

Gemeente Dilbeek
Ruimtelijk uitvoeringsplan
Locus

Startnota
December 2025



Foto 1: Luchtfoto (2024)

Dilbeek

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Gemeente Dilbeek
Gemeenteplein 1, 1700 Dilbeek
Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek

Opgemaakt door
Intercommunale Haviland
Magdalena Vieren, erkend ruimtelijk planner
Francis Vaningelgem, erkend ruimtelijk planner

In samenwerking met de RiP-cel van de gemeente Dilbeek

Brigitte de Molder, omgevingsambtenaar, deskundige ruimtelijke planning, gemeente Dilbeek.
Björn Verhofstede, ruimtelijk planner, gemeente Dilbeek.

Inhoudstabel

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding tot opmaak van het RUP	5
1.2	Procesverloop.....	5
1.3	Startnota en procesnota.....	5
2	Situering en afbakening van het plangebied	6
2.1	Situering	6
2.2	Afbakening plangebied.....	7
2.3	Reikwijdte	9
2.4	Detaileringsgraad	9
3	Planologische context.....	9
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	9
3.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Strategische visie	9
3.3	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	10
3.4	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek	13
3.5	Studie Ruimte voor Ondernemen	13
3.6	Huidige bestemming volgens gewestplan	14
3.7	BPA Zonevrijebedrijven.....	15
3.8	Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Open Ruimte	16
3.9	Herbevestigde agrarische gebieden.....	17
3.10	Planologisch attest (2024/1).....	17
4	Bestaande toestand	19
4.1	Bebouwde omgeving	19
4.2	Open ruimte	21
4.3	Mobiliteitsstructuur.....	23
4.4	Overstromingsgevoeligheid	25
4.5	Kort cartografisch overzicht van de site	26
5	Gewenste toestand	29
5.1	Verkenkend onderzoek	29
5.2	Gewenste toestand	36
5.3	Inrichtingsschetsen	38
5.4	Detailering	40
6	Juridische context.....	41
7	Verwijzing naar MER-screening planologisch attest Locus	43
8	Onderzoek veiligheidsrapportage (RVR-toets).....	43
9	Ruimtebalans en register	43

10	Bijlagen.....	43
	Bijlage 1: M.e.r.-screening	44
1	Bespreking: situering & kenmerken.....	46
1.1	Situering.	47
1.2	Beschrijving.....	47
1.3	Hernieuwbare energie.	48
1.4	Vergunningen.	48
1.4.1	Stedenbouwkundige vergunningen.	48
1.4.2	Milieuvergunning.	49
1.5	Mobiliteit.	49
1.6	Afwijkingen van de feitelijke toestand op de planologische toestand.	49
1.7	Feitelijke toestand en de omgeving.	50
1.8	Kadastrale nummers: bedrijvenzone en uitbreidingen.....	50
1.9	Ontvankelijkheidsvoorwaarden.	51
1.10	Milieuvergunningsplicht.....	51
1.11	Natuurverplichtingen.....	51
1.12	Behoorlijk vergund	53
2	Het bedrijf Josse Locus.....	56
3	Huidige toestand	56
4	Gewenste toestand	57
5	Milieuscreening per discipline	57
5.1	Oppervlaktewater	57
5.2	Grondwater	58
5.3	Bodem.....	59
5.4	Fauna & flora.....	59
5.5	Onroerend erfgoed & archeologie.....	63
5.6	Geluid & trillingen.....	63
5.7	Lucht & licht	63
5.8	Discipline mens – ruimtelijk - klimaat.....	63
5.9	Discipline mens – mobiliteit.....	64
5.10	Discipline mens - veiligheid.....	64
5.11	Grensoverschrijdende effecten	64
6	Conclusies	65
7	Algemeen besluit.	66

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt naar aanleiding van de goedkeuring van het planologisch attest 2024/1 voor het bedrijf Locus NV, gelegen aan de Lostraat 99 te 1703 Dilbeek.

Het voorliggende RUP heeft als hoofddoel de toekomstzekerheid van Locus NV te waarborgen door een betere ruimtelijke integratie van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Dit gebeurt binnen een juridisch en ruimtelijk kader dat is afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige noden van het bedrijf. Concreet voorziet het RUP in:

- Het realiseren van ruimte voor parkeerplaatsen voor eigen personeel binnen het plangebied.
- Het aanleggen en herstellen van groene buffers.
- Het integreren van hernieuwbare energieopwekking (zoals zonnepanelen).
- Het voorzien van een bufferzone voor (regen)water.
- Het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf op lange termijn.
- Het opnemen van een indicatief tracé voor een trage weg.

Momenteel is het terrein onderhevig aan het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Zonevreemde bedrijven – deelplan 16 Locus', dat dateert van 2006. Dit BPA is verouderd en de afbakening van het bedrijventerrein sluit niet langer aan bij de huidige en toekomstige behoeften van Locus NV. Daarom zal de contour van het nieuwe RUP worden uitgebreid ten opzichte van het bestaande BPA.

1.2 Procesverloop

Het geïntegreerd planningsproces voor het gemeentelijk RUP 'Locus' 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.

1.3 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.

2 Situering en afbakening van het plangebied

2.1 Situering

Het huidig bedrijventerrein bevindt zich in de deelgemeente Sint-Gertrudis-Pede, nabij de grens met Lennik. 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) [bron: provincie.incijfers.be].

Op onderstaande kaart is een hogere bebouwingsgraad zichtbaar nabij de snelwegen. In contrast daarmee zijn ten zuiden van de N8, evenals in het centrale en westelijke deel van Dilbeek, landbouwpercelen zichtbaar, die het open en landelijk karakter van deze zones benadrukken.

Wat betreft de lokale economie, bedraagt de oprichtingsratio 13,8 per 100 ondernemingen, wat hoger ligt dan het gemiddelde in Vlaams-Brabant (11,6). Tegelijkertijd is ook de uitredingsratio relatief hoog 8,4 per 100 ondernemingen, tegenover 7,7 per 100 ondernemingen in Vlaams Brabant. Dit wijst op een levendige, maar ook sterk veranderende economische activiteiten binnen de gemeente. [bron: provincie.incijfers.be].



Kaart 1: Situering van de gemeente Dilbeek met aanduiding van de belangrijkste verkeersassen en de locatie van het huidige bedrijventerrein van Locus NV.

De ruimtelijke context van het plangebied wordt gekenmerkt door een licht heuvelachtig landschap met landbouwgronden, verspreide bebouwing en woonlinten. Binnen een straal van circa 1,50 km bevinden zich diverse economische en recreatieve functies, zoals een café, dierenartspraktijk, manege, Airbnb, hotel, restaurant, bandencentrale, garage en een transportbedrijf. In de directe nabijheid, op enkele honderden meters van het plangebied, overheerst een landelijk karakter met lintbebouwing, verspreide woningen, landbouwpercelen, de Molenbeek, de watermolen van Sint-Gertrudis-Pede en natuurlijke landschappen.



Foto 2: Licht heuvelachtig landschap in de omgeving van het huidige bedrijventerrein, met zicht op een paardenpiste.

De straat waarin het huidige bedrijventerrein is gelegen, sluit in het zuiden via de Brouwerijstraat aan op de Brusselsestraat (N282), een gewestweg die de verbinding vormt tussen Gooik en Anderlecht. In het noorden is er een aansluiting via de Isabellastraat en de Ijsbergstraat op de Ninoofsesteenweg (N8), een belangrijke verkeersas tussen Brussel en Ninove. Deze ligging zorgt voor een goede ontsluiting en bereikbaarheid van het bedrijventerrein.

2.2 Afbakening plangebied

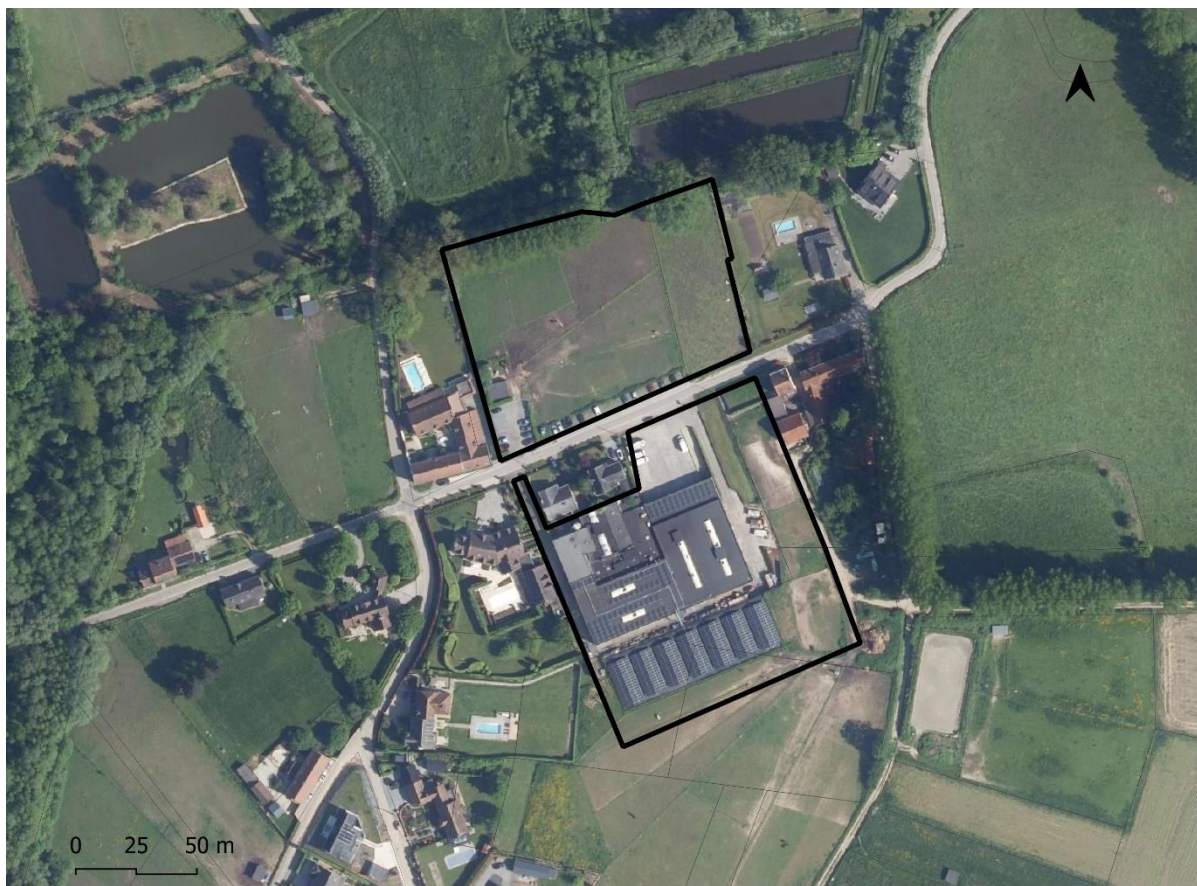
Bij het bepalen van de afbakening van het plangebied, vormen de contouren van het bestaande BPA 'Zonevreemde bedrijven – deelplan 16 Locus' en het planologisch attest (2024/1), na goedkeuring door de gemeenteraad, de basis.

Daarnaast is rekening gehouden met de aanleiding tot de opmaak van het RUP: het voorzien van parkeerplaatsen voor eigen personeel, het aanleggen en herstellen van groene buffers, het integreren van hernieuwbare energieopwekking, het voorzien van een bufferzone voor (regen)water, het opnemen van een indicatief tracé voor een trage weg en het creëren van beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf op lange termijn. Deze voorzieningen moeten op een ruimtelijk efficiënte manier worden ingepast, met respect voor het heuvelachtige landschap, een goede integratie in de omgeving en de optimale werking van het huidige bedrijventerrein.

De zone ten noorden van de Lostraat wordt mee opgenomen in de plancontour om te kunnen voorzien in een bufferzone voor (regen)water en trage weg. Deze zone wordt niet ingezet voor bedrijfsactiviteiten of het uitbreiden van capaciteit.

Daarom werd een verkennend onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten worden toegelicht in hoofdstuk 5 (gewenste toestand). Op basis van deze analyse is de contour van het bestaande BPA geoptimaliseerd, zodat de uitbreidingsmogelijkheden bevestigd wordt door dit RUP. Ook is de contour in de startnota ruimer genomen en zal deze in de volgende fase verfijnd worden.

Ten slotte ligt de uitbreiding van het plangebied ten opzichte van het BPA deels in herbevestigde (agrarische en groene) gebieden. Deze gebieden zullen conform artikel 2.2.6/1 van de VCRO elders op het grondgebied van de gemeente herbestemd worden. De gemeente voorziet deze compensatie in het RUP 'Open Ruimte', dat in 2022 door de gemeenteraad werd vastgesteld. De concrete invulling van deze compensatie zal in een latere fase van het RUP-proces worden toegelicht.



 Contour RUP_23016_214_00012_00001_CT_ST

Kaart 2: Contour van het plangebied (RUP) tijdens de fase van de startnota.

2.3 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, deelgemeente Sint-Gertudis-Pede.
- Het plangebied wordt omsloten door de Lostraat, Brouwerijstraat en een lokale erftoegangsweg.

2.4 Detailleringsgraad

Dit RUP heeft tot doel om delen van de bestemmingen uit gewestplan en BPA (zie verder) 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 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.

3 Planologische context

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft als uitgangshouding het streven naar *duurzame ruimtelijke ontwikkeling*. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling betekent met andere woorden dat de ruimte beheerd wordt als een duurzaam goed, 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.

3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Strategische visie¹

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;

¹ Vlaamse overheid. (2018). *Strategische visie*. Verantwoordelijke uitgever: [Departement Omgeving]. Depotnummer: D/2018/3241/262. Beschikbaar op: <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/28360>

- 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.

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.

3.3 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

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, dat onvoldoende inspeelde op de huidige en toekomstige ruimtelijke uitdagingen. Het Beleidsplan Ruimte vormt daarom een vernieuwende en wervend ruimtelijk verhaal, dat beter aansluit bij de noden van vandaag en morgen.

Het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant bestaat uit drie onderdelen: de strategische visie, de beleidskaders en de acties. De strategische visie is opgebouwd rond drie basisprincipes. Deze principes vormen de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid en sluiten aan bij de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

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. Hoog dynamische 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 deze strategieën stelt de provincie verschillende beleidskaders acties voor. Hieronder een overzicht van elementen die relevant zijn voor dit RUP:

Beleidskader	Provinciale visie	Relevantie voor RUP
Mobiliteit	Beleidslijn 2: infrastructuur voor fietsers en voetgangers 1. Er is kwalitatieve infrastructuur nodig voor voetgangers en fietsers. Beleidslijn 3: performant openbaar vervoer • Waar geen spoorlijn beschikbaar is, vormen tram, trambus of bus een goed alternatief Beleidslijn 7: ruimte bieden voor innovatieve mobiliteitsoplossingen • Stalling voor deelwagens en deelfietsen en oplaadpunten voor elektrische voertuigen. Beleidslijn 8: multimodale logistieke transportmogelijkheden • Goederentransport bundelen in het hinterland, bijvoorbeeld bij vertrek in de bedrijvenszones, beperken we het aantal logistieke transport.	• Voorzien van fietsenstalling op het terrein. • Stalling voor deelwagens en deelfietsen en oplaadpunten voor elektrische voertuigen voorzien.
Economie	Beleidslijn 3: Overige regionale economische knooppunten • Verbetering van de multimodale bereikbaarheid (voor personen- en goederenverkeer), een sterkere economische profilering, de optimalisering van het ruimtegebruik en een betere ruimtelijke inpassing in de omgeving	• Het ruimtegebruik efficiënter benutten • Geen uitbreiding van het terrein voorzien, maar behoud van de huidige bedrijfsvoering.

	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 terreinen nog sterk te vergroten als ze niet multimodaal ontsloten zijn. • Mits betere integratie kan de bestaande bedrijfsvoering in stand worden gehouden.	
Energie	Beleidslijn 2: ruimte voor hernieuwbare energieproductie • De ruimtelijke impact van hernieuwbare energieproductie is erg verschillend. Op het niveau van gebouwen gaat het vooral om zonnepanelen en energieproductie uit ondiepe geothermie. • Het ruimtelijk beleid kan zonne-energie meer kansen geven door bij de opmaak van bouwplannen te zorgen voor een optimale oriëntatie.	• Ruimte voorzien voor productie zonne-energie
Kernselecties	Sint-Gertrudis-Pede wordt geselecteerd als een landelijke dorpskern. De prioriteit binnen deze landelijke dorpskern is het behoud van het landelijk karakter. Verder wordt bedrijvigheid niet expliciet gestimuleerd.	

3.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek

Dilbeek heeft een groot aantal (deels) zonevrije en/of omgevingszonevrije bedrijven. Verschillende bedrijven dreigen door uitbreidingsplannen met zonevrijheid te worden geconfronteerd. Dilbeek wenst deze bedrijven een zeker toekomstperspectief te verschaffen. In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Dilbeek wordt binnen hoofdstuk vier, gewenste nederzettingsstructuur, (paragraaf 4.1.7) het volgende vermeld aangaande de kansen voor (omgevings)zonevrije 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:

1. De bedrijven voldoen in de huidige situatie aan alle voorwaarden van goed nabuurschap zoals omschreven in het GRS;
2. De bedrijven zullen ook in de toekomstige situatie voldoen aan de alle voorwaarden van goed nabuurschap;
3. 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.

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 scenario's:

Het bedrijf is historisch gegroeid sinds de oprichting van de bakkerij door Josse Locus in 1974. Doorheen de jaren is het productassortiment stelselmatig aangepast en uitgebreid, wat wijst op een duurzame verankering op de huidige locatie. Gezien deze langdurige aanwezigheid en de evolutie van het bedrijf, kan op basis van scenario 1 worden geconcludeerd dat het bedrijf op zijn huidige vestigingssite kan blijven, mits het voldoet aan de voorwaarden, vermeld in scenario 1.

3.5 Studie Ruimte voor Ondernemen²

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

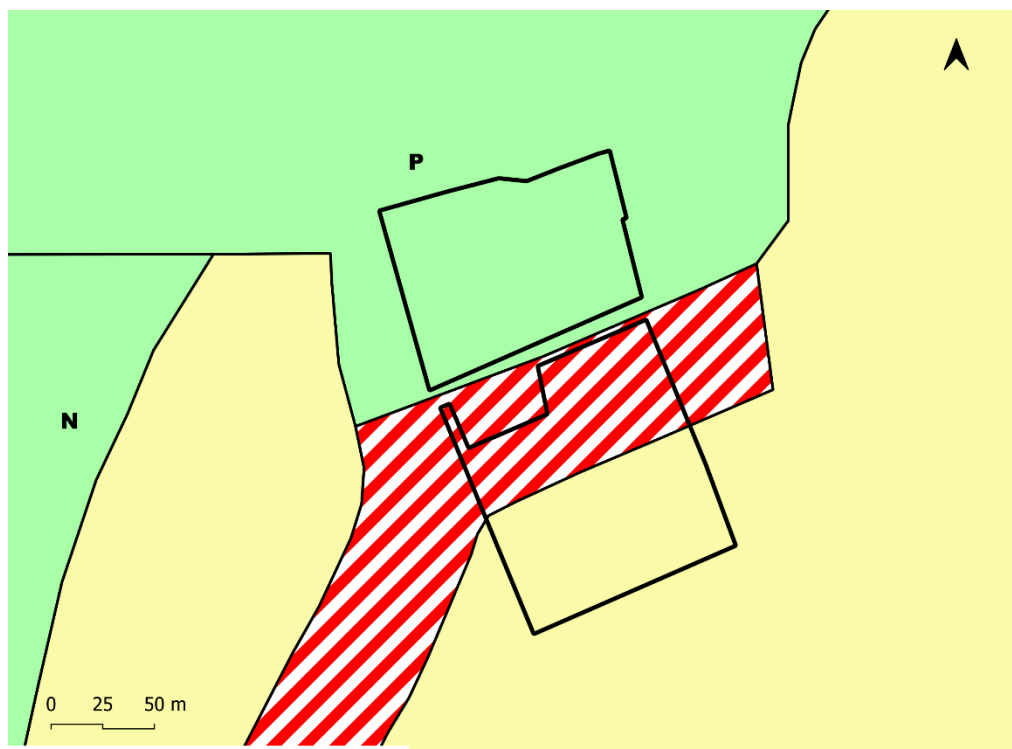
² Ruimte voor ondernemen in Dilbeek | IDEA Consult | 2023

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.

3.6 Huidige bestemming volgens gewestplan

Onderstaande kaart toont de bestemming in de nabije omgeving van het plangebied. Deze omvatten agrarische gebieden, woongebied met landelijk karakter, parkgebieden en natuurgebieden. De paarse contour geeft het plangebied weer. Het noordelijk deel van het plangebied ligt in woongebied met landelijk karakter. Het zuidelijk, inclusief de gewenste uitbreiding, is gelegen in agrarische gebied. Gezien deze bestemming is het bedrijf zonevreemd.



Gewestplan

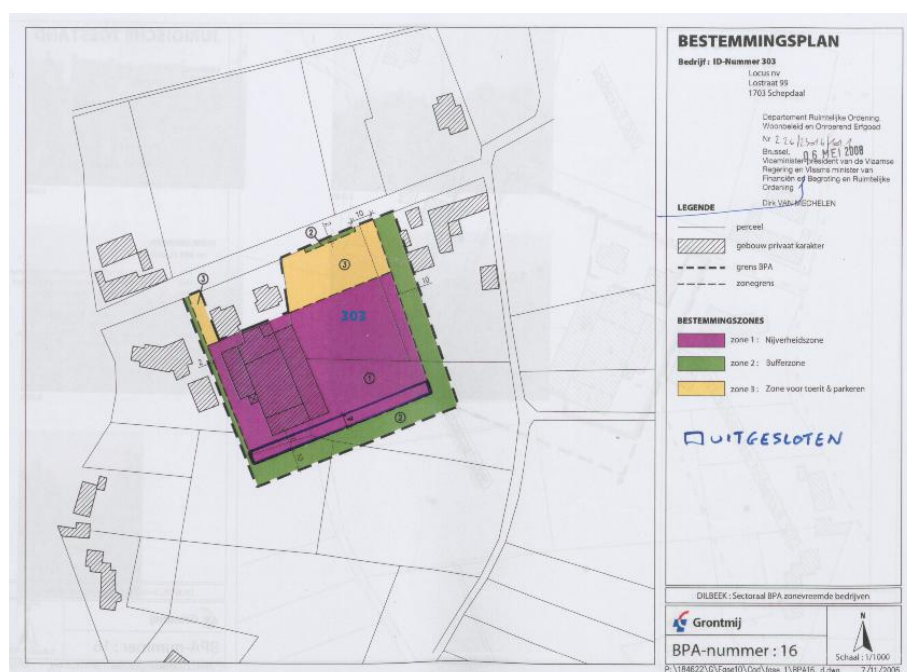
- 0102- woongebied met landelijk karakter
- 0500 - parkgebieden
- 0701 - natuurgebieden
- 0900 - agrarische gebieden

Kaart 3: Gewestplanbestemming binnen de contour van het plangebied (RUP) tijdens de fase van de startnota.

3.7 BPA Zonevreemde bedrijven

Binnen het plangebied bevindt er zich een zone opgenomen in het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Zonevreemde bedrijven – deelplan 16 Locus', dat dateert van 2006. Het bestemmingsplan is opgedeeld in drie zones:

Zone	Bestemming
Nijverheidszone	- De zone is bestemd voor de bedrijfsvoering noodzakelijke werkplaatsen, opslagruimten en kantoren t.b.v. een industriële bakkerij. - Toonzalen en verkoopruimten zijn niet toegelaten. - De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten en parkeerplaatsen en het plaatsen van eventuele technische installaties en alle nodige voorzieningen.
Bufferzone	- De zone is bestemd voor het aanleggen van groenschermen - Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakking enz. verboden. - Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanische verkeer verboden.
Zone voor toerit & parkeren	- Rijstroken, private parkeerplaatsen, toerit en laad- en losplaatsen, ten behoeve van de exploitatie van de nijverheid in zone 1 en zone 2 - Opslag in open lucht is verboden



Kaart 4: Bestemmingsplan BPA 'Zonevreemde bedrijven – deelplan 16 Locus'

3.8 Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Open Ruimte

De gemeente Dilbeek maakte recent een RUP open ruimte, de toelichtingsnota is goedgekeurd in januari 2022. De doelstelling van het RUP is om de open ruimte in Dilbeek te beschermen en versterken en dit planologisch te verankeren. Daarbij zijn er in het RUP 10 sleutelgebieden afgebakend. Deze gebieden zijn cruciale zones om te komen tot de gewenste open ruimte structuur. Het plangebied valt niet binnen de zone aangeduid als sleutelgebied. Desondanks is er op enkele tientallen meters ten noordoosten van het plangebied een zone aangeduid als sleutelgebied. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar een versterking van de valleistructuur, met hieraan gekoppeld een toeristisch-recreatief en educatief medegebruik. Tegelijk wordt een groene verbinding gemaakt tussen het parkgebied rondom de watermolen en de vallei van de Laarbeek.



Kaart 5: Zoom van het grafisch plan van het RUP Open Ruimte (Dilbeek), in de omgeving van het huidige bedrijventerrein.

3.9 Herbevestigde agrarische gebieden



Kaart 6: De herbevestigde (agrarische en groene) gebieden nabij het bedrijventerrein

Bovenstaande kaart geeft de herbevestigde (Agrarische en Groene) gebieden weer in de nabije omgeving van het bedrijventerrein. Dit zijn gebieden met een agrarische bestemming, voor die delen waar het gewestplan actueel nog van toepassing is. Het doel hiervan is het behoud en versterking van de agrarische structuur in het buitengebied.

Zo ligt een deel van het bedrijventerrein, regio Zenne-Dijle-Pajottenland in een herbevestigde (Agrarische en groene) gebied. Namelijk het landbouwgebied Gaasbeek, dat op 24/04/2009 bij besluit van de Vlaamse Regering werd herbevestigd.

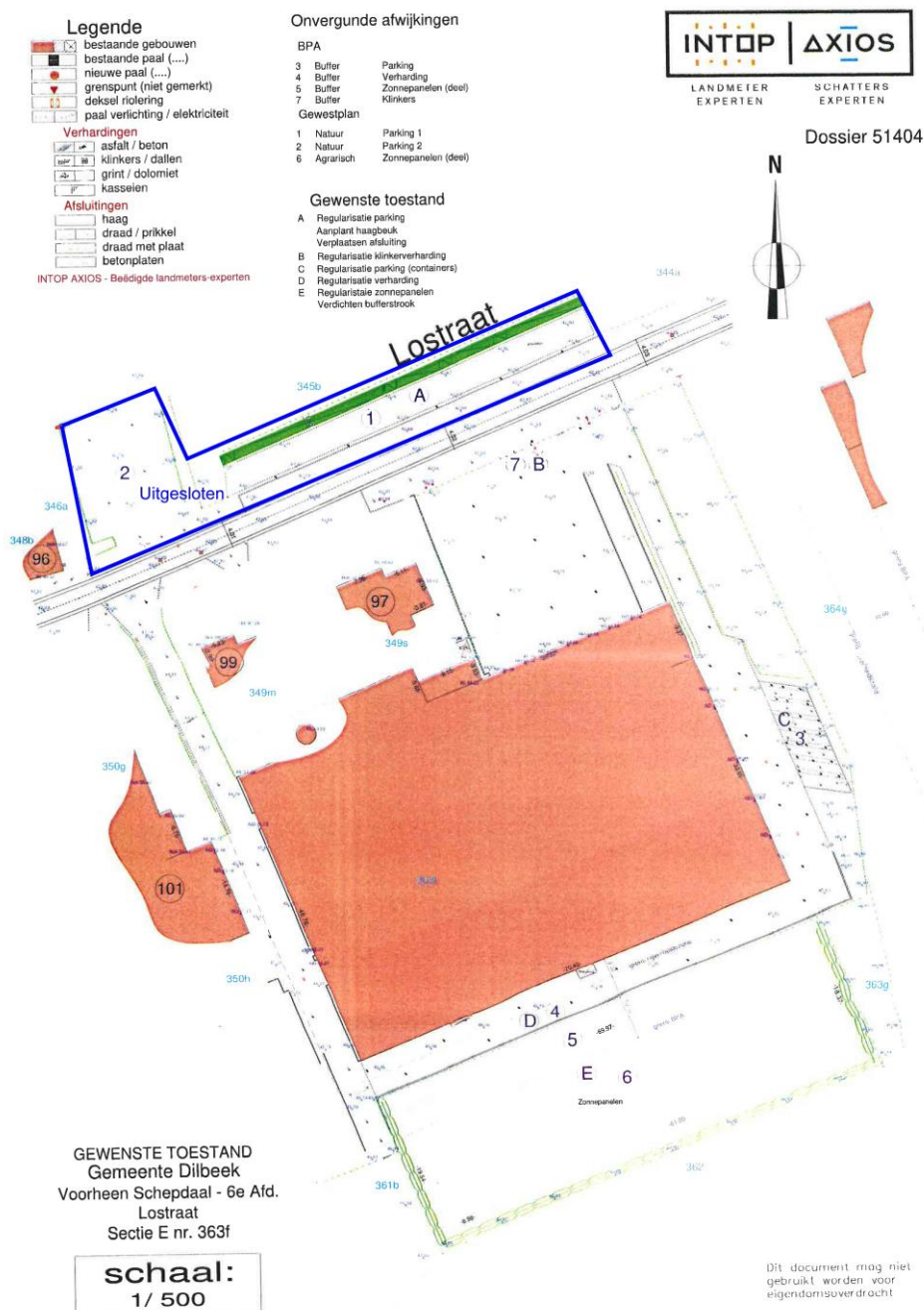
3.10 Planologisch attest (2024/1)

Er is een goedgekeurd planologisch attest 2024/1 voor het bedrijf Locus NV, gelegen aan de Lostraat 99 te 1703 Dilbeek. Het planologisch attest heeft tot doel de perimeter van het Bpa nr. 16 voor bedrijvigheid te wijzigen door te voorzien in drie nieuwe zones:

- Zone 1: zonnepanelen park op volle grond geplaatst achteraan de productieloods, thans gelegen in herbevestigd landbouwgebied. De daken op de loodsen zijn bezet met zonnepanelen, behoudens het dak loods (2009) die thans nog niet geschikt is bevonden voor de plaatsing van zonnepanelen.
- Zone 2: parkings voor het personeel/bezoekers aan de overkant van de Lostraat, thans gelegen in parkgebied.

- Zone 3: versmallen de bestaande feitelijke buffer links en schrappen buffer van het RUP achteraan het gebouw: voor het plaatsen van containers/ voertuigen en plaatsen gereedschappen (strook tussen productieloods en de keermuren) en het plaatsen zonnepanelen (buffer Bpa/landbouw GWP)

De gemeenteraad heeft de parking aan de overkant van de straat uitgesloten. Het plan van de gewenste toestand na de gemeenteraadbeslissing wordt in onderstaande afbeelding geïllustreerd.

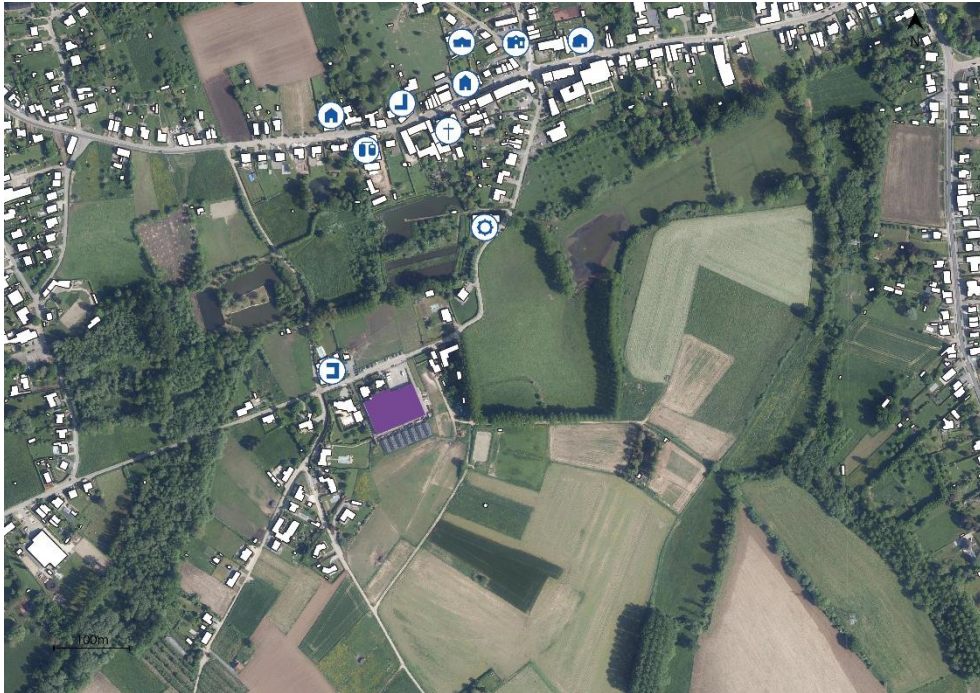


Kaart 7: Plan gewenste toestand van het planologisch attest (2024/1) na de gemeenteraadbeslissing.

4 Bestaande toestand

Hieronder wordt een analyse gemaakt van de huidige structuur van het plangebied. Achteréénvolgens wordt de bebouwde ruimte, open ruimte en mobiliteitsstructuur besproken.

4.1 Bebouwde omgeving



Legende

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Huidig bedrijventerrein | Boerenwoning |
| Bebouwing | L-vormige hoeve met langsschuur |
| Sint-Gertrudiskerk | Pastorie Sint-Gertrudisparochie |
| Watermolen Sint-Gertrudis-Pede | Meisjesschool |
| Brouwerij Kestemont | Gemeentelijke jongensschool |
| Gesloten hoeve | Modernistische brouwerswoning |

Kaart 8: Bebouwde omgeving nabij het huidige bedrijventerrein

De nabije omgeving van het huidige bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een landelijk karakter, met een lage bevolkingsdichtheid en een open ruimtelijke structuur. De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd langs wegen in de vorm van lintbebouwing, aangevuld met verspreide woningen in het open landschap.

Binnen deze landelijke context zijn de meeste woningen opgericht in een open bouworde. Deze woningen beschikken doorgaans over een groot bouwvolume en zijn voorzien van een zadeldak, wat bijdraagt aan het uniforme straatbeeld. In de Isabellastraat wijkt het bebouwingspatroon enigszins af, hier zijn enkele woningen gerealiseerd in gesloten bouworde, wat zorgt voor een meer stedelijke indruk binnen deze straat.

Binnen het plangebied bevinden zich bovendien diverse beeldbepalende erfgoedobjecten die het karakter van de omgeving mee bepalen. Tot deze beeldbepalende erfgoedobjecten behoren onder andere:

- De Sint-Gertrudiskerk,
- De hoeve-brouwerij met mouterij,
- Een boerenwoning,
- De watermolen van Pede,

- Een hoeve met langsschuur,
- De pastorie van de Sint-Gertrudisparochie,
- De voormalige meisjesschool,
- De gemeentelijke jongensschool,
- Een modernistische brouwerswoning,
- En een gesloten hoeve.

Deze erfgoedobjecten versterken samen de identiteit van het gebied.



Foto 3: Sint-Gertrudiskerk in Sint-Gertrudis-Pede, gelegen aan de Isabellastraat in Dilbeek³.



Foto 4: Watermolen van Pede gelegen langs de Lostraat in Sint-Gertrudis-Pede (Dilbeek).

³ Michielverbeek, Maasbracht, de Sint-Gertrudiskerk RM26519 foto7, 2017. Wikimedia Commons, CC BY-SA 4.0.

⁴ Agentschap Onroerend Erfgoed. Watermolen van Pede. Inventaris Onroerend Erfgoed. Beschikbaar op: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/39017>.

4.2 Open ruimte



Kaart 9: Open ruimte structuren nabij huidig bedrijventerrein

De directe omgeving van het huidige bedrijventerrein wordt gekenmerkt door drie open ruimtegebieden, die zich bevinden tussen de woonlinten en verspreide bebouwing. Op verschillende plaatsen zijn er visuele verbindingen tussen de open ruimtes, wat zorgt voor een samenhangend landschap. Dankzij het heuvelachtig reliëf en de open bebouwing zijn de open ruimtegebieden goed zichtbaar vanaf de straat. Verder zijn er ook enkele zonevreemde constructies aanwezig binnen deze open ruimte.

Daarnaast is binnen de open ruimte de Molenbeek aanwezig, die als een blauwe ader door het gebied stroomt. Deze beek, samen met enkele zijtakken, versterkt de natuurlijke structuur en draagt bij aan de ecologische waarde van het gebied. Bovendien is een deel van de open ruimte biologisch waardevol tot zeer waardevol.

Ook wordt een deel van de open ruimte actief gebruikt voor landbouw. De landbouwpercelen zijn in gebruik voor de teelt van suikerbieten, graslanden, wintergerst, maïs en aardappelen. Dit agrarisch gebruik bepaalt mee het uitzicht en de dynamiek van het landschap. **Ten zuiden van het plangebied wordt echter geen actieve landbouw bedreven.** Deze agrarische gronden worden hoofdzakelijk gebruikt voor paardenhouderij, waardoor een eventuele uitbreiding in deze richting geen conflict zal veroorzaken met actieve landbouwactiviteiten.



Foto 5: Paardenhouderij ten zuiden van het plangebied.



Foto 6: open ruimtegebied ten zuidoosten van het bedrijventerrein.

4.3 Mobiliteitsstructuur



Legende

- Huidig bedrijventerrein
- Bebouwing
- P Huidige parking
- B Bushaltes
- Wanden netwerk
- Atlas der Buurtwegen (1841)

Kaart 10: Mobiliteitsstructuur nabij huidig bedrijventerrein

Het huidig bedrijventerrein is gelegen langs de Lostraat, een kasseiweg bestaande uit een rijweg. Dit wegtype is typerend voor de directe omgeving, waar alle omliggende wegen eveneens uit één rijweg bestaan, zoals zichtbaar op de kaart hierboven. Verder sluit de Lostraat in het zuiden via de Brouwerijstraat aan op de Brusselsestraat (N282), een gewestweg die de verbinding vormt tussen Gooik en Anderlecht. In het noorden is er een aansluiting via de Isabellastraat en de Ijsbergstraat op de Ninoofsesteenweg (N8), een belangrijke verkeersas tussen Brussel en Ninove. Deze ligging zorgt voor een goede bereikbaarheid van het plangebied, zowel lokaal als regionaal.

Een goede bereikbaarheid van de site is essentieel, aangezien er dagelijks meerdere markten worden beleverd. In de vroege ochtend worden marktwagens gevuld en vertrekken vervolgens naar hun bestemmingen. Daarnaast worden dagelijks in de vroege uren producten zoals brood en gebak verdeeld aan klanten, wat gebeurt met ongeveer 15 bestelwagens. Omdat deze leveringen vroeg plaatsvinden, staan de bestelwagens in de namiddag terug op het bedrijventerrein.

Daarnaast bevinden zich in de nabije omgeving enkele bushaltes, onder andere aan de Isabellastraat en de Doyleijkstraat, telkens in beide rijrichtingen. Deze haltes bieden verbindingen tussen Brussel-Zuid en Schepdaal, en tussen Schepdaal en Halle. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ongeveer 600 meter van de projectsite, wat zorgt voor een redelijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Daarnaast bevindt zich recht tegenover het bedrijventerrein een strook die momenteel wordt gebruikt als parkeerplaats. Deze zone telt ongeveer 35 parkeerplaatsen, maar is niet vergund en ligt in parkgebied. Deze parking wordt hoofdzakelijk gebruikt door het personeel van het bedrijventerrein. Ten oosten van deze parkeerstrook bevindt zich volgens de Atlas der Buurtwegen (1841) een trage weg. Deze weg is vandaag niet aangelegd en loopt over een bebouwd perceel dat volledig omheind is.

Tot slot is er een uitgebreid wandelnetwerk in de omgeving, dat doorheen de open ruimte loopt en langs de projectsite passeert. Hierdoor is de projectsite goed zichtbaar vanaf verschillende punten op de wandelroute.



Foto 7: Stockageruimte binnen het bedrijventerrein voor marktwagens die producten vervoeren naar de markten.

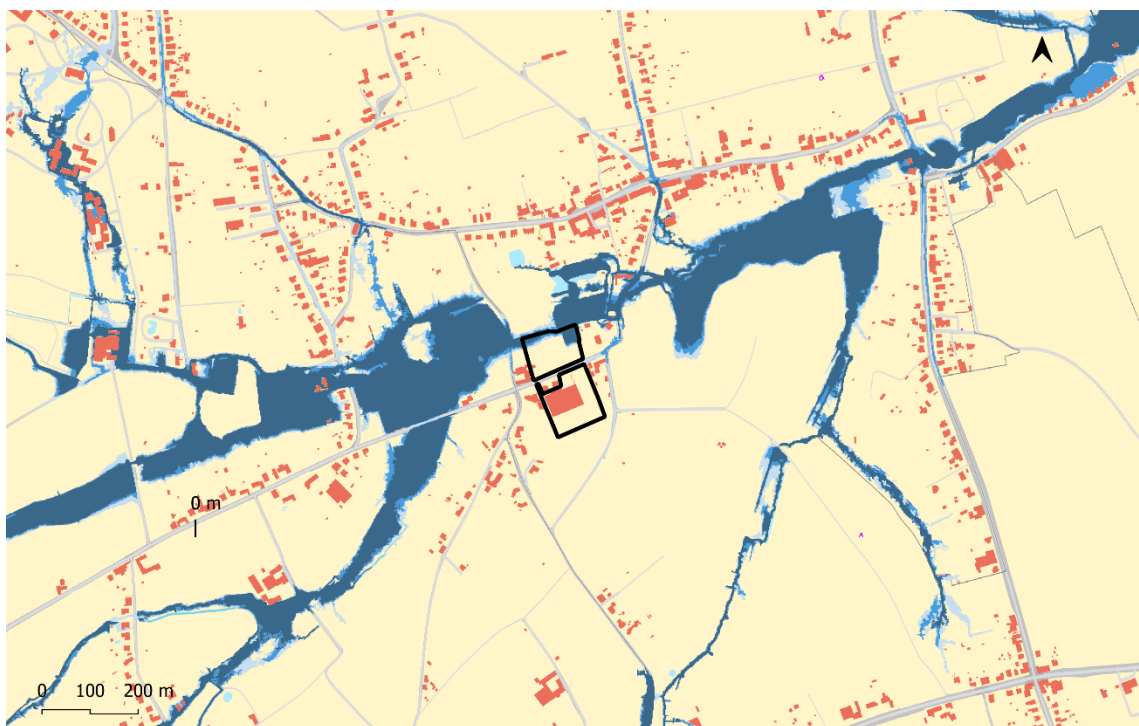


Foto 8: Parking langs de Lostraat, in gebruik door personeel van het bedrijventerrein

4.4 Overstromingsgevoeligheid

Het bedrijventerrein ligt niet in een zone met pluviale of fluviale overstromingsproblematiek. Het perceel aan de overzijde van het bedrijventerrein, dat zal worden opgenomen in de contour van het RUP, bevindt zich gedeeltelijk in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Deze zone ligt langs de Molenbeek. Binnen dit perceel is de gewenste functie het voorzien van een indicatief tracé voor een trage weg en een wadi. Deze ingrepen hebben geen negatieve impact op de overstromingsgevoelige zones.

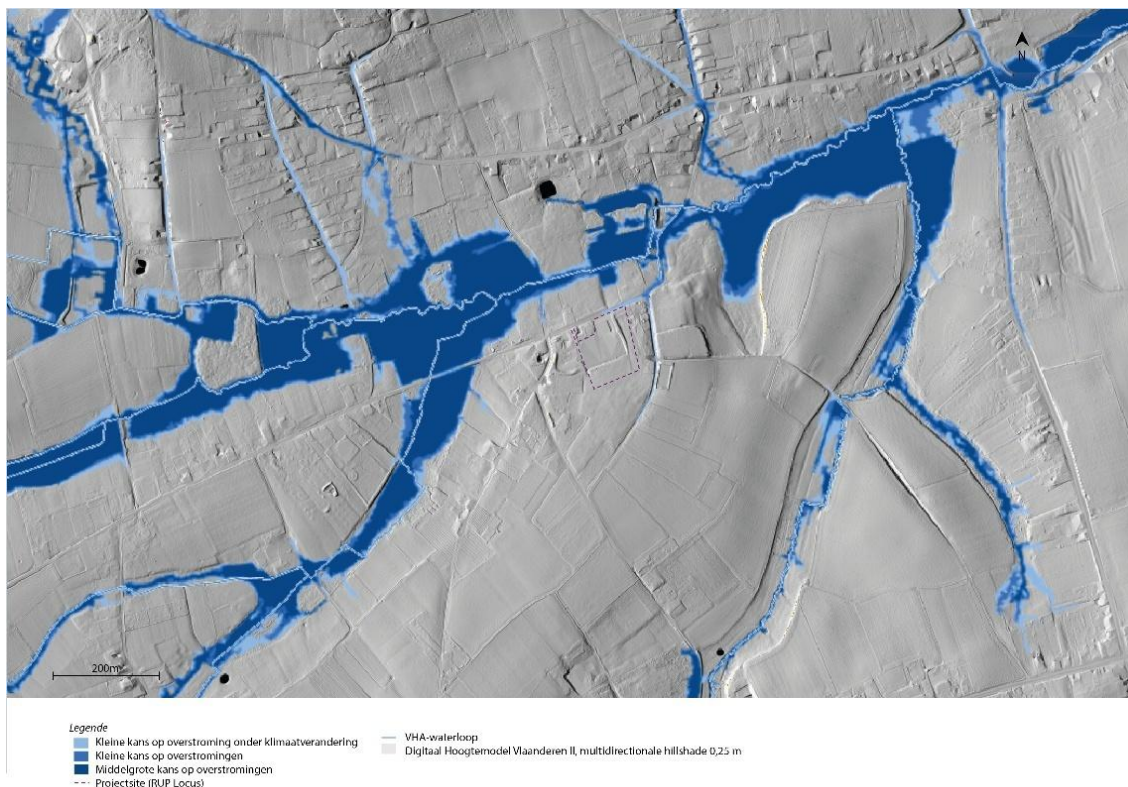
In de ruimere omgeving bevinden zich enkele zones die als pluviaal overstromingsgevoelig zijn aangeduid. Deze situeren zich voornamelijk langs de Molenbeek en haar aftakkingen, waar het landschap grotendeels bestaat uit open ruimte. Onderstaande kaart toont de pluviale overstromingsgevoelige zones op een achtergrond van het GRB. Hieruit blijkt duidelijk dat deze gebieden geconcentreerd zijn rond de waterlopen, met name de Molenbeek en haar zijarmen. Daarnaast liggen meerdere gebouwen in het westen van deze omgeving binnen overstromingsgevoelig gebied.



Contour RUP_23016_214_00012_00001_CT_ST
Overstromingsgebieden pluviaal
B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
C - Kleine kans op overstromingen
D - Middelgrote kans op overstromingen

Kaart 11: Pluviale overstroming in de nabije omgeving van het projectgebied (Bron: Geopunt.be, geraadpleegd 2025)

De tweede kaart, met als ondergrond het hoogtemodel en de waterlopen, toont aan hoe het reliëf en de aanwezigheid van waterlopen bepalend zijn voor de ligging van de pluviale overstromingsgevoelige zones. Hierbij liggen de lagere delen in het landschap, vaak in de nabijheid van waterlopen, binnen een pluviale overstromingsgevoelig gebied. Hoger gelegen gebieden, zoals het zuidoostelijke openruimtegebied en delen van de Isabellastraat, blijven buiten deze problematiek.



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

4.5 Kort cartografisch overzicht van de site⁵

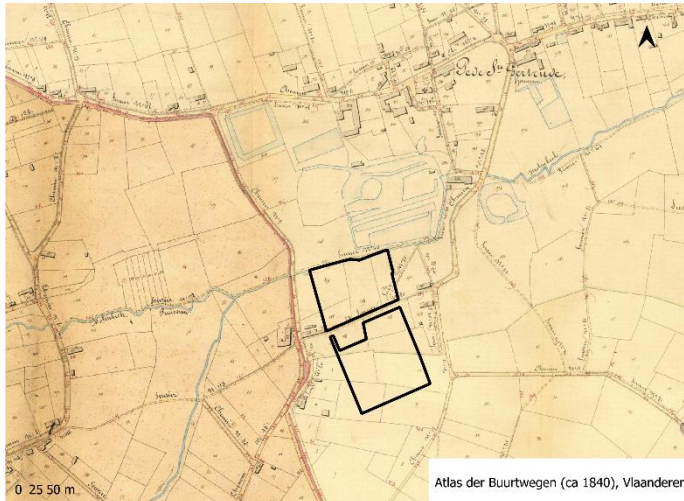
Onderstaande kaarten tonen de projectsite, aangeduid met een paars kader, en haar directe omgeving. Het overzicht geeft een periode van 1777 tot 2024 weer en illustreert de ruimtelijke evolutie van het gebied. Doorheen de jaren wordt duidelijk hoe de bebouwde omgeving geleidelijk uitbreidt, terwijl groene structuren en akkerlanden deels verdwijnen, maar ook op bepaalde plaatsen behouden blijven. Dit beknopt cartografisch overzicht biedt zo een helder beeld van de veranderingen in het landschap en het ruimtegebruik.



Ferrariskaart - 1777

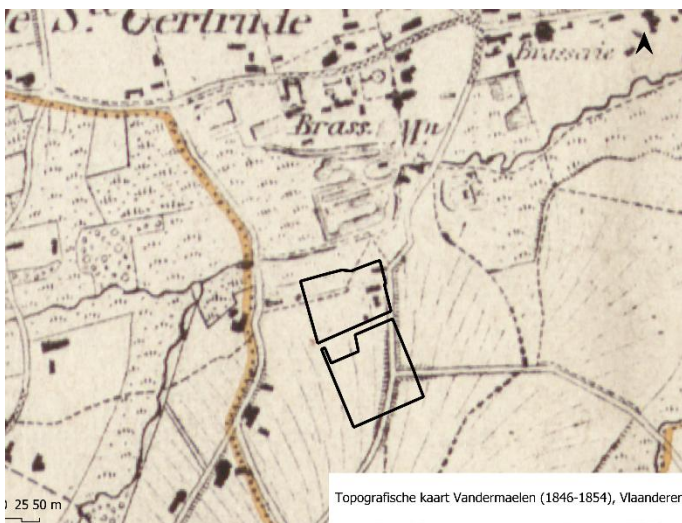
De kaart toont een zeer landelijk omgeving met weiden, bosjes en beperkte bebouwing.

⁵ Bron onderstaande kaarten: www.geopunt.be (2025)



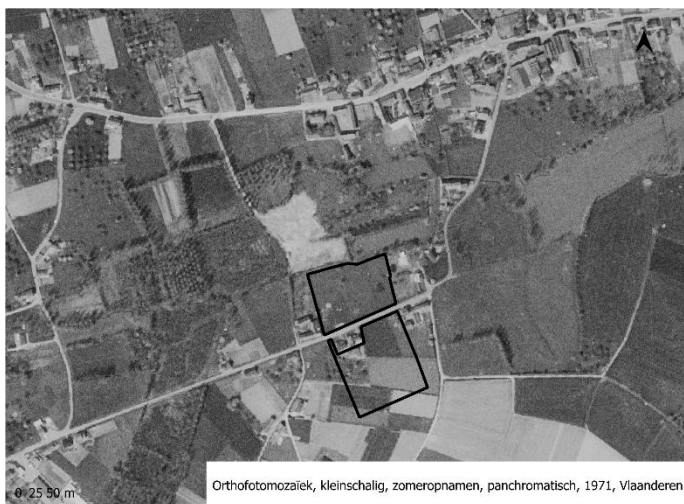
Atlas der buurtwegen – 1841

Het patroon van de huidige straten tekent zich duidelijk af. Er is een duidelijke percelering van de gronden.



Topografische kaart Vandermaelen – 1846-1854

De Niveauverschillen worden duidelijk op deze kaart. De verschillende parallelle lijnen op de kaart geven de hellingen weer. De kaart geeft ook de aanwezigheid van een bron (source) weer.



Luchtfoto - 1971

Op de foto is de bouw van meerdere woningen duidelijk zichtbaar, voornamelijk langs de Isabellastraat. Ondanks deze ontwikkelingen blijft de centrale ruimte binnen het plangebied grotendeels open. Vijf jaar na het nemen van deze luchtfoto, startte Josse Locus samen met zijn echtgenote een eigen bakkerij. Vanaf de jaren tachtig begon het bedrijf, naast de traditionele broodrondes met levering aan huis, ook steeds meer koude bakkers te voorzien van brood en banket. Dit leidde tot een uitbreiding en diversificatie van het productassortiment.



Luchtfoto – 2000 à 2003

Op deze luchtfoto is de huidige bebouwingsstructuur duidelijk zichtbaar. Een deel van het terrein is reeds ingenomen door bedrijfsgebouwen. In 2000 werd de productieruimte voor het eerst uitgebreid. Negen jaar later volgde een tweede uitbreiding tot 6000 m², als gevolg van een groeiend aantal externe klanten.



Luchtfoto 2015

Langs de Eksterstraat en de Brouwerijstraat neemt de bebouwingsgraad verder toe. Ook op het terrein zelf is een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten zichtbaar.



Luchtfoto 2024

De voorheen onbebouwde percelen tussen de bestaande bebouwing zijn inmiddels ingevuld, waardoor de omgeving vandaag een sterk verdichte indruk geeft. De nabije omgeving is vrijwel volledig bebouwd. Op het terrein zelf is bovendien een uitbreiding gerealiseerd in de vorm van een zonnepanelenpark, dat duidelijk zichtbaar is op recente luchtfoto's.

Ondertussen heeft Josse Locus acht winkels in eigen beheer en worden dagelijks meerdere markten bezocht. Daarnaast telt het bedrijf circa 100 personeelsleden (in productie en in de winkels). In totaal verzorgen circa 15 wagens deze dagdagelijkse klantenbedeling.

5 Gewenste toestand

5.1 Verkennend onderzoek

Bij de opmaak van het RUP vormden het planologisch attest en het BPA de uitgangspunten voor het bepalen van de contour. Ook bouwt het RUP voort op de visie van het planologisch attest (korte termijn) en vertaalt deze naar een langetermijnperspectief, waarbij rekening wordt gehouden met vier uitgangspunten. Deze basis werd verder verfijnd op basis van een verkennend onderzoek.

Dit verkennend onderzoek had tot doel na te gaan hoe **binnen de contour van het RUP** de gewenste elementen op een planologisch verantwoorde manier kunnen worden ingepast. Daarbij werd onder meer gekeken naar:

- Herstructureren [+alternatievenonderzoek] parkeren
- Omschakeling naar hernieuwbare energie
- Buffering van water en het opnemen van een voorlopig tracé voor een trage weg
- Mogelijke uitbreiding van de bedrijfsgebouwen

Het verkennend onderzoek moet garanderen dat er geen interne conflicten ontstaan op het bedrijventerrein, dat de contour van het BPA waar nodig wordt aangepast, en dat er voldoende ruimte is om de gewenste functies te realiseren.

5.1.1. Herstructureren [+alternatievenonderzoek] parkeren



Foto 9: Huidige parkeerplaatsen op het tegenoverliggend perceel in parkgebied.

Heden telt het bedrijf circa 100 personeelsleden (in de productie en in de winkels). Josse Locus heeft acht winkels in eigen beheer en dagelijks worden meerdere markten bezocht voor het verkopen van hun producten (broodjes en gebak). Op het bedrijventerrein zijn er 40 arbeiders en 2 bedienden tewerkgesteld en voor de verdeling worden circa 16 wagens ingezet. De bestelwagens voor leveringen en markten worden binnen gestockeerd.

Tabel 1: Dagdagelijkse vervoersbewegingen op het bedrijventerrein Locus.

Activiteit	Werknemers/ leveranciers	Beweging (aankomst en vertrek)
Productie s 'nachts	5	10
Productie overdag	35	70
Chauffeurs leveringen	15	30
Leveranciers producten (bloem ea.)	3	6
Totaal: 116 bewegingen		

Het personeel komt met eigen vervoer. Op het bedrijventerrein zijn er geen parkeerplaatsen voorzien voor het personeel. Buiten de grenzen van het bedrijventerrein (BPA) aan de overkant van de Lostraat is er een parkeerstrook, die wordt gebruikt voor hun personeel. Deze parkeerstrook is niet vergund en is gelegen in parkgebied. De totale oppervlakte beslaat circa 550m² en is opgedeeld in twee compartimenten: één met 12 parkeerplaatsen en één met 23 parkeerplaatsen. Ook is de parking zichtbaar vanuit het beschermde cultuurhistorische landschap van de Watermolen van Pede.

Tabel 2: Beknopte analyse van de ruimtelijke positieve en negatieve aspecten van de huidige parking.

Positieve aspecten	Parkeren is georiënteerd aan de straatkant.
Negatieve aspecten	- De parking is gelegen in parkgebied - Mogelijke zichtbaarheid van de parking vanuit het beschermd cultuurhistorisch landschap. - Elke parkeerbeweging van elke auto zorgt voor een verkeersbeweging op de openbare weg.

Om deze redenen is de huidige parking niet gewenst. De gemeenste wenst daarom dat de parkeervoorzieningen binnen eigen bedrijventerrein worden opgevangen.

Om de haalbaarheid te onderzoeken of de parkeerbehoeften op eigen terrein kan opgevangen worden, worden hieronder twee opties onderzocht.

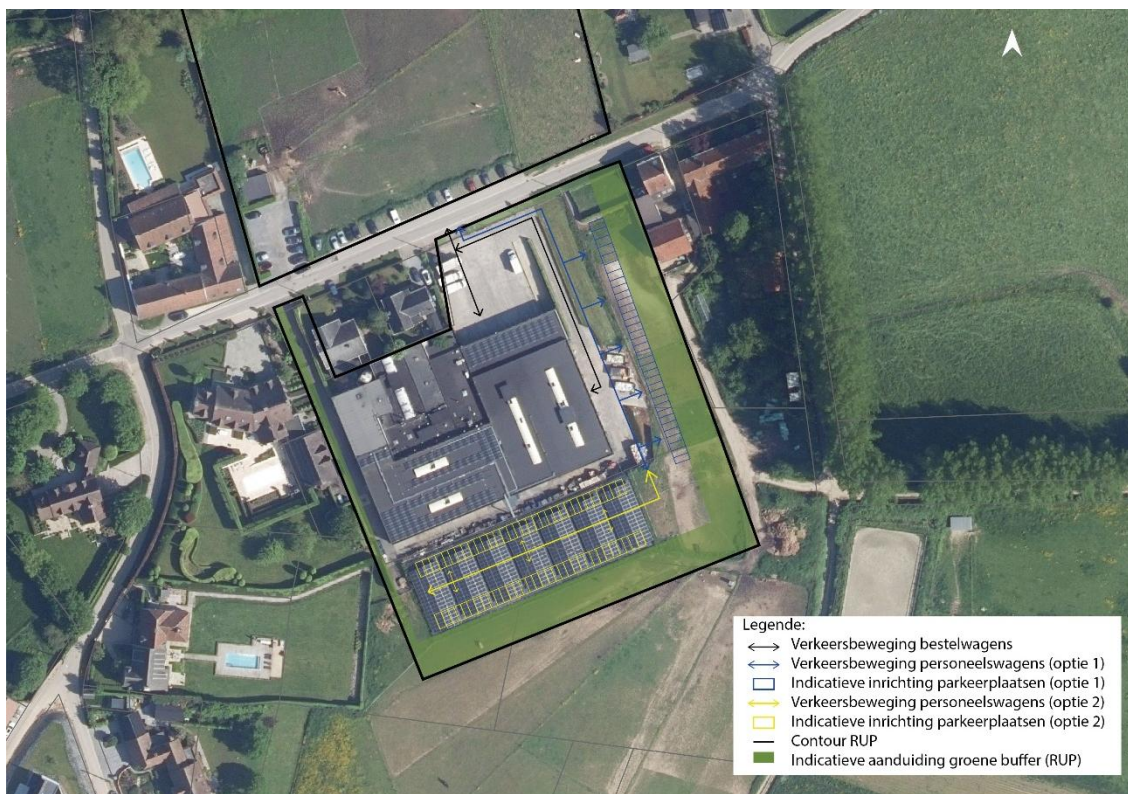
- **Optie 1** voorziet parkeerplaatsen achteraan het terrein, onder de bestaande zonnepanelen.
- **Optie 2** voorziet parkeerplaatsen (parkeerbatterij) in het nog onbebouwde deel van de nijverheidszone, gelegen aan de oostzijde van het terrein.

In onderstaande tabel zijn de positieve en negatieve aspecten van deze mogelijkheden weergegeven. Het is belangrijk te benadrukken dat het om verkennende opties gaat.

Tabel 3: Beknopte analyse van de ruimtelijke positieve en negatieve aspecten van de 2 opties.

	Parkeerbatterij (optie 1)	Zonnepanelen (optie 2)
Grove schatting aantal parkeerplaatsen	35 parkeerplaatsen.	50 parkeerplaatsen.
Positieve aspecten	- Het parkgebied wordt gevrijwaard. - Er is geen zichtbaarheid van de parking vanuit het beschermd cultuurhistorische landschap	- Multifunctioneel ruimtegebruik - Aantal parkeerplaatsen komt overeen met de behoefte.
Negatieve aspecten	Mobiliteit wordt dieper op de site ingeplant.	Mobiliteit wordt dieper op de site ingeplant

	• Geen/tot minder uitbreidingsmogelijkheden binnen de niverheidszone • Aantal parkeerplaatsen komt slechts gedeeltelijk overeen met de behoefte.	• Extra verharding onder de zonnepanelen
--	---	--



Kaart 13: Beknopte analyse van de mogelijkheden om parkeervoorzieningen binnen het bedrijventerrein te realiseren

Conclusie

Uit bovenstaande analyse blijkt dat er voldoende ruimte beschikbaar is om parkeren binnen het bedrijventerrein te voorzien. Enerzijds door de parking te voorzien onder de zonnepanelen en anderzijds door parking te voorzien in het nog onbebouwde deel van de niverheidszone. Het is eveneens mogelijk om beide opties te combineren. Maar de toegang tot beide parkeeropties zal via de Lostraat moeten gebeuren.

5.1.2. Omschakeling naar hernieuwbare energie



Foto 10: zonnepanelen op de zuidgevel van het bedrijfsgebouw.

Momenteel beschikt het bedrijventerrein over zonnepanelen op het dak, aan de gevel en op aangrenzende gronden. In het planologisch attest werd een aanvraag ingediend om ook de achterliggende gronden te gebruiken voor de installatie van zonnepanelen. Deze uitbreiding werd goedgekeurd en is noodzakelijk om te voldoen aan de verplichting inzake energietransitie. Samen leveren deze installaties een capaciteit van 359,20 kWp, wat overeenkomt met ongeveer 55% van het totale jaarlijkse elektriciteitsverbruik (circa 650.000 kWh/jaar). Het resterende verbruik wordt gedekt door aardolie.



Foto 10: zone achteraan het bedrijventerrein voorzien voor zonnepanelen

In het RUP wordt deze goedgekeurde uitbreiding opgenomen. Voor toekomstige bijkomende aanvragen naar zonnepanelen zal de gemeente geen uitbreiding in agrarisch gebied toestaan. Extra zonnepanelen zullen moeten worden geïntegreerd binnen de nijverheidszone, bijvoorbeeld op de daken en zijgevels van bedrijfsgebouwen die nog niet door zonnepanelen zijn bedekt. Dit vergt natuurlijk een andere structuur en draagkracht, wat momenteel niet mogelijk is.

5.1.3. Buffering van water en het opnemen van een voorlopig tracé voor een trage weg

Buffering van water



Kaart 13: Oprit en toegangsweg met een duidelijk aflopend profiel richting straatzijde, zonder vlakke zone voor waterbuffering.

Het bedrijventerrein helt af richting de straatzijde (Lostraat). In deze zone is er weinig ruimte om water te bufferen, aangezien de verharding noodzakelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Ook achteraan op het terrein is buffering moeilijk door het hellend profiel. Buffering op eigen terrein zou mogelijk zijn via een pompinstallatie of een ondergrondse wadi.



Kaart 14: Illustratie van de oprit en toegangsweg bij hevige waterval, gegenereerd door M365 Coplitor op 04/12/2025.

Daarom is gezocht naar een alternatief, zodat buffering niet uitsluitend afhankelijk is van een pomp. Een geschikte locatie bevindt zich aan de overzijde van de Lostraat, waar momenteel een niet-vergunde parking ligt. De gemeente wil dit perceel benutten om de waterbuffering te realiseren.

Tabel 4: Beknopte analyse van de ruimtelijke positieve en negatieve aspecten van de wadi in parkgebied.

	Wadi in parkgebied
Positieve aspecten	Een wadi sluit aan bij de functie van het parkgebied
Negatieve aspecten	Onduidelijke situatie of er reeds een waterleiding aanwezig is naar de huidige citerne in parkgebied



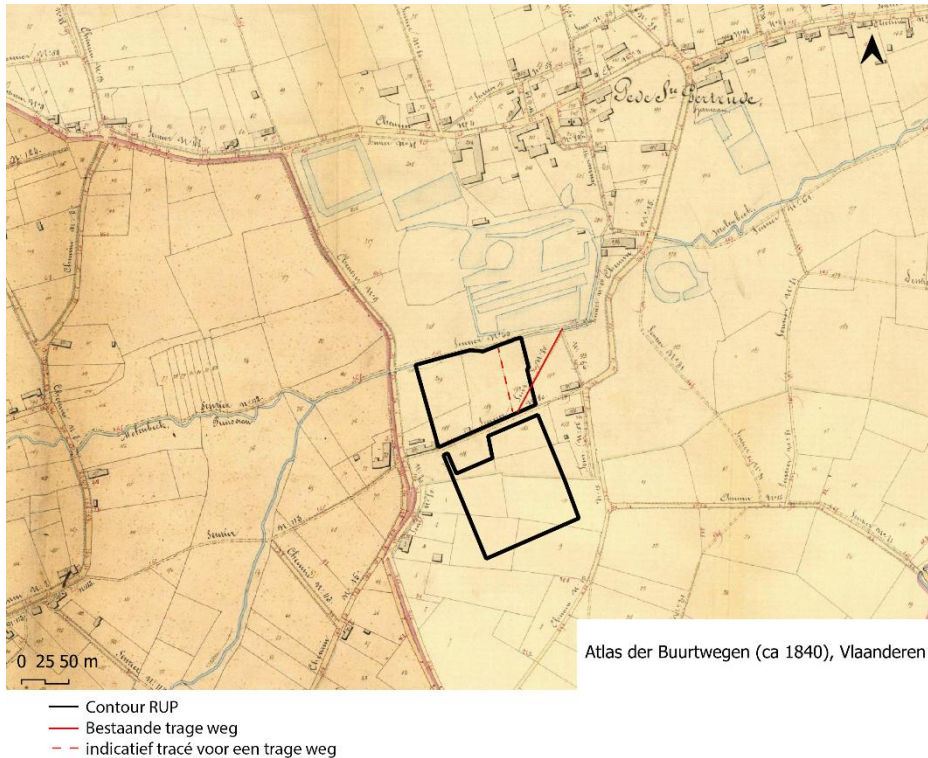
Kaart 14: illustratie van het huidige gebruik van het parkgebied en het belemmerende zicht, gegenereerd door M365 Copilot op 28/11/2025.



Kaart 15: Illustratie waarin de voormalige parking plaats heeft gemaakt voor een bovengrondse wadi, Gegenereerd door M365 Copilot op 28/11/2025.

Voorlopig tracé voor een trage weg

Aan de overkant van het bedrijventerrein, langs de Lostraat, vertrekt de trage weg (nr. 85). Deze weg is volgens de Atlas der Buurtwegen getekend, maar niet gerealiseerd. Omdat deze weg door een bestaand perceel loopt, is hij moeilijk realiseerbaar. Daarom wordt er in het RUP bekeken om de trage weg op te nemen. Zo kan de bestaande trage weg (nr. 85) verlegd worden binnen de contour van het RUP. Op onderstaande kaart is een indicatieve trage weg vastgelegd. Deze weg vormt zo een verbinding tussen de Lostraat en de trage weg langs de Molenbeek.



Kaart 16: Beknopte analyse van de mogelijkheden om parkeervoorzieningen binnen het bedrijventerrein te realiseren

5.1.4. Mogelijke uitbreiding van de bedrijfsgebouwen

Het planologisch attest richt zich voornamelijk op een kort termijnperspectief, terwijl het RUP een visie op lange termijn biedt en rekening houdt met toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijfsgebouwen. Binnen dit kader blijft uitbreiding binnen het plangebied mogelijk, met inachtneming van de overige uitgangspunten.

Uitbreidingen worden bij voorkeur beperkt tot de zone die later in het RUP wordt vastgelegd als nijverheidszone. Bij voorkeur zullen uitbreidingen in de breedte worden voorzien om de bouwdiepte te beperken. Onderstaande kaart is een aanzet om het bedrijventerrein in een nijverheidszone en een bufferzone op te delen. De stippellijn toont hoe het bestaande bedrijventerrein in de breedte kan uitbreiden.

Mocht het bedrijf uitbreiden in de breedte, zal dit in conflict zijn met de gewenste parkeerplaatsen en de toegangsweg hiervan. Dan wordt er gekeken om enerzijds parkeerplaatsen, bij toekomstige uitbreidingen ondergronds te voorzien en anderzijds om de bedrijfsgebouwen verticaal uit te breiden. Indien het bedrijf grote uitbreidingen wenst, zal er buiten het bedrijventerrein moeten worden gekeken en zal herlocatie zich opdringen. Verder in het RUP worden de

uitbreidingsmogelijkheden via volgende parameters beperkt, zoals een vloerterreinindex, bouwdieptes en bouwhoogtes.



Kaart 17: Mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein.

5.2 Gewenste toestand

5.2.1. Wonen als nabestemming

De gemeente wenst dit RUP op te maken voor de huidige activiteiten of gelijkaardige activiteiten in de toekomst. Andere verkeersgenererende activiteiten of activiteiten die de draagkracht van de omgeving zullen aantasten, worden door de gemeente niet ondersteunt. Bij het uitdoven van de huidige of gelijkaardige activiteiten wenst de gemeente de zuidelijke zone (eerste 50 meter) aan de Lostraat een nabestemming wonen te geven. De achterliggende percelen zullen dan terug agrarisch gebied worden.

5.2.2. Woning met tuin (Lostraat nr. 91)

Het huis langs de Lostraat met nr. 91 is gelegen buiten het plangebied. De tuin gekoppeld aan deze woning is gelegen binnen de plancontour. Om garantie te bieden dat de tuin behouden blijft, zal de tuinzone omschreven worden in de voorschriften. Een alternatief is om de huidige tuinzone uit de contour van dit RUP te houden.



Kaart 18: De contour van het RUP (met en zonder de tuinzone).

5.3 Inrichtingsschetsen

Op basis van bovenstaand vooronderzoek wordt hieronder een eerste inrichtingsschets vooropgesteld voor dit RUP. Dit zoneringsplan zal in de verdere opmaak van het RUP verder gedetailleerd worden. Er wordt gekozen om een flexibel zoneringsplan op te stellen, zodat er kan ingespeeld worden op korte en lange termijn behoeftes.

Het plangebied wordt opgedeeld in verschillende zones, elk met een specifieke functie en bijhorende voorschriften. Deze indeling zorgt voor een evenwicht tussen bedrijfsactiviteiten, groenvoorziening en waterbeheer.

Groene buffer:

Langs de perceelsgrenzen wordt een groene buffer voorzien om het bedrijf landschappelijk in te passen en een ecologische meerwaarde te creëren. Binnen deze zone is geen verharding toegestaan, enkel beplanting en groeninrichting.

Nijverheidszone:

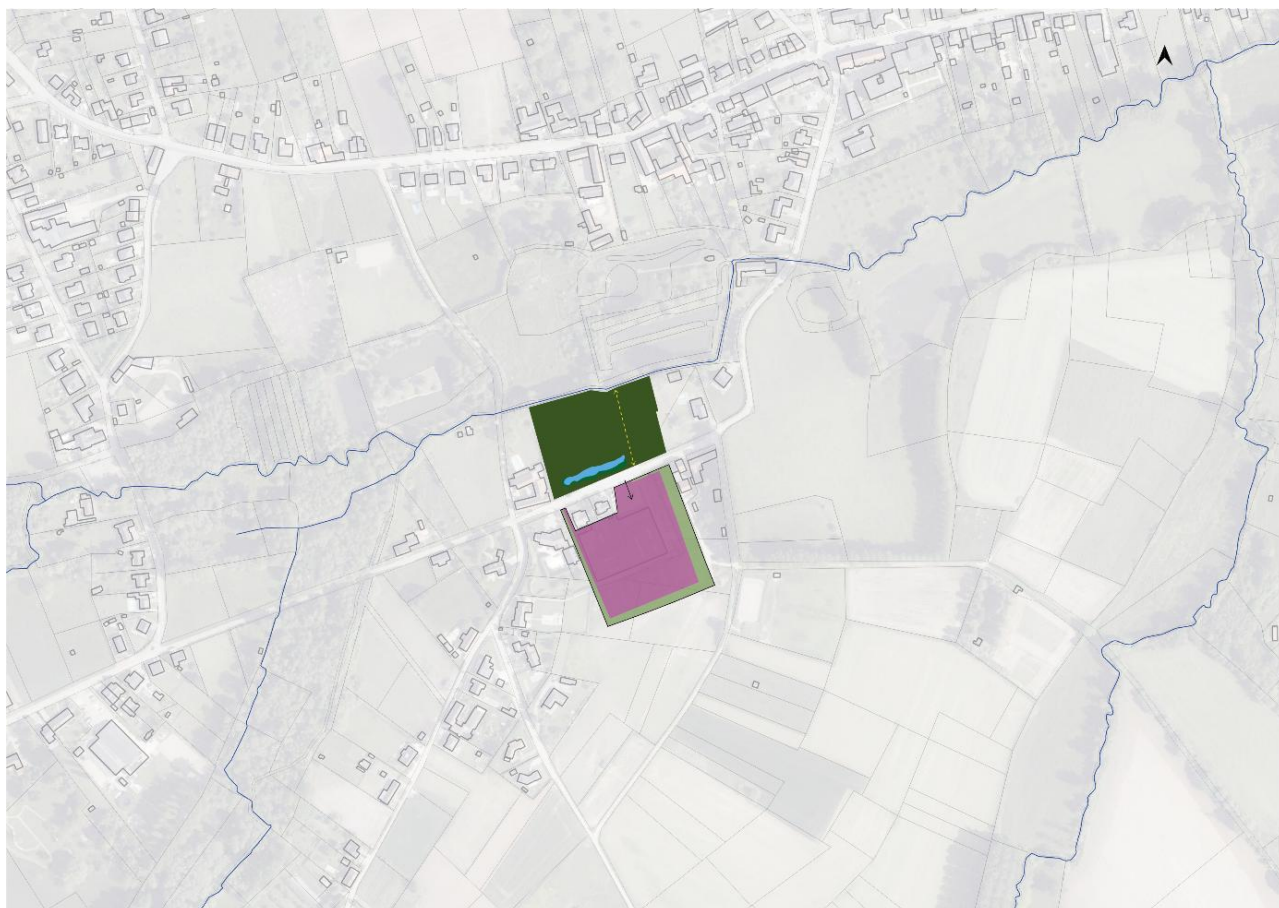
Dit is de zone voor de bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld de bedrijfsgebouwen, parkeerplaatsen, stockageruimte, zonnepanelen en noodzakelijke verharding voor gemotoriseerd verkeer. De zone zal niet volledig verhard of bebouwd worden. Er zal een maximale verhardingsgraad, bebouwingsgraad, bouwdiepte en vloerterreinindex vastgelegd worden.

Zone voor waterbuffering:

Aan de overzijde van de Lostraat wordt een zone ingericht voor waterbeheer. Dit zal een verfijning worden van de huidige parkbestemming. Er wordt ook een indicatieve aanduiding voor een trage weg voorzien. Binnen deze zone is er geen verharding toegestaan, met uitzondering voor een trage weg en beperkte rustpunten (bank, verlichting). Verdere inrichting wordt indicatief vastgelegd en verfijnd in een latere fase van het RUP.

Toerit voor gemotoriseerd verkeer:

In het kader van veiligheid wordt aangeraden om maar één toerit te voorzien voor gemotoriseerd verkeer. Deze toerit moet aansluiten op de Lostraat en zorgt voor een verbinding met de parkeerzones en de bedrijfsgebouwen. Er wordt ook een toegang voorzien voor traag verkeer.



Legende

- Zone voor park met waterbuffering
- Groene buffer
- Nijverheidszone
- Toerit voor gemotoriseerd verkeer
- Indicative aanduiding voor een trage weg

Kaart 16: Aanzet inrichtingsschets RUP Locus.

5.4 Detaillering

Het volledige plangebied wordt opgedeeld in verschillende zones met elk hun eigen functies. In de verdere uitwerking van het RUP zal deze zonering gedetailleerd worden vastgelegd. Onderstaand wordt een eerste overzicht gegeven van de voorziene oppervlaktes en de bijhorende toelichting per zone.

Zone	Uitleg zone	Voorziene oppervlakte
Groene buffer	- Groene visuele buffer	Circa 2.155 m ²
Nijverheidszone	- Zone voor het laden en lossen - Bestaande activiteiten bedrijf - Zone voor zonnepanelen - Parkeerplaatsen - Stallen van containers	Circa 9.626 m ²
Zone voor waterbuffering	- Bovengrondse wadi - Trage weg	Circa 7.045 m ²

6 Juridische context

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

Ruimtelijke context	
Gewestplan	Gewestplan Halle Vilvoorde Asse [GWP_02000_222_00025_00001]
Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	/
Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	/
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	/
Algemene plannen van aanleg	/
Bijzondere plannen van aanleg	Zonevrije bedrijven – deelplan 16 Locus
Planologisch attest	Ja
Verkavelingsvergunningen	/
Gebieden recht van verkoop	/
Atlas der buurtwegen	/
Herbevestigd agrarisch gebied	/
Context landschap	
Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	/
Beschermde monumenten	Ten noorden van het plangebied liggen twee beschermde monumenten; Hoeve-brouwerij met mouterij Goossens en Watermolen van Pede met aanhorigheden.
Beschermde archeologische sites	/
Bouwkundig erfgoed	Ten noorden van het plangebied situeren volgende vastgesteld bouwkundig erfgoed: gesloten hoeve, watermolen van Pede, Hoeve-brouwerij met mouterij Goossens, Boerenwoning, L-vormige hoeve met langsschuur, Parochiekerk Sint-Gertrudis, Pastorie Sint-Gertrudisparochie, Meisjesschool, Gemeentelijke jongensschool, Modernistische brouwerswoning en begraafplaats.
Landinrichting	/
Unesco Werelderfgoed	/
Context natuur	
Gebieden van het VEN/IVON	Op ongeveer 100 meter ten noorden en 200 meter ten westen van het plangebied bevinden zich de valleien van Laarbeek en de Molenbeek.
Bos en Natuurreservaten	?
Vogel- en habitatrichtlijngebieden	/

Biologische waarderingskaart (BWK)	Op ongeveer 100 meter ten noorden, 40 meter ten oosten en 200 meter ten westen van het plangebied bevinden zich zones die biologisch waardevol tot zeer waardevol, complex van biologisch minder waardevolle en complex van biologisch waardevolle elementen zijn.
Gebieden met recht van voorkoop	RVV Vlaams Ecologisch Netwerk op ongeveer 100 meter ten noorden en 200 meter ten westen van het plangebied.
Context water	
Beschermingszones grondwaterwinningen	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen (klasse)	Ten Noorden van het plangebied, de Molenbeek.
Watertoetsadvieskaarten (2023)	Ja, verschillende percelen
Pluviale overstromingskaarten (2023)	Ja, verschillende percelen
Fluviale overstromingskaarten (2023)	/
Recent overstroomde gebieden (ROG)	Ja, verschillende zones langsheen de Molenbeek.
Context milieu	
Milieuvergunningen	Een milieuvergunning voor de percelen sectie E349 T, 363E en 365 K werd afgegeven op 05.09.2011 voor een periode die eindigt op 19 mei 2028.
Bodemvervuiling (Ovam dossiers)	Binnen het plangebied. Aanwezige bodemverontreiniging vraag geen verder onderzoek/ sanering.
Context industrie	
Seveso-inrichtingen	/
VLAIO Bedrijventerreinen	/
Context mobiliteit	
Openbaar vervoer	Bushaltes langsheen de Isabellastraat en de Doylijkstraat.
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk Ligging (BFF)	Ten noorden van het plangebied langsheen de Doylijkstraat, functionele fietsroute.

7 Verwijzing naar MER-screening planologisch attest Locus

Voor deze beoordeling wordt verwezen naar de mer-screening van het planologisch attest 2024/1 voor het bedrijf Locus. Het algemene besluit van deze MER-screening luidt als volgt: het projectgebied wordt in de verschillende toelichtingen bij de onderscheiden disciplines kwantitatief en kwalitatief beoordeeld. Uit de effectenanalyse blijkt dat de realisatie van dit plan geen aanzienlijk negatieve effecten zal hebben die de opmaak van een planm.e.r. of een verzoek tot ontheffing nodig maken. Het planologisch attest beoogt een bestemming van de aanwezige vergunde activiteiten inzonderheid wat de faciliterende voorzieningen betreft. Gezien de doelstellingen van het planologisch attest worden hernomen in dit RUP, gaat het planteam, ervan uit dat de bestaande merscreening vanuit het planologisch attest voldoende gronden heeft om terug hernomen te worden.

De mer-screening uit het planologisch attest wordt in de bijlage hernomen en er wordt in deze fase van de startnota aan de dienst VECM hierop advies gevraagd.

8 Onderzoek veiligheidsrapportage (RVR-toets)

De Rvr toets wordt aangevraagd bij het indienen van de startnota in dsi bij de eerste adviesronde.

9 Ruimtebalans en register

/ fase voorontwerp

10 Bijlagen

Bijlage 1: M.e.r.-screening

M.E.R.-SCREENING
PLANOLOGISCH ATTEST
Josse Locus NV

Lostraat 99 te 1703 Schepdaal

Inhoudstabel m.e.r.-screening

.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1. Bespreking: situering & kenmerken.	46
Contactgegevens:.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Situering.....	47
Beschrijving.....	47
Hernieuwbare energie.....	48
Vergunningen.....	48
Stedenbouwkundige vergunningen.....	48
Milieuvergunning.....	49
Mobiliteit.....	49
Afwijkingen van de feitelijke toestand op de planologische toestand.....	49
Feitelijke toestand en de omgeving.....	50
Kadastrale nummers: bedrijvenzone en uitbreidingen.....	50
2. Ontvankelijkheidsvoorwaarden.	51
Milieuvergunningsplicht.....	51
Natuurverplichtingen.....	51
Behoorlijk vergund.....	53
3 Het bedrijf Josse Locus.	56
4 Huidige toestand	56
5 Gewenste toestand	57
6 Milieuscreening per discipline	57
Oppervlaktewater.....	57
Grondwater.....	58
Bodem.....	59
Fauna & flora.....	59
Onroerend erfgoed & archeologie.....	63
Geluid & trillingen.....	63
Lucht & licht.....	63
Discipline mens – ruimtelijk - klimaat.....	63
Discipline mens – mobiliteit.....	64
Discipline mens - veiligheid.....	64
Grensoverschrijdende effecten.....	64
7 Conclusies	65
8 Algemeen besluit.	66

1 Bespreking: situering & kenmerken.

Deze mer-screening staat in het teken van een aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest voor het bedrijf Josse Locus NV voor de afwijkingen van de feitelijke toestand op de planologische toestand, inzonderheid door de aanleg van zonnepanelen en parking.

De aanvraag tot planologisch attest vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.- besluit van 10 december 2004 en is dus screeningsgerechtigd.

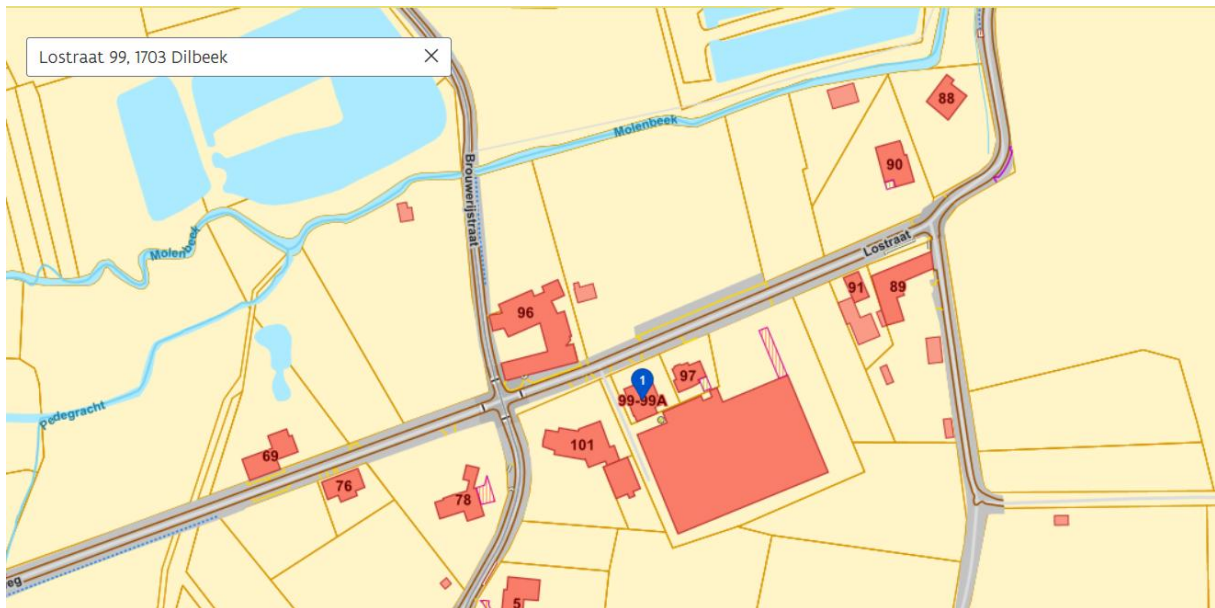


Figuur 1. Luchtfoto : huidige feitelijke situatie

Contactgegevens:

Josse Locus nv.
Lostraat 99
1703 Schepdaal.
+32 (0)2 569 08 65
contactform@josselocus.be

1.1 Situering.



Figuur 2. Situering. (bron Geopunt)

1.2 Beschrijving.

De bakkerij Josse Locus die opgericht werd in 1974 wordt heden geleid door Christel en Kristof, de 2e generatie en telt circa 100 personeelsleden (in de productie en in de winkels). De producten (broodjes, gebak) worden dagelijks bedeed aan de klanten. Circa 15 wagens verzorgen deze dagelijkse klantenbedeling met warme broodjes en gebak..



Figuur 3. Bestelwagens Locus

De bakkerij werd opgenomen binnen de perimeter van een bijzonder plan van aanleg nr.16 'Zonevrije bedrijven fase I Dilbeek '.

Sindsdien werd de bestaande bakkerij uitgebreid (2009) binnen de perimeter van een nijverheidszone.

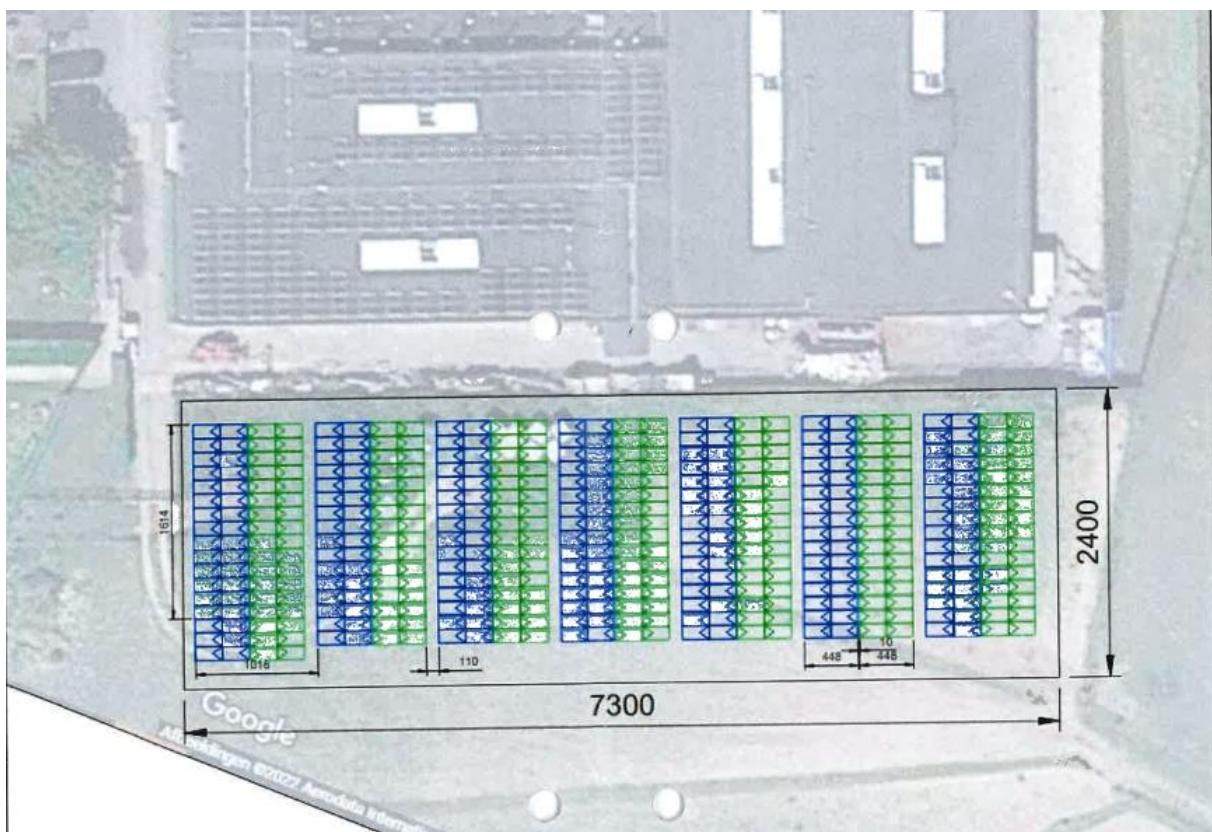
Het bedrijf bezit ook 10 eigen winkels.

1.3 Hernieuwbare energie.

Het bedrijf gebruikt reeds hernieuwbare energie door de plaatsing van zonnepanelen op het dak (280 Zp (102,40 kWp) geplaatst in het jaar 2020), op de wand (116 Zp (43.16 kWp) en de naastliggende grond (452 Zp (213,64 kWp)).

Plaats van de zonnepanelen (Zp)	Aantal Zp	Opbrengst in kWp	Theoretische opbrengst in kWh
Dak	280	102,40	102.400
Wand	116	43,16	43.160
Grond	452	213,64	213.640

Er is een opbrengst van 359,20 kWp of theoretisch 359 200 kWh. Dit vertegenwoordigt reeds ongeveer 55 % van het totale jaarlijks verbruik (circa 650.000 kWh/jaar of 55.000 kWh/maand) van elektriciteit door de inrichting. Een deel van de inrichting functioneert nog op (aardolie) Voor de noodzakelijke omschakeling naar elektriciteit werd de uitbreiding van het zonnepanelenpark op de zijgevel en op de grond in 2023 onder voorbehoud van deze aanvraag voor een planologische regularisatie uitgevoerd.



Figuur 4. Zonnepanelen achteraan de gebouwen

1.4 Vergunningen.

1.4.1 Stedenbouwkundige vergunningen.

Oprichting. 1974.	Oprichting
Bpa M.B.06.05.2008	Regularisatie zonevreemde bedrijven
SV 05.01.2009	Uitbreiden van de bakkerij

SV 29.06.2009	Plaatsen van 2 bijkomende poorten + HS-cabine prefab
SV 19.08.2013	Plaatsen van een bloemsilo
Andere handelingen	
Zonnepanelen	Daken vrijgestelde handelingen
Zonnepanelen zijgevel en op achterliggende grond	Zonder vg en/of vrijgestelde handelingen
Parking overkant van de Lostraat	Zonder vg, overkant van de Lostraat, respectievelijk 12 pp.en 23 pp.

1.4.2 Milieuvergunning.

MV van 5 september 2011	exploitatie ingedeelde inrichtingen voor een banket-broodbakkerij.
-------------------------	--

1.5 Mobiliteit.

Arbeiders productie	5 arbeiders 's nachts 35 arbeiders tussen 6 u 's ochtends en 20 u 's avonds.
Bedienden	02 bedienden
Chauffeurs	15 chauffeurs
Bedrijfsvoertuigen	15 (per dag 1* op en 1* af); vertrek vanaf 5u30 min..
Leveranciers	Gemiddeld 3 leveringen per dag

1.6 Afwijkingen van de feitelijke toestand op de planologische toestand.



Figuur 5. Feitelijke toestand met aanduidingen van de constructies (zonnepanelen, verharding voor opslag en parking) die afwijken van de planologische toestand.

De planologische referentie is verschillend aan de feitelijke toestand. De aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest heeft tot doel de perimeter van het Bpa nr.16 voor bedrijvigheid te wijzigen door te voorzien in 3 nieuwe zones :

- *Zone 1: zonnepanelen park op volle grond geplaatst achteraan de productieloods, thans gelegen in herbevestigd landbouwgebied. De daken op de loodsen zijn bezet met zonnepanelen, behoudens het dak loods (2009) die thans nog niet geschikt is bevonden voor de plaatsing van zonnepanelen .*
- *Zone 2: parkings aan de overkant van de Lostraat, thans gelegen in parkgebied.*
- *Zone 3: versmallen buffer links en schrappen buffer achteraan het gebouw : voor het plaatsen van containers/ voertuigen en plaatsen gereedschappen (strook tussen productieloods en de keermuren) en het plaatsen zonnepanelen (buffer Bpa/landbouw GWP)*

1.7 Feitelijke toestand en de omgeving.



Figuur 6. Feitelijke toestand en de omgeving.

1.8 Kadastrale nummers: bedrijvenzone en uitbreidingen.

Het bedrijfsgebouw is gelegen op perceel 23070^E0363/00F00.

CaPaKey: [23070E0363/00F000](#)

Gemeente: **Dilbeek** - NIS-code 23016

Afdeling: **DILBEEK 6 AFD/SCHEPDAAL/** -
NIS-code 23070

Sectie: **E**

Perceel: **0363/00F000**

De uitbreidingen/wijzigingen worden voorzien

- op perceel 345b deel (aan de Lostraat)
- en percelen 363g deel, 362 deel en 361b deel (voor de plaatsing van zonnepanelen)°.

1.9 Ontvankelijkheidsvoorwaarden.

De gemeente Dilbeek, dienst wonen en ondernemen, verleent binnen deze context ook aandacht aan de ontvankelijkheidsvoorwaarden voor het aanvragen van een planologisch attest. In die mate wordt op de plannen de niet vergunde afwijkingen op de goedgekeurde bouwplannen en/of bestemmingen (Bpa, gewestplan) aangeduid. De essentiële voorzieningen (productiehal, leveringshal, laad – en loszone) zijn vergund.

1.10 Milieuvergunningsplicht

Het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningsplicht overeenkomstig de VLAREM. Een milieuvergunning voor de percelen sectie E 349 T, 363^E, en 365 K werd afgegeven op 05.09.2011 voor een periode die eindigt op 19 mei 2028.

Hierna volgt, rekeninghoudend met de gevraagde handelingen in deze aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest, de oplistijng van de milieuvergunningsplichtige inrichtingen en werken.

Rubriek	Omschrijving	Klasse
6.5.	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen, namelijk installaties voor het vullen van brandstoftanks van motorvoertuigen met vloeibare koolwaterstoffen, bestemd voor de voeding van de erop geïnstalleerde motor(en): 1° inrichtingen met maximaal 2 verdeelslangen	3
12.2.1°	Transformator 249 kVA	
15.1.1°	Al dan niet overdekte andere ruimte dan de ruimte, vermeld in rubriek 15.5 en 19.8, waarin de volgende voertuigen gestald worden: 15 autovoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens zijn	3
15.4.2.a:	wasinstallatie bedrijfsvoertuigen (max.2 per dag)	
16.3.1.1°	Loelinstallatie, airco, compressor (30 kW)	
16.7.1°	Opslag gassen in verplaatsbare recipiënten (400l)	
17.3.6.1°b)	Opslag 16.000L gasolie (ondergronds 10.000L stookolie, 5.000L bovengronds diesel; 1000L bovengronds rode mazout.	
45.8.2°	Bereiden van voedingsproducten, basis van plantaardige melen (100 kW)	
45.14.2°	Opslag 15.000 kg bloem in silo's.	
53.8.1°	Gondwaterwinning beperkt tot max. 1300m ³ /jaar en max.4m ³ /dag	

1.11 Natuurverplichtingen.

De exploitatie (1) en de aanhorigheden zijn niet gelegen binnen de perimeter van een VEN-gebied noch binnen de perimeter van een SBZ(H). In die mate is er geen direct habitatverlies.



Figuur 7.VEN -gebied : bron Geopunt Vlaanderen

Er hoeft ook geen passende beoordeling of verscherpte natuurtoets te worden opgemaakt gelet op de afstand van de vergunde locatie Josse Locus t.o.v. het dichtst gelegen VEN -gebied op meer dan 70 m en gelet op de ambachtelijke activiteit van Josse Locus . Tussen de gevraagde zone parking en het VEN-gebied is er een weiland met een diepte van circa 65 m. De plannen voorzien geen aantasting van natuurelementen zoals bosjes of andere kleine landschapselementen.



Figuur 8. SBZ : bron Geopunt Vlaanderen

Speciale beschermingszones zijn gelegen op een afstand van meer dan 2,5 km. In die mate is ook hier de afstand en de aard van de activiteit voldoende om te besluiten dat er geen betekenisvolle effecten tov SBZ zal optreden en dus geen passende beoordeling moet opgemaakt worden.

Voor wat betreft het transport is er de (verplichte) omschakeling van de bedrijfsvoertuigen naar elektrisch aangedreven voertuigen. In die mate zal er ook een einde komen aan de uitstoot van de gassen die ontstaan in de verbrandingsmotoren.

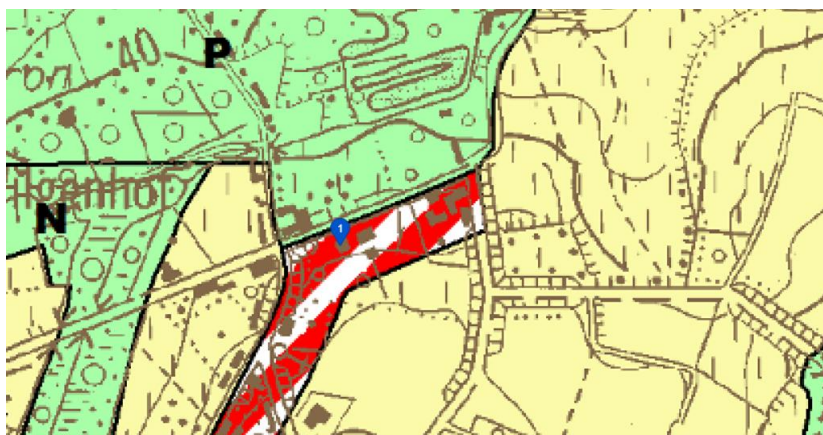
1.12 Behoorlijk vergund

De essentiële voorzieningen van het bedrijf voor de productie en het laden van de bestelwagens zijn vergund.

De faciliterende voorzieningen (1- zonnepanelen, 2 - parking en 3 - verharding) daarentegen zoals hoger en hierna aangegeven op de luchtfoto zijn niet vergund of vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. Vandaar dat voor deze voorzieningen een uitbreiding van de perimeter van het Bpa gevraagd wordt.



De essentiële voorzieningen van het bedrijf waren oorspronkelijk gelegen in het landelijk woon- en landbouwgebied van het gewestplan maar later planologisch geregeld in een Bpa voor zonevreemde bedrijven met een wijziging van de bestemming van het gewestplan 'wonen en landbouw' naar een zone-eigen bestemming .



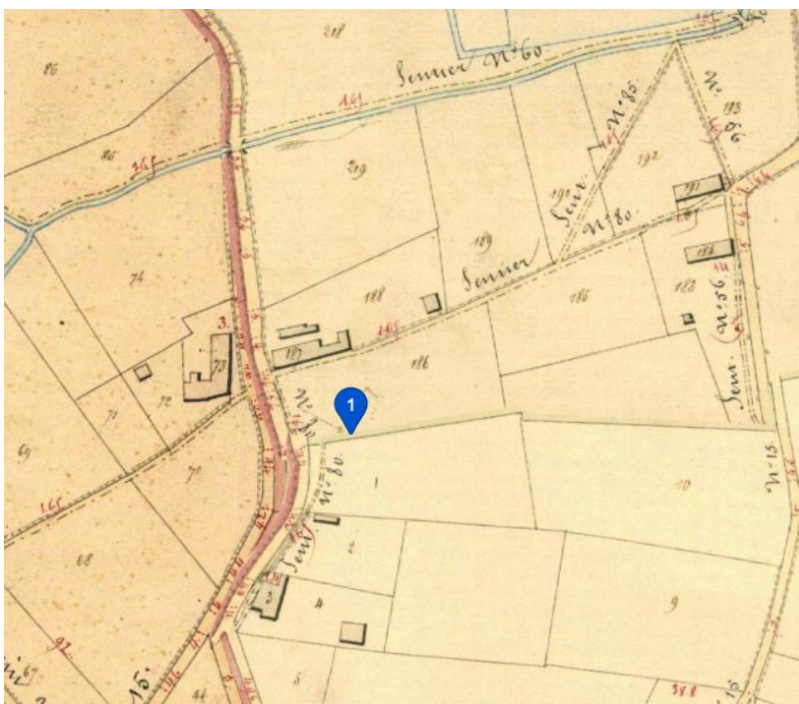
Figuur 9. Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Het RUP Open Ruimte van de gemeente Dilbeek heeft geen beperkingen opgelegd die de ontwikkeling van de exploitatie in de bedrijvenzone en de planologische regularisatie van de faciliterende voorzieningen onmogelijk zouden maken.

De faciliterende voorziening nl. de parking aan de overkant van de Lostraat is gelegen in het parkgebied volgens het gewestplan.

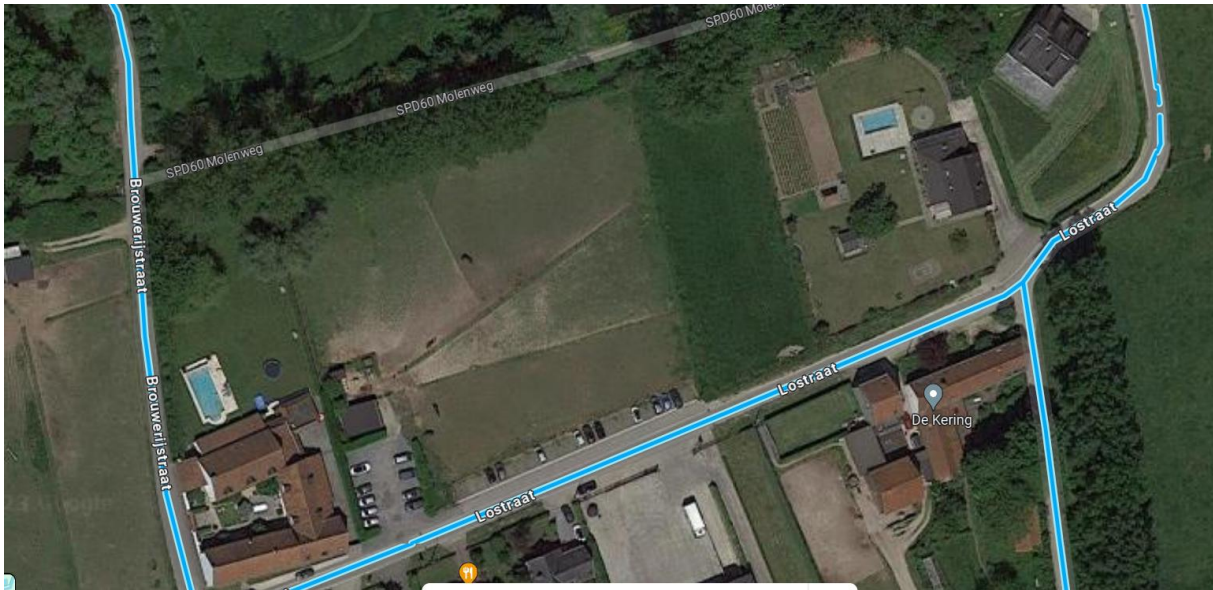
Deze parking aan de overkant van de Lostraat bestaat uit 2 compartimenten. Een parking met 12pp. en een parking met 23 pp.. Deze parkings zijn gelegen tussen zonevremde constructies die onder de functie van 'zonevremde woningen' ook onder dit parkgebied vallen .

De parking (12 pp) heeft een waterdoorlatende verharding. Dit perceel werd voor de gewestplannen gebruikt voor de exploitatie van de bestaande hoeve. Zie ook dit perceel 188 op de atlas van de buurtwegen.



Figuur 10. Atlas der Buurtwegen.

De parking (23 pp) is later aangelegd en in gebruik sinds eind jaren 90, in die mate voor de inwerkingtreding van het DRO op 01.05.2000. Deze parking is ook waterdoorlatend.



Figuur 11 Parkings gelegen tussen zonevreemde woningen in het parkgebied.

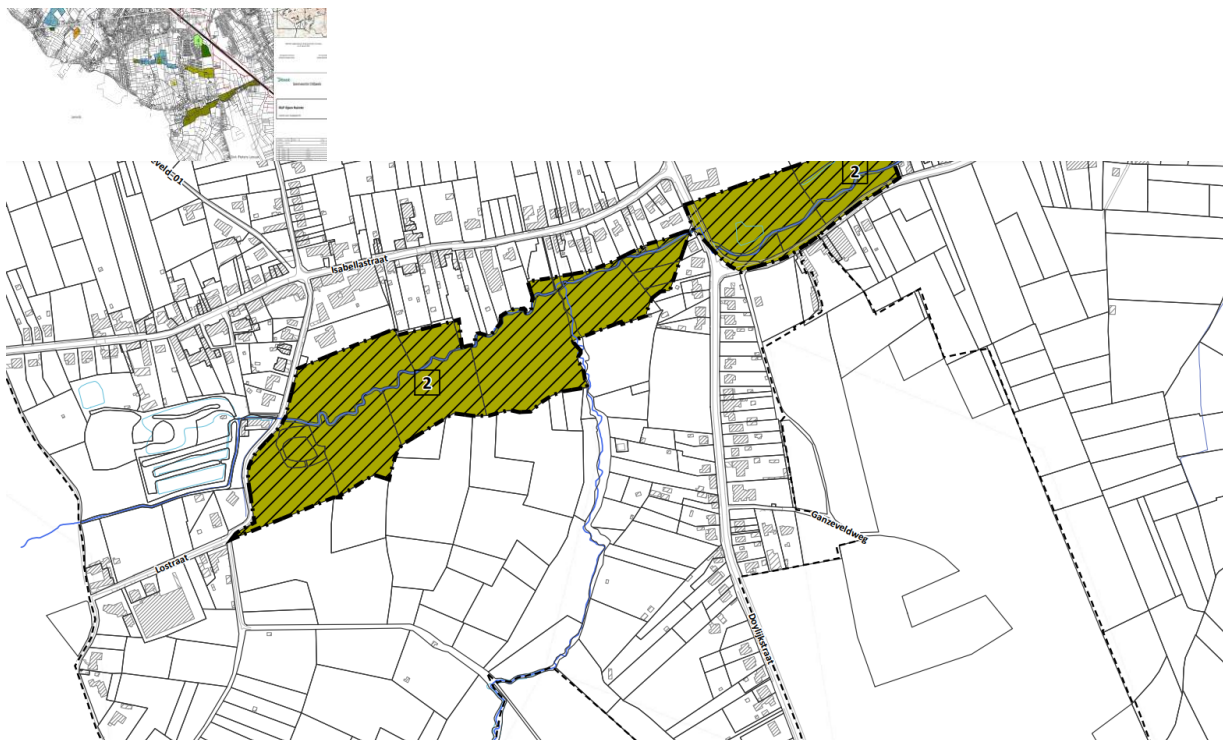
De zonnepanelen en de aanvullende verharding in zone van de buffer van het Bpa plan nr.16. zijn gelegen in (herbevestigd) landbouwgebied.



Figuur 12 Herbevestigd landbouwgebied ter hoogte van de bedrijfsite Locus.

In die mate is er een planologisch initiatief nodig om deze faciliterende voorzieningen te integreren in de werking van het bedrijf met een zone-eigen bestemming. Een aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest is nodig als basis voor het kunnen bekomen van een omgevingsvergunning.

Zoals reeds uiteengezet zijn er in het RUP Open Ruimte geen aanvullende planologische beperkingen opgelegd.



Figuur 13. RUP Open Ruimte - deelplan Lostraat.

2 Het bedrijf Josse Locus.

De bakkerij Josse Locus werd opgericht in 1974 en wordt heden geleid door Christel en Kristof, de 2e generatie. Het bedrijf telt circa 100 personeelsleden. De producten (broodjes, gebak) worden dagelijks bedeed aan de klanten. 16 bestelwagens verzorgen deze dagelijkse klantenbedeling met warme broodjes en gebak..

Het bedrijf bezit ook 10 eigen winkels.

3 Huidige toestand

Op het plan 'bestaande toestand' wordt de actuele situatie aangeduid en de afwijkingen aangegeven. De recente luchtfoto (2023) is een correcte weergave van de huidige feitelijke toestand.



4 Gewenste toestand

De doelstelling van deze aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest is het bedrijf economisch te bestendigen op deze locatie binnen de perimeter van de huidige van de bestemmingen afwijkende faciliterende (zie luchtfoto) voorzieningen en deze ontwikkelingen te vergunnen en op te nemen in een aangepast ruimtelijk uitvoeringsplan.

Vandaar dat de aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest in hoofdzaak tot de doel heeft de parkings aan de overkant van de Lostraat, de buffer links van het gebouw die deels gebruikt wordt voor het plaatsen van voertuigen/containers en de verharding en de zonnepanelen die het achterste deel van de bufferzone in het Bpa en landbouwzone overlappen te bestendigen binnen een aangepast planologisch kader.

5 Milieuscreening per discipline

5.1 Oppervlaktewater

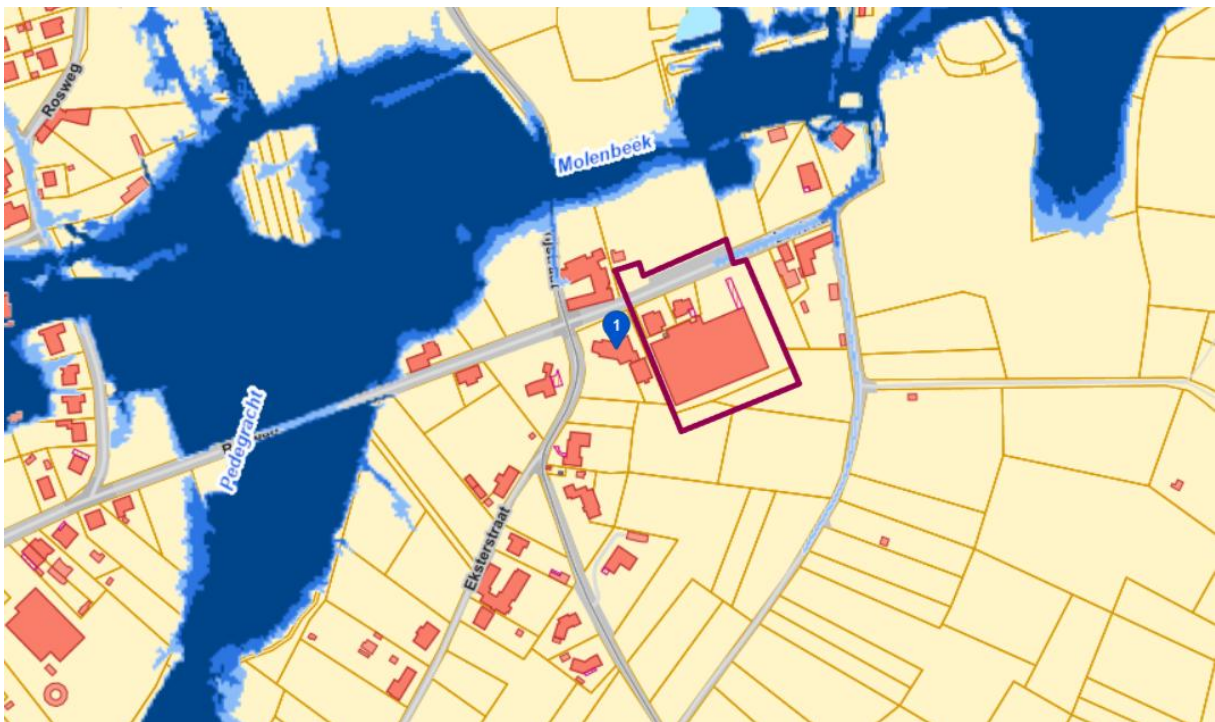
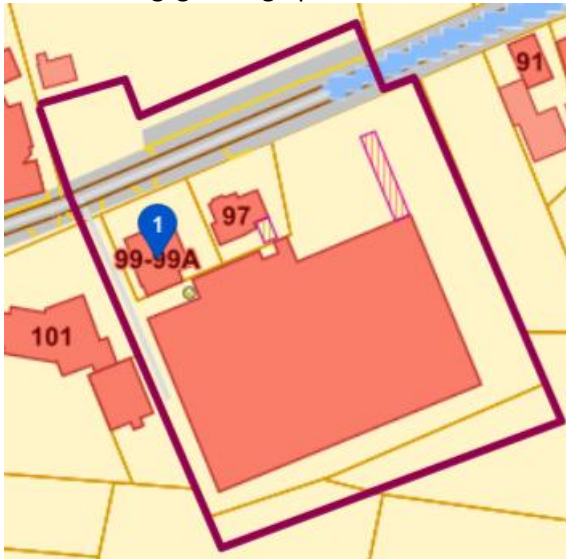
Referentiesituatie

Het huidige plangebied is gelegen op circa 65 m van de klasse 2 waterloop 'Molenbeek' en valt onder het beheer van de provincie Vlaams-Brabant.

Voor dit project is de kaart met de overstromingsgebieden 'pluviaal' relevant.

In de beoordeling van de percelen in het kader van overstromingsgevoelige gebieden pluviaal , fluviaal en vanuit de zee (kaarten 2023) kan opgemaakt worden dat het projectgebied buiten de perimeter van de afgebakende zones gelegen zijn. In die mate zijn er geen belangrijke effecten voor het projectgebied.

Slechts een klein stukje (circa 8 m) van de Lostraat ter hoogte van de projectsite is matig overstromingsgevoelig op de kaart met de overstromingsgebieden 'pluviaal'.



Figuur 14. Relevante kaart overstromingsgebieden pluviaal

Milieueffecten en milderende maatregelen

Verwijzend naar de overstromingsrisico's plannen, kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn ten opzichte van deze discipline.

5.2 Grondwater

Referentiesituatie

De mogelijkheden voor waterinfiltratie blijven ongewijzigd a.g.v. de verharding van de parkings die worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Het water van de zonnepanelen komt terecht onder en naast de panelen om op eigen terrein te infiltreren.

Milieueffecten en milderende maatregelen

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht ten aanzien van deze discipline.

5.3 Bodem

Referentiesituatie

De bodemkaart geeft het gebied voor de parking en de zonnepanelen weer als:

- Aba1 Droge leembodem met textuur B horizont voor de zone met de zonnepanelen
- Aep. Natte leembodem zonder profiel voor de zone parking personenwagens



Figuur 15. Bodemkaart (bron: GeoVlaanderen)

Het plangebied is als ‘*erosiegevoelig gebied*’ gekarteerd, vermoedelijk als gevolg van het hoogteverschil met het terrein waarop de zonnepanelen gelegen zijn. Het niveauverschil wordt ondervangen door keerwanden.

Het projectgebied en de aanpalers omvatten geen gekende bodemonderzoeken volgens OVAM. Er zal geen grondverzet plaatsvinden a.g.v. deze ingrepen.

Milieueffecten en milderende maatregelen

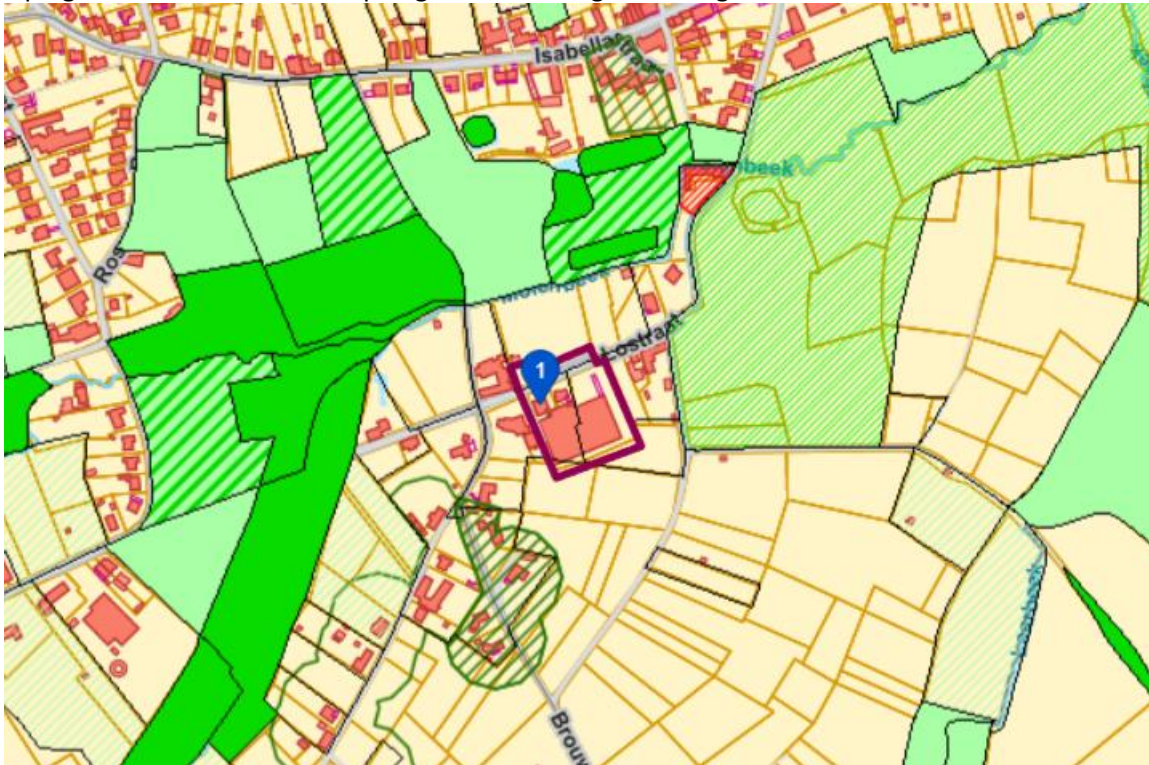
De ingrepen voor de aanleg van een parking en de plaatsing van zonnepanelen hebben geen aanzienlijke negatieve effecten t.a.v. de discipline bodem.

5.4 Fauna & flora

Referentiesituatie

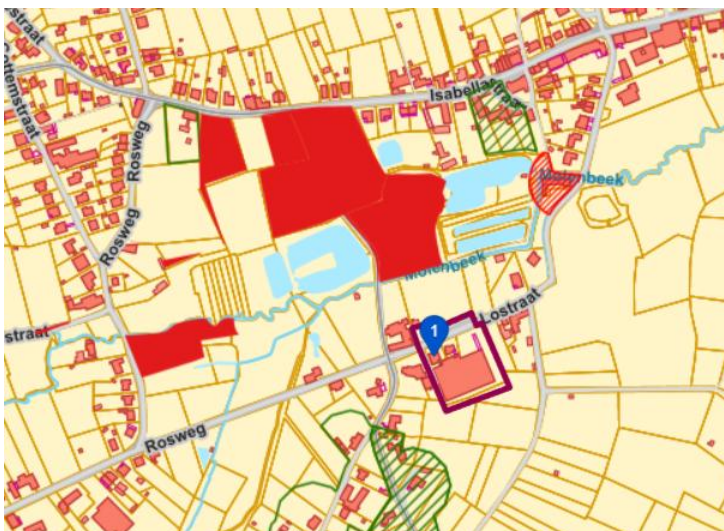
Op heden is geen spontane natuurontwikkeling beschadigd of vernietigd binnen het plangebied a.g.v. de aanwezige activiteit.

Op figuur 16 is te zien dat het plangebied an sich geen biologisch waardevolle zones omvat.



Figuur 16: biologische waarderingskaart (bron: geopunt.be)

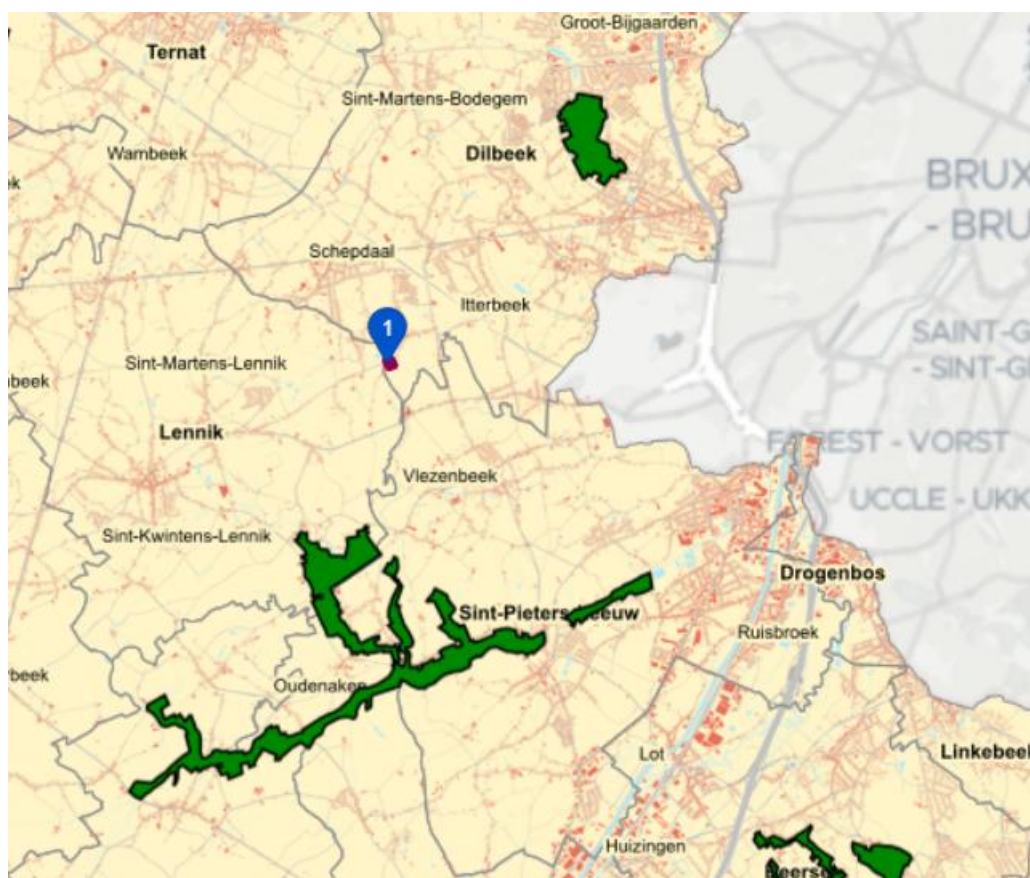
De omgeving omvat verschillende gekarteerde zones, doch de projectzone paalt niet rechtstreeks aan één van deze zones. De meest nabijgelegen zone, aan de overzijde van de straat over de Molenbeek, betreft een soortenrijk permanent cultuurgrasland (biologisch waardevol).



Figuur 17. Historisch permanent grasland

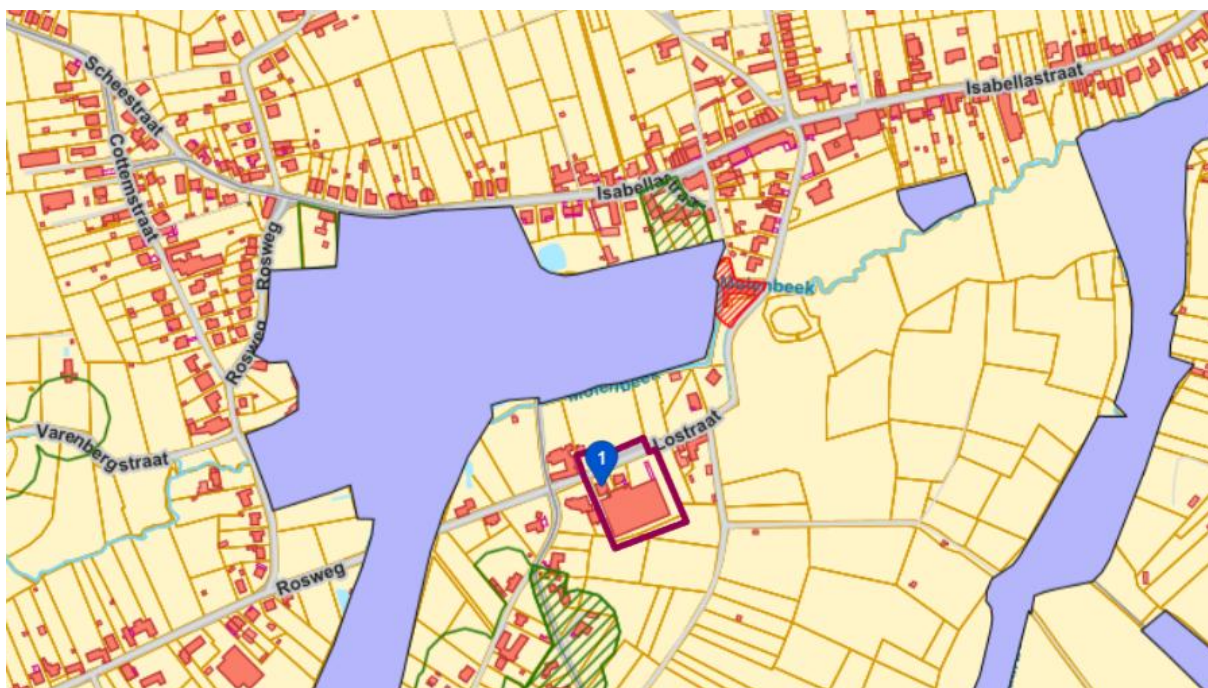
Biologische waarderingskaart - versie 2

Identificator	111203_v2020
Biologische waardering	biologisch waardevol
Code biologische waardering	w
Karteringseenheid 1	soortenrijk permanent cultuurgrasland
Code karteringseenheid 1	hp+



Figuur 18 Habitatrictlijngebieden.

Het meest nabijgelegen gebied opgenomen als habitatgebied is op meer dan 2.5 km gelegen van het projectgebied. Het nabijgelegen VEN- gebied op 70 m afstand van het projectgebied overlapt het soortenrijk permanent cultuurgrasland aan de overkant van de Moelenbeek.



Figuur 19: gebieden van het VEN (bron: geopunt.be)

VEN en IVON gebieden

id	290
gebiedsnr	514
naam	De Vallei van de Laarbeek en de Molenbeek
categorie	gen
bd	2016-12-07
ed	
alplanid	RUP_02000_212_00408_00001
globalid	1769F355-B657-46CA-AC11-B01B9D3AF89F

Op het gewestplan zijn parking 1 (circa 240 m²) en parking 2 (circa 300 m²) opgenomen in het P-gebied en dient er gekeken worden in welke mate een planologische compensatie kan of moet doorgevoerd worden.

Milieueffecten en milderende maatregelen

Het kaartmateriaal geeft op duidelijke wijze weer dat er m.b.t. de discipline fauna & flora geen belangrijke elementen van belang aanwezig zijn in het plangebied.

Gezien de ligging van de site, de omgevingseigenschappen, de loutere bestemming van de aanwezige activiteiten (geen productie-uitbreiding) en de aanzet tot de energietransitie worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht t.o.v. deze discipline.

5.5 Onroerend erfgoed & archeologie

Referentiesituatie

De site omvat geen punt- of lijnrelicten, relictzones, ankerplaatsen of andere beschermingen.

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

Millieueffecten en milderende maatregelen

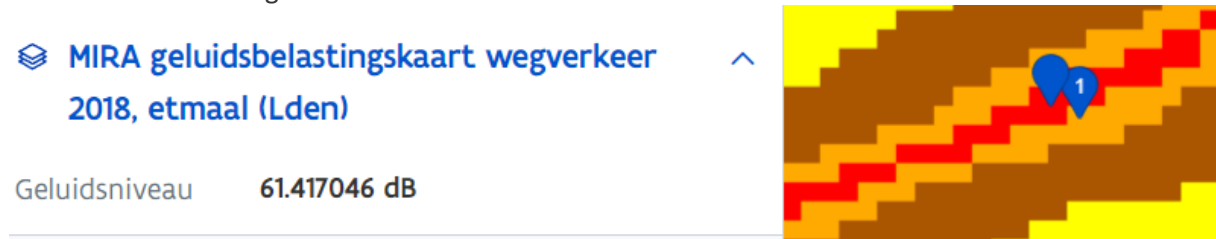
Gelet op de bestaande toestand, gewenste toestand en de onderlinge afstanden tot de aanwezige erfgoedobjecten in de omgeving worden met betrekking tot de discipline onroerend erfgoed & archeologie geen aanzienlijk effecten verwacht.

5.6 Geluid & trillingen

Referentiesituatie

Voorliggend project voorziet in de bestendiging met optimalisatie van de bestaande activiteiten zonder productie-uitbreiding. En in het doorvoeren van de energietransitie in het bedrijf, inbegrepen de vervanging van het huidige transport op fossiele grondstoffen naar elektrisch gedreven voertuigen. In die mate zal de geluidsbron van het transport volledig kunnen wegvallen.

Uit de geluidbelastingskaart van het wegverkeer (Lden 2018 - figuur 14) blijkt dat het geluidsniveau 61.726143 dB bedraagt.



Figuur 20: geluidbelasting wegverkeer Lden 2011(bron: geopunt.be)

Millieueffecten en milderende maatregelen

Gelet op de bestaande toestand & de omgevingsfactoren, & de energietransitie worden geen aanzienlijke betekenisvolle effecten verwacht.

5.7 Lucht & licht

Referentiesituatie

Het geoloket van de Vlaamse Milieu Maatschappij kent het plangebied een gemiddelde luchtkwaliteit toe.

De huidige site heeft enkele neerwaarts gerichte lichtpunten om de site, voornamelijk de toegang, uit te lichten.

De huidige inrichting heeft geen aanzienlijke impact op de discipline lucht & licht.

Millieueffecten en milderende maatregelen

Het beoogde plan zal bijkomend geen aanzienlijke negatieve gevolgen hebben voor de discipline lucht, gelet op de bestaande en te bestendigen activiteiten.

Bijkomende lichtpunten dienen eveneens neerwaarts gericht te zijn.

5.8 Discipline mens – ruimtelijk - klimaat

Referentiesituatie

De site betreft een vergunde locatie voor een industriële bakkerij die sinds 1974 gegroeid is tot de huidige capaciteit via een bedrijfsBpa.

Milieueffecten en milderende maatregelen

De gewenste toestand voorziet in een beperkte ruimte inname. De activiteit zelf is reeds jaren bestaanbaar op deze locatie. Inzake maatregelen tegen de klimaatopwarming is reeds een belangrijke aanzet gegeven in de energietransitie.

5.9 Discipline mens – mobiliteit

Referentiesituatie

De bakkerij is gelegen langsheen de Lostraat. De aanvraag voor het bekomen van een planologisch attest heeft geen impact op de huidige mobiliteitseffecten en verkeersafwikkeling. De omvang van de bestaande vergunde ingedeelde inrichting (Vlarem) wordt immers niet gewijzigd.

Op site worden 40 arbeiders en 2 bedienden tewerk gesteld. Het personeel komt met eigen vervoer.

Overwegend wordt de wagen gebruikt. Tijdens de nacht werken er in het bedrijf 5 werknemers.

Overdag 35 werknemers. Er zijn ook 15 chauffeurs voor de leveringen aan de winkels..

De leveringen van producten naar de site bedraagt circa 3 leveringen per dag.

	Werknemers/leveranciers	Bewegingen 1* aankomst en 1* vertrek of vice versa
- Productie ' nachts	5	10
- Productie overdag	35	70
- Chauffeurs leveringen	15	30
- Leveranciers producten (bloem ea.)	3	06
		Totaal: 116 bewegingen

De site is toegankelijk via één brede in- en uitrit voorzien van een automatische schuifpoort.

Milieueffecten en maatregelen

De huidige bedrijfsvoering heeft gezien de vergunde toestand een aanvaardbaar mobiliteitsprofiel dat kan gedragen worden door de aanwezige verkeersinfrastructuur.

Het bedrijf wentelt geen parkeerdruk af op het openbaar domein. Daarom de vraag om de inname van circa 550 m² buiten de huidige perimeter van voor het parkeren van personenwagens (personeel, bezoekers...) te bestendigen. Deze parkings zijn reeds in gebruik voor de inwerkingtreding van het DRO van 01 mei 2000.

In die mate zijn er in de gewenste toestand geen aanzienlijke negatieve gevolgen te verwachten inzake mobiliteitsdruk.

5.10 Discipline mens - veiligheid

Referentiesituatie

De site omvat geen SEVESO-inrichting. In de brede omgeving (>3,5km) zijn geen SEVESO-bedrijven actief .

5.11 Grensoverschrijdende effecten

Er zijn geen effecten a.g.v. de aard van de gewenste ontwikkeling en de afstanden t.o.v. de:

- Landsgrenzen

- Gewestgrenzen
- Provinciegrenzen

Gelet op de grote afstand tot deze grenzen.

De meest nabijgelegen gemeentegrens is deze met de gemeente Lennik; echter, gelet op de aard van de bestaande en vergunde activiteit zijn er geen aanzienlijke negatieve gemeentegrens-overschrijdende effecten te verwachten.

6 Conclusies

Water

- ⇒ Het terrein ligt buiten de perimeter van de overstromingsgevoelig gebieden fluviaal en pluviaal 2023.
- ⇒ Waterinfiltratie in de bodem van hemelwater blijft op gelijkwaardige wijze mogelijk.

Bodem

- ⇒ Bodemstructuur wordt niet ingrijpend gewijzigd.

Fauna & Flora

- ⇒ Het plangebied omvat geen zones met juridisch verankerde natuurbeschermingsmaatregelen naast de gewestplanbestemmingen.

Onroerend erfgoed & archeologie

- ⇒ Het plangebied omvat geen beschermd of geïnventariseerd bouwkundig erfgoed, relictten of archeologische vondsten.
- ⇒ Er zijn geen betekenisvolle bijkomende effecten t.a.v. het geïnventariseerd erfgoed in de onmiddellijke omgeving.

Geluid, trillingen, lucht en licht

- ⇒ Er worden vanuit het plangebied geen bijkomende nadelige effecten verwacht ten opzichte van de discipline geluid & trillingen en discipline lucht en licht, gezien de omvang van de bestaande vergunde ingedeelde inrichting niet gewijzigd wordt.

Mens

- ⇒ De herbestemming zal geen significante effecten hebben op het vlak van de discipline mens.
- ⇒ Het gebied is inpasbaar in haar omgeving en tevens bereikbaar conform de modaliteiten in de omgevingsvergunningen.
- ⇒ De te regulariseren parkings hebben niet gezorgd voor overlast.
- ⇒ De site en ruime omgeving omvat geen SEVESO-inrichting(en).
- ⇒ De energietransitie draagt bij tot het klimaat.

Grensoverschrijdende effecten.

- ⇒ Er zijn geen grensoverschrijdende effecten

7 Algemeen besluit.

Het projectgebied wordt in de verschillende toelichtingen bij de onderscheiden disciplines kwantitatief en kwalitatief beoordeeld. Uit de effectanalyse blijkt dat de realisatie van dit plan geen aanzienlijk negatieve effecten zal hebben die de opmaak van een planm.e.r. of een verzoek tot ontheffing nodig maken.

Het planologisch attest beoogt een bestemming van de aanwezige vergunde activiteiten inzonderheid wat de faciliterende voorzieningen betreft.

Met betrekking tot de discipline 'fauna en flora' wordt naar de omgevingsfactoren in de bredere omgeving gekeken. In het projectgebied sensu strictu zijn geen VEN-waardige (Vlaams Ecologisch Netwerk) en SBZ-waardige (Speciale BeschermingsZone) habitats aanwezig en/of beschermd. De voorziene planwijzigingen hebben ook geen negatieve impact op de in de omgeving aanwezige natuurgebieden die tevens als VEN en SBZ zijn aangewezen. De vergunningen voor de activiteit binnen het plangebied en de afstand tussen het plangebied en deze gebieden, de tussenliggende functies en de niet rechtstreekse toegang/verbinding van het projectgebied met deze natuurgebieden maken ook dat een verscherpte natuurtoets (VEN) en passende beoordeling (SBZ) niet nodig zijn.
