

Hoerens VVZRL
Gaverland 6
9620 ZOTTEGEM

Dossiernummer: 2026/1

Verklaring van volledigheid Planologisch attest

De stad ZOTTEGEM heeft op 04/03/2026 uw aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest met toepassing van artikel 4.4.24 ev van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het besluit van 29 maart 2013 van de Vlaamse regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest en wijzigingen, ontvangen.

Gegevens van de aanvrager

Hoerens VVZRL
Gaverland 6
9620 ZOTTEGEM

Gegevens van het perceel

Gaverland 6, 9620 ZOTTEGEM

Kadastrale gegevens: Zottegem, 6^e Afd., sie. B,
percelen nrs. 52D, 53C, 56C, 67M, 70D, 141B, 142, 143B, 144B, 158B,
159C, 159D

Situering

1. Beschrijving bedrijfsactiviteiten (aard van de activiteiten, opstartdatum op huidige locatie, aantal werknemers, vervoersbewegingen)

1.1. Omschrijving activiteiten

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.

1.2. Historiek 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.

1.3. Tewerkstelling.

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

1.4. Mobiliteit.

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.

2. Beschrijving ligging (ruimtelijk karakter vd omgeving, ontsluiting)

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 ver-

binding 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 krachtvoeders (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).

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 in staan voor de afwikkeling van het plaatselijke verkeer.

3. Planningscontext (bestemming gewestplan, speciale beschermingszones, ...)

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.

Het plangebied is niet gelegen binnen een BPA of RUP, noch binnen de grenzen van een verkaveling.

Binnen het plangebieden zijn er geen habitat- of vogelrichtlijngebieden noch Ramsar-gebieden gekend. In de gemeente Zottegem zijn er wel enkele deelgebieden van het habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuid-Vlaamse bossen' gelegen. Het dichtst gelegen gebied bevindt zich op circa 1,2 kilometer van de projectsite.

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.

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.

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.

In het RSV (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) wordt Zottegem aangeduid als een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De stad moet haar rol als lokaal verzorgingscentrum verder uitbouwen door functies te bundelen, verdichting toe te laten binnen de kern, en tegelijk de open ruimte in het omliggende buitengebied te beschermen.

Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS O.-VI.) maakt Zottegem deel uit van het "zuidelijk openruimtegebied". Het zuidelijk openruimtegebied 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.

Zottegem is gelegen in de zandleemstreek van zuidelijk Oost-Vlaanderen. Het gebied is landschap-pelijk waardevol waarbij akkerbouw en rundveehouderijen op ruimtelijk niveau structuurbe-palend zijn. De bodem is uiterst geschikt voor akkerbouw. In de regio komen veel bedrijven voor die ak-kerbouw 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 na-tuurwaarden en de leefbaarheid van de landbouw worden nagestreefd. In het gebied moeten eco-nomisch leefbare landbouw voldoende ontwikkelingskansen krijgen.

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 akker-bouw; 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 be-stemmingen toekennen. Enkel zones waarbij de bestemming volledig is achterhaald komt in aanmerking voor een wijziging. Zo kunnen bedrijfszetels die dateren van voor het ge-westplan worden omgezet naar agrarisch gebied.

Volledigheid - ontvankelijkheid

Hoofdstukken II en III van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest bepalen de volledigheds- en ontvankelijkheidsvereisten van een aanvraag tot planologisch attest.

- Het bedrijf is ter plaatse actief, kan blijkens de in de aanvraag aangevoerde documentatie en argumentatie als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd en is niet verkrot.
- Het bedrijf beschikt over een geldende milieuvergunning (klasse 2) – landbouwbedrijf.
- De voorgestelde ontwikkelingen vereisen de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Er is geen lopend of recent afgerond planningsproces waarin uitspraak wordt gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.
- De aanvraag is ondertekend door een erkend ruimtelijk planner (Henri Naudts, Wim Carrein en Ruben Verbanck) en per beveiligde zending ingediend (ontvangen 04/03/2026).

Na nazicht blijkt de aanvraag **volledig en ontvankelijk**.

Ruimtelijke behoefte op korte termijn

De bestaande melkveestal is niet langer geschikt voor het huisvesten en het melken van de koeien. Het meer dan 30 jaar oude gebouw voldoet 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 gewenste 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.

Ruimtelijke behoefte op lange termijn

De lange termijnontwikkeling voorziet niet in de bouw van nieuwe constructies. Op lange termijn dient een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te worden opgemaakt.

Beschrijving groei van het bedrijf (aantal werknemers, aantal vervoersbewegingen).

Qua ruimtegebruik zou de voorziene uitbreiding op korte termijn leiden tot een toename aan bebouwde oppervlakte van ca. 3.605 naar ca. 5.612 m² en een toename aan verharde oppervlakte van ca. 6.370 naar ca. 7.138 m². Er wordt zowel op korte als langere termijn geen toename verwacht van personeel; dit blijft op het huidige aantal (de 2 zaakvoerders). Het aantal eigen transportbewegingen wordt verwacht licht te stijgen van ca. 30 naar 36 per week. Het aantal externe transporten wordt verwacht toe te nemen van ca. 40 naar ca. 50 per week.

Bevoegdheid

De **gemeenteraad** is bevoegd om over de aanvraag te beslissen behoudens de gevallen die door de Vlaamse Regering zijn bepaald. Hoofdstuk IV van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest bepaalt in welke gevallen rekening houdend met de omvang, de aard en de ligging van het bedrijf en van de met de aanvraag beoogde ontwikkelingen, de Vlaamse Regering/de deputatie/de provincieraad over de aanvraag beslist.

Voorliggende aanvraag betreft geen bedrijvigheid of activiteit die behoort tot de gevallen waarover de Vlaamse minister, bevoegd voor ruimtelijke ordening of de provincieraad moeten beslissen. Bijgevolg is de **gemeenteraad** bevoegd.

Conclusie

De aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf Hoerens VVZRL wordt **ontvankelijk en volledig** verklaard.

De **Stad ZOTTEGEM** staat in voor de verdere organisatie van de procedure en voor de beoordeling en de beslissing van deze aanvraag tot planologisch attest. Dit wordt geregeld door de bepalingen van artikel 4.4.25 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en door de artikels 9 en 10 van het besluit van 29 maart 2013 van de Vlaamse regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest.

Te ZOTTEGEM, op 20/04/2026

Filip Schepens,
gemeentelijk omgevingsambtenaar