

GEMEENTE DILBEEK
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
‘DIVANNOF’

STARTNOTA

Mei 2026



Dilbeek

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Gemeente Dilbeek

Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek

Opgemaakt door

Intercommunale Haviland

Karen Gaeremynck, erkend ruimtelijk planner

Francis Vaningelgem, erkend ruimtelijk planner

In samenwerking met de dienst RO van de gemeente Dilbeek

Brigitte De Molder, omgevingsambtenaar, deskundige ruimtelijke planning, gemeente Dilbeek.

Björn Verhofstede, ruimtelijk planner, gemeente Dilbeek.

Versie

Startnota v1 CBS	December 2025
Startnota v2 CBS	Mei 2026

Inleiding	6
Aanleiding tot opmaak van het RUP.....	6
Procesverloop	6
Startnota en procesnota	6
1. Situering en afbakening van het plangebied	7
1. Situering	7
2. Afbakening plangebied	8
3. Reikwijdte	9
4. Detailleringsgraad	9
2. Planologische context.....	10
1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	10
2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Strategische visie	10
3. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (Provincieraad september 2023)	11
4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek	12
5. Studie ‘Ruimte voor Ondernemen’	13
6. Huidige bestemming volgens gewestplan	13
7. Ruimtelijk Uitvoeringsplan Open Ruimte.....	14
8. Planologisch attest Divannof (2024/2).....	14
9. Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG).....	16
3. Bestaande toestand	18
1. Het bedrijf.....	18
2. Bebouwde omgeving	18
3. Pijpleiding	20
4. Open ruimte	21
5. Mobiliteitsstructuur.....	22
6. Overstromingsgevoeligheid	23
7. Kort cartografisch overzicht van de site	24
4. Gewenste toestand	27
1. Visie.....	27
2. Concretisering	28
5. Juridische context	29
6. Mogelijke alternatieven	30
1. Nulalternatief	30
7. Onderzoek tot milieueffectenrapportage	31
1. Toetsing plan m.e.r. plicht.....	31
2. Referentietoestand	31
3. Methodologie	32

4.	Relevante disciplines	32
5.	Milieueffectenbeoordeling.....	32
6.	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	39
Onderzoek veiligheidsrapportage (RVR-toets)		39

Inleiding

Aanleiding tot opmaak van het RUP

Dit gemeentelijk RUP 'Divannof' wordt opgemaakt in navolging van de goedkeuring van het planologisch attest 2024/2 voor het bedrijf Divannof BV, gelegen aan de Bruggeveldstraat 5A te Dilbeek.

Aangezien Dilbeek slechts een zeer beperkt aanbod heeft van terreinen voor lokale bedrijvigheid, ondersteunt de gemeente de zonevreemde bedrijven die voldoen aan de voorwaarden van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, in hun behoud en ontwikkeling op de huidige locatie. Er wordt met concrete acties gesteld een RUP op te maken voor zonevreemde bedrijven die voldoen aan het scenario één.

Het RUP heeft als **hoofddoelstelling** de toekomstzekerheid van Divannof te garanderen binnen een ruimtelijk en juridisch kader dat afgestemd is op de huidige en toekomstige noden van het bedrijf. Concreet voorziet het RUP in:

1. Toekomstzekerheid voor de lokale bedrijvigheid
2. Optimaliseren van de site
3. Visueel bufferen door middel van een groenbuffer

Procesverloop

Het geïntegreerd planningsproces voor het gemeentelijk RUP 'Divannof' verloopt overeenkomstig de bepalingen van de VCRO. Dit bestaat uit vijf fasen met een aantal deliverables:

1. een startnota
2. een scopingnota
3. een voorontwerp RUP
4. een ontwerp RUP
5. een definitief RUP

Voorliggend document is de startnota.

In de procesnota (ook een onderdeel van de opmaak van het RUP) wordt de volledige procedure in detail besproken.

Voorliggend document is een herneming van de fase startnota.

Startnota en procesnota

Het doel van de startnota is de eerste planopties aan te geven en deze opties te onderbouwen en te motiveren. Ook wordt in de startnota nagegaan of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten. De documenten vormen de basis voor de eerste publieke raadpleging en adviesvraag. In de procesnota wordt het procesverloop verder verduidelijkt.

1. Situering en afbakening van het plangebied

1. Situering

Het plangebied is gelegen langsheen de Bruggeveldstraat, in het noorden van de gemeente Dilbeek. Dilbeek telt 44.959 inwoners (2024) en beslaat een oppervlakte van 41,5 km². Het ruimtegebruik binnen de gemeente wordt gekenmerkt door een mix van bestemmingen: ongeveer 56% van het grondgebied heeft een zachte bestemming (zoals landbouw, natuur en recreatie), terwijl 44% een harde bestemming betreft (bebouwing en infrastructuur)¹.

De Bruggeveldstraat ligt parallel aan de E40. Het plangebied sluit aan bij een groter geheel van akkers en groene ruimten. Ten noorden loopt de Nieuwe Molenbeek.

De omgeving wordt gekenmerkt door verspreide bebouwing. In de ruimere omgeving bevindt zich het kasteeldomein van Nieuwemolen ten noordwesten en het Kasteel La Motte ten zuidoosten. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een stoeterij en een kinesist praktijk.



Figuur 1 Situering van plangebied op luchtfoto gemeente Dilbeek

¹ Bron: provincie.incijfers.be, geraadpleegd op 8 december 2025



Figuur 2 Situering van plangebied op luchtfoto.

2. Afbakening plangebied

De afbakening van het plangebied volgt de perceelsgrenzen. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 0,36 ha.



Figuur 3 Afbakening van plangebied op luchtfoto.



Figuur 4 Afbakening van plangebied op perceelsniveau.

3. Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden.

De reikwijdte van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt als volgt omschreven:

- Het plangebied gesitueerd in Dilbeek.
- Het plangebied wordt omsloten door de Bruggeveldstraat in het noordoosten.

4. Detailleringsgraad

Dit RUP heeft tot doel om delen van de bestemmingen uit het gewestplan op te heffen. Er zullen nieuwe bestemmingen en voorschriften geformuleerd worden aangepast aan de uitgangspunten van dit RUP en aan de hedendaagse noden. De voorschriften worden waar mogelijk vrij algemeen gehouden om zo een voldoende kwalitatieve invulling niet in de weg te staan. De bestemming wordt bepaald tot op het niveau van de kadastrale percelen.

2. Planologische context

1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen²

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft als uitgangshouding het streven naar *duurzame ruimtelijke ontwikkeling*. Dit betekent dat de ruimte als een duurzaam goed beheerd wordt, een langetermijninvestering voor de volgende generaties. Niet de ontwikkeling maar het beheer van de ruimte komt centraal te staan. In deze zin, zal ter beheersing van de ruimtelijke vraag van de verschillende actoren, ook het creëren van het aanbod centraal staan. Duurzame ontwikkeling houdt aldus een samenhangende benadering in. Dit is een essentiële voorwaarde voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren. De ruimtelijke draagkracht - het vermogen om binnen het kader van een duurzame ontwikkeling, functies en activiteiten op te nemen in een bepaalde ruimte - wordt het basiscriterium dat de ruimtelijke condities aangeeft voor de ontwikkeling van onze samenleving.

2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Strategische visie³

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) vormt het nieuwe kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen en vervangt op termijn het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het BRV bepaalt de richting voor ruimtelijke beslissingen, regelgeving en instrumenten in de komende decennia. De Vlaamse Regering heeft op 14 juli 2025 een conceptnota goedgekeurd die verder bouwt op de strategische visie die de Vlaamse Regering in 2018 heeft goedgekeurd.

De strategische doelstellingen zijn:

- Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zijn:

- Meer doen met minder ruimte;
- Ontwikkelen vanuit samenhang;
- De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid.

De strategische visie wordt momenteel geconcretiseerd op verschillende manieren:

- Gewestelijke initiatieven: Gebiedsontwikkeling;
- Ondersteuning van lokale initiatieven: Lokaal aan de slag (o.a. Pilotprojecten BRV);
- Aan de slag met de 10 kernkwaliteiten van de omgeving.

Beleidskader 6.6 RUIMTE VOOR LAND- EN TUINBOUW: WE BEHOUDEN EN VERSTERKEN HET AGRARISCHE GEBIED VOOR EEN DUURZAME EN PRODUCTIEVE LAND- EN TUINBOUW

- *“We vermijden de verdere inname van agrarisch gebied door zonevreemde activiteiten en bebouwing tegen te gaan. Dit zonevreemd gebruik krijgt een **beperkt ontwikkelingsperspectief** zodat verdere inname van ruimte actief wordt teruggedrongen (sloop van bijgebouwen, verminderen van volume en verharding, ...)”*

² Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – BS 21 april 2004

³ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – goedgekeurd juli 2025

De Vlaamse Regering keurde op 22 februari 2022 aanvullend de conceptnota over de bouwshift goed. De doelstelling is om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3ha/dag tegen 2025 en 0ha/dag tegen 2040.

3. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (definitieve vaststelling Provincieraad september 2023)⁴

De provincie Vlaams-Brabant heeft een Beleidsplan Ruimte opgesteld. Op 19 september 2023 werd dit plan definitief vastgesteld door de provincieraad en op 1 december trad het officieel in werking. Het vervangt het Ruimtelijk Structuurplan van 7 oktober 2004.

De provincie stelt in haar beleidsplan drie basisprincipes voor. Met deze drie principes sluit de provincie zich aan bij de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Onder andere de doelstellingen: het bestaande ruimtebeslag beter benutten (terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag) en de open ruimte maximaal vrijwaren.

De drie basisprincipes zijn:

1. Efficiënt ruimtegebruik
Optimaal ruimtelijk rendement, compact bouwen, verweving of meervoudig ruimtegebruik, de afbouw van bijkomend ruimtebeslag,...
2. Nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen
3. Fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte

Om haar drie basisprincipes uit te werken, maakte de provincie zes strategieën op. Deze vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen. De zes strategieën zijn:

1. Hoogdynamische corridors, harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen
2. Robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen
3. Productief landschap
4. Netwerk van levendige kernen
5. Internationale groeipolen en optimale economische knooppunten
6. Ruimte voor energie

Vanuit de basisprincipes en de strategieën stelt de provincie verschillende beleidskaders en acties voor. Hieronder een overzicht van elementen die relevant zijn voor dit RUP:

Beleidskader	Provinciale visie	Relevantie voor RUP
Economie	Beleidslijn 4: benutten van bestaande bedrijfsruimte volgens lokale draagkracht Veel economische terreinen liggen buiten de steden en de economische knooppunten. Het is niet aangewezen om de dynamiek van deze	- De ruimte efficiënter benutten - Geen uitbreiding van het terrein voorzien, maar behoud van bedrijfsvoering

⁴ Provincie Vlaams-Brabant, Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant – definitieve vaststelling 19 september 2023

	terreinen nog sterk te vergroten als ze niet multimodaal ontsloten zijn. • Mits betere integratie kan de bestaande bedrijfsvoering in stand worden gehouden.	
Kernselecties	Sint-Ulriks-Kapelle is geselecteerd als een landelijke dorpskern. De prioriteit binnen deze landelijke dorpskern is het behoud van het landelijk karakter.	

4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek

Dilbeek heeft een groot aantal (deels) zonevreemde en/of omgevingszonevreemde bedrijven. Verschillende bedrijven dreigen door uitbreidingsplannen met zonevreemdheid te worden geconfronteerd. Dilbeek wenst deze bedrijven een toekomstperspectief te verschaffen.

Naast de vergunningstoestand, de afweging ten opzichte van de open ruimte, zal ook de afweging van goed nabuurschap zoals omschreven in paragraaf 4.1.3 van het richtinggevend deel, doorslaggevend zijn voor de bepaling van de ontwikkelingsperspectieven. Enkel hoofdzakelijk vergunde bedrijven zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening komen in aanmerking.

In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Dilbeek worden, binnen hoofdstuk vier, over de gewenste ruimtelijke economische structuur⁵ drie scenario's vermeld aangaande de kansen voor (omgevings)zonevreemde bedrijven.

Scenario 1

Aangezien de gemeente door de specifieke waarden van de open ruimtestructuur moeilijk nieuwe zones voor bedrijvigheid kan aansnijden, geeft zij prioriteit aan ontwikkelingskansen voor bedrijven op hun huidige vestigingssite indien zij aan de volgende drie voorwaarden voldoen:

- De bedrijven voldoen in de huidige situatie aan alle voorwaarden van goed nabuurschap zoals omschreven in het GRS⁶;
- De bedrijven zullen ook in de toekomstige situatie voldoen aan alle voorwaarden van goed nabuurschap;
- De gewenste ontwikkelingen veroorzaken geen significant schadelijk conflict met de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste nederzettingsstructuur.

Scenario 2

Lokale bedrijven die omwille van specifieke milieu-, lawaai-, geur- of stofhinder of omwille van hun ruimtelijke inrichting geen waarborgen van 'goed nabuurschap' kunnen leveren, zullen georiënteerd worden naar de regionale bedrijventerreinen op het grondgebied van de gemeente. Dilbeek bepleit bij de hogere overheid dat hiertoe de nodige ruimte wordt gereserveerd.

⁵ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek (7 september 2010), paragraaf 4.1.7.

⁶ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek (7 september 2010), paragraaf 4.5.1.

Scenario 3

Lokale bedrijven die in de huidige situatie aan alle voorwaarden van goed nabuurschap voldoen maar die omwille van hun geplande ontwikkeling een onverzoenbaar conflict dreigen te veroorzaken met de gewenste open ruimtestructuur of de gewenste nederzettingsstructuur, zullen georiënteerd worden naar een nieuw in te richten zone voor lokale bedrijvigheid.

Conclusie

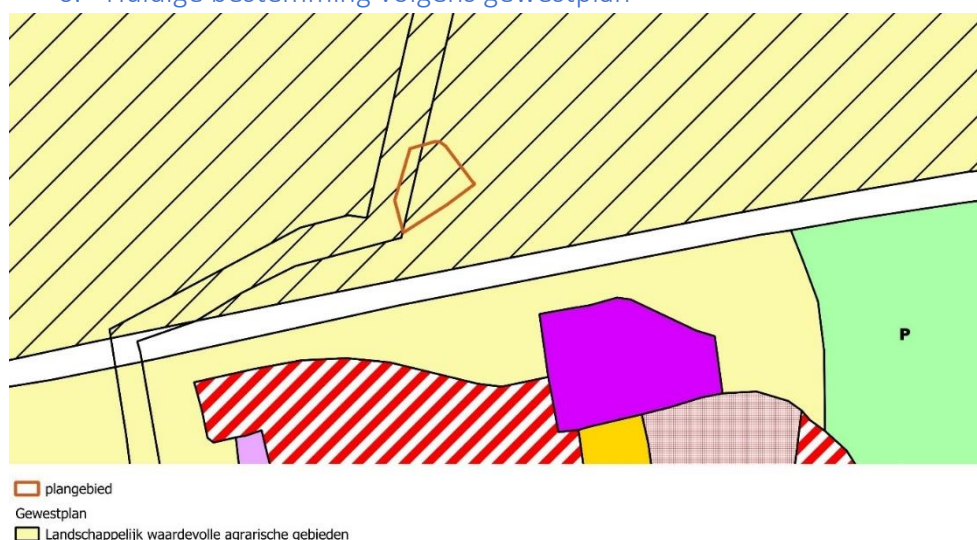
Het bedrijf is duurzaam verankerd op de huidige locatie. Aangezien Dilbeek slechts een zeer beperkt aanbod heeft van terreinen voor lokale bedrijvigheid, ondersteunt de gemeente de zonevreemde bedrijven die voldoen aan de hoger beschreven voorwaarden in hun behoud en ontwikkeling op de huidige locatie. Er kan op basis van scenario 1 worden geconcludeerd dat het bedrijf op zijn huidige vestigingssite kan blijven, mits het voldoet aan de voorwaarden.

5. Studie 'Ruimte voor Ondernemen'⁷

De gemeente voerde in 2022 een studie uit over ruimte voor ondernemen in Dilbeek. Binnen deze studie werd een visie ontwikkeld gebaseerd op de globale visie van de gemeente op ondernemen. Deze studie stelt dat de gemeente Dilbeek vandaag wordt geconfronteerd met een **toenemende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid**. Het bestaande Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan reikt een aantal principes aan voor de economische structuur, maar biedt onvoldoende richting voor het lokaal ruimtelijk economisch beleid. Om de lacunes op te vangen worden in de studie verschillende scenario's en oplossingen aangereikt. Daarbij wordt er een ontwikkelingsperspectief voor bedrijvige dorpen en fragmenten geschetst.

In de bedrijvige dorpen en fragmenten van Dilbeek liggen kansen voor de inbedding van economische activiteiten. Daarbij is het belangrijk in te zetten op een mix van wonen en diverse vormen van functies, zoals bedrijvigheid, vrije beroepen, diensten, administratie en openbare voorzieningen. Deze functies versterken elkaar en dragen bij aan het levendig en aantrekkelijk houden van de dorpen en fragmenten. Essentieel hierbij is dat het type bedrijfsactiviteit afgestemd is op de omgeving, zodat er een harmonieuze integratie ontstaat tussen functie en context.

6. Huidige bestemming volgens gewestplan



Figuur 5 Kaart gebiedsaanduiding Gewestplan Halle-Vilvoorde

⁷ Ruimte voor ondernemen in Dilbeek | IDEA Consult | 2023

Het grootste deel van het plangebied is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De directe omgeving aan deze zijde van de E40 ligt volledig in agrarisch gebied. In het zuiden is er een zone woongebied met landelijk karakter en een bestemming industriegebied langsheen de Lumbeekstraat.

7. Ruimtelijk Uitvoeringsplan Open Ruimte

De gemeente Dilbeek maakte recent een RUP open ruimte (goedgekeurd GR 25/01/2022). Binnen het plangebied is hier geen specifieke zone voor afgebakend. Wel zijn er een zones ten westen en ten oosten van het plangebied opgenomen in het RUP open ruimte.



Figuur 6 Kaart uit Grafisch Plan RUP Open Ruimte, gemeente Dilbeek, met aanduiding plangebied

8. Planologisch attest Divannof (2024/2)

Er is een planologisch attest 2024/2 voor het bedrijf Divannof goedgekeurd dd 17/12/2024, gelegen aan de Bruggeveldstraat 5A te Dilbeek. Het planologisch attest heeft het doel het hoveniersbedrijf te bestendigen op deze locatie, en te optimaliseren.

Een tuinaanlegbedrijf kan zich in principe als zonevreemd bedrijf in het agrarisch gebied vestigen in een bestaand landbouwbedrijf met uitsluiting van buitenopslag. Echter in deze situatie werd een bestaand vergund geacht bouwbedrijf opgekocht zodat er geen sprake kan zijn van een toegelaten functiewijziging in agrarisch gebied. Gezien de ligging van de site en aangezien de gevraagde buitenopslag en daarmee gepaard gaande reliëfwijzigingen niet thuishoren in agrarisch gebied werd een planologisch attest aangevraagd.

Er wordt een zone voor bedrijvigheid voorgesteld, waarbij de loodsen kunnen worden geoptimaliseerd in functie van hedendaagse bedrijfsvoering. Dit omdat de huidige gebouwen een efficiënte bedrijfsvoering eerder tegenwerken gelet op hun beperkte kroonlijsthoogte. Op korte termijn wenst men de bestaande gebouwen te vervangen door één grote loods met groene inbuffering.

Het advies van het Departement Omgeving stelt de voorwaarde een buffer van 10 meter te voorzien ter hoogte van de achterste perceelsgrens tussen de nieuwe loods en de bebouwing van de buur.

De gemeenteraad keurde het planologisch attest goed met bijkomende voorwaarden waaronder een 10 meter buffer tussen de nieuwe loods en de achterste perceelsgrens.

Bijkomende voorwaarden werden opgelegd:

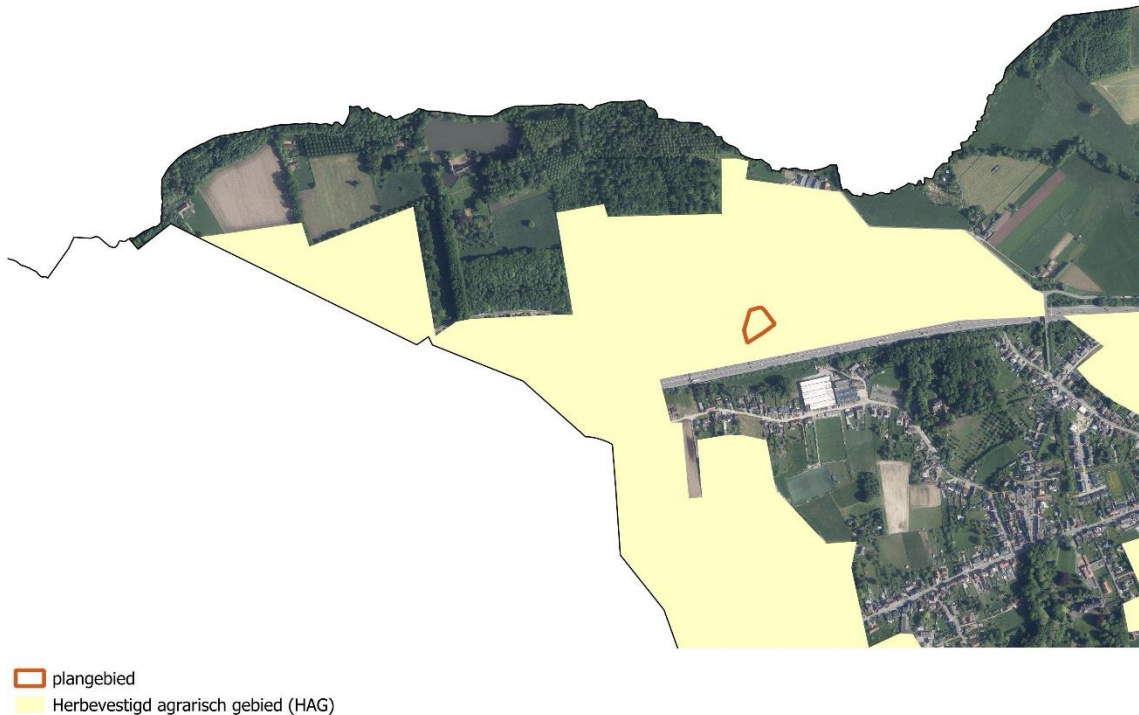
- Zone G1 (plan gewenste toestand) dient aangeplant te worden met inheemse bomen i.p.v. bloemenweide, behalve op de plaats waar de wadi voorzien is.
- De groenbuffer tussen de loods en de achterste perceelsgrens (t.o.v. perceel 82L) dient minimaal 10 m breed te zijn.
- Langs de straatkant ter hoogte van de zijgevel van de nieuwe loods, dient er een groenbuffer van 5 m breed voorzien te worden, enkel ter hoogte van de parkeerplaatsen mag deze 3 m bedragen.
- Langs de straatkant naast de toegangspoort dient er ook een groenbuffer te worden voorzien van min. 5 m breed.
- Er dient ook gekeken te worden of er een kwalitatieve fietsenstalling kan worden geïntegreerd. Deze fietsenstalling moet ruim, overdekt (eventueel binnen het bedrijfsgebouw) en met oplaadfaciliteiten voorzien worden.



Figuur 7 Gewenste toestand planologisch attest na gemeenteraad

9. Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

Het volledige plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Er was geen eerder agrarisch gebruik. Het is gezien de ligging en aanwezige bebouwing aangewezen het bedrijf te bestendigen op deze plek. Dit wordt tevens ook ondersteunt vanuit de adviezen op het planologisch attest.



Figuur 8 Kaart Herbevestigd agrarisch gebied (bron: geopunt)

Er wordt voor dit RUP geen nieuw landbouwgebied aangesneden om de voorgestelde functie te kunnen plannen. Het effect op de huidige landbouwactiviteiten kan dus als nihil beschouwd worden.

Motivering bestemmingswijziging

Vermits op deze site al sinds 1971 een bedrijf gevestigd was, is er van een bijkomende aantasting van de open ruimte geen sprake en kan dit aanvaard worden op deze plaats.

Het betreft een RUP dat opgemaakt wordt in navolging een gunstig planologisch attest. Gezien de afgifte van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest, heeft de gemeente Dilbeek deze afweging reeds gemaakt.

Compensatie

Voor RUP's waarvan de startnota na 20 juli 2024 wordt goedgekeurd, geldt de nieuwe regelgeving rond planologische compensatie, zoals opgenomen in artikel 2.2.6/1 van de VCRO.

Het verzameldecreet Omgeving van 17 mei 2024 stelt dat er compensatieplicht geldt bij een planinitiatief voor bijkomend aanbod voor bedrijvigheid binnen een "zachte bestemming". De compensatie in uitvoering van deze nieuwe decretale regeling kan samenvallen met de compensatie die wordt gevraagd bij herbestemming van herbevestigd agrarisch gebied (HAG); er hoeft niet dubbel te worden gecompenseerd.

Binnen het plangebied zijn er geen opties tot compensatie. De gemeente heeft in 2022 het RUP Open Ruimte definitief vastgesteld. De bedoeling is om de oppervlakte van het agrarisch gebied die wordt omgezet te compenseren binnen de contouren van dit recent vastgesteld RUP. We kunnen het RUP open ruimte als **recent** beschouwen (dv 25.01.2022). Een RUP heeft een langere geldigheidsdatum en

het is nog steeds up-to-date, gezien het gaat over een groot gebiedsdekkend RUP, waarbij een duidelijke lange termijn visie voor de open ruimte in Dilbeek werd opgesteld.

In de volgende fase van het RUP zal concreet worden onderzocht waar zonevreemde landbouw zone-eigen te maken, waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied. De exacte oppervlaktes en afbakeningen worden bepaald bij opmaak voorontwerp RUP.

3. Bestaande toestand

1. Het bedrijf

Divannof is een hoveniersbedrijf en werkt in opdracht van particulieren, tuinarchitecten en aannemers. Het terrein aan de Bruggeveldstraat wordt thans ook gebruikt voor de opslag van hun materiaal. Op vandaag zijn er twee zaakvoerders en twee vaste arbeiders. In het seizoen wordt de ploeg aangevuld met twee seizoenarbeiders.

Het bedrijf beschikt over twee tractoren, een vrachtwagen met containersysteem, drie bestelwagens van diverse grootte. Daarnaast beschikt het bedrijf ook over drie aanhangwagens, drie containers, een kniklader, een graafmachine (5 ton), een zaaimachine, een frees en een heftruck.

2. Bebouwde omgeving



Figuur 9 Bebouwde omgeving nabij plangebied

De site omvat twee gebouwen van respectievelijk 10,50 m bij 21,03 m (220m²) en 13,6 m bij 38,05 m (517 m²). De gebouwen worden aangewend voor het opbergen en stockeren van materiaal, en grondstoffen voor tuinbouw die overdekt of droog dienen opgeslagen te worden.

Ten zuidwesten van de gebouwen bevindt zich een onverharde zone waar in beperkte mate onder andere groenafval wordt gesorteerd. Verder zijn er de noodzakelijke toegangen tot de loodsen en een regenwaterput van 10 000 liter. Het terrein is voorzien van een afsluiting met levendig groen en een automatische schuifpoort.



Straat langs de toegangspoort



Straatkant langs oostelijke perceelsgrens.



Verharding en toegangspoort



Verharding voor manoeuvreerruimte



Zone met ondergrondse pijpleiding



Ruimte tussen twee bestaande loodsen



Zicht op groenzone langs de loods



Groenzone langs de loods



Zicht ter hoogte van de buur aan de achterste perceelsgrens



Zicht vanaf de achterste richting voorste perceelsgrens

Beeldenanalyse plangebied en omgeving

Vergunningentoestand

Uit luchtfoto's en het aanvraagdossier valt af te leiden dat beide loodsen werden opgericht vóór de inwerkingtreding van het gewestplan en dus geacht vergund zijn. De verharding is eveneens vergund geacht maar werd in 2013 door de vorige eigenaar zonder vergunning (beperkt) uitgebreid. Uit luchtfoto's valt af te leiden dat een beperkte verharding in functie van de toegang tot de loodsen aanwezig was voor het gewestplan en kan beschouwd worden als vergund geacht.

De functiewijziging van landbouwloods naar een loods voor opslag van materialen en materieel werd in 2011 vergund aan de vorige eigenaar. Er werd in april 2026 een vergunning verleend voor de afbraak van de bestaande loodsen en oprichting van een nieuwe loods. Een gedetailleerd overzicht is te vinden in het hoofdstuk 5 Juridische context.

3. Pijpleiding

Er is een gasleiding van Air Liquide voor het vervoer van industriële gassen onder hoge druk.

De betrokken leiding (de PPAF DN200) dient voorzien te worden van een drukontlastingsconstructie als er silo's en containers worden geplaatst in de voorbehouden zone en op de leiding. Het maaiveld kan vervolgens afgewerkt worden met een betonverharding, waarop desgewenst ook de stapelblokken kunnen geplaatst worden. Het blijft echter van het grootste belang dat elke vorm van opslag steeds en onmiddellijk kan verwijderd worden uit de pijpleidingzones, indien de omstandigheden dit vereisen.

4. Open ruimte



Figuur 10 open ruimte langs de Bruggeveldstraat

Divannof is gelegen langs een landelijke weg in Dilbeek. De nabije omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een landelijk karakter, met een lage bevolkingsdichtheid en een open ruimte structuur. Ten noorden van de site zijn er weilanden, verderop bossen.

5. Mobiliteitsstructuur



Figuur 11 Bestaande mobiliteitsstructuur

Het plangebied is gelegen langsheen de Bruggeveldstraat, een lokale weg. In de nabijheid, ten zuiden van het plangebied ligt de autosnelweg E40.

Op de site is voldoende ruimte aanwezig om de voertuigen te stallen. Het openbaar domein wordt niet belast. Het bedrijf wentelt geen parkeerdruk af op het openbaar domein. De site is toegankelijk via één brede in- en uitrit voorzien van een automatische schuifpoort.



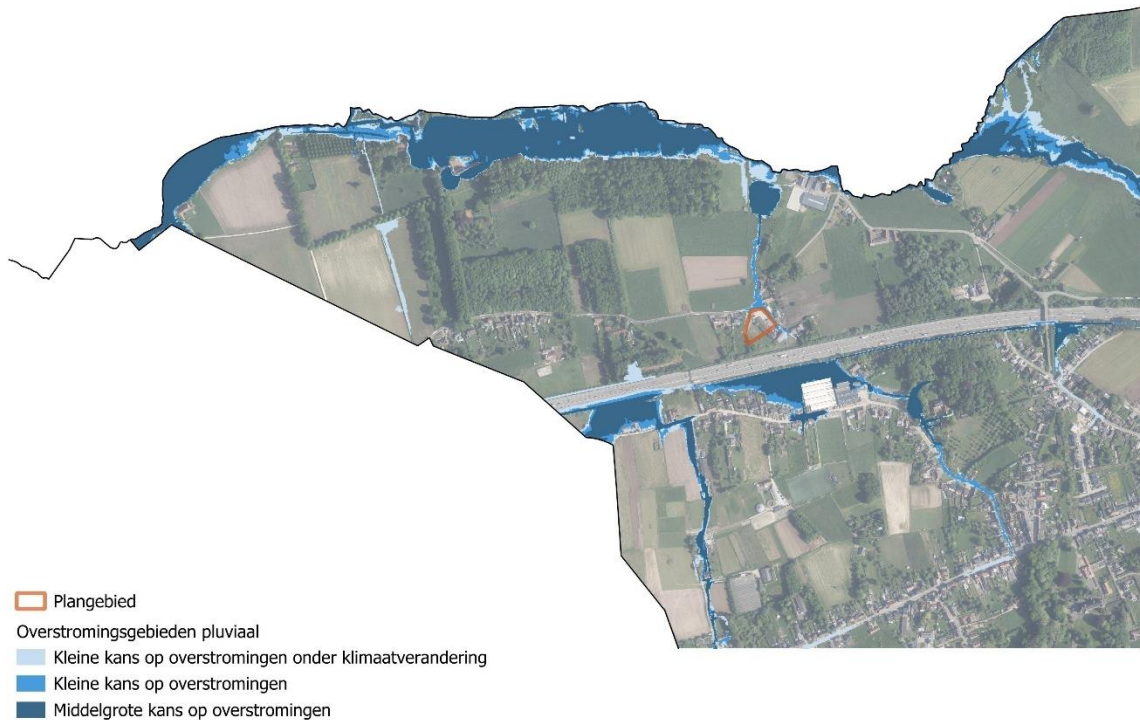
Straat langs de toegangspoort



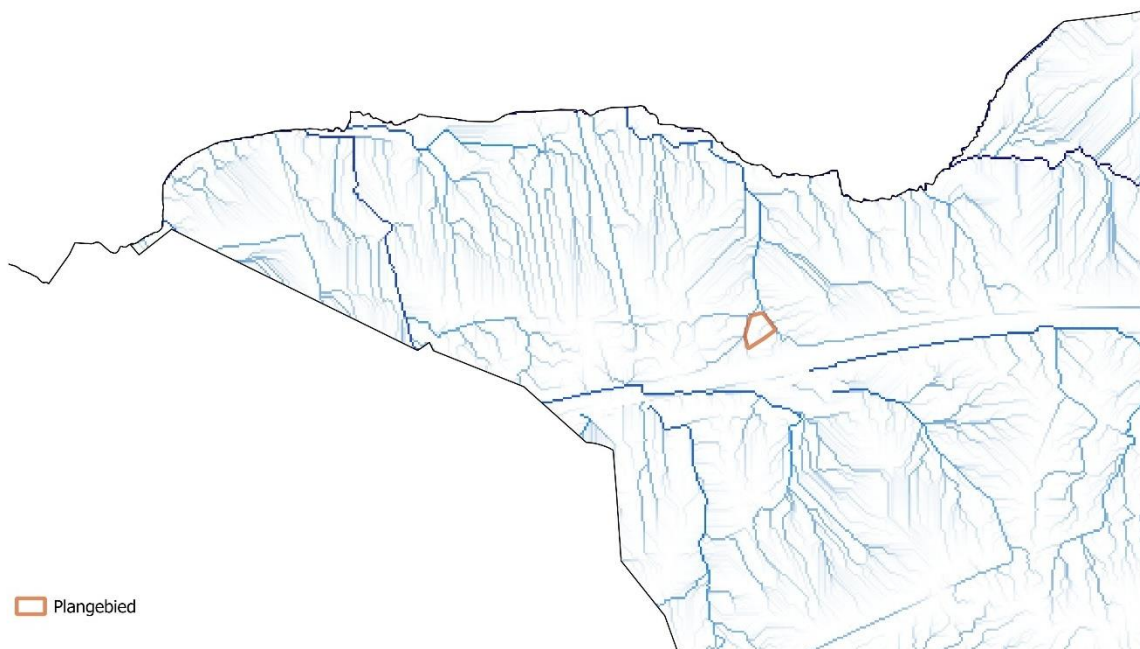
Straatkant langs oostelijke perceelsgrens.

6. Overstromingsgevoeligheid

Het plangebied is niet gelegen in een pluviaal en fluviaal overstromingsgebied. Toch zijn er in de ruimere omgeving enkele zones die als pluviaal overstromingsgevoelig worden aangeduid. Deze situeren zich voornamelijk in de zone ten zuiden van en langsheen de E40.



Figuur 12 Pluviale overstroming in de nabije omgeving van het projectgebied (Geopunt.be, geraadpleegd 2025)



Figuur 13 Afstroming (Geopunt.be, geraadpleegd 2025)

Er lopen afstroomlijnen langsheen de perceelsgrenzen, er zijn geen afstroomlijnen doorheen het plangebied.

7. Kort cartografisch overzicht van de site⁸



*Ferariskaart
- 1777*

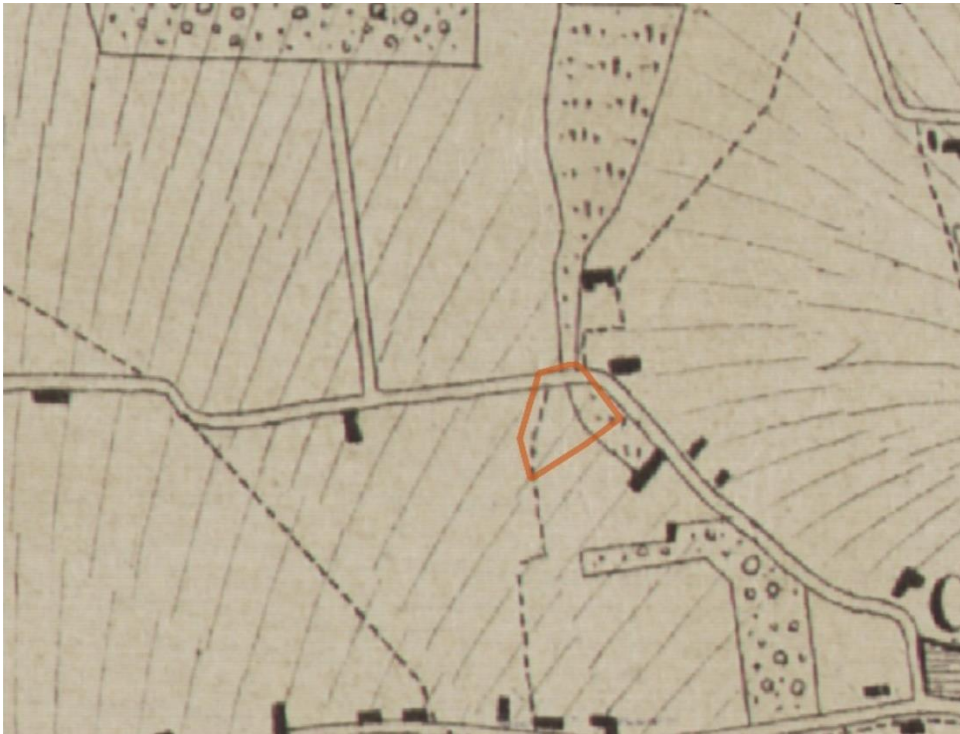
De kaart toont een zeer landelijke omgeving met weilanden, bosjes en beperkte bebouwing. De Bruggeveldstraat is reeds te zien op de kaart.



*Atlas der
buurtwegen
- 1841*

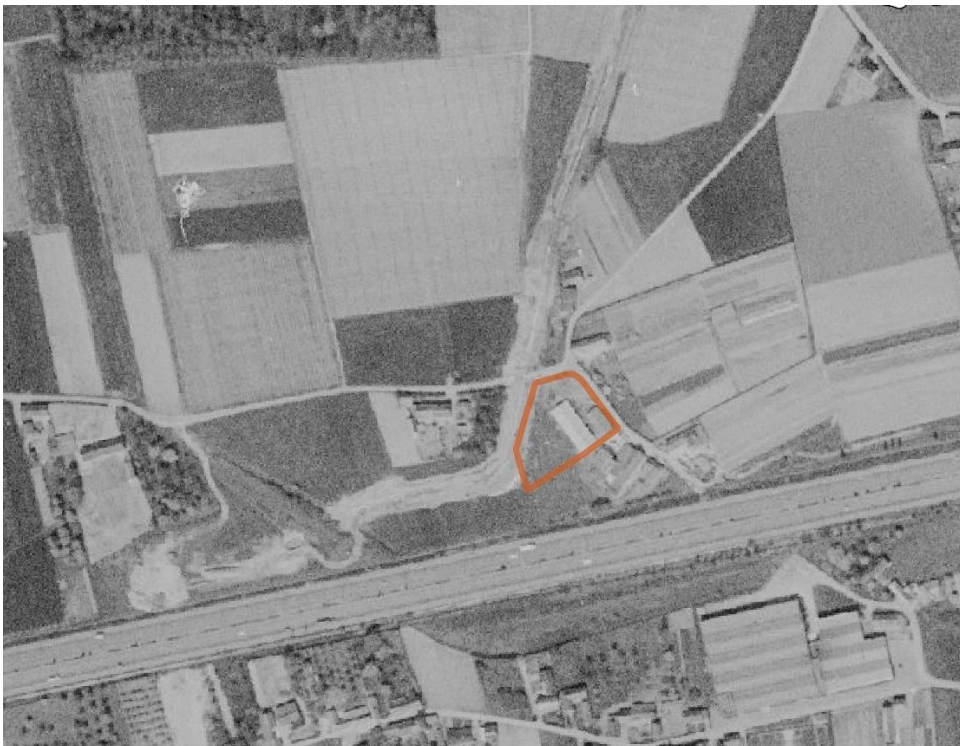
Het patroon van de huidige lokale wegen tekent zich duidelijk af.

⁸ Bron kaarten: www.geopunt.be 2025



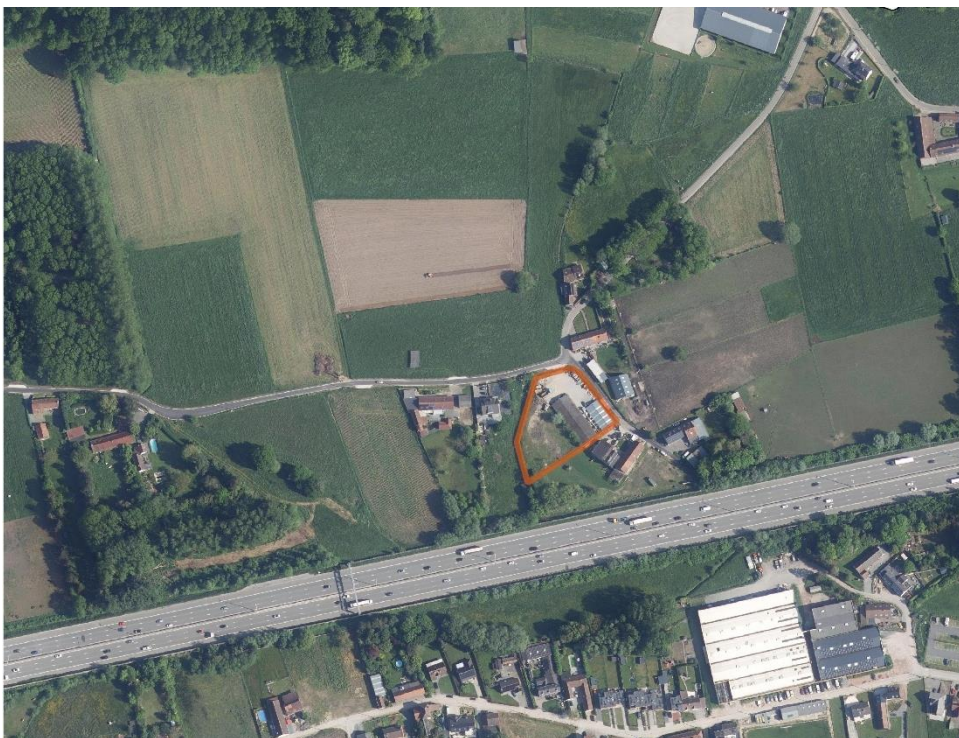
*Topo-
grafische
kaart
Vandermael
en – 1846-
1854*

De
niveauver-
schillen
worden
duidelijk op
deze kaart.
De
verschillen-
de
parallele
lijnen op de
kaart geven
de hellingen
weer.



*Luchtfoto -
1971*

De twee
loodsen zijn
duidelijk te
zien op de
foto. Alsook
de E40 en
akkers en
weilanden
in de
noordelijke
omgeving.



*Luchtfoto –
2024*

De huidige
bebouwings
structuur
wordt
duidelijk op
deze
luchtfoto.
Geen grote
verandering
en ten
opzichte
van de foto
van 1971.

4. Gewenste toestand

1. Visie

Het wensbeeld is het hoveniersbedrijf op deze locatie te bestendigen en te optimaliseren. Het type bedrijfsactiviteit is afgestemd op de omgeving. Op korte termijn wil men de bestaande gebouwen vervangen door één grote loods met groene inbuffering.

1. Toekomstzekerheid voor de lokale bedrijvigheid
2. Optimaliseren van de site
3. Visueel bufferen door middel van een groenbuffer

1.Toekomstzekerheid voor de bestaande lokale bedrijvigheid constructies

Het bedrijf bestaat op dit moment uit twee naast elkaar gelegen loodsen (samen 756m²) en een voorliggende verharding. Op korte termijn wenst het bedrijf de site te verbeteren en verfraaien door de loodsen af te breken en deze op dezelfde locatie te vervangen door één gebouw.

2.Optimaliseren van de site

De herbouw van de loods zorgt ervoor dat de ruimte voor opslag van materiaal kan worden herbekeken.

Er worden boxen voorzien door middel van betonnen stapelblokken voor de opslag van schors, compost, teelaarde en kleine hoeveelheden grind/zand. De ondergrond is opgebouwd uit beton, eveneens op vraag van de nutsmaatschappij aangezien er op dit deel van het terrein nutsleidingen lopen.

De zone voor de loods wordt verhard in beton. Betonverharding is noodzakelijk voor de toegang tot de loods van vrachtwagens en lichte bestelwagens met aanhangers. Deze dient ook voor het laden en lossen van materiaal en maakt het ook mogelijk om opleggers te laten keren binnen het terrein zodat er geen hinder is voor doorgaand verkeer.

Voor het parkeren van personenwagens worden vier parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding voorzien. Ook voor het plaatsen van containers voor opslag van groenafval wordt een waterdoorlatende verharding voorzien.

3.Visueel bufferen door middel van een groenbuffer

Er wordt een bufferzone voorzien, achter en naast de loods, die beplant wordt met streekeigen struiken en hoogstammige bomen, met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.

2. Concretisering

Het plangebied wordt opgedeeld in twee zones op basis van het plan in het goedgekeurd planologisch attest. Een eerste zone omvat ruimte voor een gebouw en verharding. De tweede zone is de groenbuffer voor een landschappelijke inpassing in de omgeving. In de verdere uitwerking van dit RUP zal dit gedetailleerd worden.

1. Zone voor bedrijvigheid

Deze zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid. Binnen deze zone wordt er ruimte voorzien voor een gebouw en de noodzakelijke verharding rondom. Er zal in de voorschriften een beperking worden opgelegd op de bebouwings- en de verhardingsgraad. Voor de inplanting van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de 10 m ten opzichte van de bebouwing van de buur en de 5 m ten opzichte van de Bruggeveldstraat. De zone voor bedrijvigheid ligt op een afstand van circa 4,85 m ten opzichte van de perceelsgrens.

2. Zone voor buffer

Deze zone moet zorgen voor een landschappelijke inkleding door middel van een voldoende visuele groenbuffer, alsook moet de waterbuffering in deze zone worden opgevangen. Bebouwing wordt niet toegestaan, beperkte verharding kan enkel voor de noodzakelijke inrit en parkeerplaatsen. Er wordt een buffer voorzien van circa 4,85 m van de perceelsgrens, zodat er een afstand van 10 m ten opzichte van de huidige bebouwing van de buur is. Meer dan 10 meter ten opzichte van de bebouwing van de buur is niet wenselijk gezien de nodige manoeuvreerruimte voor opleggers vooraan het perceel nodig is.

De zones en pijl op de structuurschets zijn indicatief en worden in een volgende fase verder uitgewerkt.



Figuur 14 Structuurschets Divannof

5. Juridische context

Hieronder wordt een overzicht gegeven van verschillende elementen die een invloed kunnen uitoefenen op het plangebied. Relevante onderdelen met bijhorend kaartmateriaal wordt hernomen in de screening van milieueffecten.

Ruimtelijke context																	
Gewestplan	Gewestplan Halle Vilvoorde Asse [GWP_02000_222_00025_00001]																
Vergunningen	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th><th>Vergunning</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voor 1962</td><td>Loods en woonhuis 57A en woningen 57 & 55 met aanhorigheden worden geacht vergund te zijn</td></tr> <tr> <td>06/01/1973</td><td>Het bouwen van een afsluitingsmuur na afbraak betonplatenmuur</td></tr> <tr> <td>17/04/1981</td><td>Plaatsen van een inkomdeur, een groter venster, weggappen halve steen en vervanging van bestaande steen</td></tr> <tr> <td>17/03/1983</td><td>Plaatsen van houten tuinhuisje</td></tr> <tr> <td>01/02/1989</td><td>Uitbreiden bestaande garage en het plaatsen van nieuwe gevelsteen</td></tr> <tr> <td>20/04/2010</td><td>Aanleg van een nieuwe toegangsweg tot het bestaande bedrijf</td></tr> <tr> <td>27/04/2010</td><td>Regularisatie voor het spreiden van gestockeerde teelaarde op het terrein, verwijderen van tijdelijke afsluitingen en aanplanten van een groenscherm</td></tr> </tbody> </table> Tabel 3: Overzicht stedenbouwkundige vergunningentoestand 13/04/2026: vergunning voor sloop gebouwen en bouwen van een loods	Datum	Vergunning	Voor 1962	Loods en woonhuis 57A en woningen 57 & 55 met aanhorigheden worden geacht vergund te zijn	06/01/1973	Het bouwen van een afsluitingsmuur na afbraak betonplatenmuur	17/04/1981	Plaatsen van een inkomdeur, een groter venster, weggappen halve steen en vervanging van bestaande steen	17/03/1983	Plaatsen van houten tuinhuisje	01/02/1989	Uitbreiden bestaande garage en het plaatsen van nieuwe gevelsteen	20/04/2010	Aanleg van een nieuwe toegangsweg tot het bestaande bedrijf	27/04/2010	Regularisatie voor het spreiden van gestockeerde teelaarde op het terrein, verwijderen van tijdelijke afsluitingen en aanplanten van een groenscherm
Datum	Vergunning																
Voor 1962	Loods en woonhuis 57A en woningen 57 & 55 met aanhorigheden worden geacht vergund te zijn																
06/01/1973	Het bouwen van een afsluitingsmuur na afbraak betonplatenmuur																
17/04/1981	Plaatsen van een inkomdeur, een groter venster, weggappen halve steen en vervanging van bestaande steen																
17/03/1983	Plaatsen van houten tuinhuisje																
01/02/1989	Uitbreiden bestaande garage en het plaatsen van nieuwe gevelsteen																
20/04/2010	Aanleg van een nieuwe toegangsweg tot het bestaande bedrijf																
27/04/2010	Regularisatie voor het spreiden van gestockeerde teelaarde op het terrein, verwijderen van tijdelijke afsluitingen en aanplanten van een groenscherm																
Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	/																
Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	/																
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	/																
Algemene plannen van aanleg	/																
Bijzondere plannen van aanleg	/																
Verkavelingsvergunningen	/																
Gebieden recht van verkoop	/																
Atlas der buurtwegen	/																
Herbevestigd agrarisch gebied	/																
Context landschap																	
Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	/																
Beschermde monumenten	/																
Beschermde archeologische sites	/																
Bouwkundig erfgoed	/																
Landinrichting	Vlaamse Rand (in onderzoek)																
Unesco Werelderfgoed	/																
Context natuur																	
Gebieden van het VEN/IVON	/																
Bos en Natuurreservaten	/																
Vogel- en habitatrichtlijngebieden	/																
Biologische waarderingskaart (BWK)	Het plangebied is gecategoriseerd als biologisch minder waardevol																
Gebieden met recht van voorkoop	/																
Context water																	
Beschermingszones grondwaterwinningen	/																
Bevaarbare waterlopen	/																

Onbevaarbare waterlopen (klasse)	/
Watertoetsadvieskaarten (2023)	/
Pluviale overstromingskaarten (2023)	/
Fluviale overstromingskaarten (2023)	/
Recent overstroomde gebieden (ROG)	/
Context milieu	
Milieuvergunningen	/
Bodemvervuiling (Ovam dossiers)	/
Context industrie	
Seveso-inrichtingen	/
VLAIO Bedrijventerreinen	/
Context mobiliteit	
Openbaar vervoer	/
Fietsroutes (fuctionele fietsroutes bovenlokaal en toeristische)	Recreatieve fietsroute Bruggeveldstraat

6. Mogelijke alternatieven

1. Nulalternatief

Het nulalternatief is het alternatief waarbij er wordt vertrokken van de huidige, geldende bestemmingsplannen en dus het ruimtelijk uitvoeringsplan niet wordt doorgevoerd.

Indien er geen specifieke planinitiatieven genomen worden, blijven de voorschriften van het gewestplan van toepassing op het plangebied. Dit gewestplan wordt echter in vraag gesteld aangezien er op heden discrepanties zijn tussen het huidig ruimtegebruik en de geldende voorschriften. Vanuit bovenstaande redenering wordt het nul-alternatief als niet-wenselijk beschouwd.

7. Onderzoek tot milieueffectenrapportage

1. Toetsing plan m.e.r. plicht

Ruimtelijke uitvoeringsplannen vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM (het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid). Het plan valt onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Het valt eveneens onder de werkingssfeer van het DABM. Het plan vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlagen van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. Een passende beoordeling is niet vereist omdat geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.

Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op gemeentelijk niveau omdat de oppervlakte van het plangebied 'Divannof' beperkt is t.o.v. het grondgebied van de gemeente. Het RUP wordt opgemaakt om de gedeeltelijke zonevreemdheid van een bestaand bedrijf planologisch in orde te maken. Er wordt geen nieuwe bedrijvigheid voorzien. Het betreft een kleine wijziging. Het RUP komt dus in aanmerking voor de opmaak van een plan-m.e.r.-screening.

2. Referentietoestand

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de feitelijke toestand als referentietoestand genomen. Er wordt in deze analyse een vergelijking gemaakt tussen de huidige toestand en de geplande toestand.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de belangrijkste mogelijke wijzigingen die het voorgenomen plan teweeg kan brengen, zowel ten aanzien van het feitelijk gebruik als de juridisch planologische toestand.

	Huidige toestand	Geplande toestand	Gevolg/wijziging
Bestemmingen	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Zone voor bedrijvigheid	Bestemming wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik.
Feitelijk gebruik	Site in gebruik als tuinaanlegbedrijf.	Optimalisatie site en groeninrichting.	Geen wijziging in gebruik.

3. Methodologie

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder 'Relevante disciplines'. De disciplines worden daarna beschreven, aan de hand van de analyse van kaartmateriaal (voornamelijk via Geopunt Vlaanderen). De effecten voor de verschillende disciplines worden beschreven ten opzichte van de referentietoestand.

4. Relevante disciplines

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. Gezien de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de aard van de voorziene activiteiten zijn er effecten op het milieu te verwachten in de volgende disciplines:

- Bodem
- Water
- Biodiversiteit
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- Mens – ruimtelijk
- Mens – Mobiliteit
- Mens – veiligheid
- Lucht
- Geluid
- Gezondheid
- Klimaat
- Grensoverschrijdende effecten

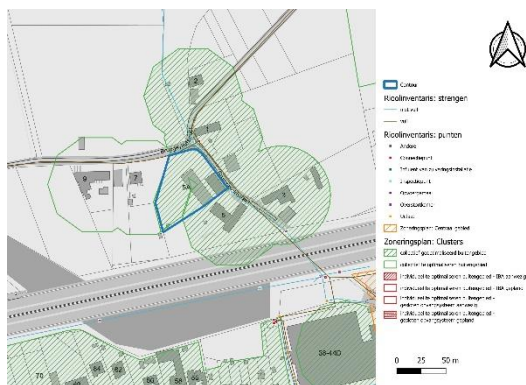
5. Milieueffectenbeoordeling

Bodem

Effecten bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Referentietoestand

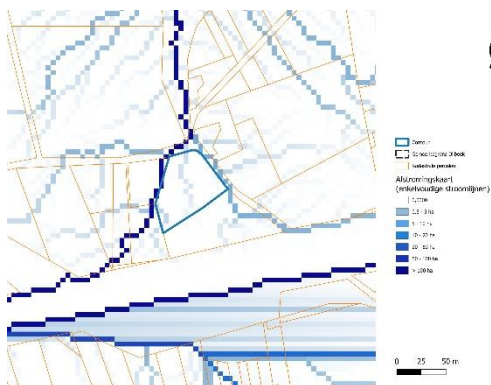
De bodem bestaat volgens de bodemkaart uit een matig natte leembodem (Adp), een matig droge zandleembodem zonder profiel (Lep) en matig droge zandleembodem (Lcal). Het terrein omvat geen gekende boringen of sonderingen.



Figuur 17 VMM zoneringsplan met rioolinfo (bron: geopunt)

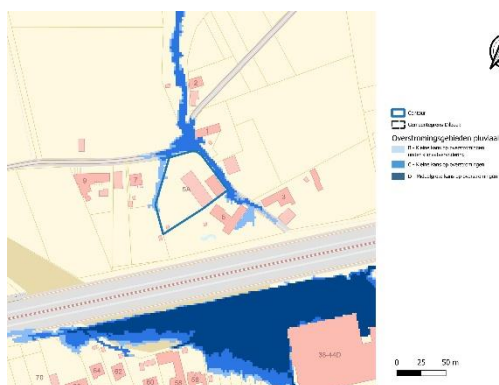
Oppervlaktewater

Het huidige plangebied grenst niet aan een waterloop. Het gebied is gelegen in het deelbekken van de Bellebeek (Denderbekken) behorende tot het stroomgebied van de Schelde. Er zijn twee stroomlijnen langs de perceelsgrenzen. Langs de perceelsgrenzen is er kleine kans op pluviale overstromingen.



Figuur 18 Afstromingskaart (bron: geopunt)

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstromd gebied. Tot op heden is het bedrijf niet geconfronteerd met wateroverlast. In kader van overstromingsgevoelige gebieden pluviaal en fluviaal 2023 zijn er geen belangrijke effecten voor het perceel. Het betreft het vervangen van de bestaande oude loodsen, waarbij de gewenste toestand sowieso zal moeten voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater. Door het RUP worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.



Figuur 19 Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023) (bron: geopunt)

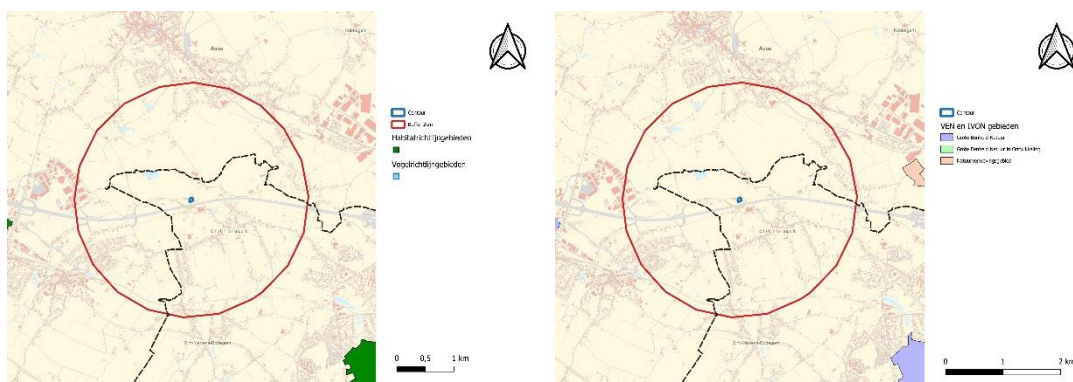
Afvalwater

Gelet op de bestaande toestand, de aard van de werken en het behoud van onverharde ruimte en regenwaterrecuperatie, zijn er vanuit de discipline water geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het RUP, zowel op korte, middellange als lange termijn.

Biodiversiteit

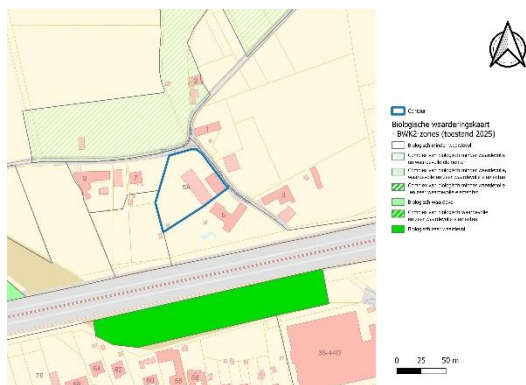
Bij uitvoering van het plan zal er geen biotoopverlies zijn van waardevolle of zeer waardevolle zones.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden, VEN-gebieden, oudere bossen noch erkende of Vlaamse natuurreservaten of bosreservaten. Het meest nabijgelegen gebied opgenomen als Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijn- of VEN-gebied is op meer dan 3 km gelegen.



Figuur 20 Kaarten Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden en VEN gebied (bron: geopunt)

De onbebouwde zone van het plangebied omvat een bewerkt grasveld. De omgeving omvat verschillende gekarteerde zones, doch de projectzone paalt niet rechtstreeks aan één van deze zones. De meest nabijgelegen zone, aan de overzijde van de Bruggeveldstraat, betreft een soortenarm permanent cultuurgrasland (complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen).



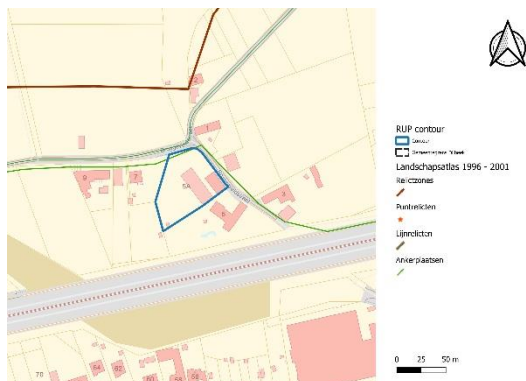
Figuur 21 Biologische waarderingskaart BWK2-zones, toestand 2025 (bron: geopunt)

Gezien de ligging van het plangebied en de aard van het planvoornemen, kan er geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten inzake biotoopinname of inname in leefgebied voor fauna.

De vergunningen voor de activiteit binnen het plangebied en de afstand tussen het plangebied en deze gebieden, de tussenliggende functies en de niet rechtstreekse verbinding van het plangebied met deze natuurgebieden maken ook dat een verscherpte natuurtoets (VEN) en passende beoordeling (SBZ) niet nodig zijn.

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

De site omvat geen punt- of lijnrelicten, relictzones, ankerplaatsen of andere beschermingen. Het perceel paalt aan de ankerplaats 'Vrijhoutbos en Moretteberg'.



Figuur 22 Kaart landschapsatlas (bron: geopunt)



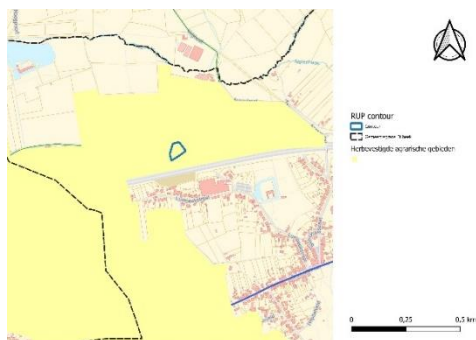
Figuur 23 Kaart wetenschappelijke inventaris erfgoed (bron: geopunt)

Het plangebied behoort niet tot een vastgestelde archeologisch zone. Verder zijn op heden geen indicaties van aanwezigheid van archeologisch waardevolle elementen in de ondergrond.

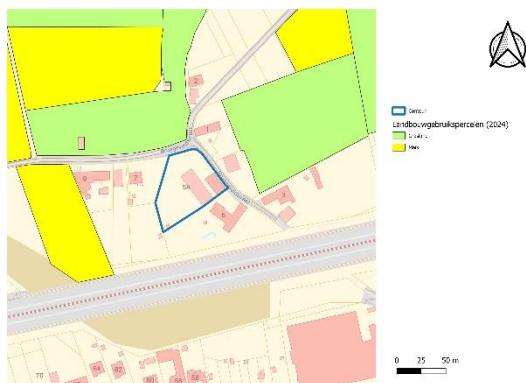
Gelet op de bestaande toestand, gewenste toestand en de onderlinge afstanden tot de aanwezige erfgoedobjecten in de omgeving worden met betrekking tot de discipline onroerend erfgoed & archeologie geen aanzienlijk effecten verwacht.

Mens – ruimtelijk

Het planvoornemen voorziet eenzelfde ruimte inname als de referentietoestand. Het plangebied is gelegen in Herbevestigd agrarisch gebied. Er is een compensatie voorzien in het RUP Open Ruimte.



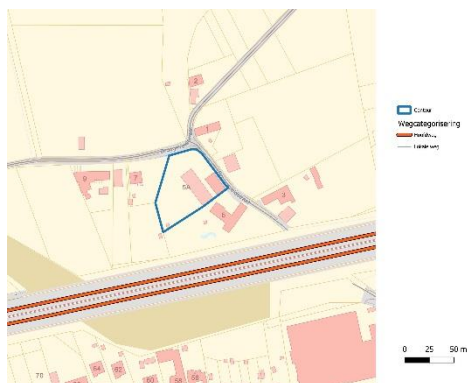
Figuur 24 Kaart Herbevestigd agrarisch gebied (HAG) (bron: geopunt)



Figuur 25 Kaart Landbouwgebruiksperselen (2024) (bron: geopunt)

Mens - Mobiliteit

Het plangebied is gelegen langsheen de Bruggeveldstraat, een lokale weg die vaak als sluiptweg wordt gebruikt tussen Ternat en Asse.



Figuur 26 Kaart Wegcategorisering

In feitelijke toestand is er vervoer van groot materiaal met een vrachtwagen die iedere ochtend wordt opgehaald en 's avonds na afloop van de werkdag teruggebracht naar de site. Zaakvoerders en vaste medewerkers gaan met de bedrijfscamionettes naar huis na het werken.

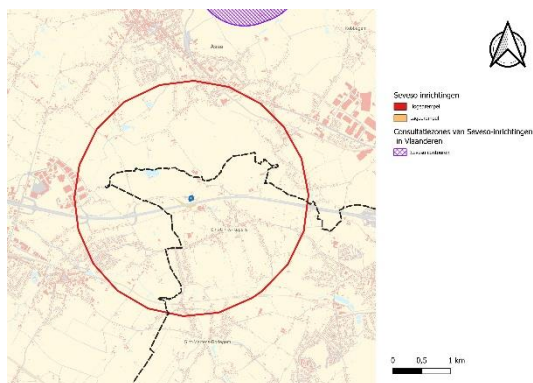
De zaakvoerders geven aan dat er gemiddeld 7 à 8 vervoersbewegingen zijn per dag. Op de site is voldoende ruimte om voertuigen te stallen. Het openbaar domein wordt niet belast.

De huidige bedrijfsvoering heeft een aanvaardbaar mobiliteitsprofiel dat kan gedragen worden door de aanwezige verkeersinfrastructuur. De stedenbouwkundige voorschriften zullen melding maken van het opvangen van de parkeerdruk op eigen terrein. Hetzelfde geldt voor de opname van slechts één in-/uitrit voor de site vanuit het standpunt verkeersveiligheid en -circulatie.

Het planvoornemen voorziet geen noemenswaardige toename in de verkeersgeneratie en geen wijzigingen aan de verkeersinfrastructuur. Aanzienlijke effecten op mens-mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

Mens - veiligheid

De site omvat geen SEVESO-inrichting. In de wijde omgeving zijn geen SEVESO-bedrijven actief. Aanzienlijke effecten op mens-veiligheid worden dan ook niet verwacht.



Figuur 27 Kaart Seveso inrichtingen (bron: geopunt)

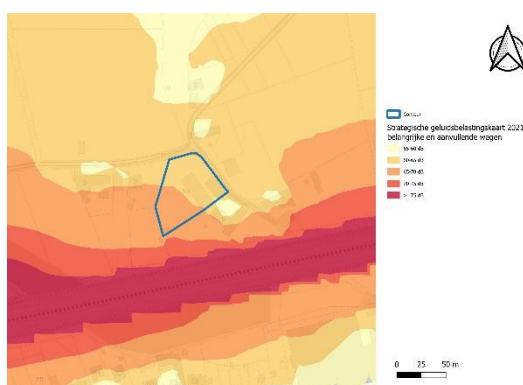
Lucht

De cijfers omtrent actuele luchtkwaliteit van de Vlaamse Milieu Maatschappij kennen het plangebied een vrij goede luchtkwaliteit toe.

Het plan is niet van die aard dat het de luchtkwaliteit in de omgeving aanzienlijk negatief zal beïnvloeden (noch door gemotoriseerd verkeer, noch door gebouwen). Het plan voorziet geen woonfunctie of kwetsbare locaties. Er kan redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijk negatieve effecten optreden.

Geluid

De kaart 'strategische geluidsbelasting' geeft weer dat de site gelegen is binnen de invloedzone van een lijnbron, de E40.



Figuur 28 Kaart Strategische geluidsbelasting 2021 (bron: Geopunt)

Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een stiltegebied.

Het plan voorziet in de bestendiging van de bestaande activiteit en genereert geen geluid (noch door verkeer, noch door nieuwe gebouwen of functies). Het plan voorziet geen woonfunctie of kwetsbare locaties. Aanzienlijke effecten ten aanzien van geluid worden niet verwacht.

Gezondheid

De toestand op het terrein omvat enkele neerwaarts gerichte lichtpunten om de site, voornamelijk de toegang, uit te lichten.

Het plan voorziet geen woonfunctie of kwetsbare functies. Het plan genereert geen extra verkeer, geen toename in geluidshinder, geen toename in luchtmissies. Het plan geeft geen aanleiding tot bijkomende lichtbronnen en is niet gelegen in de nabijheid van hoogspanningsinstallaties. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

Klimaat

Kaartmateriaal van de Vlaamse Milieu Maatschappij toont dat omwonenden mogelijks blootgesteld worden aan hittestress. Het plangebied is niet gelegen nabij een waterloop. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht voor de discipline klimaat.

Grensoverschrijdende effecten

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ruime afstand van de meest nabij gelegen lands- en gewestgrenzen. Gelet op de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden, worden ook geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht.

6. Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Aangezien het planningsinitiatief de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een klein gebied op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten, valt het naar het oordeel van de bevoegde overheid niet onder de plan-MER plicht.

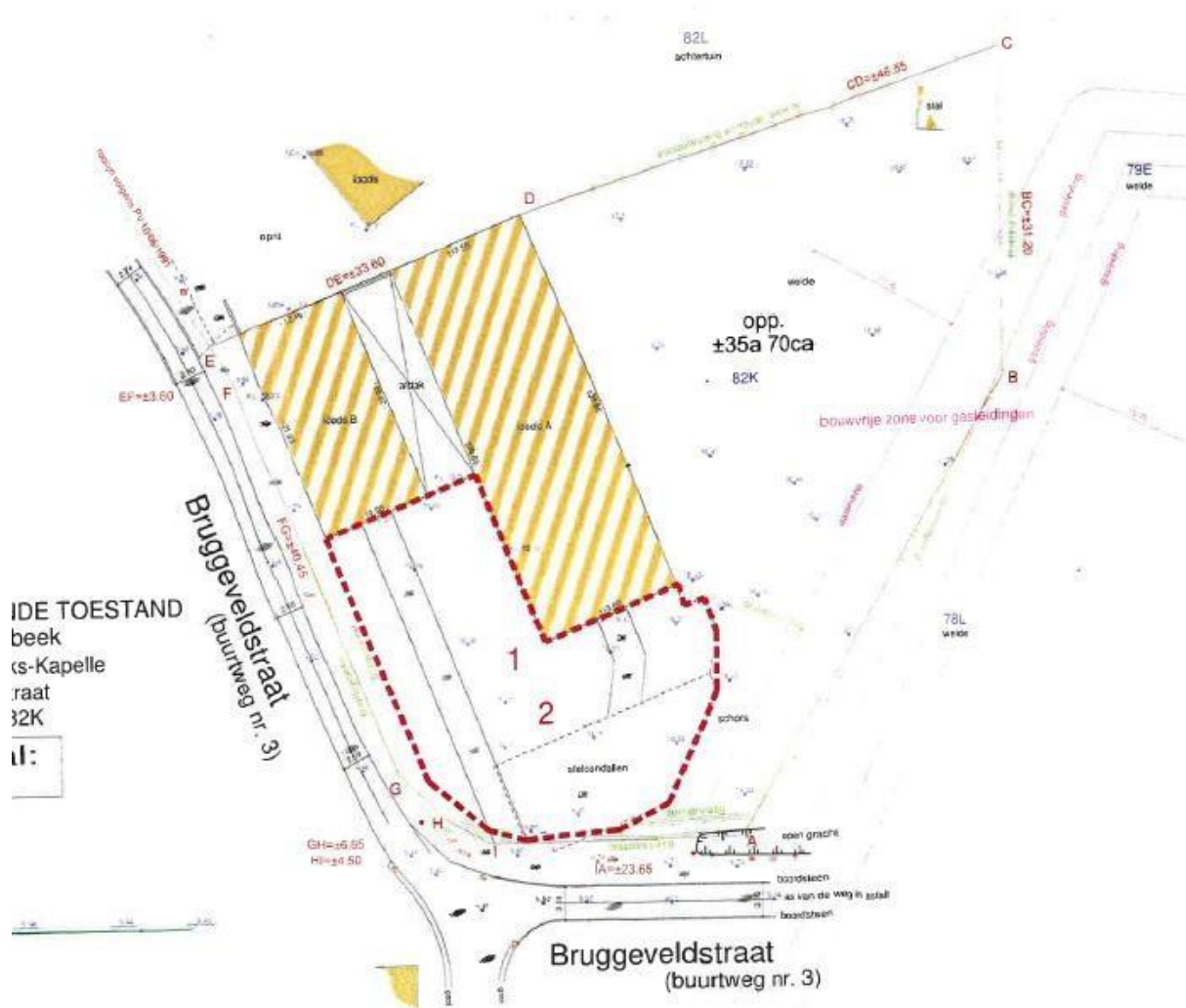
Op basis van deze mer-screening wordt er advies gevraagd aan de dienst VECM.

Onderzoek veiligheidsrapportage (RVR-toets)

De RVR toets wordt aangevraagd bij het indienen van de startnota in DSI bij de eerste adviesronde.

Bijlagen uit het planologisch attest

Startnota RUP Divannof – mei 2026 – Intercommunale Haviland en RiP Dilbeek



1 + 2: Niet vergunde verhardingen en opslag van materiaal

Impactkaart wateroverlast

Impactkaart wateroverlast

Sluiten X

Impactkaart voor thema "wateroverlast", geschiktheid locaties in functie van nabijheid gebouwen die blootgesteld worden aan wateroverlast en runoff.

Kaart

> WMS/WFS

> Download



Bijlagen: Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dilbeek (2010)

Kaart: Uittreksel uit gemeentelijk structuurplan Dilbeek.

