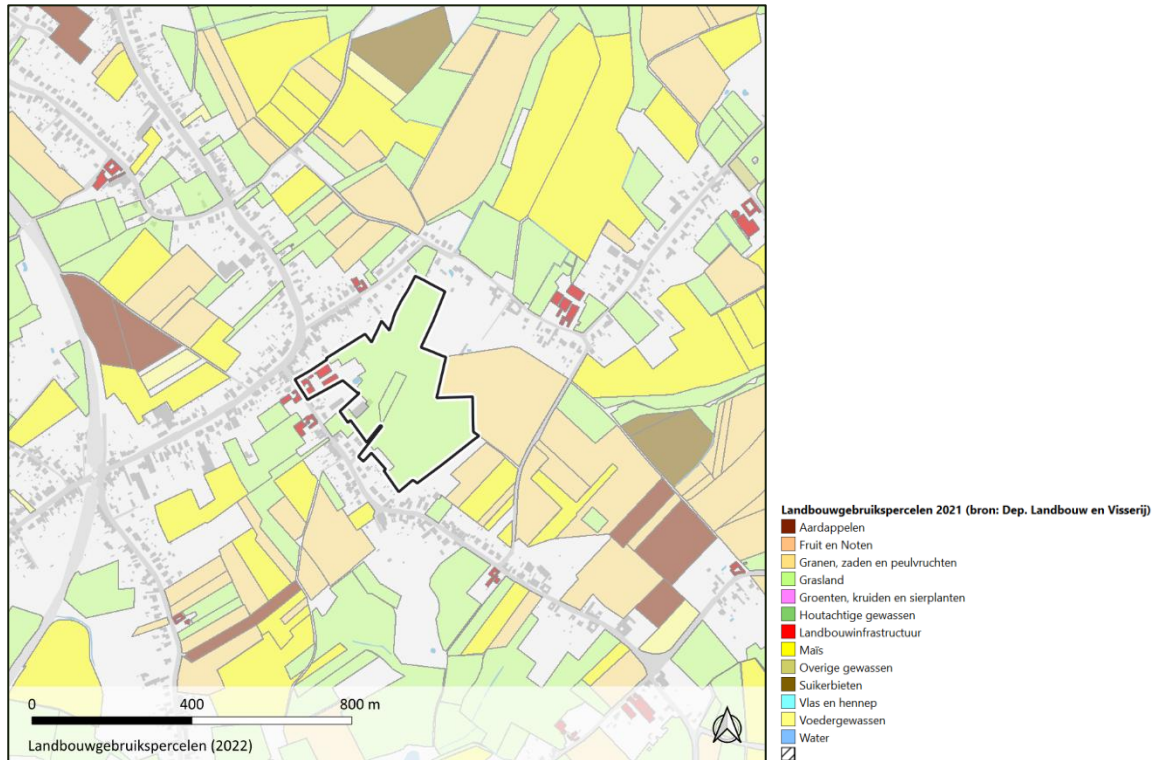


Fig. 6.7 – kaart landbouwgebruikspcelen

Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.

- Niet van toepassing. Bij de inname van het natuurgebied op de projectsite wordt er geen schade toegebracht aan andere landbouwers. Daarnaast wordt een deel van de eigen landbouwgrond gecompenseerd als natuurgebied.

6.7.2 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het gemeentelijk mobiliteitsplan Zottegem werd in februari 2012 vastgesteld. Eind 2018 werd het mobiliteitsplan geëvalueerd en na evaluatie werd beslist om het mobiliteitsplan volledig te vernieuwen. Begin 2020 werd er gestart met de opmaak van een nieuw mobiliteitsplan, maar de nieuwe versie is op heden nog niet vastgesteld.

Het mobiliteitsplan van Zottegem heeft geen relevante bepalingen voor voorliggend planologisch attest.

6.7.3 Programmatische aanpak stikstof (PAS)

Op 10 maart 2023 kwam de Vlaamse Regering tot een akkoord over het Vlaamse stikstofplan: de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

In het Vlaamse stikstofplan zitten maatregelen om:

- de uitstoot van stikstof tegen 2030 sterk te verminderen
- de aangetaste natuur te beschermen en te herstellen
- het vergunningenbeleid aan te passen voor activiteiten waarbij stikstof vrijkomt.

Het programma heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen (IHD) van de Europees beschermde speciale beschermingszones. De Programmatische Aanpak Stikstof richt zich op gebieden in Vlaanderen die deel uitmaken van het Europese Natura 2000-netwerk: de habitatrictlijngebieden. Die gebieden worden beschermd om de unieke fauna en flora in stand te houden.

Voor melkveehouderijen voorziet het Stikstofdecreet in een reductie van de ammoniakemissies zodat de totale jaarlijkse stalemisse van deze deelsector tegen 31 december 2030 beperkt is tot respectievelijk 2794 ton NH₃ voor vleesvee, 3271 ton NH₃ voor melkvee en 438 ton NH₃ voor mestkalveren, waardoor een reductie gerealiseerd wordt van 15% NH₃ voor de deelsector vlees- en melkvee, en een reductie van 20% NH₃ voor de deelsector mestkalveren. Om die doelstellingen te vertalen naar bedrijfsniveau moet voor elke varkens-, pluimvee of rundveehouderij, die op datum van inwerkingtreding van het decreet vergund is, een PAS-referentie 2030 berekend worden. De PAS-referentie 2030 geeft voor elke varkens-, pluimvee- of rundveehouderij de maximale ammoniakemissie weer die tegen 31 december 2030 nog mag plaatsvinden. Om de PAS-referentie 2030 te bereiken, heeft een veehouderij de keuze tussen een vermindering van het dierenaantal, het toepassen van ammoniakemissie reducerende maatregelen of een combinatie van beide.

Bij de modernisering van het bedrijf wordt rekening gehouden met het behalen van de PAS-referentie 2030. Dit zal enerzijds gebeuren door een verschuiving binnen de diercategorieën en anderzijds door het nemen van AER-maatregelen. Zo is het de bedoeling om de nieuwe melkveestal uit te voeren met een PAS-vloer waarmee een ammoniakreductie van 25 % gepaard gaat. Daarnaast zal het melkvee voor minstens 700 uren beweid worden zoals beschreven door PAS-maatregel R-1.1. Door de combinatie van deze maatregelen zullen de ammoniakemissies van het melkvee met 30 % gereduceerd worden.

7 JURIDISCHE KADER

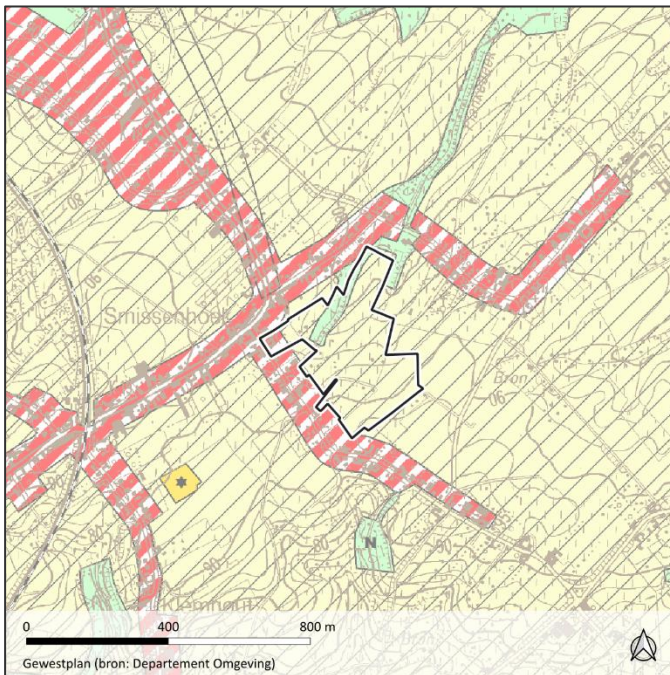
Type	Plangebied	Omgeving
Ruimtelijke Ordening		
Gewestplan	•	•
HAG	•	•
Atlas van de woonreservegebieden		
Gewestelijk RUP		
Provinciaal RUP		
Gemeentelijk RUP / BPA / APA		
Verkaveling		
Onroerend Erfgoed		
Unesco werelderfgoed		
Beschermd monument		
Beschermd cultuurhistorisch landschap		
Beschermd stads – of dorpsgezicht		
Beschermd archeologische site		
Vastgesteld bouwkundig erfgoed		
Landschapsatlas		
Natuur & water		
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)		•
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)		•
Ramsargebieden		
Beschermd gebied Duinendecreet		
Historisch permanent grasland beschermd door natuurwetgeving		
Poldergrasland		
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)		•
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)		•
Polders		
Onbevaarbare waterlopen	•	•
Beschermingszones grondwaterwinning		
Infrastructuur		
Gewestwegen		
Spoorwegen		
Trage weg cf. Atlas der Buurtwegen		•
Bevaarbare waterlopen		

Enkel de relevante elementen worden verder toegelicht.

BIJLAGE 7 | kaartenbundel

7.1 Ruimtelijke Ordening

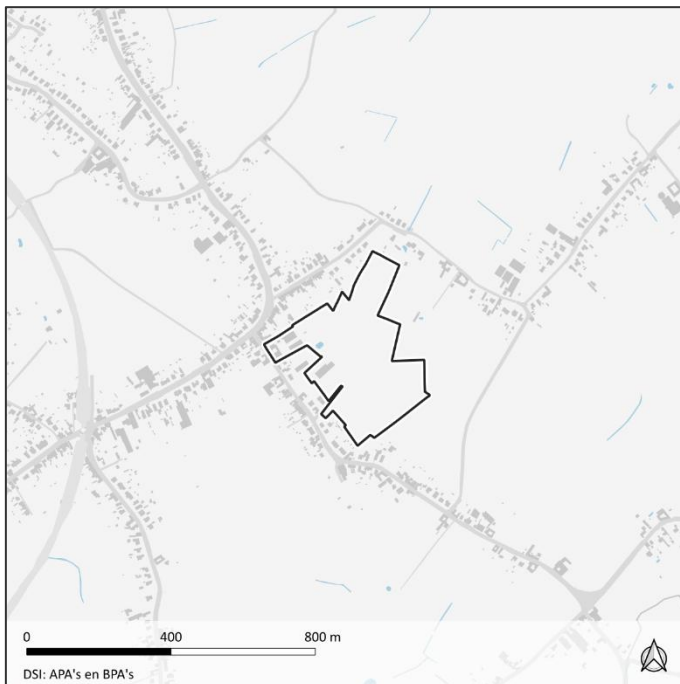
7.1.1 Gewestplan



Volgens het origineel gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (dd. 30/05/1978) ligt het plangebied deels in woongebied met landelijk karakter, deels in landschappelijk waardevol gebied en deels in natuurgebied.

Fig. 7.1 – uittreksel gewestplan

7.1.2 Plannen van aanleg

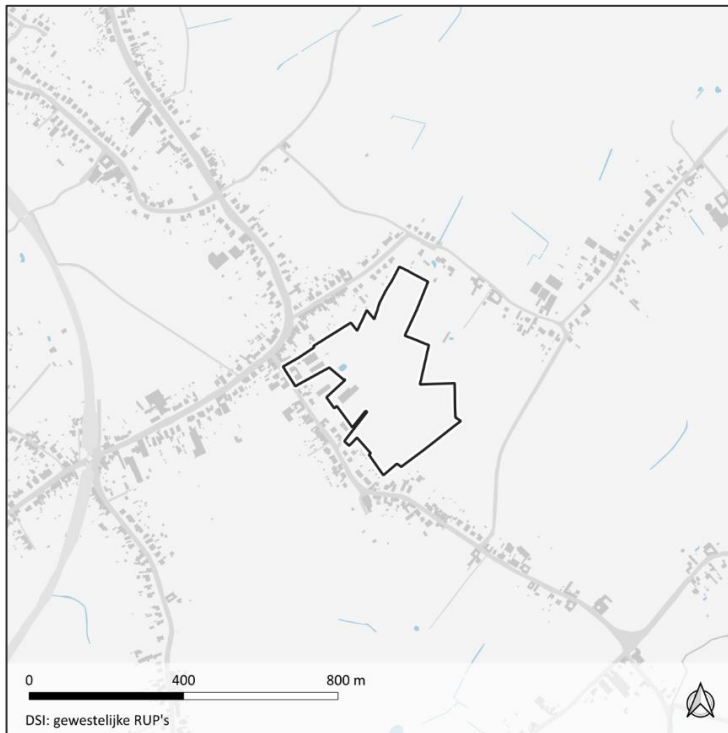


Het plangebied is niet gelegen binnen een plan van aanleg.

Fig. 7.2 – contour plan van aanleg

7.1.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

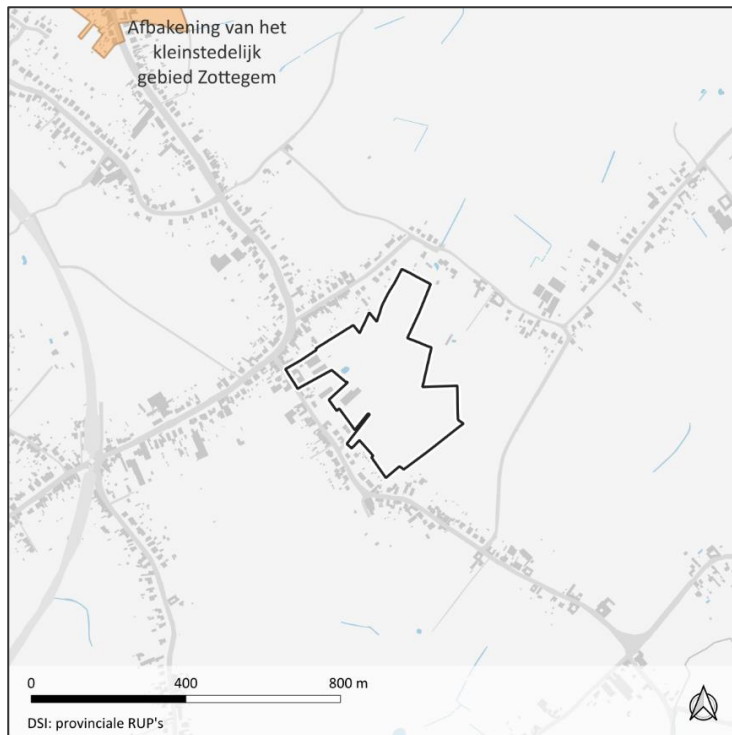
7.1.3.1 Gewestelijk RUP



Het plangebied is niet gelegen binnen de contour van een gewestelijk RUP.

Fig. 7.3 – contour gewestelijk RUP

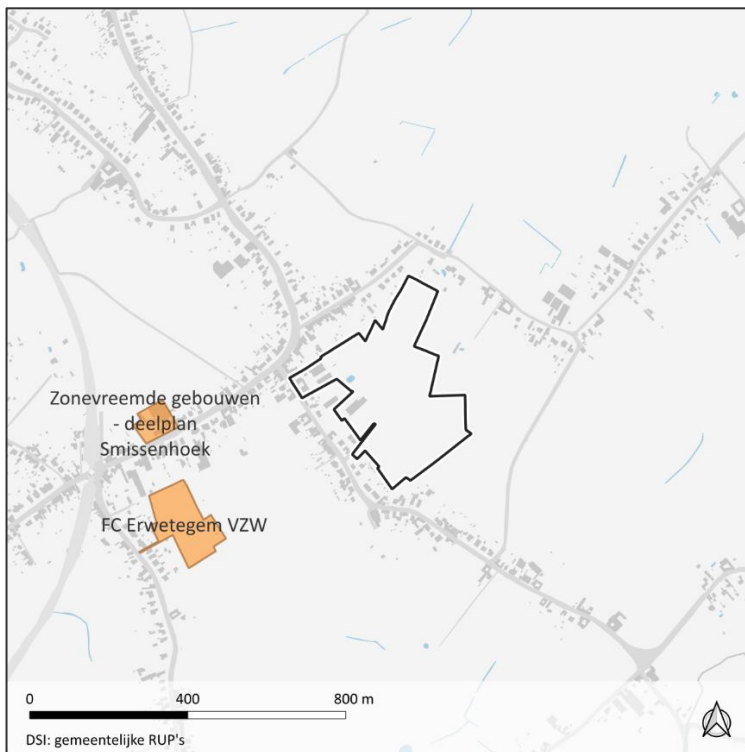
7.1.3.2 Provinciaal RUP



Het plangebied is niet gelegen binnen de contour van een provinciaal RUP. Het dichtst gelegen provinciaal RUP bevindt zich op circa 900 meter van de projectsite.

Fig. 7.4 – contour provinciaal RUP

7.1.3.3 Gemeentelijk RUP



Het plangebied is niet gelegen binnen de contour van een gemeentelijk RUP. Het dichtst gelegen gemeentelijk RUP bevindt zich op circa 320 meter van de projectsite.

Fig. 7.5 – contour gemeentelijk RUP

7.1.4 Verkavelingen

Het plangebied is niet gelegen binnen een verkavelingsvergunning.

7.1.5 Verordeningen

7.1.5.1 Gewestelijke verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht-recreatieve verblijven en de inrichtingen van gebieden voor dergelijke verblijven
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

7.1.5.2 Provinciale verordeningen

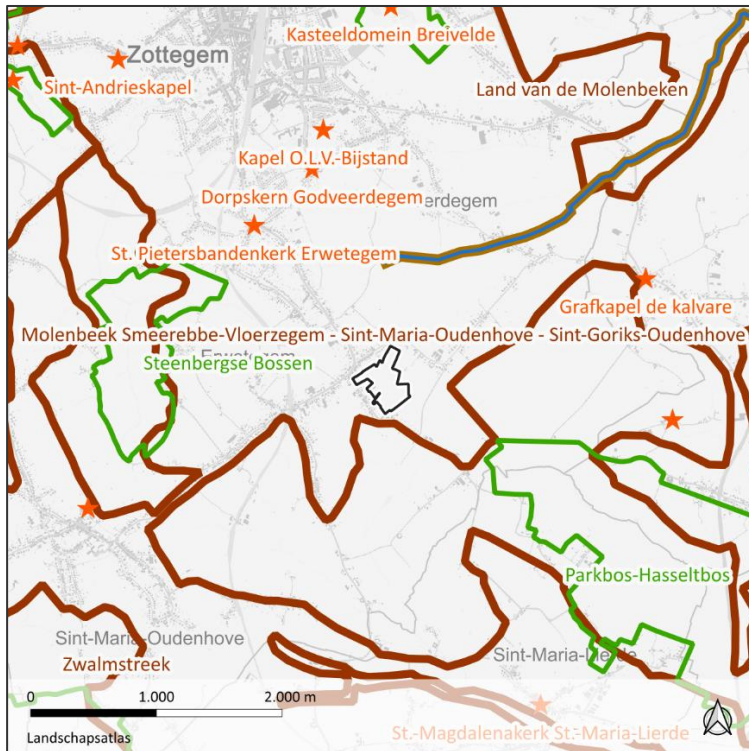
- Provinciale stedenbouwkundige verordening weekendverblijven en openlucht-recreatieve terreinen

7.1.5.3 Gemeentelijke verordeningen

- Gemeentelijke bouwverordening voor het aanleggen van parkeerplaatsen
- Gemeentelijke bouwverordening voor beplanting

7.2 Onroerend erfgoed

7.2.1 Landschapsatlas



Figuur 7.6 - Landschapsatlas

In het plangebied zijn geen puntrelicten, ankerplaatsen, relictzone of lijnrelicten aanwezig.

Ten zuiden van het plangebied is de relictzone 'Molenbeek Smeerebbe-Vloerzegem - Sint-Maria-Oudenhove - Sint-Goriks-Oudenhove' aanwezig.

7.2.2 Erfgoedkaart

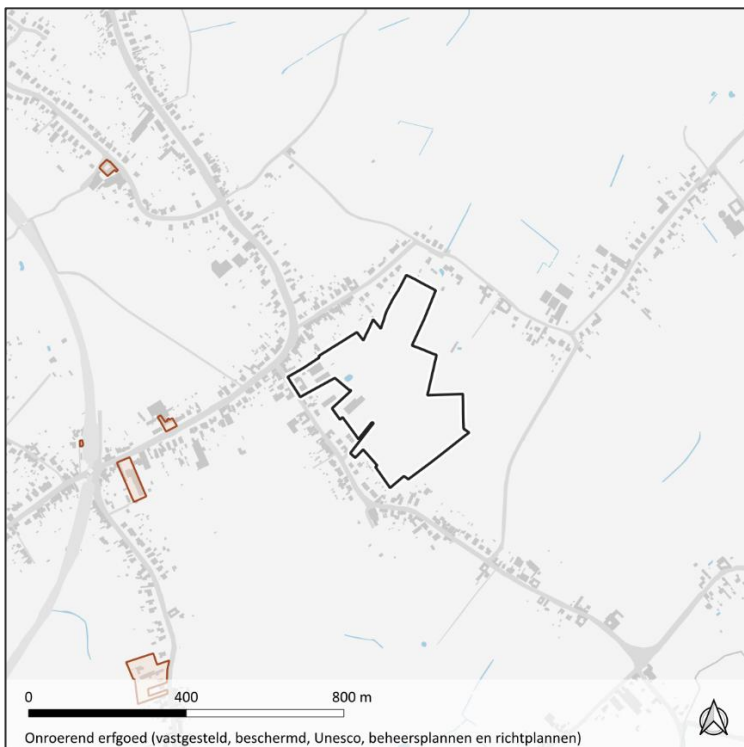


Fig. 7.7 – kaart met Unesco werelderfgoed, beschermde monumenten, beschermde stads-en dorpsgezichten, vastgesteld bouwkundig erfgoed.

In het plangebied is er volgens de erfgoedkaart geen onroerend erfgoed aanwezig.

In de omgeving zijn een aantal panden gelegen die zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

7.3.2 Vlaams Ecologisch Network (VEN) en Integraal Verwevings – en Ondersteunend netwerk (IVON).

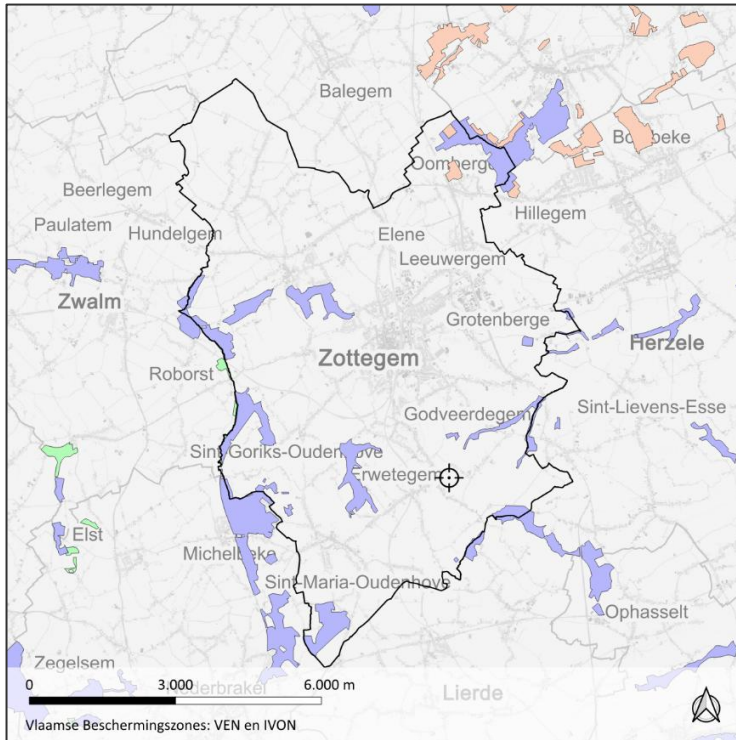


Fig. 7.10 – kaart met VEN-en IVON-gebieden

Binnen het plangebied zijn geen VEN- of IVON-gebieden gekend.

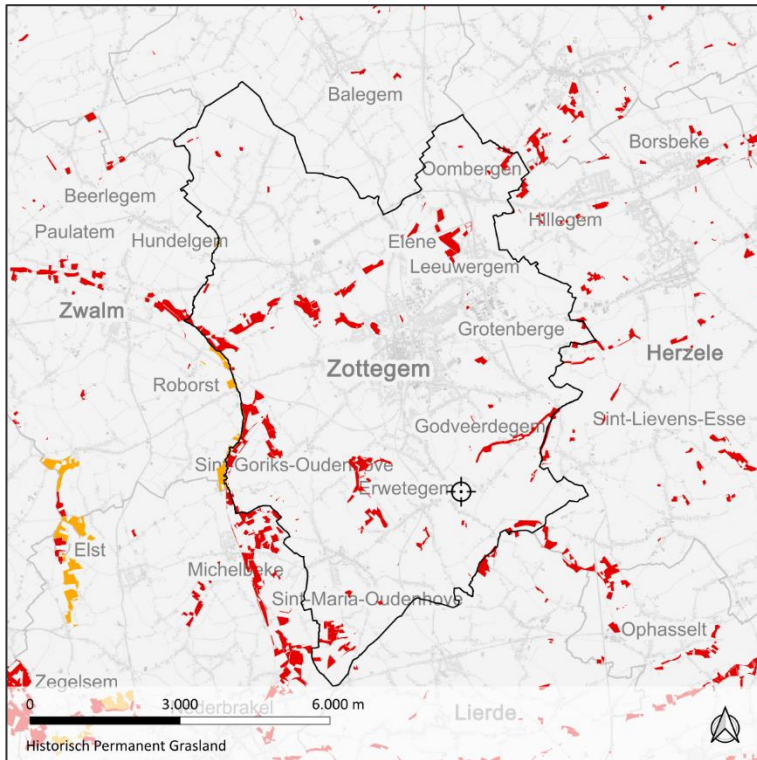
In de gemeente Zottegem zijn wel enkele VEN- of IVON-gebieden gelegen. Het dichtst gelegen gebied 'De Vallei van de Molenbeek' is gelegen op circa 850 meter van de projectsite.

7.3.3 Beschermde natuurgebieden



Fig. 7.11 – Beschermde gebied Duinendecreet

Binnen het plangebied noch in de nabije omgeving zijn beschermde natuurgebieden gekend.



Binnen het plangebied zijn er geen zones met de aanduiding historisch permanent grasland gelegen.

Dit is wel het geval voor enkele fragmentaire zones ten noorden, ten zuiden en ten zuidoosten van de projectsite.

Fig. 7.12 – Historisch Permanent Grasland – beschermd door natuurwetgeving

7.3.4 Onbevaarbare waterlopen

Volgens de kaart met waterlopen is Ter Erpenbeek gelegen binnen het plangebied. Uit contact met de gemeente blijkt dat de waterloop ter hoogte van de projectsite is ingebuisd en verplaatst. De effectieve bedding van de beek staat aangeduid op de plannen horend bij het planologisch attest. In de ruimere omgevingen zijn er geen andere waterlopen gelegen. Op basis van de watertoets advieskaart wordt een link gelegd tussen de afstroomgebieden en de gebieden waar in het huidige klimaat een kleine kans is op overstromingen (T1000). Op basis van de pluviale overstromingskaart is het plangebied deels gelegen in 'zone B – Kleine kans op overstromingen onder klimaatveranderingen' en deels gelegen in 'zone D – middelgrote kans op overstromingen'. De geplande constructies zijn allen op ruime afstand gelegen van deze overstromingsgevoelige zones waardoor er geen toekomstig risico op schade bestaat.

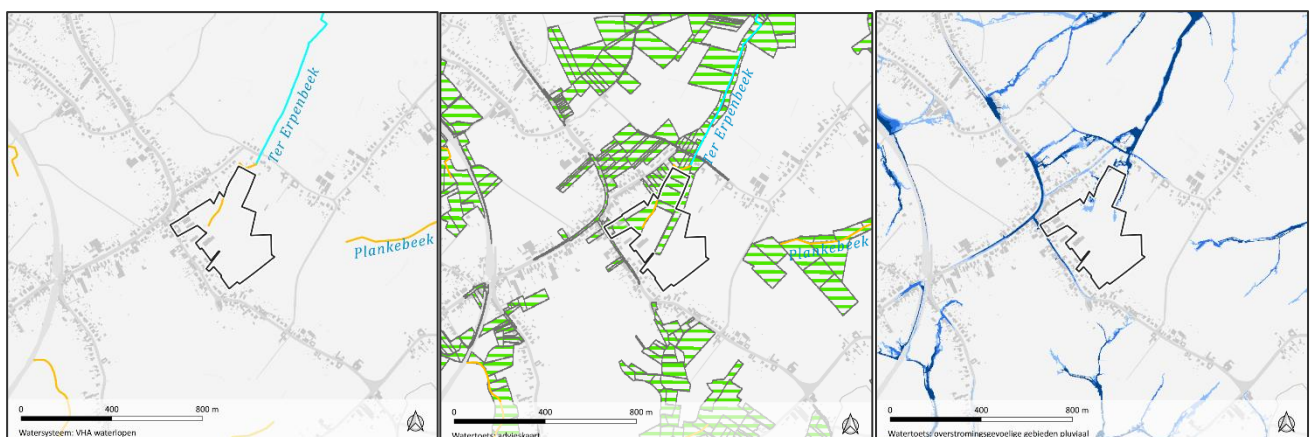
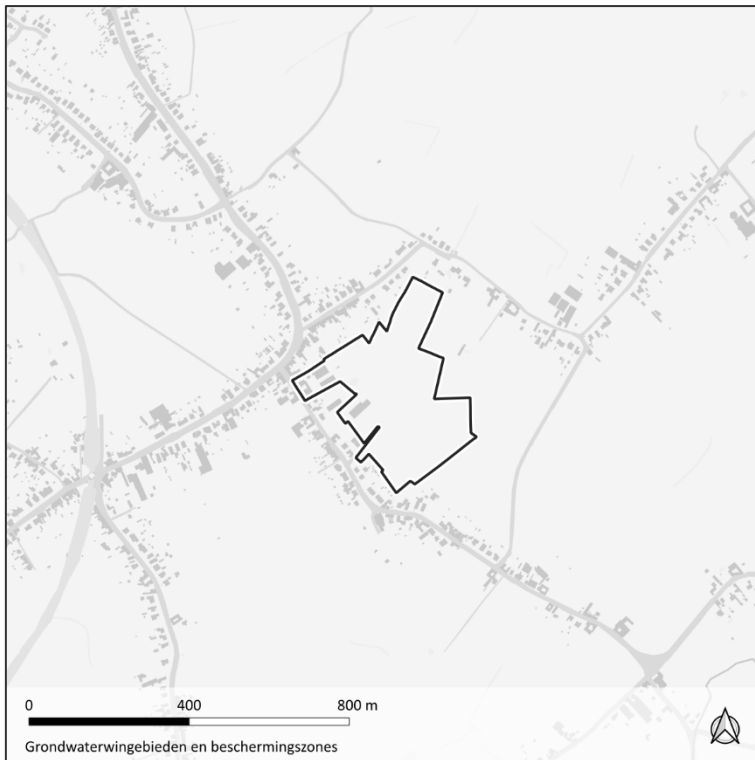


Fig. 7.13 – kaart met waterlopen (links) en watertoets advieskaart (midden) en pluviale overstromingsgevoeligheidskaart (rechts)

7.3.5 Beschermingszones grondwaterwinning

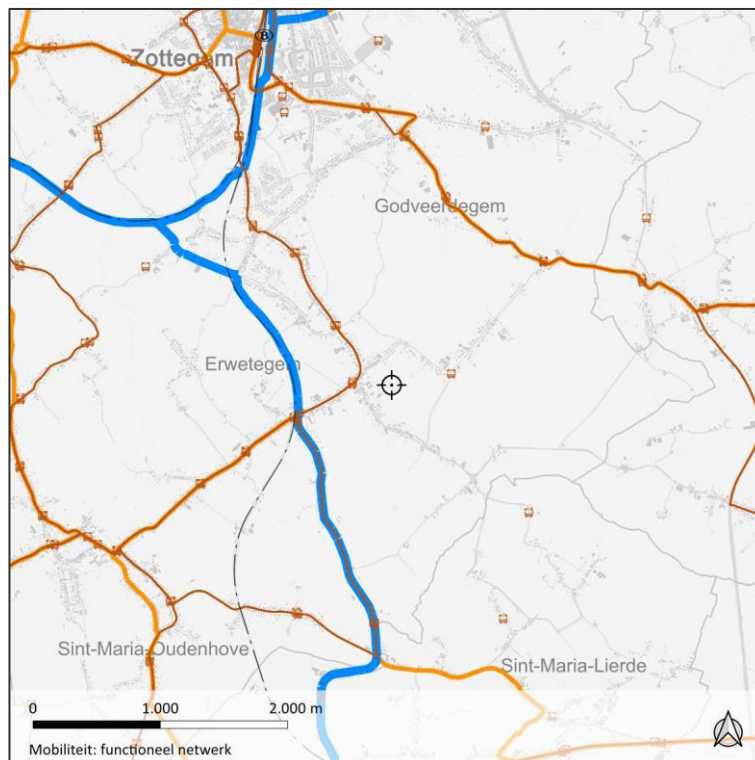


Binnen het plangebied noch in de nabije omgeving zijn beschermingszones inzake grondwaterwinning gekend.

Fig. 7.14 – Zones voor grondwaterwinning

Infrastructuur

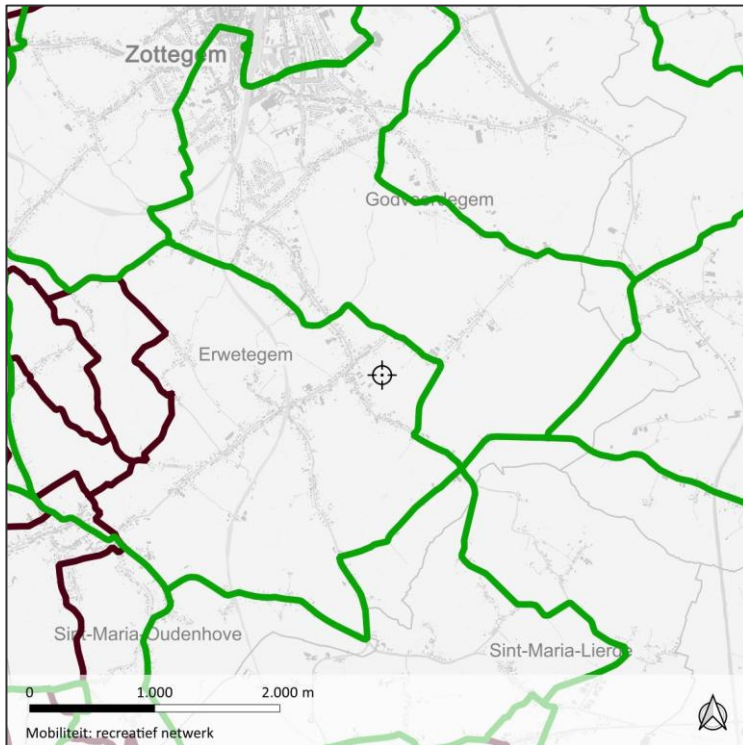
7.3.6 Functioneel netwerk



Op circa 100 meter van de site is er in de Smissenhoek een bushalte aanwezig. Op circa 500 meter van de projectsite is er een bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk gelegen.

Fig. 7.15 –Functioneel netwerk: autowegen, bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, fietssnelweg, openbaar vervoer

7.3.7 Recreatief netwerk

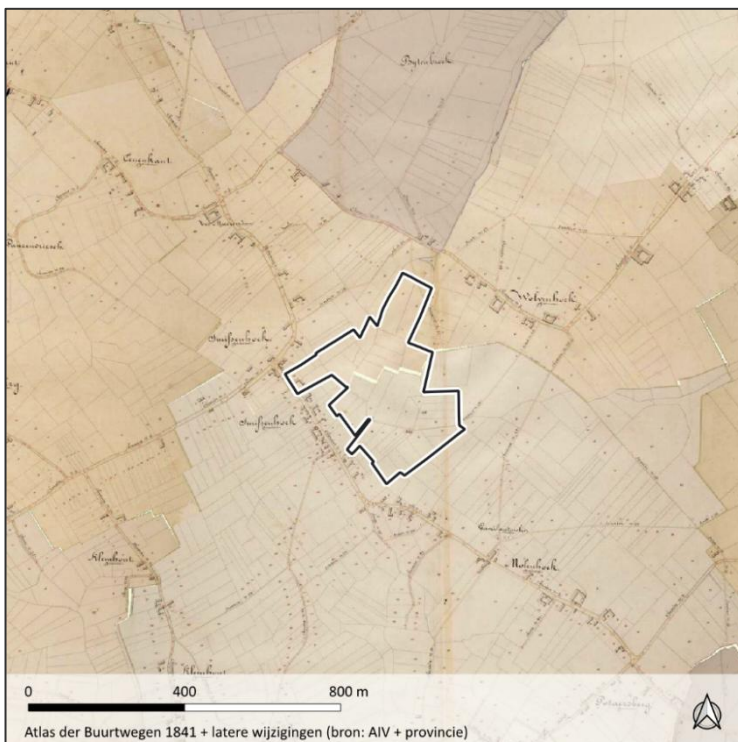


Op circa 430 meter van de projectsite is het fietsnetwerk toegankelijk.

Fig. 7.16 – recreatief netwerk: fiets- en wandelnetwerk, ruitersporen

7.3.8 Atlas der Buurtwegen

De Atlas der Buurtwegen omvat een overzicht van de kleine wegen met openbaar karakter halfweg de 19de eeuw. Binnen deze atlas wordt een onderscheid gemaakt tussen de buurtwegen en voetwegen zijnde de 'sentiers'. De sentiers bevinden zich daarbij hoofdzakelijk op private gronden. De wijzigingen (afschaffing, bijklassering, verleggen) werd goedgekeurd bijgehouden door de bevoegde Deputatie.



Langs de noordzijde van het plangebied loopt voetweg nr. 88. Deze sentier doorkruist het plangebied over een afstand van ongeveer 65 meter. Binnen het plangebied is de voetweg volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het planologisch attest waarborgt bovendien dat de voetweg volledig gevrijwaard blijft van bebouwing.

Fig. 7.17 – historische kaarten | Atlas der Buurtwegen 1841

8 BIJLAGEN

1 Aanvraag PA

- Bijlage 1.1 Aanvraagformulier
- Bijlage 1.2 Bewijs van opname in het register van ruimtelijk planners

2 Kadastergegevens

- Bijlage 2.1 Uittreksel kadastraal plan
- Bijlage 2.2 Eigendomsgegevens aanpalende percelen

3 Documenten stedenbouwkundige vergunningstoestand

- Bijlage 3.1 Afschriften stedenbouwkundige vergunningen
- Bijlage 3.2 Afschrift milieuvergunning

4 Foto's

- Bijlage 4.1 Bedrijf
- Bijlage 4.2 Uitbreidingszone
- Bijlage 4.3 Omgeving

5 Plannen

- Bijlage 5.1 Bestaande toestand
- Bijlage 5.2 Vergunningstoestand
- Bijlage 5.3 Plan korte termijn
- Bijlage 5.4 Plan lange termijn

6 Plan-m.e.r.-screening

- Bijlage 6.1 Definitieve ontwerp van de plan-m.e.r.-screening
- Bijlage 6.2 Passende beoordeling - verscherpte natuurtoets - verzamelaanvraag 2025
- Bijlage 6.3 Ontvangen adviezen

7 Kaartenbundel

- Bijlage 7 Kaartenbundel