
RUP Kempeneer

TOELICHTINGSNOTA
fase ontwerp

versie definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Dilbeek
Gemeenteplein 1 • 1700 Dilbeek
tel. 02 451 68 00



colofon

RUP Kempeneer

Opdrachtgever:

Gemeente Dilbeek

Opdrachthouder:

D+A Consult

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Thomas Van den Boogaerde, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorontwerp	maart 2012	ala	1.1
	voorontwerp – versie m.e.r.-screening – dienst MER / plenaire vergadering	07/05/2012 - evl	ala	1.2
	voorontwerp – versie m.e.r.-screening – verzoek tot raadpleging	23/05/2012 - jt/evl	ala	1.3
	voorontwerp – versie plenaire vergadering	25/06/2012 - evl	ala	1.4
2	voorontwerp – versie plenaire vergadering	07/08/2012 - evl	ala	2.1
3	voorontwerp – herneming – versie overleg 26/01/2015 – geen nieuwe TN	19/01/2015	evl	3.1
4	voorontwerp – versie mer-screening – verzoek tot raadpleging	26/03/2015 - jt	evl	4.1
5	voorontwerp – versie plenaire vergadering	06/08/2015 - jt	ala	5.1
6	voorontwerp – versie herneming plenaire	12/07/2016	evl	6.1
7	ontwerp – versie GR1	13/12/2016	evl	7.1
8	ontwerp – versie GR2	31/05/2017 - jt	evl	8.1
	ontwerp – versie GR2	20/06/2017 - jt	tvb	8.2

Inhoudstafel

0.	Leeswijzer	5
1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding	6
1.2.	Situering.....	6
2.	Bestaande ruimtelijke structuur	8
2.1.	Historiek.....	8
2.2.	Beschrijving van het plangebied en de omgeving	8
3.	Relatie met de structuurplannen.....	10
3.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	10
3.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant	11
3.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek.....	12
3.3.1.	Richtinggevend deel.....	13
3.3.2.	Bindend gedeelte.....	17
4.	Planningscontext.....	18
4.1.	Bestaande juridisch-administratieve aspecten	18
4.1.1.	Bestemmingsplannen.....	18
4.1.2.	Sectorale aspecten.....	19
4.2.	Bestaande juridisch-technische aspecten	20
4.3.	Relevante wetgeving, studies en plannen	22
4.3.1.	Herbevestiging van de agrarische gebieden (HAG)	22

4.4.	Juridisch kader – planologische attestaten	23
4.4.1.	Inhoud van de aanvraag	23
4.4.2.	Voorwaarden gekoppeld aan het attest	23
5.	Gewenste ruimtelijke structuur	25
5.1.	Doelstellingen	25
5.2.	Visie	25
6.	Onderzoek naar de effecten van het RUP	27
6.1.	Onderzoek tot m.e.r.	27
6.2.	Watertoets	27
6.2.1.	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding	27
6.2.2.	Besluit	30
7.	Gevolgen voor de juridisch bestaande toestand	31
7.1.	Gewijzigde juridisch-administratieve aspecten	31
7.2.	Register planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensatie	32
7.3.	Gewijzigde juridisch-technische aspecten	32
7.3.1.	Wijziging rooilijnplannen	32
7.3.2.	Wijziging wegenis	32
7.3.3.	Beschrijving van de eventuele gevolgen voor waterlopen	32
8.	Overleg en inspraak	33
8.1.	M.e.r.-screening	33
8.1.1.	Advies van de dienst MER	33
8.1.2.	Verzoek tot raadpleging	33
8.1.3.	Besluit van de dienst MER	33
8.1.4.	Laattijdig advies	34
8.2.	Plenaire vergadering 26/09/2012	34
8.3.	Plenaire vergadering 06/10/2015	34
8.4.	Plenaire vergadering 27/10/2016	34
8.5.	Voorlopige vaststelling gemeenteraad	35

8.6.	Openbaar onderzoek	35
8.6.1.	Administratieve inlichtingen	35
8.6.2.	Advies gecoro	35
8.6.3.	Advies college	35
8.7.	Definitieve vaststelling gemeenteraad	36
9.	Bijlagen	37
9.1.	Planologische attesten	38
9.2.	Kaartmateriaal	39
9.3.	M.e.r.-screening	40
9.4.	Dienst veiligheidsrapportage	41
9.5.	Plenaire vergadering 06/10/2015	42
9.6.	Plenaire vergadering 27/10/2016	43
9.7.	Openbaar onderzoek	44
9.8.	Advies college	45

0. LEESWIJZER

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand in tekst en op kaart;
4. een toelichtingsnota met:
 - een beknopte situering en afbakening van het RUP en duiding van het initiële programma van ruimtelijke acties voor het plangebied;
 - de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
 - de relatie met de bestaande juridische context en de planningscontext;
 - een overzicht van knelpunten en potenties;
 - een visie op de gewenste ruimtelijke structuur en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling;
 - het onderzoek tot aanzienlijke milieueffecten (= m.e.r.-screening). De screening betreft het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van het voorgenomen plan of programma. Bij elke beslissing over een plan, programma of vergunning moet de bevoegde overheid eveneens nagaan of er schade kan ontstaan aan het watersysteem. Dit wordt onderzocht met behulp van de watertoets;
 - in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het ruimtelijk veiligheidsrapport, het plan-MER, passende beoordeling en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
 - een overzicht van wijzigingen ten opzichte van de vroegere juridische toestand. Dit overzicht bevat een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
 - in voorkomend geval een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenhoefting zoals bedoeld in de codex ruimtelijke ordening of een compensatie zoals omschreven in het grond- en pandenbeleid
 - een overzicht van de administratieve inlichtingen. De gevolgen voor de juridisch-administratieve en juridisch-technische aspecten worden gevaloriseerd bij goedkeuring van het voorliggende RUP.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

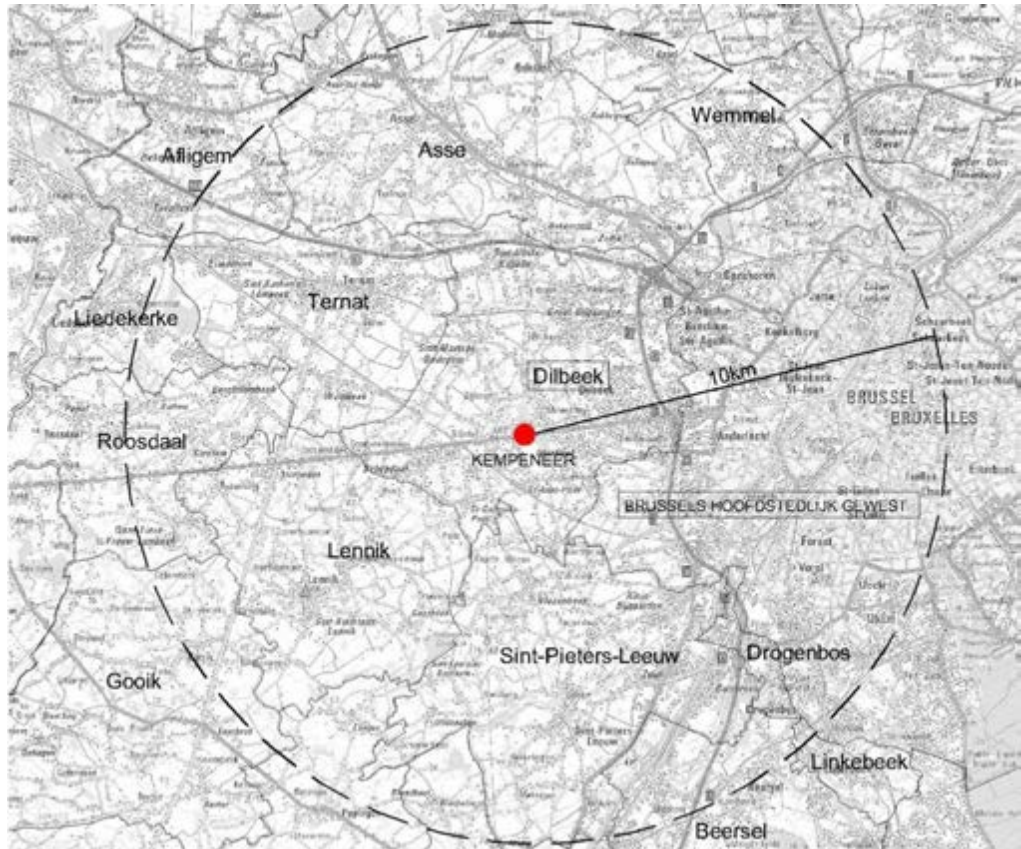
De aanleiding tot de opmaak van het RUP Kempeneer zijn het positief planologisch attest dd. 20 december 2005 en het positief planologisch attest dd. 4 januari 2011 die werden afgeleverd voor het bedrijf Kempeneer W Machines nv.

In deze planologische attesten wordt de uitbreiding van het historisch gegroeid bedrijf Kempeneer op haar huidige locatie beoogd.

Conform artikel 4.4.26 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de gemeente er toe gehouden om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op te stellen voor de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen uit een planologisch attest.

1.2. Situering

Het RUP Kempeneer is gelegen langs de gewestweg N8-Ninoofsesteenweg, die Dilbeek in oost-westrichting doorkruist. Kempeneer NV is gelegen te Dilbeek, Ninoofsesteenweg 657.



| Situering van het RUP Kempeneer (eigen verwerking, 2012)



| Uittreksel Hillshade DHM Vlaanderen (Geopunt Vlaanderen, 2015)



| Uittreksel luchtfoto – winter 2014 (Geopunt Vlaanderen, 2015)

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1. Historiek

Het bedrijf werd in 1954 vanuit het groentekwekersmidden opgericht door Jean Kempeneer. Kempeer is gevestigd op de Ninoofsesteenweg sinds 1958. Aanvankelijk was het bedrijf gelegen in Dilbeek centrum (Ballon) en sinds 1988 is het gevestigd in Itterbeek (Bettendries). Het bedrijf verkocht alle noodzakelijke machines en toebehoren aan groentekwekers. De komst van meer villawoningen zorgde voor een stijging van de grondprijzen waardoor vele groentekwekers werden verdreven. Het bedrijf schakelde bijgevolg over naar de verkoop van tuinbouwmachines voor privé-tuinbezitters. Gezien de service-mentaliteit werden ook gemeenten aangetrokken door de verkoop en service van professioneel materiaal voor groenzorg. Daaruit groeide tevens een groothandelsactiviteit waarbij geïmporteerde machines worden geleverd bij collega verkopers van tuinmachines. In 1990 werd gestart met een afdeling machines voor recyclage die gebruikt worden in composteringsinstallaties, in bodemsaneringen bij breken van grof vuil. In 1992 werd een afdeling opgestart voor verhuur van machines voor professionele groenzorg.

De activiteiten omvatten nu 4 afdelingen, telkens geleid door een afdelingsverantwoordelijke. Elke afdeling heeft een eigen deel verkoop en onderdelenlevering, alsook eigen herstel- en onderhoudsmensen:

- afdeling winkel: regionale verkoop van machines voor groenzorg voor particulier of professioneel;
- afdeling import: importeert machines voor professionele groenzorg hoofdzakelijk uit Duitsland, Denemarken en Italië; verkoopt aan verdelers, gemeentebesturen en tuinaannemers;
- afdeling recyclagemachines: importeert machines uit Oostenrijk en Duitsland, verkoopt aan recyclagebedrijven, intercommunales, bodemsaneerders;
- afdeling verhuur: verhuurt machines van de 3 overige afdelingen aan particulieren, tuinaannemers en gemeenten.

2.2. Beschrijving van het plangebied en de omgeving

Zie plan feitelijke en juridische toestand

Kempeneer is gelegen centraal langs de Ninoofsesteenweg in de deelgemeente Itterbeek. De site ligt volgens het gewestplan in agrarisch gebied en voor een klein stuk, het noordelijk deel, in woongebied. De overzijde van de Ninoofsesteenweg, ter hoogte van bedrijf Kempeneer, betreft grotendeels natuurgebied.

De site van Kempeneer is gelegen op een licht noordwaarts opgaande helling op een hoogte van +/- 60 tot 67 meter (TAW) en grenst in het noorden aan de Oude Ninoofsebaan. Het gebied wordt ten opzichte van de achterliggende bewoning gebufferd door de topografie. Het momenteel braakliggende terrein kent een niveauverschil van ongeveer 4 meter (van +/- 66 m tot +/- 70 m).

De site ligt in een ingesloten landbouwzone tussen het natuurgebied van de vallei van de Bronbeek en de lintbebouwing van Itterbeek. De bedrijfssite ligt in een kom tussen de achtertuinen van de residentiële bebouwing langs de Oude Ninoofsebaan en de gewestweg N8-Ninoofsesteenweg (secundaire weg type III). De N8 functioneert als een belangrijke verbindingsweg tussen Ninove en Brussel. Het bedrijf ontsluit rechtstreeks via de N8 en via de achterliggende Oude Ninoofsebaan.

De Ninoofsesteenweg is een gemengde strip waar woningen, handelsuitbatingen, horeca en KMO in een regelmatige opeenvolging voorkomen. Zo vinden we er o.a. ook de grootschalige kleinhandelszaken Colruyt, Aldi, O'Cool, Bioplanet, maar ook Brantano, Aveve en Heytens. In de onmiddellijke omgeving van Kempeneer vinden we aan de N8 een toonzaal/concessiehouder van Mini, een Italiaans restaurant/feestzaal (Villa Clara).

De bedrijfssite bestaat uit 1 groot L-vormig gebouw met vooraan een toonzaal. Langs de westelijke zijde werd een conciërgewoning aangebouwd. In 2011 werd er gestart met de uitbreiding door het bouwen van een nieuw bedrijfsgebouw met toonzaal en atelier. Het nieuwe gebouw is noord-zuid georiënteerd en is ten westen van de conciërgewoning gesitueerd. Rond de bebouwing werd een betonverharding aangebracht.

De klantenparking, verhard in beton, bevindt zich in de oostelijke hoek van het gebouw. De personeelsparking ligt aan de achterzijde van het gebouw en ontsluit via een oprit naar de Oude Ninoofsebaan.

3. RELATIE MET DE STRUCTUURPLANNEN

3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)¹ geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Vlaanderen.

Er wordt gesteld dat Dilbeek deel uitmaakt van het stedelijk netwerk 'de Vlaamse Ruit', een economisch knooppunt op internationaal niveau. De lokalisatie van Kempeneer W. Machines NV behoort tot het stedelijk gebied, maar is niet opgenomen in de afbakening van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB).

De stedelijke gebieden krijgen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen enkele welbepaalde doelstellingen toegewezen.

- stimuleren en concentreren van activiteiten
- vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten
- het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen
- het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid
- het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies

Voor kleinhandel worden specifieke ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld. Kleinhandel moet een wezenlijk deel uitmaken van het functioneren van het stedelijk gebied. Kleinhandel is immers bij uitstek een stedelijke functie. De verweving van de kleinhandel met andere functies is essentieel. Kleinhandelslinten kunnen moeilijk deel uitmaken van een gewenste ruimtelijke structuur waarin gedeconcentreerde bundeling en verweving van functies voorop staat. Er wordt geopteerd om de bestaande kleinhandelslinten en – concentraties vast te stellen, beter te structureren en de uitgroei ervan te stoppen. De bestaande, verspreide inplantingen moeten geval per geval behandeld worden.

Vanuit het RSV worden ook aan de gebieden voor economische activiteiten specifieke ontwikkelingsperspectieven meegegeven. Ook bestaande bedrijven (zone-eigen of zonevreemde) buiten de bedrijventerreinen maken deel uit van de economische structuur. De ontwikkelingsperspectieven van deze bedrijven en economische activiteiten worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

De afzonderlijke positie van Kempeneer NV bevat enkele elementen die met hogervermelde tekst in verband gebracht kunnen worden. Zo betreft het een historisch gegroeid bedrijf dat initieel alle noodzakelijke machines en toebehoren aan groentekwekers en privé-tuinbezitters verkocht. In een latere fase werden ook gemeenten aangetrokken door de verkoop en service van professioneel materiaal voor groenzorg. Daaruit groeide een

¹ Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

groothandelsactiviteit. Dit gegevens is een trend in de agrarische structuur zoals beschreven in het RSV (§7.2 Actualisatie trends en uitdagingen, p 119, gecoördineerde versie, 2011)

Verder beoogt men geen grote uitbreiding (ook niet op lange termijn) waardoor de druk op de buurt en de bijhorende hinder niet van die aard is dat de "ruimtelijke draagkracht" van de omgeving overschreden zou worden.

3.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)² is de site van Kempeneer NV gelegen in het 'Verdicht Netwerk'. Het RSVB doet eveneens uitspraken over de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste ruimtelijk-economische structuur die van belang zijn voor de site van Kempeneer NV.

Deelruimte Verdicht Netwerk

Het verdicht netwerk omvat een uitgestrekte en zeer gedifferentieerde regio die ruimer dient geïnterpreteerd te worden dan een stedelijk netwerk. Het beleid doelt in deze deelruimte op de verschillende activiteiten in harmonie naast elkaar te brengen en de onderlinge relaties te versterken.

De ruimtelijke principes die men hanteert voor het Verdicht Netwerk worden samengevat is volgende opsomming:

- het Verdicht Netwerk: een mozaïek van functies;
- lijninfrastructuren vormen de ruggengraat voor ontwikkelingen;
- openbaar en/of collectief vervoer maximaal uitbouwen en stimuleren,
- openruimtefragmenten zo veel mogelijk beschermen en via een fijnmazig netwerk onderling verbinden;
- cultuur en natuur: kapstok voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de regio;
- het Verdicht Netwerk: een regio met verscheidene deelruimten.

Gewenste open ruimte

Natuurlijke structuur

De provincie wenst door de aanduiding van de natuurverbingsgebieden een verbinding te realiseren tussen grote eenheden natuur, de grote eenheden natuur in ontwikkeling en de verwevingsgebieden. Het betreft aaneengesloten gebieden waarin de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies. Ter hoogte van het plangebied wordt de natuurverbinding in de natte sfeer 2c geselecteerd: 'Steenvoordbeek als belangrijke verbinding naar Wolfspuiten en Bellebeek'.

² Goedgekeurd op 07/10/2004 door de Vlaamse regering; goedkeuring addendum op 06/11/2012 door de Vlaamse regering.

Agrarische structuur

Kempeneer NV is gelegen in de landbouweenheid Land van Asse en in de nabijheid van het Pajottenland. De agrarische structuur van het Land van Asse wordt voornamelijk gevormd door versnipperde landbouw en/of tuinbouw. Het plangebied is gelegen binnen een gebied met mogelijkheden tot structurele verbreding. In deze gebieden is “verandering” van de agrosector naar andere sectoren mogelijk. Nieuwe activiteiten vallen onder de secundaire of tertiaire sector.

Gewenste bebouwde ruimte

De provincie wenst een gericht beleid voor de verschillende schaalniveaus van de bebouwde ruimte te voeren. Het plangebied bevindt zich in de Vlaamse Ruit en op de rand van het stedelijk gebied.

De Vlaamse Ruit wordt gekenmerkt door een zeer hoge druk op de vastgoedmarkt. Dit gebied bestaat niet uit één centrale attractiepool maar bezit vele verschillende tewerkstellingspolen en centra, waartussen eerder luwe gebieden (met soms belangrijke openruimtegehlen) liggen. De provincie wenst de potenties van dit gebied te optimaliseren. Centraal in de Vlaamse Ruit en op de grens met het Brussels Hoofdstedelijk gewest ligt het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel. De ontwikkelingsperspectieven van dit gebied worden bepaald door het RSV.

Verspreid over de provincie komen zonevreemde constructies voor. De problematiek wordt behandeld op gemeentelijk en gewestelijk niveau.

Nederzettingsstructuur

Betreffende de deelstructuren in Vlaams-Brabant behoort het gebied tot de bebouwde ruimte tussen (Aalst –) Ninove – Brussel. De gewenste nederzettingsstructuur ijvert voor de nodige woonvoorziening te versterking in de steden en dorpskernen zonder de kwaliteit uit het oog te verliezen. Itterbeek is in het RSVB gecategoriseerd als woonkern. Een woonkern hoort in de lokale basisbehoeften te voorzien.

Economische structuur

Eén van de ruimtelijke principes voor de gewenste ontwikkelingen van de economische structuur is ‘juiste winkel op de juiste plaats’. De provincie streeft naar een optimale verweving van kleinhandel en bebouwde ruimte. Het aanbieden van ruimte voor kleinhandelsactiviteiten is een belangrijk aspect in het realiseren van het op kernversterking gericht ruimtelijk beleid. In het RSVB worden uitspraken gedaan over nieuwe kleinhandelszaken en concentraties van kleinhandel. Over bestaande, geïsoleerde handelszaken doet het echter geen uitspraken.

3.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dilbeek werd op 28/10/2010 goedgekeurd door de deputatie van Vlaams-Brabant.

3.3.1. **Richtinggevend deel**

Gewenste open ruimtestructuur

Op basis van de aanwezige landschappelijke kwaliteit of de gewenste landschappelijke kwaliteit, selecteer Dilbeek 5 gebieden als open ruimtecorridor. Deze gebieden zijn strategisch voor de uitbouw van een coherent open ruimtenetwerk. Ter hoogte van het plangebied wordt de open ruimtecorridor O4 aangeduid 'ter hoogte van Bettendries, over de Ninoofsesteenweg heen'.

Open Ruimtecorridors realiseren een functionele of visuele verbinding tussen verschillende open ruimtegebieden met agrarische of natuurlijke functies. Anders dan in de ecologische verbindingen ligt de nadruk niet alleen op natuurherstel, maar eerder op de uitbouw van de landschappelijke identiteit. Daarom worden in Open Ruimtecorridors de lokale kenmerkende elementen van de open ruimtestructuur versterkt. Voor de open ruimtecorridors in bebouwde omgeving wordt een samenhangende ruimtelijke inrichting uitgewerkt. Hierdoor ontstaat een meerwaarde voor de aanpalende woonomgeving. Open Ruimtecorridors zijn grensstellend ten opzichte van omgevende bebouwing. Indien de aanwezige bebouwing de realisatie van een fysieke open ruimtecorridor belet, worden minstens groene stapstenen uitgewerkt die het functioneren van de ecologische structuur kunnen garanderen. RUP's voor woongebieden nemen inrichtingsvoorstellen voor de open ruimtecorridors in bebouwde omgeving op.

Gewenste nederzettingsstructuur

Dilbeek sluit zich aan bij de selectie van Itterbeek als woonkern. De woongebieden aanpalend bij de geselecteerde kernen worden gesitueerd in de landelijke sfeer. Het plangebied bevindt zich hierin. Hier is geen ruimte voor uitdijende woonlinten, groei van afgelegen woonwijken of nieuwe verkavelingen. De gemeente neemt concrete maatregelen om het uitdijen van bouwlinten in de landelijke sfeer tegen te gaan. Er wordt gestreefd om bouwlinten te beperken of terug te dringen binnen de contour van de aangeduide woonlinten op de kaart van de gewenste nederzettingsstructuur.

De Ninoofsesteenweg/N8 vormt als het ware een gezicht voor de gemeente Dilbeek. Daarom zal de gemeente aansluitend op de streefbeeldstudie voor de N8 initiatief nemen voor de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor de Ninoofsesteenweg/N8. Het beeldkwaliteitsplan focust op de ruimtelijke organisatie van de functies die bij de N8 worden ingericht. Het beeldkwaliteitsplan behandelt de bestaande en gewenste ruimtelijke geleding, de aanwezige functies en hun -al dan niet gewenste bijhorende inrichting. Het beeldkwaliteitsplan formuleert praktische maatregelen voor een kwalitatieve ruimtelijke ordening bij de N8. De uitvoering van de voorgestelde acties moet ertoe leiden dat de doortocht ruimtelijk kwalitatief wordt ervaren. De gemeente kan het beeldkwaliteitsplan concretiseren door de inzet van alle geschikt geachte ruimtelijke instrumenten (stimulerende maatregelen, verordeningen, onteigening, RUP,...).

Gewenste ruimtelijk economische structuur

Differentiatie tussen "de stedelijke sfeer en buitengebied"

De ontwikkelingsperspectieven in de gewenste ruimtelijke economische structuur worden gedifferentieerd op basis van de situering in buitengebied of in de stedelijke sfeer. Het plangebied bevindt zich in buitengebied.

In het buitengebied worden kansen geboden aan de lokale handelsfuncties in de kernen en voorzieningen op maat van de kernen. De kernen moeten kunnen voorzien in de behoeften van hun eigen bevolking. Handelszaken mogen echter de schaal van de kernen niet

ontgroeien of een intensieve bovenlokale aantrekking ambiëren. Beperkte uitzonderingen hierop kunnen gemaakt worden voor steenwegontwikkelingen bij de N8-Ninoofsesteenweg.

Kansen voor (omgevings)zonevreemde bedrijven

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 zeker toekomstperspectief te verschaffen. Ze geeft prioriteit aan ontwikkelingskansen voor bedrijven op hun huidige vestigingssite indien zij aan bepaalde voorwaarden voldoen:

- het goed nabuurschap in de huidige en in de toekomstige situatie
- de gewenste ontwikkelingen veroorzaken geen significant schadelijk conflict met de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste nederzettingsstructuur.

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.

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.

Kempeneer NV is een lokaal bedrijf dat voldoet aan de gestelde voorwaarden voor het bieden van ontwikkelingskansen voor bedrijven op hun huidige vestigingssite.

Nieuwe lokale bedrijvenzone

De totale behoefte aan bijkomend bedrijventerrein in 2010 werd vanuit de lokale bedrijvigheid geraamd op 4 ha. De gemeente zal nieuw lokaal bedrijventerrein (liefst gebundeld op één site) inrichten om tegemoet te komen aan deze behoefte.

In kader van het ruimtelijk structuurplan worden op basis van ruimtelijke criteria 4 zoekzones aangeduid voor de inrichting van een nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid. Een locatieonderzoek zal de geselecteerde zoekzones nadien en meer in detail ten opzichte van elkaar afwegen. Voor de zones die ruimtelijk geschikt worden geacht, kan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt voor de inrichting van een nieuwe lokale bedrijvenzone.

Het plangebied van Kempeneer bevindt zich binnen zoekzone 3. Deze zone, tussen N8 en Oude Ninoofsebaan/Snikbergstraat, sluit morfologisch aan bij de kern van Dilbeek. In dit gebied zijn nu al zonevreemde bedrijven gelegen die ook nood hebben aan uitbreiding. Het gebied is voldoende ruim om naast de inplanting van nieuwe bedrijven ook een open ruimtcorridor al dan niet in combinatie met stapstenen te realiseren.



| Zoekzone lokale bedrijvigheid, Ninoofsesteenweg, ZL3 / ZL4 (GRS Dilbeek)

Activiteitenstrip N8

In kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden ter hoogte van de N8 activiteitenstrips aangeduid. De gemeente maakt voor de N8 een beeldkwaliteitsplan op dat zal verduidelijken op welke wijze activiteiten binnen deze zones kunnen ontwikkelen. De mogelijke ontwikkelingen zullen kaderen in de ordening van de aanwezige functies bij de N8 en de heroriëntatie van de economische taakstelling van de gemeente Dilbeek. In hoofdzaak zal echter ook de afstemming op de ruimtelijke dynamiek van enerzijds de stedelijke sfeer of anderzijds het buitengebied gerespecteerd dienen te worden.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

De N8/Ninoofsesteenweg wordt geselecteerd als een secundaire weg type III. Secundaire wegen zijn wegen die een verzamel functie vervullen op bovenlokaal niveau, d.w.z. een belangrijke rol spelen in het ontsluiten van gebieden naar primaire wegen en naar hoofdwegen. Bij secundaire wegen type III primeert de verbindende functie voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer op het bovenlokaal niveau, terwijl de autoverbinding ondergeschikt is.

De Ninoofsesteenweg is een bepalend element voor de ruimtelijke structuur van Dilbeek. Hij vormt een verbindende hoofdstructuur (verkeersfunctie, invalsweg naar Brussel, ontsluiting van woonwijken). Anderzijds oefent de baan een belangrijke barrièrewerking uit (verkeersonveiligheid, hindernis voor open ruimteverbindingen en ecologische netwerken,...). Op basis van de selectie van de Ninoofsesteenweg als secundaire weg type III moet de inrichting gemodelleerd worden in functie van fietsvoorzieningen en openbaar vervoer. Om tot een verzoening te komen van deze kenmerken, vraagt Dilbeek een bijsturing van de streefbeeldstudie voor de N8 op basis van bijkomend onderzoek.

De Ninoofsesteenweg/N8 vormt als het ware een gezicht voor de gemeente Dilbeek. Daarom zal de gemeente initiatief nemen voor de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor de Ninoofsesteenweg/N8. Het beeldkwaliteitsplan focust op de ruimtelijke organisatie van de functies die bij de N8 worden ingericht. Het beeldkwaliteitsplan behandelt de bestaande

en gewenste ruimtelijke geleiding, de aanwezige functies en hun -al dan niet gewenste- bijhorende inrichting. Het beeldkwaliteitsplan formuleert praktische maatregelen voor een kwalitatieve ruimtelijke ordening bij de N8. Deze maatregelen dienen de verkeersveiligheid (die in de eerste plaats een onderwerp is van verkeersstudies als de streefbeeldstudie voor de N8) te ondersteunen.

De uitvoering van de voorgestelde acties moet ertoe leiden dat de doortocht ruimtelijk kwalitatief wordt ervaren. Het beeldkwaliteitplan voor de N8 zal een kader bieden voor de gewenste evolutie van de steenwegontwikkelingen (bedrijfsactiviteiten). Deze blijven wel beperkt tot de ordening en afwerking van de aanwezige functies bij de N8 en de heroriëntatie van de economische taakstelling van de gemeente Dilbeek.

Aanpak van zonevreemde constructies

Voor zonevreemde bedrijven in woongebied, waartoe het plangebied volgens het GRS wordt gerekend, worden volgende ontwikkelingsperspectieven voorop gesteld (deze kunnen worden vastgelegd in een RUP 'Duurzame bedrijfssites'. De verdere ontwikkeling van de bedrijven is mogelijk mits alle maatregelen worden getroffen voor de inrichting van een kwalitatieve werkruimte, voor de inrichting van een duurzaam bedrijventerrein en voor de naleving van goed nabuurschap. Het bedrijf mag geen verkeershinder of parkeerhinder veroorzaken die nadelig is voor de kwaliteit van de woonomgeving. Het bedrijf illustreert de maatregelen die het hiertoe treft.

Deelruimte Ninoofsesteenweg

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek categoriseert men drie deelruimten, met elk hun eigen ontwikkelingsperspectieven. Men onderscheidt:

- de westelijke open ruimte;
- de stedelijke sfeer Dilbeek – Groot-Bijgaarden;
- de baanontwikkeling N8 Dilbeek – Itterbeek.

De site van Kempeneer NV is gelegen in de deelruimte langsheen de N8 (Ninoofsesteenweg). Het is een belangrijke drager van grootschalige dienstverlening en voorzieningen. De meeste voorzieningen zijn omwille van hun grootschaliger karakter complementair met de kleinhandelszaken in de kernen van Dilbeek, Itterbeek en Schepdaal. De bebouwing langsheen de N8 wordt afgewisseld met open ruimtegebieden die een visuele link met het omliggende landschap vormen.

De steenweg moet beschouwd worden als een gedifferentieerde activiteitenstrip tussen Brussel en Ninove in de overgang tussen de verstedelijkte omgeving en het buitengebied. De gemeente wenst op een aantal plaatsen langsheen de steenweg actief in te grijpen om de functionaliteit en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De grote beleidslijn voor het gebied van de Ninoofsesteenweg is dan ook het herstructureren van deze as in functie van het verkeer en conform de opties van het goedgekeurde Mobiliteitsplan Dilbeek, maar ook en vooral in functie van de opties die globaal in het ruimtelijk structuurplan genomen worden:

- de open ruimte behouden en het landelijke karakter van de dorpskernen bewaren in buitengebied;
- de gemengde woon- en activiteitenfuncties in het verstedelijkte gebied structureren waarbij de woonfuncties opgewaardeerd en versterkt worden;
- de gemengde woon- en activiteitenfuncties duidelijker afbakenen, telkens in gebieden met een kwalitatieve herinrichting in functie van de aanpalende voorzieningen en de woongebieden.

De Ninoofsesteenweg is als geheel een opeenvolging van bebouwde ruimten en kleinere versneden open ruimtegebieden. Het realiseren van verschillende open ruimte verbindingen dient de continuïteit tussen de belangrijke open ruimte gehelen te versterken. Daarom opteert de gemeente ervoor om de nog resterende groene elementen langs de steenweg maximaal te vrijwaren en waar mogelijk te versterken. Deze elementen moeten zorgen voor een ruimtelijke geleiding en een aangename uitstraling. Ze vormen rustpunten tussen de sterk bebouwde strips en leggen de link met de achterliggende open ruimtegebieden. Deze link wordt versterkt met een aantal groene stapstenen als corridors tussen de resterende open ruimte en/ of groengebieden.

Ter hoogte van het plangebied wordt eveneens een zoekzone voor lokale bedrijvigheid aangeduid (ZL3). Dit werd reeds besproken onder de gewenste economische structuur.



LEGENDE

	Gemeentegrens		Groene stapstenen
	Hoofdweg		Hoofdkern
	Verkeerswisselaar		Woonweefsel in stedelijke sfeer
	Secundaire weg		Landelijk-residentieel wonen
	Verbindingsweg		Recreatiepool met bovenlokaal karakter
	Ontsluitingsweg		Roelandsveld
	Doortocht + poort		Lokaal recreatiegebied
	Open ruimte met aandacht voor landbouw/natuur/landschap		Zoekzone voor lokale recreatie
	Open ruimte in stedelijke sfeer		Activiteitsstrip
	Groengebied		Zoekzone voor lokale bedrijvigheid
	Markant erfgoed (niet limitatief)		Project Masterplan kern
	Randstedelijk Groengebied Wolfspuiten		

| Kaart R10: gewenste ruimtelijke structuur "Ninoofsesteenweg" (GRS Dilbeek)

3.3.2. Bindend gedeelte

Actie 16 – beeldkwaliteitsplan N8

De gemeente geeft opdracht voor de opmaak van een beeldkwaliteitsplan N8, overeenkomstig de aanwijzingen van het richtinggevend deel.

4. PLANNINGSCONTEXT

Zie plan feitelijke en juridische toestand

4.1. Bestaande juridisch-administratieve aspecten





4.1.1. Bestemmingsplannen

Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

De site is volgens het gewestplan deels gelegen in agrarisch gebied en deels in woongebied.



Legende

-  Woongebied
-  Woongebied met landelijk karakter
-  Agrarisch gebied
-  Natuurgebieden

| Uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse KB 07/03/1977 + wijzigingen

Plannen van aanleg

Het gebied is niet gelegen binnen een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Er zijn geen ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing.

4.1.2. Sectorale aspecten

NATUUR	
speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	niet van toepassing
habitatrichtlijngebieden	niet van toepassing
VEN- en IVON-gebieden	niet van toepassing
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	niet van toepassing
biologische waarderingskaart	biologisch minder waardevol wegens minder dichte bebouwing

LANDSCHAP	
beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	niet van toepassing
beschermde landschappen	Begijnenborrebos op ca. 200 m van het plangebied
beschermde stads- en dorpsgezichten	niet van toepassing
landschapsatlas	
ankerplaatsen	op een afstand van ca. 55 m ten zuiden van het plangebied (ten zuiden van de N8-Ninoofsesteenweg) ligt de ankerplaats Sint-Annapede (A20030)
relictzones	op een afstand van ca. 225 m ten noorden (ten noorden van de Snikbergstraat), en op ongeveer 175 m ten zuiden (ten zuiden van de N8-Ninoofsesteenweg) van het plangebied liggen relictzones die behoren tot de brongebieden en bovenlopen in Noord-Pajottenland
lijnrelicten	niet van toepassing
puntrelicten	niet van toepassing
traditionele landschappen	Pajottenland
inventaris van het bouwkundige erfgoed	niet van toepassing

4.2. Bestaande juridisch-technische aspecten

VERGUNNINGEN	
verkavelingsvergunningen	niet van toepassing
stedenbouwkundige vergunningen	<ol style="list-style-type: none"> 1) 60/AB/2121/86: Oprichten van een gebouw voor verkoop, onderhoud en herstellingen van land- en tuinbouwmachines, CBS dd. 23 juni 1986 2) 60/AB/2122/86: Bouwen van een woning bij bedrijfsgebouw, CBS dd. 1 september 1986 3) 874.1/06/4/162: Uitbreiden van het gebouw en de infrastructuur van een handelszaak, CBS dd. 30 oktober 2006 4) 874.1/10/4/398: Bouwen van een bedrijfsgebouw met toonzaal en atelier, CBS dd. 7 maart 2011 <p><i>De nummers verwijzen naar de nummers op het plan feitelijke en juridische toestand</i></p>
socio-economische vergunningen	<p>Er is een stilzwijgend gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen betreffende de handelsvestigingsvergunning ingediend door het bedrijf Kempeneer dd. 8 maart 2011.</p> <p>Er is een positieve sociaal-economische vergunning voor een "themazaak rond wonen/tuin en doe-het-zelf-zaak", dd. 7 juli 2011.</p>
milieuvergunningen	<p>Op 24 augustus 1992 werd door het Schepencollege van de gemeente Dilbeek aan de N.V. Etabl. Kempeneer een vergunning verleend die eindigt op 12 maart 2013 om aan de Ninoofsesteenweg 657 te 1710 Dilbeek een bedrijf uit te baten voor verkoop en herstelling van land- en tuinbouwmachines, ingedeeld in de tweede klas, omvattende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opslag van 1 000 liter afvalolie; • lozen van ander dan normaal huisafvalwater in openbare riool; • opslag van meer dan 2 ton biociden; • werkplaats voor herstellen van motorvoertuigen; • opslag benzine 1 000 liter; • opslag 5 000 liter diesel + 5 000 liter stookolie. <p>Op 9 november 1995 wordt akte genomen door het College van Burgemeester en Schepenen van de melding houdende splitsing van N.V. Kempeneer in enerzijds N.V. Etabl. J. Kempeneer, eigenaar van het gebouw, en anderzijds W. Kempeneer – Machines N.V., die de zaak exploiteert.</p>

WEGENIS	
rooilijnplannen	ontwerprooilijnplan N8-Ninoofsesteenweg
wegen	Ninoofsesteenweg (N8) paalt ten zuiden aan het plangebied; buurtweg nr. 1 – Oude Ninoofsebaan paalt ten noorden aan het plangebied
voetwegen	niet van toepassing

WATERLOPEN	
Waterwegen	niet van toepassing

ZONES MET RECHT VAN VOORKOOP	
i.f.v. wonen	Vlaamse Wooncode, bijzonder gebied

4.3. Relevante wetgeving, studies en plannen

4.3.1. Herbevestiging van de agrarische gebieden (HAG)³



● Locatie RUP Kempeneer

| Beleidsmatige herbevestiging van het gewestplan voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Bijlage bij de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 april 2009 (bron: www.rsv.vlaanderen.be, geraadpleegd 5 maart 2012)

Het Vlaamse Gewest heeft het afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur afgerond. In uitvoering van het RSV stelde de Vlaamse Overheid in 2008 een ruimtelijke visie op voor de structuren landbouw, natuur en bos voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland, waarin het plangebied gelegen is. Op 24 april 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van 44.900ha agrarisch gebied en het operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Het RUP Kempeneer is niet gelegen binnen één van de herbevestigde agrarische gebieden.

³ Omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.

4.4. Juridisch kader – planologische attesten

De opmaak van het RUP Kempeneer resulteert uit het positief planologisch attest dd. 20 december 2005 en het positief planologisch attest dd. 4 januari 2010 die werden afgeleverd voor het bedrijf Kempeneer W Machines nv.

4.4.1. Inhoud van de aanvraag

Planologisch attest dd. 28 november 2005

De aanvraag tot het bekomen van het planologisch attest bestaat uit twee delen en omvat onderstaande elementen.

1. Uitbreiden bestaand gebouw met 500 m² opslagruimte en 300 m² werkplaatsruimte: ingeplant achter en naast het bestaande gebouw met een hoogte van 8,65 m.
De parking wordt herschikt en uitgebreid van 20 parkeerplaatsen naar 38 parkeerplaatsen. De hellende uitrit richting Oude Ninoofsebaan wordt hiertoe verschoven.
2. Oprichten van een nieuwe entiteit, bestaande uit drie gebouwdelen op een nog onbebouwd en onverhard terrein. Deze entiteit richt zich op het verhuren en onderhouden van allerlei machines voor het onderhoud en de aanleg van het openbaar domein. De voorziene gebouwen hebben een oppervlakte van 1200m², de totale verharde buitenoppervlakte bedraagt ongeveer 1200m², waarin 18 parkeerplaatsen begrepen zijn.

Planologisch attest dd. 4 januari 2010

De aanvraag tot het bekomen van het planologisch attest omvat:

- Oprichten van een gebouw met een showroom (straatzijde) en een atelier/magazijn (achtergelegen deel), met een oppervlakte van 885 m².
- Aanleggen van 16 bijkomende parkeerplaatsen.

4.4.2. Voorwaarden gekoppeld aan het attest

Planologisch attest dd. 28 november 2005

Er wordt een positief planologisch attest afgeleverd voor de uitbreiding van het bestaande gebouw. Het tweede luik van de aanvraag wordt niet goedgekeurd. Er wordt wel gesteld dat de ruimtebehoefte van 1200m², die het onderwerp vormde van het tweede luik van de aanvraag, kan gerealiseerd worden op de site van het bestaande gebouw. Hierbij dient de lintbebouwing vormgeeflijk behoorlijk te worden afgewerkt.

Aan het planologisch attest worden volgende voorwaarden gekoppeld.

- De voorwaarden van het advies dd. 22/09/05 van de afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant in verband met de ontsluiting van de percelen moeten nageleefd worden.
→ deze voorwaarden stellen dat:
 - o het verkeer richting Brussel de site via de Oude Ninoofsebaan moet verlaten.

- het verkeer komende van de N8 vanuit Ninove via de Oude Ninoofsebaan toegang zal krijgen tot de bedrijfssite.
- de uitrit als spiegelbeeld van de inrit geconstrueerd moet worden met een breedte van 4m. Tijdens het laden en lossen met vrachtwagens met opleggers dient het fysisch onmogelijk gemaakt te worden dat een oplegger vanop de Ninoofsesteenweg de zone achterwaarts bereikt. De bestaande oprit (midden perceel) dient gesupprimeerd te worden.

De werken die het onderwerp vormden van dit planologisch attest werden door de gemeente vergund op 30 oktober 2006. De werken werden reeds uitgevoerd en de gebouwen werden reeds in gebruik genomen.

Planologisch attest dd. 4 januari 2010

Er wordt een positief planologisch attest afgeleverd voor de gevraagde uitbreiding met volgende voorwaarden.

- Het verkeer richting Brussel moet de site via de Oude Ninoofsebaan verlaten.
- Het verkeer komende van de N8 vanuit Ninove zal via de Oude Ninoofsebaan toegang krijgen tot de bedrijfssite.
- De uitrit moet als spiegelbeeld van de inrit geconstrueerd worden met een breedte van 4 m. Tijdens het laden en lossen met vrachtwagens met opleggers dient het fysisch onmogelijk gemaakt te worden dat een oplegger vanop de Ninoofsesteenweg de zone 21 achterwaarts bereikt. De bestaande oprit (midden perceel) dient gesupprimeerd te worden.
- Het gewijzigd mobiliteitsprofiel moet verder aangevuld worden.
- De uitbreiding moet inpasbaar zijn in de ruimtelijke visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- Aan de westelijke en noordelijke perceelsgrenzen moet een buffering gerealiseerd worden.
- Aan de oostzijde moet een aangepaste groenaanplanting voorzien worden.
- Deze groenaanplantingen maken deel uit van de vergunningsaanvraag.
- De parkeerplaatsen achteraan het terrein kunnen slechts voorzien worden als er tegelijk een voldoende buffering t.o.v. de achterliggende woning kan voorzien worden, wat nu niet het geval is.
- De aanvraag moet voldoen aan het integraal waterbeleid (watertoets).

Op basis van dit planologisch attest werd door de gemeente op 7 maart een vergunning verleend voor de realisatie van de uitbreiding.

De verleende positieve planologische attesten dd. 28 november 2005 en dd. 4 januari 2010 zijn toegevoegd in bijlage.
--

5. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1. Doelstellingen

Bij de opmaak van het RUP Kempeneer staan volgende doelstellingen centraal:

- vertalen van de positieve planologische attesten dd. 28/11/05 en 04/01/10 in een RUP;
- bieden van rechtszekerheid en de nodige ontwikkelingsperspectieven aan het bedrijf Kempeneer om een rendabele bedrijfsvoering op lange termijn mogelijk te maken;
- optimaliseren van de invulling en ontsluiting van het terrein;
- visuele inpassing in en buffering t.o.v. het omringende landschap.

5.2. Visie

Met de opmaak van het RUP Kempeneer wenst de gemeente het historisch gegroeid bedrijf Kempeneer de nodige toekomstperspectieven te bieden. Het bedrijventerrein is specifiek geschikt voor een huis- en tuincentrum en de verkoop, verhuur, onderhoud en herstelling van machines, tractoren, werktuigen... gerelateerd aan huis-, tuin-, land- en tuinbouw, onderhoud van groene en openbare ruimten, recyclage en milieubevorderende activiteiten. In het kader hiervan kunnen ook specifieke voertuigen voor aanwending in land- en tuinbouw of onderhoudsdiensten van openbare diensten verkocht worden.

Het bedrijf Kempeneer kent globaal genomen twee afzetmarkten, namelijk een lokale en een eerder nationale markt. Wat betreft zijn lokale markt, richt Kempeneer zich op particulieren waar ze een ruim assortiment aan toebehoren voor de land- en tuinbouw aan verkopen. Dergelijke verkoopcentra zijn op verschillende locaties in Vlaanderen aanwezig en kennen dan ook elk hun eigen, eerder lokale, afzetmarkt. Hiernaast richt Kempeneer zich ook op de nationale markt: onderhoudsdiensten van bv. gemeentebesturen. Ze verzorgt verkoop, verhuur, onderhoud en herstelling van machines... voor deze onderhoudsdiensten. Dergelijke centra zijn eerder schaars in Vlaanderen en Kempeneer bereikt hier dan ook een cliënteel dat het lokale karakter overstijgt. Bij het concretiseren van de ontwikkelingsperspectieven voor Kempeneer dient met dit zeer specifiek gegeven rekening gehouden te worden (cf. planologische attesten).

De huidige locatie van Kempeneer heeft zijn belang, gezien een deel van de activiteit (cf. supra) gericht is op particulieren uit de regio Dilbeek-Pajottenland. Bovendien bestaat het belangrijkste deel van zijn professionele klanten uit tuinaannemers en gemeentebesturen uit deze regio. Kempeneer behoort dan ook tot het commerciële weefsel van Dilbeek en heeft een functie tegenover het Pajottenland. De goede ontsluiting via de Ninoofsesteenweg (N8) naar zowel het Pajottenland als de R0 zijn hierbij van essentieel belang. Het behoud van Kempeneer op de huidige locatie is dan ook opportuun en bovendien reeds vastgelegd in de planologische attesten die de opmaak van voorliggend RUP voorafgingen.

De recente uitbreiding van de bebouwing (overeenkomstig de positieve planologische attesten) sluit ruimtelijk aan bij de bestaande bebouwing. Op deze wijze werd een gebundeld geheel gerealiseerd en werd de bijkomende impact op het landschap en de omgeving geminimaliseerd. Dit betekent evenwel niet dat de uitbreiding niet kon bestaan uit een afzonderlijk bouwvolume. Om de eenheid van het geheel te benadrukken diende de

voorbouwlijn van de nieuwbouw gelijk te komen met de bouwlijn van de reeds bestaande showroom. Hiertoe wordt een bouwvrije strook in het grafisch plan opgenomen.

Om de landschappelijke inpassing in de omgeving te maximaliseren wordt de inrichting van een visuele groene buffer voorzien. Op deze wijze zal het eventuele negatieve aspect van het gebouwencomplex op het landschap geminimaliseerd worden. Bovendien zorgt het bestaande reliëf ervoor dat de bebouwing en de parkeervoorzieningen vanop de Oude Ninoofsebaan slechts beperkt zichtbaar zijn.

De ontsluiting van Kempeneer wordt zodanig georganiseerd dat er zich langsheen de Ninoofsesteenweg één in- en één uitrit bevinden. Op de Ninoofsesteenweg is er een gesloten middenberm aanwezig ter hoogte van Kempeneer. Dit bemoeilijkt de toegankelijkheid voor het verkeer komende van Ninove en het verlaten van de site voor het verkeer richting Brussel. Om hier een antwoord aan te bieden bevindt er zich momenteel reeds een ontsluitingsweg naar de Oude Ninoofsebaan. Deze zal in voorliggend RUP behouden blijven.

6. ONDERZOEK NAAR DE EFFECTEN VAN HET RUP

De effecten van het RUP werden onderzocht op basis van de versie voorontwerp dd. 26/03/2015. Ten aanzien van deze versie kent voorliggend dossier lichte wijzigingen en bijstellingen. De wijzigingen en bijstellingen zijn echter geenszins van die aard dat zij zullen resulteren in een toename van de potentiële negatieve milieueffecten. Naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen en de nota met behandeling van deze adviezen die werd verzonden aan dienst MER werd de m.e.r.-screeningsprocedure afgerond. De volledige m.e.r.-screening is terug te vinden in bijlage.

6.1. Onderzoek tot m.e.r.

Zie bijlage

6.2. Watertoets

6.2.1. Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden



Legende

	Effectief overstromingsgevoelig
	Mogelijk overstromingsgevoelig
	Niet overstromingsgevoelig

| Overstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2015)

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op overstromingsgevoeligheid zijn. Het plangebied wordt gecategoriseerd als mogelijk overstromingsgevoelig.

Het RUP voorziet in een toename van de oppervlakte onder bebouwing en verharding. Om effecten op de overstromingsgevoeligheid tegen te gaan, dienen dan ook de nodige maatregelen genomen worden. Afstromend hemelwater dient gecaptureerd te worden. De voorkeur gaat naar hergebruik, gevolgd door infiltratie en buffering met vertraagde afvoer.

Hierbij dient voldaan te worden aan de vigerende wetgevingen, meer bepaald de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten e.a. en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Door het bijkomende afstromend hemelwater integraal te capteren zal een negatief effect op de overstromingsgevoeligheid vermeden worden.

Waterbeheerders (Vlaamse Hydrografisch Atlas)

In het kader van de watertoets is het voornamelijk van belang de waterbeheerders te kennen van waterlopen in en/of nabij het plangebied. Ten zuiden van de Ninoofsesteenweg situeert er een niet geklasseerde waterloop waarbij de beheerder onbekend is.

Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Het plangebied is niet-infiltratiegevoelig door de aanwezige leembodem (cf. bodemkaart). De infiltratie in deze bodem naar de ondergrond gebeurt relatief moeilijk.

De ontwikkelingsperspectieven binnen voorliggend RUP maken bijkomende bebouwing en verhardingen mogelijk. Het gaat hier echter om een beperkte toename t.o.v. de actuele situatie. Bovendien worden in het RUP de nodige bepalingen opgenomen om bijkomende verhardingen tot een minimum te beperken en maximaal te realiseren in waterdoorlatende materialen.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op de grondwaterstroming zijn. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.



Legende

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2015)

Het plangebied bestaat deels uit type 2 gebied, i.e. matig gevoelig voor grondwaterstroming. Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van

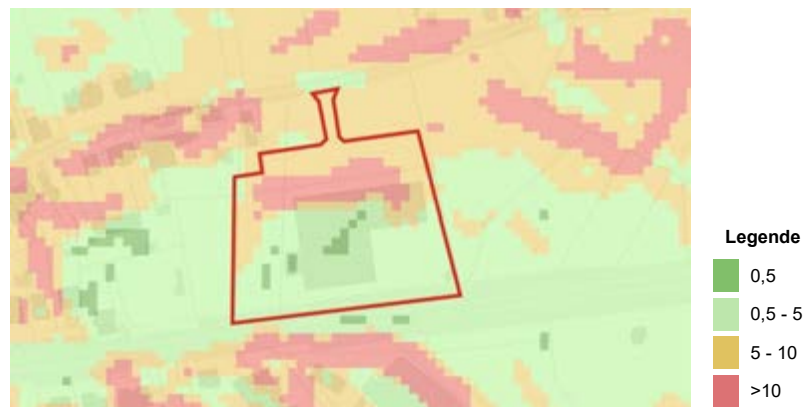
meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstanties. Type 1 gebied komt ook voor in het plangebied. Onder type 1 gebied verstaat men een grondwaterstroming die zeer gevoelig is. Deze zone in het plangebied maakt dan ook deel uit van het kwelgebied van de naamloze beek ten zuiden van het plangebied. Op deze plaats komt het grondwater snel in contact met het oppervlakte water waardoor het erg gevoelig is. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. De inrichtingsplannen voorzien dergelijke ondergrondse constructies evenwel niet.

Winterbedkaart

De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied van voorliggend RUP komt geen aanduiding van de winterbedkaart voor.

Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. 'Steile' of 'sterke' hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiend regenwater, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.



| Hellingenkaart (Geopunt Vlaanderen, 2015)

Het plangebied kent een helling zoals op het grondplan (cf. planologisch attest) geschetst wordt. Over een afstand van 135 m tussen de Oude Ninoofsebaan en de Ninoofsesteenweg is er een hoogteverschil van ca. 6 m. In het noorden van het plangebied zien we op deze kaart een talud. De rest van het plangebied kent een kleiner reliëf (hoogteverschil). Samen met de voorziene maatregelen (opvang hemelwater, bufferzone...) resulteert dit er in dat er geen uitgesproken risico is voor overstromings- en erosiegevoeligheidsproblematieken (zie volgende paragraaf).

Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.



| Erosiegevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2015)

Het plangebied is hoofdzakelijk erosiegevoelig. In het RUP worden bepalingen opgenomen om erosie tegen te gaan. Zo voorziet men dat de buffer minstens moet bestaan uit streekeigen struiken of hagen. Daarenboven vormen de aanwezige en nieuwe verhardingen een bescherming tegen bodemerosie.

De potentiële erosiegevoeligheid geeft een gradatie in deze erosiegevoeligheid voor percelen in landbouwgebruik weer. Binnen het plangebied situeert zich echter geen landbouwgebruikspcelen (ALV, 2013).

6.2.2. Besluit

De watertoets toont voor het plangebied van het RUP aan dat de oppervlakte- en grondwaterhuishouding weinig kwetsbaar is. Er dient hierbij gewezen te worden op een aantal speciale aandachtspunten waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentieel nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden zoals besproken onder 6.2.1;
- voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien;
- elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 januari 2014 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater;
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer;
- de onbebouwde en onverharde zones dienen een permanente natuurlijke bodembedekking te krijgen om erosie van deze gronden te vermijden.

7. GEVOLGEN VOOR DE JURIDISCH BESTAANDE TOESTAND

7.1. Gewijzigde juridisch-administratieve aspecten

Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de strijdige en op te heffen voorschriften.

bestemming gewestplan	bestemming RUP Kempeneer
agrarisch gebied	bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf
woongebied	bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf

Motivatie van de afwijkingen ten opzichte van de bestaande bestemmingsplannen

De uitvoering van het RUP Kempeneer zal resulteren in een aantal afwijkingen t.o.v. de huidige bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan. De motivatie hiervoor wordt weergegeven in onderstaande tabel. Deze zones worden weergegeven op het plan 'Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan'.

bestemming gewestplan	bestemming RUP Kempeneer	motivatie
agrarisch gebied	bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf	planologisch attest vastleggen in een RUP, bieden van ontwikkelingsperspectieven voor het historisch gegroeide bedrijf
woongebied	bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf	

Ruimtebalans

Binnen deze ruimtebalans worden de wijzigingen van zachte naar harde en van harde naar zachte bestemming gekaderd.

bestemming gewestplan	bestemming RUP Kempeneer	hard -> zacht (ha)	zacht -> hard (ha)
agrarisch gebied	bedrijvigheid		0,807
TOTAAL			0,807

Globaal wordt er 0,807 ha omgezet van een zachte naar een harde bestemming, namelijk van agrarisch gebied naar bedrijvigheid (bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf). Deze herbestemming bestendigt de actuele situatie op het terrein en maakt een uitbreiding overeenkomstig het planologisch attest mogelijk.

7.2. Register planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensatie

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in voege sinds 1 september 2009 wordt een register opgesteld van de percelen gelegen in het RUP waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art. 2.6.1 van de codex), planbatenheffing (art. 2.6.4 van de codex) of een bestemmingswijzigingscompensatie zoals vermeld in het grond- en pandenbeleid (boek 6, titel 2 en 3 van het decreet grond- & pandenbeleid van 27 maart 2009).

Mogelijke planbaten/planschade en bestemmingswijzigingscompensaties zijn grafisch weergegeven (zie bijlage – kaartmateriaal: 'Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn').

Dit overzicht is puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van genoemde vergoedingen.

Bestaande gebiedscategorie	Toekomstige gebiedscategorie	Perceel	Opmerking
Planbaten			
landbouw	bedrijvigheid	279E, 281H, 279D	nvt
Planschade			
wonen	bedrijvigheid	281L, 279D, 279E, 281H	nvt
Bestemmingswijzigingscompensatie			
nvt	nvt	nvt	nvt
Mogelijke kapitaalschade en gebruikersschade			
nvt	nvt	nvt	nvt

7.3. Gewijzigde juridisch-technische aspecten

7.3.1. Wijziging rooilijnplannen

Niet van toepassing.

7.3.2. Wijziging wegenis

Niet van toepassing.

7.3.3. Beschrijving van de eventuele gevolgen voor waterlopen

Niet van toepassing.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1. M.e.r.-screening

De effecten van het RUP werden eerder onderzocht op basis van de versie voorontwerp dd. 23/05/2012. Het besluit van 17 juli 2012 (ref. LNE/MER/SCRPL12122/2012/) van de dienst MER stelde dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Ten aanzien van deze versie kent voorliggend dossier een aantal wijzigingen en bijstellingen, namelijk een uitbreiding van het plangebied en een bijsturing van de stedenbouwkundige voorschriften. Om die reden werd een nieuwe m.e.r.-screeningsprocedure doorlopen.

8.1.1. Advies van de dienst MER

In zijn contact op 22/05/2012 formuleerde de dienst MER geen opmerkingen op de m.e.r.-screening (OHPL1421). Er werden dan ook geen aanpassingen doorgevoerd in het dossier. Op 16/03/2015 werd contact opgenomen met de dienst MER i.f.v. de herneming van de m.e.r.-screeningsprocedure. Er werd gesteld dat het verzoek tot raadpleging kon hernomen worden zonder het dossier voorafgaand over te maken aan de dienst MER.

8.1.2. Verzoek tot raadpleging

Volgende relevante betrokken instanties werden geraadpleegd om hun mening te formuleren over de vraag of het voorliggend RUP mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan genereren. Deze lijst van relevante betrokken instanties werd aangeleverd door de dienst MER:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- agentschap Ondernemen;
- departement Landbouw en Visserij – afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant;
- Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant;
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant;
- departement MOW;
- Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer
- agentschap Wonen Vlaanderen – afdeling Wonen.

8.1.3. Besluit van de dienst MER

Dossiernummer SCRPL12122

De dienst MER stelt dat het screeningsdossier de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en dat de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken werden. Ze concludeert dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER dan ook niet nodig is. De beslissing van de dienst MER en de nota aan de dienst MER betreffende de behandeling

van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage (ontheffingsaanvraag plan-MERplicht) werden toegevoegd in bijlage.

8.1.4. Laattijdig advies

Het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken van 27 mei 2015 – ref. MOW/AB/NDC/U/2015/00280 – werd door laattijdigheid niet mee verwerkt in de nota aan de dienst MER betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage. Het advies formuleerde bovendien geen opmerkingen.

8.2. Plenaire vergadering 26/09/2012

Op 26 september 2012 werd een eerste plenaire vergadering georganiseerd. Nadien werden er nog een aantal significante bijsturingen gedaan aan het plan (uitbreiding plancontour, herformuleren voorschriften...). Gezien de sterk gewijzigde aard van het RUP zijn het verslag van deze plenaire vergadering en de uitgebrachte adviezen niet toegevoegd in bijlage. Er werd een nieuwe plenaire vergadering op deze gewijzigde planopties georganiseerd (zie 8.3).

8.3. Plenaire vergadering 06/10/2015

Op 6 oktober 2015 werd een tweede plenaire vergadering georganiseerd. Het verslag van de plenaire vergadering en de uitgebrachte adviezen zijn terug te vinden in bijlage.

Voorliggende toelichtingsnota, voorschriften en grafische plannen werden bijgestuurd overeenkomstig het verslag en de adviezen. De elementen die niet rechtstreeks zijn doorvertaald in voorliggend dossier of een bijkomende onderbouwing behoeven, worden hier kort toegelicht.

Gecoro Dilbeek

- De gecoro stelt dat de breedte van de toegangsweg tot de Oude Ninoofsebaan onvoldoende is. De breedte moet worden aangehouden zoals voorzien op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van de naastgelegen gezinswoningen.
De breedte van de toegangsweg werd nagekeken en aangepast.
- De gecoro stelt dat het voorschrift van de overdruk moet worden afgestemd op het advies van het agentschap Wegen en Verkeer.
Het voorschrift van de overdruk werd nagekeken en aangepast zodat de aanwezige verharding in de tussenzone kan blijven bestaan.

8.4. Plenaire vergadering 27/10/2016

T.o.v. de versie voor de plenaire vergadering van 6 oktober 2015 werd het RUP bijgestuurd, vooral m.b.t. de omschrijving van de bestemmingen. In dit kader werd het RUP opnieuw voorgelegd voor een plenaire vergadering.

Op 27 oktober 2016 werd een derde plenaire vergadering georganiseerd. Het verslag van de plenaire vergadering en de uitgebrachte adviezen zijn terug te vinden in bijlage.

Voorliggende toelichtingsnota, voorschriften en grafische plannen werden bijgestuurd overeenkomstig het verslag en de adviezen.

Op de plenaire vergadering werden een aantal bekommernissen geuit die door de diverse aanwezige werden besproken (cf. verslag plenaire vergadering). Finaal werd besloten dat er een aantal elementen waren waarover vanuit de gemeente beslissingen dienden genomen te worden. Naar aanleiding van het besluit van het college hieromtrent werden volgende bijstellingen gedaan aan het RUP.

- Er werd gespecificeerd dat een kleinhandelsactiviteit is toegelaten met uitzondering van convenience-goederen en bouwmaterialen.
- Bouwmaterialen werden gedefinieerd in de toelichtende bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften.
- Er werd opgenomen dat van de totale terreinoppervlakte minimum de helft dient voorzien te worden voor (para-)agrarische activiteiten en maximum de helft voor kleinhandelsactiviteiten.

8.5. Voorlopige vaststelling gemeenteraad

Het RUP Kempeneer werd voorlopig vastgesteld op de gemeenteraad van 24 januari 2017.

8.6. Openbaar onderzoek

8.6.1. Administratieve inlichtingen

Het RUP Kempeneer werd in openbaar onderzoek voorgelegd aan de bevolking van 15 februari 2017 tot en met 15 april 2017.

Er werd op 10 april 2017 advies uitgebracht door de deputatie Vlaams-Brabant. Ruimte Vlaanderen bracht geen advies uit. Er werden geen bezwaren ingediend.

8.6.2. Advies gecoro

De gecoro formuleerde op 18 april 2017 haar advies m.b.t. de ontvangen bezwaren en het advies. De gecoro gaf een gunstig advies mits het artikel 3.1.1.§3 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt gewijzigd naar: "Van de totale bebouwbare oppervlakte mag maximum 75% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten".

De gecoro herbevestigde, na een nieuwe adviesvraag van het college (cf. infra), op 13 juni 2017 unaniem het standpunt en motivering van de vergadering van 18 april 2017 over het RUP Kempeneer.

De adviezen zijn integraal toegevoegd in bijlage.

8.6.3. Advies college

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 29 mei 2017 in afwijking van het oorspronkelijk voorschrift en het advies van de gecoro van 18 april 2017 het volgende

beslist: "Van de totale bebouwbare oppervlakte mag maximaal 50% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten."

Op 12 juni 2017 besliste het college het dossier terug te verwijzen naar de gecoro.

De gecoro van 13 juni 2017 herbevestigt hun advies van 18 april 2017.

Op 19 juni 2017 besliste het college om geen rekening te houden met het advies van de gecoro en om het oorspronkelijk ontwerp, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 24/01/2017 (voorlopige vaststelling) te herbevestigen.

Het RUP Kempeneer werd bijgestuurd overeenkomstig dit advies. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt onder 3.1.1.§3 het volgende ingeschreven: "Van de totale terreinoppervlakte zal minimum de helft voorzien worden voor (para-)agrarische activiteiten en maximum de helft voor kleinhandelsactiviteiten."

8.7. Definitieve vaststelling gemeenteraad

Het dossier zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

9. BIJLAGEN

Bijlage 1: Planologische attesten

Bijlage 2: Kaartmateriaal

Bijlage 3: M.e.r.-screening

Bijlage 4: Dienst veiligheidsrapportage

Bijlage 5: Plenaire vergadering 06/10/2015

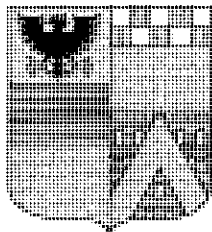
Bijlage 6: Plenaire vergadering 27/10/2016

Bijlage 7: Openbaar onderzoek

Bijlage 8: Advies college

9.1. Planologische attestten

- Positief planologisch attest dd. 04/01/2010
- Positief planologisch attest dd. 28/11/2005



Dilbeek,

20 DEC. 2005

De heer W. Kempeneer
Ninoofsesteenweg 657
1701 ITTERBEEK

Copie

contactpersoon
Linda De Vriendt
tel. 02/451.68.70

uw bericht

uw kenmerk

ons kenmerk
RO/MV/LDV
dossier nr. 20032

Aanvraag planologisch attest ingediend door Willy Kempeneer, namens Kempeneer W Machines nv Ninoofsesteenweg 657, 1701 Itterbeek voor een perceel gelegen Ninoofsesteenweg 657 te 1701 Itterbeek, kadastraal gekend (afd. 5) sectie B nr. 279 D, sectie B nr. 279 E, (afd. 1) sectie E nr. 360 X.

Geachte

Als bijlage sturen wij u het positief planologisch attest dd. 28.11.2005.

Hoogachtend.

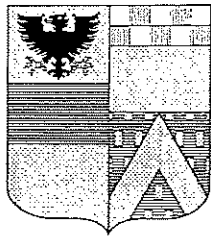
In opdracht:

De gemeentesecretaris.

Hubert Van den Nest

De burgemeester,

Stefaan Platteau



DILBEEK • GROOT-BIJGAARDEN • ITTERBEEK • SCHEPDAAL
SINT-MARTENS-BODEGEM EN SINT-ULRIKS-KAPELLE

POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST D.D. 28 NOVEMBER 2005

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door Kempeneer (Kempeneer W Machines nv) met als adres Ninoofsesteenweg 657, 1701 Itterbeek van de gewestelijke planologische ambtenaar ontvangen op 15 december 2003.

De aanvraag werd bij de gewestelijke planologische ambtenaar ingediend op .8.12.2003

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ninoofsesteenweg 657, 1701 Itterbeek en met als kadastrale omschrijving (afd. 5) sectie B nr. 279 D, sectie B nr. 279 E, (afd. 1) sectie E nr. 360 X.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften:

- Bestemming volgens het gewestplan: agrarisch gebied (279e en 360x) en woongebied (279d)

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies ingewonnen van de volgende instellingen en administraties:

<u>Instelling en administratie</u>	<u>datum adviesaanvraag</u>	<u>datum advies</u>
AMINAL - afdeling Land	28 april 2005	12 mei 2005
Afdeling Wegen & Verkeer Vlaams-Brabant 2005	28 april 2005	22 september
College van burgemeester en schepenen - ROHM Vlaams-Brabant	10 oktober 2005	10 oktober 2005
Ruimtelijke Ordening		23 februari 2004
GECORO -	2 juni 2004 -	18 april 2005

Deze adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

De bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening is de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)

Het college van burgemeester en schepenen heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van 14 april 2004 tot 16 mei 2004

Bij de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening werden volgende bezwaarschriften ingediend:

- schriftelijke bezwaarschriften: 0

College van Burgemeester en Schepenen/
Gemeentelijke diensten :
Gemeenteplein 1, 1700 Dilbeek
dilbeek@dilbeek.be
www.dilbeek.be

Tel.: 02/451 68 00
Fax: 02/451 68 01
Rekeningnr.: 091-0001413-84

1700 Dilbeek, Sint-Martens-Bodegem &
Sint-Ulriks-Kapelle
1701 Itterbeek
1702 Groot-Bijgaarden
1703 Schepdaal

DILBEEK
GEMEENTELIJK

- mondelinge bezwaarschriften: 0

- petitieijsten: 0

Het college van burgemeester en schepenen heeft het standpunt van de GECORO goedgekeurd:

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening, uitgebracht op 28 juni 2004. Het luidt als volgt :

Advies van de GECORO

(de heer kempeneer verlaat de zaal)

1e uitbreiding van de bestaande vestiging op het perceel B 279 e: wordt gunstig geadviseerd met algemene stemmen

2e uitbreiding op perceel B 360 x wordt gunstig geadviseerd met 7 ja-stemmen, 2 onthoudingen en 1 neen-stem

tevens wordt met algemene stemmen voorgesteld om m.b.t. deze 2e uitbreiding vooraf een globaal BPA op te maken voor het gebied, met inbegrip van een bufferzone tussen de KMO-zone en de woonzone langs de Oude Ninoofsebaan en de Snikbergstraat. Dit BPA zou op korte termijn moeten opgemaakt worden;

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de planologische ambtenaar, uitgebracht op 23 februari 2004. Het luidt als volgt :

OVERWEGEND GEDEELTE

aard van de activiteiten

De voorgelegde nota omschrijft de uitgevoerde activiteiten:

1. afdeling winkel: verkoop aan tuinbouwbedrijven en tuineigenaars van allerlei machines voor de aanleg en het onderhoud van private tuinen en publieke groenzones;
2. afdeling import: import en groothandel van machines voor professionele groenzorg;
3. afdeling recyclagemachines: import en verkoop van onder andere houtversnipperaars en steenbrekers aan recyclagebedrijven, intercommunales en bodemsaneerders,
4. afdeling verhuur: de machines van de overige drie afdelingen staan er beschikking van particulieren, tuinaannemers en particulieren.

Het bedrijfsgebouw werd op 23 juni 1986 vergund door het college van burgemeester en schepenen van Dilbeek als "gebouw voor verkoop, onderhoud en herstelling van land -en tuinbouwmachines". De huidige activiteiten vinden plaats in de volgende entiteiten:

1. een toonzaal, gelegen langs de Ninoofsesteenweg, die ongeveer één derde van de grondoppervlakte beslaat,
2. een magazijn gedeelte voor klein materieel en wisselstukken, gelegen achter de toonzaal, dat eveneens één derde inneemt,
3. een werkplaats gedeelte dat gelegen is achter het magazijn gedeelte en half in het grondtalud is ingewerkt,

4. bovenop het magazijngedeelte bevinden zich de kantoren met zicht op de toonzaal en werkplaatsen,

5. ten westen van dit gebouw bevindt zich de bedrijfswoning en ten oosten bevindt er zich een ruime buitentoonstellingsruimte en een parking voor personeel, klanten en leveranciers.

De afdeling recyclagemachines evenals de afdeling verhuur vallen buiten de omschrijving van de activiteiten volgens de stedenbouwkundige vergunning, als niet dienstig voor de land- en tuinbouw. Een plaatsbezoek heeft laten zien dat, bijkomend aan de activiteiten vermeld in de nota, tevens een beduidend gedeelte van de buitenopslagplaats ingenomen is als verkoops- en tentoonstellingsoppervlakte voor tuinhuisjes, schommels en allerlei tuinmeubilair.

De eventuele hinder volgt uit de opslag van brandstoffen, motorolie en biociden, het gebruik van de werkplaatsmachines en het lozen van bedrijfsafvalwater in de riool.

De milieuvergunning klasse 2 heeft betrekking op de opslag van meer dan 1000 liter afvalolie, het lozen van ander dan normaal huisafvalwater in de openbare riool, de opslag van meer dan twee ton biociden, de werkplaats voor het herstellen van motorvoertuigen, de opslag van 1000 liter benzine, 5000 liter diesel en 5000 liter stookolie (tot 12 maart 2013). De akteverlening voor de inrichting klasse 3 bevestigt de splitsing van het bedrijf in twee vennootschappen:

1. de n.v. Etabl. J.KEMPENEER als eigenaar van het gebouw,
2. de n.v. KEMPENEER – MACHINES als uitbater van de bedrijfsactiviteiten.

planologische situering

De gronden kadastraal gekend DILBEEK Itterbeek, Ninoofsesteenweg 657, sectie B nr.279 d en e, waarop tevens de huidige bedrijfssite ligt en de aanbouw wordt gepland, liggen volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 en wijzigingen, deels in het agrarisch gebied en deels in het woongebied aan de Oude Ninoofsebaan (over een diepe van ongeveer 50m).

De grond kadastraal gekend DILBEEK Itterbeek, Ninoofsesteenweg zonder nummer, sectie E nr. 360x, waarop de uitbreiding – in drie geschakelde volumes - gepland wordt, ligt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 en wijzigingen in een agrarisch gebied, met uitzondering van ongeveer 230m² benoorden en bij de Oude Ninoofsebaan in een woongebied met landelijk karakter.

De gemeente Dilbeek beschikt nog niet over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er bestaat wel een gemeenteraadsbeslissing tot opmaak van zo'n structuurplan.

Er bestaat geen goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg voor de bedrijfssite en evenmin een nog van kracht zijnde verkavelingsvergunning.

Het ontwerp van provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams Brabant is in goedkeuringsfase. De site ligt er in de deelruimte "verdicht netwerk-subgebied Aalst-Ninove-Brussel". In deze deelruimte vormt de Ninoofsesteenweg de feitelijke scheiding tussen het "Land van Asse" ten noorden en het "Pajottenland" ten zuiden, op de overgang tussen de zandleemstreek en de leemstreek. De site ligt ook in de nabijheid van de noordelijk gelegen woonkern "Zibbeek-Bettendries" en in het natuurverbindingsgebied

“Steenvoordbeek als belangrijke verbinding naar Wolfspuiten en Bellebeek”. Dit gebied wordt gestructureerd door een aantal noordwest-zuidoost gerichte grotere beekvalleien.

De Ninoofsesteenweg is geselecteerd als een secundaire weg type III. De weg garandeert een vlotte doorstroming van het openbaar vervoer en de fiets. Het autoverkeer is er ondergeschikt aan het openbaar vervoer en de fiets. Er gaat speciale aandacht naar de verkeersleefbaarheid langs de weg.

opties ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

De site van het bedrijf Kempeneer W. Machines n.v. ligt, naar de huidige inzichten, in het buitengebied volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Het is o.m. de bedoeling het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies (landbouw, natuur en bos), de versnippering van het buitengebied tegen te gaan en de functies landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen in te bedden.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geeft volgende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen:

- een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; goed nabuurschap is afhankelijk van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en de bedrijfsactiviteit;
- alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek, ...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos, ...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiënte organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...) volgens het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost.

De afweging per bedrijf gaat verder in op de volgende aspecten:

- het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel;
- de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.

Mede op basis van deze elementen werkt de gemeente ontwikkelingsperspectieven uit voor de bestaande bedrijven in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs- bijzonder plan van aanleg en het sectoraal bijzonder plan van aanleg zonevreemde bedrijven van 29

september 2000 bepaalt het kader voor de opmaak van zo'n bijzonder plan van aanleg, rekening houdend met de beoordelingsprincipes uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Bij de opmaak van een bedrijfs-bijzonder plan van aanleg of een sectoraal bijzonder plan van aanleg zonevreemde bedrijven in de open ruimte, wordt het volgende opgenomen:

- de inventaris van de zonevreemde bedrijven;
- de globale gemeentelijke benadering;
- de ruimtelijke afweging per bedrijf dat in het bijzonder plan van aanleg opgenomen wordt en die leidt tot de gevraagde classificatie.

De afweging per bedrijf gaat onder meer in op het nastreven van een maximale verweving van de activiteiten in haar omgeving, het uitputtend aanwenden van alle mogelijkheden en voorzieningen voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie, het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel, de huidige economische betekenis van het bedrijf, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en het nastreven van een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd. Mede op basis van deze elementen werkt de gemeente ontwikkelingsperspectieven uit voor de bestaande zonevreemde bedrijven, als korte termijn actie bij het gemeentelijk structuurplanningsproces.

ruimtelijke afweging

huidige situatie volgens documenten

Uit een beperkt onderzoek naar de vergunningstoestand van de bedrijfsgebouwen is gebleken dat

1. de bedrijfsgebouwen en de parking, op het perceel nr. 279 d en e, werden vergund op 23 juni 1986,
2. de bedrijfswoning, op hetzelfde perceel en ten westen van de bedrijfsgebouwen, werd vergund op 1 september 1986.

De bedrijfssite werd niet volgens de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen gerealiseerd:

1. naar aanleiding van de aanleg van een middenberm in de Ninoofsesteenweg werd een tweede uitrit naar de Oude Ninoofsebaan gerealiseerd zodat de bedrijfssite via deze weg ook ontsluit van en naar het baanvak richting Brussel. Deze ingreep garandeert de bereikbaarheid van het bedrijf via een verkeersveilige ontsluiting,
2. een gedeelte van de huidige rechterzijdelse bouwvrije strook wordt ingenomen door een tentoonstellings- en verkoopsoppervlakte voor tuinhuisjes en tuinmeubilair. De ondergrond werd niet verhard zodat na het stopzetten van deze activiteit de vergunde toestand kan hersteld worden.
3. de afdeling recyclagemachines evenals de afdeling verhuur vallen buiten de omschrijving van de activiteiten volgens de stedenbouwkundige vergunning, als niet hoofdzakelijk gericht op de land- en tuinbouw.

Het perceel, waarop de uitbreiding in een driedelig bouwvolume wordt gepland, Ninoofsesteenweg zonder nummer, kent een stedenbouwkundige aanvraag waarvoor een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend op 20 december 1991 voor een constructie met dezelfde afmetingen als wat nu gevraagd wordt doch met bestemming "stelplaats

voor machines voor een landbouwloonbedrijf'. Uit het plaatsbezoek blijkt dat het perceel nog onbebouwd is. De bedrijfsactiviteiten vallen niet onder de noemer landbouwloonbedrijf.

Uit de gegevens van het eigendomsattest blijkt:

- dat het perceel sectie B nr. 279 e, waarop de bedrijfszetel is ingeplant, Ninoofsesteenweg 657, gekend is als "grond, zonder de opstallen" en eigendom is van de heer Jean Baptiste Kempeneer, wonende Hongersveldstraat 8 te Dilbeek,
- dat het perceel sectie B nr. 279 d, gelegen achter de bedrijfszetel, Oude Ninoofsebaan, gekend is als "weiland" en eigendom is van de heer Jean Baptiste Kempeneer, wonende Hongersveldstraat 8 te Dilbeek,
- dat het perceel sectie E nr. 360 x, gelegen op ongeveer 200 meter van de bedrijfszetel, Ninoofsesteenweg zonder nummer, gekend is als "warmoesgrond" en eveneens eigendom is van de heer Jean Baptiste Kempeneer, wonende Hongersveldstraat 8 te Dilbeek.

De n.v. Etabl. J.KEMPENEER is eigenaar van het gebouw, t.t.z. de opstallen op het perceel sectie B nr. 279 e, Ninoofsesteenweg 657.

huidige ruimtelijke situatie

De site ontsluit op de Ninoofsesteenweg die een rechtstreekse verbinding van Brussel naar Ninove, en het hinterland, voorziet. Op deze steenweg ligt een verstedelijkt deel in Sint-Jans-Molenbeek, met een aansluitende suburbane ontwikkeling in Dilbeek, de kern Van Dilbeek omringd door grote verkavelingen, de naastliggende kern van Itterbeek waarvan de oude landelijke wegen uitgegroeid zijn tot residentiële linten, de verdichte kern van Schepdaal, met grote zuidelijk gelegen sociale verkavelingen, en de open ruimte tussen Sint-Martenhs-Lennik enerzijds en Wambeek en Borchtlombeek anderzijds.

De steenweg kan zo opgedeeld worden in verschillende ruimtefragmenten. De site ligt zo voorbij de kern van Itterbeek, bij de grote open ruimte elementen rond de Brombeek, en de verkavelingen bij Spanuit tussen Bettendries en Sint-Anna-Pede. De kern van Itterbeek is zichtbaar door de twee grote kasteelparken die tussen de steenweg en de kerk liggen. Dit fragment wordt afgesloten door een lintbebouwing die de steenweg dwarst. Het tweede fragment vormt de open ruimte rond de Brombeek: een vallei, als natuurgebied, omringd door landbouwgronden. Deze terreinen kennen een sterk reliëfverschil. De bedrijfssite ligt zo in een landbouwzone tussen het natuurgebied en de lintbebouwing. Het volgende fragment bestaat uit de residentiële bebouwing tussen Bettendries en Sint-Anna-Pede, opgebouwd vanuit oude landelijke wegen en kleinere verkavelingen.

De bedrijfssite zelf ligt in een kom tussen de Oude Ninoofsebaan en de steenweg, afdalend naar de steenweg. Het is een open gebied, met beperkte aantasting, begrensd door de steenweg en de verder gelegen vallei enerzijds en de achtertuinen van de residentiële bebouwing op de Oude Ninoofsebaan. Een aantal van deze percelen zijn opgehoogd en inmiddels verruigd. De beide percelen, eigendom van Jean-Baptiste Kempeneer, zijn gelegen binnen hetzelfde stratenblok gevormd door de Ninoofsesteenweg, de Oude Ninoofsebaan, die uitloopt in de Snikbergstraat. Met uitzondering van oudere woningen op de Oude Ninoofsebaan, in de hoek met de Ninoofsesteenweg, en het bedrijf De Kempeneer zelf, zijn er hier geen vergunde constructies of activiteiten aanwezig. De nog open ruimte maakt ruimtelijk één geheel uit met het sterk afhellende en grootschalige natuurgebied rond het Sint-Annakasteel, op de

Brombeek, en de omringende vijvers. Tussen beide bedrijfspercelen is er noch een fysieke verbinding noch een visueel-ruimtelijke band.

De bedrijfssite, waarop de bestaande bedrijfsgebouwen staan en de aanbouw gepland is ligt ten zuiden langs de Ninoofsesteenweg – de gewestweg N8 Brussel-Ninove - en ten noorden langs de Oude Ninoofsebaan. Het is ongeveer 90 meter breed bij 115 meter diep of een oppervlakte van benaderend 106210 m². Het terrein helt over de totale terreindiepte met een hoogteverschil tussen de gewestweg (59m TAW) en de Oude Ninoofsebaan (66,5m TAW) van gemiddeld 7,5 meter of 6,5cm/m. Deze helling maakt deel uit van een grotere noord-zuid gerichte helling met een hoogteverschil van ongeveer 40m vanaf de Begijneborre (70m TAW) tot de Pedevallei (30m TAW).

De gebouwen zijn ingeplant op de maaiveldhoogte van de gewestweg en bereiken een hoogte van 5,95m. Het dak van de constructie is gemiddeld 2m lager gelegen dan het maaiveld van de Oude Ninoofsebaan. Het gebouw wordt achteraan en zijdelings omsloten door een hellende uitgang (ongeveer 3m.50 breedte) richting Oude Ninoofsebaan. De gewestweg is voorzien van een middengeleider zodat er geen oversteekbewegingen mogelijk zijn: enkel in-en uitrijden van het terrein vanuit Brussel en richting Ninove is mogelijk. De andere rijrichting moet worden bereikt via een hellingbaan naar de Oude Ninoofsebaan. Deze ontsluit via de kruispunten Snikbergstraat en Ninoofsesteenweg en Kleine Snikbergstraat en Ninoofsesteenweg.

Op het perceel staat nu een bebouwd volume van 5,95m hoog met een grondoppervlakte van 2000m², waarvan 250m² tweelagig zodat een nuttige vloeroppervlakte van 2.250m² bereikt wordt. De links aanpalende conciërgewoning heeft een grondoppervlakte van 120m² en een totale vloeroppervlakte van 240m². Het plaatsbezoek wees uit dat alle vloeroppervlakte in het kalmere winterseizoen optimaal benut is. Vermits de activiteiten seizoensafhankelijk zijn kan aangenomen worden dat er in de andere seizoenen een effectief plaatsstekort is voor de opslag- en werkplaatsactiviteiten.

Het toonzaalgedeelte van het bedrijfsgebouw, dat vooraanligt bij de Ninoofsesteenweg, is uitgevoerd in glas en sierbeton. Het achterliggend gedeelte met werk- en opslagplaatsen is uitgevoerd in onbehandeld gasbetonplaten. Naast het bedrijfsgebouw bevindt zich een personeels –en klantenparking met in totaal een 20-tal plaatsen. De tuinzone is bijna volledig ingenomen door een openluchtverkoopsoppervlakte voor tuinmeubilair. Deze activiteit neemt vrij veel ruimte in beslag. Bij de Oude Ninoofsebaan is verder nog een vlak terrein van ongeveer 4000m² beschikbaar. De site bij de Oude Ninoofsebaan ligt ongeveer 2m boven het dak van de bedrijfsgebouwen bij de Ninoofsesteenweg.

Het onbebouwde perceel, waarop de tweede uitbreiding met een driedelig volume wordt gevraagd, ligt op ongeveer 200m afstand van het reeds bebouwd terrein, langs dezelfde zijde van de gewestweg. Het is een vrij smal perceel: 40m breed en 145m diep of ongeveer 5696m² oppervlakte, ook afhellend naar de Ninoofsesteenweg en met de beide zijdelingse perceelsgrenzen schuin op de asrichting van de gewestweg. In tegenstelling met het bebouwd terrein is er slechts een éézijdige ontsluiting mogelijk: de gesloten middenberm van de gewestweg samen met het ontbreken van een uitgang zijde Snikbergstraat maakt dat dit perceel enkel vanuit de richting Brussel toegankelijk is.

Het bedrijf werd in 1954 opgericht door Jean-Bapiste Kempeneer als een toeleveringsbedrijf aan de groentekwekers van de ruime omgeving. De residentialiseringsdruk verminderde het potentieel van cliënten, zodat overgeschakeld werd naar de verkoop van tuinbouwmachines voor de nieuwe bezitters van een villa met tuin, die de groentekwekers vervingen. Het bedrijf lag in Dilbeek centrum (Ballon). De

groei van de nieuwe activiteiten zorgden voor een uitwijking naar de huidige bedrijfssite. Deze is sinds 1988 in gebruik.

Het bedrijf stelt tussen de 16 en 20 werknemers tewerk. Het juiste aantal is functie van de omzet. Deze schommelt de laatste jaren rond 5 miljoen euro per jaar, sinds 2001 opnieuw in stijgende lijn. De mobiliteitsdruk van het bedrijf is het gevolg van de verplaatsingen van het personeel, grotendeels autogericht, het cliënteel, ook autogericht met tweemaal 60 bewegingen of 240 ritten, en de toelieferingen. Deze toelieferingen zijn nogal beperkt, gelet op de concentratie via blokbestellingen in februari, de stockage van import bij de transporteur en de rechtstreekse levering tussen klant van Kempeneer en de fabrikant wat de recyclageafdeling betreft.

Het cliënteel is in overgrote mate afkomstig van Dilbeek. Een toch belangrijk deel komt uit de ruimte tussen Halle, Aalst en de ring 0. Het bedrijf verdeelt verder de producten van de recyclageafdeling over gans België. Het dienstverleningsgebied is dan ook overwegend lokaal.

doelstelling van de aanvrager

Uit de voorgelegde nota en een bedrijfsbezoek blijkt dat de aanvrager op korte termijn (binnen de twee jaar) wenst uit te breiden als volgt:

1) op de site met de huidige bedrijfszetel wenst de aanvrager het gebouw uit te breiden met 500m² opslagruimte en 300m² werkplaatsruimte. Deze ruimte wordt ingeplant achter en naast het bestaande gebouw met een hoogte van 8,65 meter of 2,15 meter hoger dan de bestaande constructie.

De parking wordt herschikt en licht uitgebreid: de bestaande parking wordt gereduceerd tot 11 eenheden en er wordt een nieuwe parkeerstrook met 27 plaatsen aangelegd achter de gebouwen, of een stijging met 18 plaatsen. De hellende uitrit richting Oude Ninoofsebaan wordt hiertoe opgeschoven in die richting. Na deze uitbreiding is er nog een onverhard terrein van ongeveer 3100m² beschikbaar.

2) op het nog onbebouwde en onverharde terrein wenst de aanvrager een nieuwe en vijfde bedrijfsentiteit, in drie gebouwdelen, op te richten die zich zuiver richt op het verhuren en onderhouden van allerlei machines voor het onderhoud plus de aanleg van het openbaar domein. Deze activiteit is derhalve noch agrarisch noch para-agrarisch noch een uitbreiding van eenzelfde activiteit op de huidige bedrijfszetel. De voorziene gebouwen hebben een oppervlakte van 1200m², de totale verharde buitenoppervlakte bedraagt ongeveer 1200m², waarin ook 18 parkeerplaatsen.

Dit terrein niet kan worden bereikt vanuit de richting Ninove noch verlaten worden richting Brussel.

afweging

De vergunningssituatie van het huidig bedrijf is vrij complex. De gebouwen zijn vergund als "gebouw voor verkoop, onderhoud en herstelling van land -en tuinbouwmachines". Dit houdt in dat de activiteiten die onder die noemer vallen als vergund kunnen worden beschouwd. De verhuuractiviteiten, de afdeling recyclagemachines, de verkoop van tuinelementen, voor tuininrichting, en speeltuigen zijn ipso facto niet vergunde activiteiten. Men kan er aldus van uitgaan dat het gebouw en de huidige activiteiten

grotendeels vergund zijn, ondanks de niet vergunde activiteiten op de site. De huidige gebouwen zijn geschikt voor de huidige activiteiten, en hebben een goede bruikbaarheid.

Een eerste uitbreiding wordt voorzien op de site sectie B nrs. 279 d en e. Deze uitbreiding, alhoewel nogal omvangrijk, heeft weinig ruimtelijke gevolgen. Ze ligt grotendeels achter de bestaande vestiging, deels ingegraven in de helling van terrein, en blijft volledig liggen onder het niveau van de Oude Ninoofsebaan. Het zichtbaar volume blijft vrij beperkt, en ligt in de oksel van het gehucht Bettendries bij het samenkomen van de Ninoofsesteenweg en de Oude Ninoofsebaan. Dit alles draagt ertoe bij dat de zichtbaarheid nogal beperkt is. Deze eerste bedrijfssite beschikt over een toegang op de Ninoofsesteenweg, richting Ninove, en een uitgang op de Oude Ninoofsebaan waardoor, via het kruispunt van de Kleine Snikbergstraat op de Ninoofsesteenweg, ook de richting Brussel bereikbaar is. De afstand tot dat kruispunt is vrij klein, zodat de hinder in de woonstraat tot een voor die omgeving (Ninoofsesteenweg) aanvaardbaar niveau beperkt blijft. Deze uitbreiding heeft verder als voordeel dat de open ruimte, vooral deze op de ruime valleikom van de Brombeek, niet bijkomend wordt aangetast. De bedrijfssite is nu feitelijk al in gebruik door de bedrijfsinname en door de openlucht tentoonstellingsruimte. De terreinhelling en de bebouwing op de Kleine Snikbergstraat en de Oude Ninoofsebaan vragen geen grote landschappelijke ingrepen om de site behoorlijk in zijn omgeving in te passen.

De uitbreiding zal, volgens de voorgelegde gegevens maar leiden tot een toename van het aantal ritten van het cliënteel met ongeveer 10%. De Ninoofsesteenweg verwerkt nu een dusdanig verkeersvolume dat zo'n beperkte toename niet echt merkbaar is op de Ninoofsesteenweg. Zo'n toename op de Oude Ninoofsebaan en de Kleine Snikbergstraat blijft evenzeer binnen de marges van wat deze omgeving aankan.

De uitbreiding op korte termijn voorziet verder een oprichting van een nieuwbouw, geleed in drie aaneen gebouwde volumes, op het perceel sectie E nr. 360x. Het is ruimtelijk niet gewenst om tot een tweede bedrijfsvestiging te komen. Vooreerst ontstaat hierdoor feitelijk een nieuwe bedrijfsvestiging in het agrarisch gebied. Dit gaat de mogelijkheden van een planologisch attest te buiten: het feit dat er geen duidelijke en belangrijke fysieke band bestaat met de huidige bedrijfssite verhindert dat er nog sprake is van een uitbreiding. Het feit dat een afzonderlijke entiteit, de verhuurafdeling, gevestigd wordt op de nieuwe bedrijfssite ondersteunt het voorbehoud.

Dit perceel, 360 x, ligt juist nog binnen de open ruimte van de komvallei van de Brombeek. De inname van het perceel, vrijwel temidden van de nog onbebouwde ruimte, maakt dat deze open ruimte versnipperd wordt en dat de overige percelen hun open ruimte bestemming verliezen. De impact van deze tweede bedrijfssite is dus veel ruimer dan deze op het perceel zelf: de openheid ter rechterzijde – richting Ninove – wordt wezenlijk aangetast. Daarenboven wordt het deel van de Brombeekvallei ten noorden van de Ninoofsesteenweg zo afgesloten van het zuidelijk deel. De impact van een aantal zonevreemde en onduidelijke situaties aan de zuidelijke zijde doet geen afbreuk aan dit bezwaar. Op die wijze verhindert dit onderdeel van de vraag dat de landbouw en de natuur in goed gestructureerde gehelen wordt ingebed.

Juist een deel van de niet vergunde activiteit, de verhuurafdeling, wordt verplaatst naar deze tweede site. Het is moeilijk verdedigbaar dat juist een niet vergund onderdeel aanleiding geeft tot uitzonderlijke voorrechten met grote ruimtelijke impact. Het is niet te verantwoorden dat een planologisch attest aanleiding geeft tot zo'n regularisatie.

Tenslotte kampt dit perceel met een aantal moeilijkheden. De aantakking op de Ninoofsesteenweg is eenzijdig op de richting Ninove. Er bestaat geen mogelijkheid om vlot op de richting Brussel te geraken, tenzij via een terugdraaibeweging op het kruispunt

van de Kleine Snikbergstraat met de Ninoofsesteenweg. Zo'n beweging gaat in tegen een normaal te verwachten verkeersveilig geleidingssysteem op zo'n bovenlokale weg. Zulke terugdraaibewegingen zijn onverantwoord. Dit geldt zowel voor de bewegingen komende van Brussel, als voor de bewegingen komende van Ninove, bij het bereiken van het terrein. Het kadastraal plan laat verder zien dat het perceel 306 x geen toegang in eigendom heeft tot de Ninoofsesteenweg. Het perceel 362 c, eigendom Lucienne Wauters, ligt nog tussen beide.

De huidige bedrijfssite, nrs. 279 de en e, biedt echter ter hoogte van de Oude Ninoofsebaan nog voldoende ruimte om de uitbreiding met 1200m² op te nemen. Deze site ligt in woongebied, wat inhoudt dat er geen open ruimte moet aangesneden worden voor deze tweede uitbreiding, tenzij de herbestemming van 360 x juist dient om de residentiële potentie van het eigendom bij de Oude Ninoofsebaan te reserveren buiten de bedrijfsexpansie. Het is opnieuw zeer de vraag of een planologisch attest hiertoe aanleiding moet geven. De ruimte bij de Oude Ninoofsebaan is bovendien ruimtelijk ook beter geschikt: ze sluit aan bij de bestaande lintbebouwing Kleine Snikbergstraat en Oude Ninoofsebaan, ze sluit aan bij het bedrijf zodat de eenheid van bedrijf bewaard wordt, ze werkt het gehucht Bettendries verder af en ze vraagt opnieuw geen uitzonderlijke landschappelijke inpassing. Tenslotte biedt dit de mogelijkheid om de vallei van de Brombeek in e bedden in goed gestructureerde open ruimte gehelen.

Het voorstel omvat geen uitbreiding op lange termijn.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Dit beschikkend deel steunt op de bovenvermelde overwegingen, en kan er niet losstaand van worden gezien.

Op 15 december 2003 is vastgesteld dat de aanvraag ontvankelijk en volledig is.

De bedrijfssite ligt volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in buitengebied. Het is de bedoeling om in buitengebied de versnippering tegen te gaan en de essentiële functies in goed gestructureerde gehelen in te bedden. De Ninoofsesteenweg is een bovenlokale weg waar het openbaar vervoer en de fietser belangrijker wordt dan het autoverkeer.

De eerste en huidige bedrijfssite ligt op de rand van de residentiële linten in Bettendries, bij de komvallei van de Brombeek. Een belangrijk deel van deze vallei ligt in natuurgebied of agrarisch gebied. De tweede nieuwe bedrijfssite ligt binnen deze komvallei, een klein deel van de lintontwikkeling van de Snikbergstraat niet meegerekend. Een deel van de komvallei ten noorden van de steenweg is aangetast door zonevreemde activiteiten, waarvan de juridische situatie onduidelijk is.

Het bedrijf Kempeneer W. Machines nv. kan bestendig worden op de bestaande bedrijfssite (297 d en e). De vergunningstoestand op de huidige bedrijfssite kan als grotendeels vergund worden aanzien. Een uitbreiding, zoals voorgesteld in het deel ruimtelijke behoeften op korte termijn, is ruimtelijk aanvaardbaar voor zover een normale bufferrand t.o.v. de komvallei wordt voorzien. Deze site kan, ter hoogte van de Oude Ninoofsebaan, ook de tweede uitbreiding van 1200m² - ook korte termijn - opnemen, voor zover vormgeeflijk de lintbebouwing er behoorlijk door wordt afgewerkt. Vermits de aanvraag hiertoe zelf geen voorstel doet, kan deze optie onderzocht worden binnen de lange termijnvisie.

De uitbreiding op een nieuwe tweede bedrijfssite, 360 x, is niet aanvaardbaar door het gebrek aan fysieke band tussen beide sites, de ruimtelijk niet gewenste aantasting van de vallei van de Brombeek, door de versnippering van de open ruimte die ze veroorzaakt, door het verhinderen van het laten ontstaan van goed gestructureerde gehelen voor natuur en landbouw, door de feitelijk onvergonde toestand van de activiteit die er ingeplant wordt, door de verkeerstechnisch moeilijke toegankelijkheidssituatie en door de onduidelijkheid omtrent de toegang tot de steenweg.

De omzendbrief RO 2000/1 biedt het kader om de gestelde problematiek te onderzoeken via een bedrijfs-bijzonder plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg zonevreemde bedrijven voor de bedrijfssite 279 d en e, in functie van de gestelde randvoorwaarden. Voor zover de gemeente Dilbeek het gemeentelijk structuurplanningsproces heeft opgestart, kan zo'n bijzonder plan van aanleg gezien worden als een korte termijn actie binnen dat planproces.

Er wordt derhalve gunstig advies verstrekt voor het deel van het voorstel op korte termijn op het perceel sectie B nrs. 279 d en e. Er zal oog zijn voor de normale groene inbuffering t.o.v. de komvallei. Het voorstel op korte termijn voor het perceel sectie E nr. 360 x wordt ongunstig geadviseerd.

Het alternatief voor het korte termijn voorstel op het perceel sectie E nr. 360 x, namelijk het gebruiken van het vrije terrein bij de Oude Ninoofsebaan van het perceel sectie B nrs. 279 d en e, kan onderzocht worden, inbegrepen de gewenste vormgeving, in het lange(r) termijnperspectief van het bijzonder plan van aanleg.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt (met minstens bespreking van alle adviezen van de instellingen en administraties, van het advies van de bevoegde commissie voor advies, van de bezwaren, en van het advies van de gewestelijke planologische ambtenaar en een evaluatie van de ruimtelijke behoeften op korte termijn en op lange termijn):

OVERWEGEND GEDEELTE

Beknopte beschrijving van de aanvraag

- Het project heeft betrekking op het uitbreiden van het bestaand bedrijf op de huidige locatie (percelen 279d en 279e) en het voorzien van een nieuwe inplanting op een vrijliggend perceel langs de gewestweg (360 x)

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

- Het terrein is volgens het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in agrarisch gebied (360x en 279e) en woongebied (279d)

Verordeningen

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater, is van toepassing in geval van uitbreiding van de gebouwen of de verharding

Andere zoneringsgegevens van het goed

- Het perceel is gelegen langs de gewestweg N8 (Ninoofsesteenweg)

Externe adviezen

- De gewestelijke planologische ambtenaar bracht op 23/02/04 het volgend advies uit:
 - gunstig voor de uitbreiding op de bestaande locatie (perceel 279e) (korte termijn)
 - gunstig voor een eventuele uitbreiding tot 1200 m² aan de Oude Ninoofsebaan, mits inpassing in het bestaand lint (perceel 279d) (lange termijn)
 - ongunstig voor de uitbreiding op de nieuwe tweede site (perceel 360 x)
- De afdeling Land bracht op 12/05/05 een gunstig advies uit
- De afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant bracht op 22/09/05 een voorwaardelijk gunstig advies uit
- De Gecoro bracht op 18.04.2005 het volgend advies uit: gelet op de bespreking geeft de Gecoro het volgend advies:
 - de eerste uitbreiding van de bestaande vestiging op het perceel B 279^e wordt gunstig geadviseerd met algemene stemmen
 - de tweede uitbreiding op het perceel E 360x wordt gunstig geadviseerd met 7 ja-stemmen, 2 onthoudingen en 1 neen-stem
 - met algemene stemmen wordt voorgesteld om m.b.t. deze tweede uitbreiding vooraf een globaal BPA op te maken voor het gebied, met inbegrip van een bufferzone tussen de KMO-zone en de woonzone langs de Oude Ninoofsebaan en de Snikbergstraat. Dit BPA zou op korte termijn moeten gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek

- Start openbaar onderzoek: 09/04/05
- Sluiting openbaar onderzoek: 11/05/05

- Aantal mondelinge bezwaren: 0
- Aantal schriftelijke bezwaren: 0
- Aantal petitielijsten: 0

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

///

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

- De aanvraag betreft:
 - het uitbreiden van het bedrijf op de huidige locatie met 500 m² opslag en 300 m² werkplaats; de parking wordt herschikt en licht uitgebreid
 - het uitbreiden van het bestaand bedrijf op een terrein dat op ongeveer 200 m afstand van de bestaande locatie ligt; gelet op de ligging is maar een eenzijdige ontsluiting via de N8 mogelijk

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

- de uitbreiding van het bedrijf op de huidige locatie is aanvaardbaar
- de vergunde bestemming leunt aan bij de land- en tuinbouwbedrijf (verkoop van machines voor tuinbouw en tuinaanlegbedrijven) en moet als zodanig behouden blijven. Verhuuractiviteiten vallen niet onder de vergunde bestemming en het oprichten van een

afzonderlijk verhuurkantoor op een andere locatie is stijdig met de stedenbouwkundige bestemming van het gebied

° de inplanting op de tweede locatie doorbreekt de open-ruimte-corridor, en dit is strijdig met de opties hieromtrent die het Vlaams gewest formuleerde in het RVS.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies:

GUNSTIG - Positief planologisch attest afgeven voor de huidige locatie van het bedrijf onder voorwaarde van naleving van de gestelde voorwaarden

Voorwaarden:

° De voorwaarden van het advies d.d. 22/09/05 van de afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant in verband met de ontsluiting van de percelen moeten nageleefd worden

BIJGEVOLG LEVERT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28 NOVEMBER 2005 HET POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF.

DIT POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST WORDT AFGEGEVEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of het voorontwerp of ontwerp van bijzonder plan van aanleg wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de instanties in kwestie.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van dit positief planologisch attest aan de aanvrager, de planologische ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

De planologische ambtenaar kan, binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, beroep aantekenen bij de Vlaamse regering tegen de afgifte van een gunstig planologisch attest door de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen.

Er kan slechts beroep worden aangetekend tegen het planologisch attest wanneer het onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of met de goede ruimtelijke ordening.

Tegelijk met het instellen van het beroep stuurt de planologische ambtenaar een afschrift van zijn beroepschrift aan de aanvrager en aan de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen. Het beroep werkt schorsend.

De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

Dit positief planologisch attest stelt de aanvrager niet vrij van het verkrijgen van enige vergunning.

Mededeling

De gegevens die u meedeelt, kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond is gelegen waarop de aanvraag betrekking heeft, en ook bij de administratie bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om kennis te nemen van uw gegevens in deze bestanden en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens het college

De secretaris
(get.) Hubert Van den Nest

De burgemeester-voorzitter
(get.) Stefaan Platteau

Voor gelijkvormig afschrift

Dilbeek, 20 DEC. 2005

De gemeentesecretaris,

Hubert Van den Nest

De burgemeester,

Stefaan Platteau





Dilbeek, 10 JAN. 2010

AANGETEKEND

De heer W. Kempeneer
 Voor Kempeneer w. Machines NV
 Ninoofsesteenweg 657
 1701 ITTERBEEK

contactpersoon
 Linda De Vriendt
 Huisvestingsambtenaar
 Dienst Ruimtelijke Ordening.
 ☎ 02/451.68.70

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
 RO/LC/KS/¹³⁻⁰¹⁻¹⁰
 877.43/09/4/003
 c. 04.01.2010/77

Aanvraag planologisch attest ingediend door Kempeneer W. Machines nv voor een perceel gelegen te Itterbeek, Ninoofsesteenweg 657 (afd. 5) sectie B nr. 279 D, sectie B nr. 281 H, sectie B nr. 279 E, sectie B nr. 281 L) en strekkende tot /

Geachte

Als bijlage sturen wij u het positief planologische attest m.b.t. bovenvermeld perceel.

Hoogachtend

In opdracht:
 de gemeentesecretaris, wnd.

Marianne Vanden Houde

de burgemeester

Stefaan Plattau



**UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER
BERAADSLAGINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE
VAN 04 januari 2010**

Tegenwoordig:
Stefaan Plateau, burgemeester
Jef Vanderroost, Carine Walravens, Georges De Vliegheer, Lies Vereecke,
schepenen
Luc De Backer, OCMW-voorzitter – schepenen;
Marianne Vanden Houde, secretaris.

POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST

**Kempeneer W. Machines nv
Ninoofsesteenweg 657, Itterbeek**

IST-RO-PLA-DIL-Kempeneer - 877.43/09/4/003

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door Kempeneer W. Machines nv, Ninoofsesteenweg 657, 1701 Itterbeek van de gewestelijke planologische ambtenaar ontvangen op 24 augustus 2009.

De aanvraag werd bij de gewestelijke planologische ambtenaar ingediend op 20 augustus 2009.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Ninoofsesteenweg 657, 1701 Itterbeek en met als kadastrale omschrijving (afd. 5) sectie B nr. 279 D, sectie B nr. 281 H, sectie B nr. 279 E, sectie B nr. 281 L.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften:
- Bestemming volgens het gewestplan: agrarisch gebied en woongebied

K
E
E
B
T
T
A
E
E
N
E
E
M
E
G

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies ingewonnen van de volgende instellingen en administraties:

<u>Instelling en administratie</u>	<u>datum adviesaanvraag</u>	<u>datum advies</u>
- Agentschap Wegen en Verkeer	11.09.2009	12.11.2009
- Provincie Vlaams-Brabant - directie Infrastructuur - Dienst Ruimtelijke Ordening	11.09.2009	08.10.2009
- Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) Ruimtelijke Planning	20.08.2009	24.08.2009
- Agentschap RO-Vlaanderen - Ruimtelijke Ordening	11.09.2009	18.11.2009
- College van burgemeester en schepenen	04.01.2010	04.01.2010
- Agentschap voor Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwwontwikkeling	11.09.2009	29.09.2009
- Gecoro	08.12.2009	08.12.2009
- Milieudienst	09.09.2009	17.09.2009
- Groendienst	09.09.2009	15.09.2009

Deze adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

De bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening is de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)

Het college van burgemeester en schepenen heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van 10 september 2009 tot 12 oktober 2009

Bij de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening werden volgende bezwaarschriften ingediend:

- schriftelijke bezwaarschriften: 0
- mondelinge bezwaarschriften: 0
- petitielijsten: 0

Het college van burgemeester en schepenen heeft het standpunt van de GECORO met betrekking tot de ingediende bezwaren goedgekeurd:

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening, uitgebracht op 08.12.2009. Het luidt als volgt :

Gunstig mits

- naleving van de voorwaarden van provincie Vlaams-Brabant en RO-Vlaanderen
- naleving van het advies van het Agentschap Infrastructuur
- in de bouwvergunning rekening te houden met de anleg van een parallelweg naast de N8, voor de ontsluiting van de percelen van de aanvrager en de aanliggende percelen ten westen ervan

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de planologische ambtenaar, uitgebracht op 18.11.2009. Het luidt als volgt:

OVERWEGEND GEDEELTE

aard van de activiteiten

Het bedrijf Kempencer W. Machines NV is een groothandel in machines, tractoren, werktuigen en toebehoren voor de land- en tuinbouw en voor de recyclage. Het bedrijf importeert en verkoopt nieuwe machines en heeft ook een verhuurafdeling. Het bedrijf bestaat al sinds 1956, maar werd op de huidige locatie opgericht in 1986 (volgens de stedenbouwkundige vergunningen). Sindsdien worden op de huidige locatie grotendeels dezelfde activiteiten uitgeoefend.

Het bedrijf stelde in 2008, 23 werknemers tewerk. Het is niet duidelijk of dit allemaal voltijdse werknemers zijn.

Het bedrijf is milieuvergunningplichtig en beschikt tot 2013 over een milieuvergunning klasse 2.

De eventuele hinder volgt uit de opslag van brandstoffen, motorolie en biociden, het gebruik van werkplaatsmachines en het lozen van bedrijfsafvalwater en de terreininname.

De nota bevat een mobiliteitsprofiel van de bestaande situatie. Er wordt een onderverdeling gedaan voor de leveringen, personeel (46 bewegingen) en klanten (onderscheid seizoensgebonden (60 bewegingen en 20 bewegingen) en piekmomenten (120 bewegingen). Het aantal bewegingen ifv de leveringen is niet duidelijk en dient verder uitgewerkt.

planologische situering

De bedrijfssite ligt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in agrarisch gebied. Het eerste deels positief planologisch attest en de recente aanvraag hebben niet geleid tot de opmaak van een bijzonder plan van aanleg, zodat geen herbestemming op de site heeft plaatsgevonden. De site ligt volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant in het verdicht netwerk, subgebied Aalst-Ninove-Brussel. De N8 wordt geselecteerd als secundaire weg type III.

De site is gelegen langs de N8, ten oosten van de kern Itterbeek. Voor de N8 zal een beeldkwaliteitsplan opgemaakt worden. Het beeldkwaliteitsplan zal een kader bieden voor de gewenste evolutie van de steenwegontwikkelingen (bedrijfsactiviteiten). Deze blijven wel beperkt tot de ordening en afwerking van de aanwezige functies bij de N8 en de heroriëntatie van de economische taakstelling van de gemeente Dilbeek.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dilbeek bevindt zich in de fase van het voorontwerp. Op 2 juli 2009 vond het plenair overleg hieromtrent plaats. De site ligt in de deelruimte Ninoofsesteenweg. Binnen deze deelruimte wordt langs de N8 een gedifferentieerd beleid vooropgesteld. Ter hoogte van de site wordt een zoekzone voor een lokaal bedrijventerrein voorgesteld.

Dilbeek probeert maximaal haar zonevreemde bedrijven toekomstmogelijkheden te bieden, daar zij als belangrijk voor de lokale economie worden beschouwd, op basis van een ruimtelijke afweging ten opzichte van de gewenste ruimtelijke structuur. Lokale bedrijven die niet worden geherlocaliseerd, krijgen gebiedsgerichte ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden. Tevens engageert de gemeente zich om de nodige planningsinitiatieven te nemen.

K
E
E
B
F
H
A
E
E
N
E
E
M
E
G

opties ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

De gemeente Dilbeek ligt volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in het buitengebied en binnen de Vlaamse Ruit. De ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied gaan onder meer uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de structuurbepalende functies landbouw, natuur en bos, wonen en werken, het tegengaan van de versnippering, het inbedden van natuur en bos in goed gestructureerde gehelen, het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit en het bufferen van de natuurfunctie in buitengebied. De ligging in de Vlaamse ruit vraagt een verscherpt buitengebiedbeleid.

Volgens het eindrapport van de afbakening van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel, dd. 14 november 2008, waarvan akte genomen door de Vlaamse regering op 20 februari 2009, ligt de locatie niet binnen de afbakeningslijn en maakt bijgevolg deel uit van het buitengebied. Er wordt binnen deze omgeving een gedifferentieerd buitengebiedbeleid gevoerd. In de ruimtelijke visie voor de natuurlijke en agrarische structuur van het buitengebied, regio Zenne-Dijle-Pajottenland, ligt het bedrijf in de deelruimte 'Noordelijk Pajottenland'. Het bedrijf ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geeft volgende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen:

- een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; goed nabuurschap is afhankelijk van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en de bedrijfsactiviteit;

- alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek, ...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;

- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos, ...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;

- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;

- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiënte organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, volgens het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost.

De afweging per bedrijf gaat verder in op de volgende aspecten:

- het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel;
- de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.

Mede op basis van deze elementen werkt de gemeente ontwikkelingsperspectieven uit voor de bestaande bedrijven in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs- bijzonder plan van aanleg en het sectoraal bijzonder plan van aanleg zonevreemde bedrijven van 29 september 2000 bepaalt het kader voor de opmaak van zo'n bijzonder plan van aanleg,

rekening houdend met de beoordelingsprincipes uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Bij de opmaak van een bedrijfs-bijzonder plan van aanleg of een sectoraal bijzonder plan van aanleg zonevrije bedrijven in de open ruimte, wordt het volgende opgenomen:

- de inventaris van de zonevrije bedrijven;
- de globale gemeentelijke benadering;
- de ruimtelijke afweging per bedrijf dat in het bijzonder plan van aanleg opgenomen wordt en die leidt tot de gevraagde classificatie.

De afweging per bedrijf gaat onder meer in op het nastreven van een maximale verweving van de activiteiten in haar omgeving, het uitputtend aanwenden van alle mogelijkheden en voorzieningen voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie, het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel, de huidige economische betekenis van het bedrijf, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en het nastreven van een maximale beleidszekerheid en beleidsc continuïteit zowel in ruimte als in tijd. Mede op basis van deze elementen werkt de gemeente ontwikkelingsperspectieven uit voor de bestaande zonevrije bedrijven, als korte termijn actie bij het gemeentelijk structuurplanningproces.

ruimtelijke afweging

huidige situatie volgens documenten

Uit een beperkt onderzoek naar de vergunningstoestand van de bedrijfsgebouwen is gebleken dat de bestaande gebouwen en activiteiten vrijwel volledig vergund zijn. In vorige gunstige planologische attesten werd gesteld dat, op enkele bedrijfsactiviteiten na, het bedrijf grotendeels behoorlijk vergund is. Naar aanleiding van het in 2003 deels gunstig planologisch attest verkreeg het bedrijf vervolgens van het schepencollege op 30 oktober 2006 een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van het gebouw en de infrastructuur van een handelszaak, zodat mag gesteld worden dat ook de uitbreiding grotendeels behoorlijk vergund is, op een onduidelijke vergunningstoestand van de nieuwe verhardingen na.

Uit de gegevens van het eigendomsattest blijkt dat alle betrokken percelen waarop de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, inclusief de gebouwen, onverdeeld in eigendom zijn van de NV Etablissements Kempeneer J. of Jean Baptiste Kempeneer.

huidige ruimtelijke situatie

Het bedrijf ligt langs de Ninoofsesteenweg, ter hoogte van Itterbeek, een deelgemeente van Dilbeek. De kern van Itterbeek kenmerkt zich door tot residentiële linten uitgegroeide landelijke wegen. De site ligt in een ingesloten landbouwzone tussen het natuurgebied van de vallei van de Brombeek en de lintbebouwing van Itterbeek. De bedrijfssite ligt in een kom tussen de achtertuinen van de residentiële bebouwing langs de Oude Ninoofsesteenweg en de N8. De N8 functioneert als een belangrijke verbindingsweg tussen Ninove en Brussel. Het bedrijf ontsluit rechtstreeks via de N8 en via de achterliggende Oude Ninoofsesteenweg.

De bedrijfssite bestaat in feite uit 1 groot L-vormig gebouw met vooraan een toonzaal, met langs de westkant een aangebouwde conciërgewoning. Achter de toonzaal werd een oost- westelijk georiënteerde hangar opgericht. De laad- en loszone bevindt zich aan de oostkant van de hangar. Hiervoor werd rond de conciërgewoning een betonverharding aangebracht. Het perceel waarop de uitbreiding zou plaatsvinden is momenteel een gazon met langs de N8 een strook in steenslag. De klantenparking, verhard in beton, bevindt zich in de oostelijke hoek van het gebouw. De personeelsparking is aan de

noordelijke achterzijde gelegen en ontsluit via de Oude Ninoofsesteenweg. Door het ontbreken van randbegroeiing of inbuffering is de zichtbaarheid van de site relatief groot. Het bedrijfsperceel wordt enkel omringd door een draadafsluiting. Ondanks het open karakter van de directe omgeving zijn er geen grote vergezichten door de uitgesproken versnippering van de ruimere omgeving. Het zicht wordt beperkt door bebouwing of kleine landschapselementen zoals bomenrijen, een lage bebouwing of randbegroeiing.

doelstelling van de aanvrager

De voorgelegde nota vervangt de aanvraag juli 2008 tot het verkrijgen van een planologisch attest voor het bedrijf Kempeneer W. Machines NV. De aanvraag komt er in grote lijnen op neer dat de lange termijn visie van vorige aanvraag verplaatst wordt naar de korte termijn en er niet langer een lange termijn visie wordt gevraagd. De markt is sinds vorige aanvraag sterk geëvolueerd door de komst van Chinese machines. Het bedrijf wenst zijn aanbod verder te diversifiëren en wenst zich tevens toe te spitsen op het duurdere segment van de tuinbouwmachines. Het bedrijf wenst in te spelen op de sterk stijgende vraag naar het huren van machines en heeft hiervoor een bijkomende verkoopsruimte nodig. Deze verkoopsruimte wordt voorzien op het perceel ten westen van de huidige bedrijfsvoering. De aanvraag ten opzichte van vorig voorstel werd beperkt aangepast. De uitbreiding aansluitend op het bestaande bedrijfsgebouw wordt niet langer gevraagd (oppervlakte van 160 m²). Ook de overdekking van de loskade (toenmalige lange termijn doelstelling) wordt niet langer voorgesteld. In de plaats hiervan wordt de nieuwe aparte atelier-/verkoopsruimte iets groter voorzien (885 m² tegenover 620 m² in de vorige versie). Achteraan de nieuw te bouwen ruimte

BESCHIKKEND GEDEELTE

afweging

De bedrijfssite ligt volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in buitengebied. Het is de bedoeling om in buitengebied de versnippering tegen te gaan en de essentiële functies in goed gestructureerde gehelen in te bedden. De Ninoofsesteenweg is een bovenlokale weg waar het openbaar vervoer en de fietser belangrijker wordt dan het autoverkeer. De huidige bedrijfssite ligt op de rand van de residentiële linten in Bettendries, bij de komvallei van de Brombeck en in een ingesloten agrarisch gebied. Een belangrijk deel van de vallei ligt in natuurgebied of agrarisch gebied (niet beleidsmatig herbevestigd). Het bedrijf Kempeneer W. Machines nv. kan bestendig worden op de bestaande bedrijfssite. De vergunningstoestand op de bedrijfssite kan als grotendeels vergund worden aanzien, rekening houdende met het gunstig planologisch attest dd. 28/11/2005 en de verleende stedenbouwkundige vergunning. Het vorige voorstel 31/10/2008 werd eveneens gunstig geadviseerd onder voorbehoud van een volwaardige inbuffering. Naar analogie met de toen opgelegde voorwaarden wordt nog steeds gesteld dat langs de zijde van de beekvallei (de oostkant) eveneens voldoende buffering dient voorzien te worden, met het oog op de beperking van de visuele hinder van het bedrijf. Ook ter hoogte van de voorzijde van het bedrijf is een duidelijker geordende en groene inrichting nodig om het bedrijf beter landschappelijk te integreren. De uitbreiding van het bedrijf dient te kaderen in de ruimtelijke visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Dilbeek. Dit structuurplan is momenteel in

ontwerpfase. Momenteel ontbreekt een aftoetsing hieraan in de nota. Het is belangrijk dat een afweging op de gewenste gemeentelijke ruimtelijke (met in het bijzonder de open ruimte) structuur de basis vormt van een toekomstig bedrijfsspecifiek RUP.

De uitbreiding zoals voorgesteld in de bundel kan ondersteund worden, rekening houdende met het feit dat er slechts beperkt bijkomende oppervlakte ingenomen wordt. Daar het bedrijf langs westelijke zijde deels aansluit op de residentiële linten van Itterbeek, kan gesteld worden dat er geen verdere versnippering van de open ruimte optreedt. De uitbreiding vergroot de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, maar de schaal van de activiteiten neemt maar in beperkte mate toe. De bijkomende opslagplaats wordt los van de bestaande bedrijfsgebouwen opgericht. De voorziene bouwhoogte en bouwdiepte overschrijden de schaal en de dimensies van de bestaande gebouwen niet. De nieuwbouw dient, zoals aangegeven in het vorige advies, op een dusdanige manier te worden vormgegeven dat de gehele site 1 geheel blijft vormen. Dit wordt ook zo aangegeven in de toelichtingsnota. De bijkomende parkeervoorzieningen kunnen aanvaard worden, rekening houdende met de verwachte personeelstocname en de groeivoorzichten. Het is wel belangrijk dat de bijkomende parkeerplaatsen niet ten koste zijn van een volwaardige buffering naar de achterliggende woning op de Oude Ninoofsebaan. Vooral ter hoogte van dit perceel 281 is een visuele groene buffering noodzakelijk, d.w.z. minimaal 3 m (zoals voorgesteld aan de westkant van de site). Parkings aangelegd in grasdallen kunnen niet beschouwd worden als deel uitmakend van de buffering.

De nota geeft aan dat het mobiliteitsprofiel zal wijzigen, zowel in functie van personeel, klanten als leveringen. Het aantal bewegingen wordt hierin niet meegegeven. Dit dient nog verder aangevuld.

De watertoets ontbreekt in de nota. Het gebied is niet gelegd in overstromingsgevoelig gebied en is niet infiltratiegevoelig. Wel is er een matig gevoelige grondwaterstroming (type 2) en is het gebied voor een deel erosiegevoelig. Verder dient er bij de vergunningsaanvraag rekening gehouden te worden met de provinciale hemelwaterverordening.

conclusie

Op 27 augustus 2009 is vastgesteld dat de aanvraag ontvankelijk en volledig is en werd de gemeente Dilbeek aangeduid als bevoegde overheid.

De gemeente Dilbeek is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen voor de omgeving van het bedrijf gelegen in het buitengebied. De ontwikkelingsperspectieven voor bedrijven buiten bedrijventerreinen zijn van toepassing.

Het bedrijf Kempeneer W. Machines NV kan bestendig worden op de bestaande bedrijfssite, gelet op de behoorlijke vergunningstoestand.

De uitbreiding op korte termijn kan grotendeels ondersteund worden, aangezien de schaal van de site niet in grote mate wijzigt. De uitbreiding respecteert de dimensies van de bestaande bedrijfsgebouwen (bouwdiepte, -hoogte, vormgeving, ...) en vormt er 1 geheel mee. Door de bijkomende bebouwing zorgt het bedrijf niet voor een verdere versnippering van de open ruimte.

Het gewijzigde mobiliteitsprofiel dient verder aangevuld.

De uitbreiding dient evenwel inpasbaar zijn binnen de ruimtelijke visie van het gemeentelijk structuurplan van Dilbeek. Een grondige aftoetsing aan het GRS ontbreekt in deze voorliggende nota. Verder is het belangrijk dat de nodige buffering wordt gerealiseerd op westelijke en noordelijke perceelsgrenzen. Tevens dient een aangepaste groenaanplanting te worden voorzien aan de oostzijde van de bedrijfssite. Het voorstel van een degelijke groene buffering van de bedrijfssite dient deel uit te maken van de

vergunningaanvraag. De bijkomende parkings achter de nieuwbouw kunnen enkel aanvaard worden indien zij niet voorzien worden ten koste van een volwaardige buffering ten opzichte van de achterliggende woning, zoals nu het geval is.

Ten slotte is het de taak van de behandelende overheid dat zij in het kader van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid erover dient te oordelen of deze aanvraag door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen de watertoets kan doorstaan.

De lange termijnbehoefte valt samen met de korte termijnbehoefte. Bij de opmaak van het eveneens rekening gehouden te worden met bovenstaande opmerkingen.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt (met minstens bespreking van alle adviezen van de instellingen en administraties, van het advies van de bevoegde commissie voor advies, van de bezwaren, en van het advies van de gewestelijke planologische ambtenaar en een evaluatie van de ruimtelijke behoeften op korte termijn en op lange termijn):

Beknopte beschrijving van de aanvraag

- Het project heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijf

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

- Het terrein is volgens het gewestplan Halle Vilvoorde Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in agrarisch gebied

Verordeningen

- De provinciale en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater, zijn van toepassing.

Watertoets

- Het voorliggend project heeft een eerder beperkte oppervlakte zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is, gelet op de geringe oppervlakte, niet te verwachten.

Anderc zoneringsgegevens van het goed

- Het perceel is gelegen langs de Ninoofsesteenweg (gewestweg N8).

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

- Op 20/08/2008 diende de aanvrager een eerste dossier in, met op korte termijn de inrichting van een buitentoonaal en op lange termijn het uitbreiden van de gebouwen. De voorliggende aanvraag voorziet op korte termijn reeds de uitbreiding van de gebouwen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

- De aanvraag voorziet de uitbreiding van het bedrijfsgebouw met een nieuw volume links naast het bestaande gebouw. De omgeving (in- en uitrit, bijkomende verharding, parkeerplaatsen, groenbuffer) wordt eveneens aangelegd.

Uitgebrachte adviezen:

- Advies d.d. 17/09/09 van de Milieudienst: ongunstig
 - er zijn geen aanduidingen over de opvang, afvoer en infiltratie van het afval- en hemelwater van het bedrijf, dit moet getoetst worden aan de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen terzake
 - de watertoets ontbreekt
- Advies d.d. 29/09/09 van Duurzame Landbouwontwikkeling: gunstig
- Advies d.d. 12/10/09 van de provinciale dienst RO: gunstig
- Advies d.d. 12/11/09 van Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig
 - het verkeer richting Brussel moet de site via de Oude Ninoofsebaan verlaten
 - het verkeer komende van de N8 vanuit Ninove zal via de Oude Ninoofsebaan toegang krijgen tot de bedrijfssite
 - de uitrit moet als spiegelbeeld van de inrit geconstrueerd worden met een breedte van 4 m. Tijdens het laden en lossen met vrachtwagens met opleggers dient het fysisch onmogelijk gemaakt te worden dat een oplegger vanop de Ninoofsesteenweg de zone 21 achterwaarts bereikt. De bestaande oprit (midden perceel) dient gesupprimeerd te worden.
- Advies d.d. 18/11/09 van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar: voorwaardelijk gunstig
 - gunstig voor de uitbreiding op korte termijn; geen lange-termijn uitbreiding voorzien
 - het gewijzigd mobiliteitsprofiel moet verder aangevuld worden
 - de uitbreiding moet inpasbaar zijn in de ruimtelijke visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
 - aan de westelijke en noordelijk perceelsgrenzen moet een buffering gerealiseerd worden
 - aan de oostzijde moet een aangepaste groenaanplanting voorzien worden
 - deze groenaanplantingen maken deel uit van de vergunningsaanvraag
 - de parkeerplaatsen achteraan het terrein kunnen slechts voorzien worden als er tegelijk een voldoende buffering tov de achterliggende woning kan voorzien worden, wat nu niet het geval is
 - de aanvraag moet voldoen aan het integraal waterbeleid (watertoets)

Resultaat van het openbaar onderzoek van 10/09/09 tot en met 12/10/09: geen bezwaren

Advies van de Gecoro in zitting van 27 oktober 2009: gunstig mits:

- naleving van de voorwaarden van Wegen en Verkeer en RO Vlaanderen
- in de bouwvergunning rekening te houden met de aanleg van een parallelweg naast de N8, voor de ontsluiting van de percelen van de aanvrager en de aanliggende percelen ten westen ervan

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

- het ingediend project stemt niet overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De uitbreiding is gelegen in agrarisch
 - de bestaande toestand is voor het grootste deel te beschouwen als zijnde vergund
 - de nieuwbouw sluit qua hoogte aan bij de bestaande gebouwen
 - de uitbreiding tast de open ruimte niet aan maar is voorzich op een eerder ingesloten agrarisch perceel
 - in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is de zone waarin het bedrijf gelegen is, voorzien als zoekzone voor lokale bedrijvigheid. De hogere beleidsniveaus vragen in het gebied ook een groenverbinding (corridor). Door de uitbreiding van het gebied enkel ten westen van de bestaande gebouwen toe te staan en de percelen ten oosten vrij te houden

blijven de opties van de structuurplan open. Het voldoende (groen) inbufferen van de bedrijfssite naar het noorden en het westen en de groenaanplanting op de oostelijke perceelsgrens vrijwaart de open ruimte functie van het oostelijk gebied

- de opvang en afvoer van hemelwater en de watertoets worden bij het indienen van de stedenbouwkundige vergunning gecontroleerd
- het ingediend project is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening

Algemene conclusie

- Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch verantwoord, mits naleving van de opgelegde voorwaarden

Met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn: gunstig

Met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn: geen lange-termijn uitbreiding voorzien.

BIJGEVOLG LEVERT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN HET POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF.

DIT POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST WORDT AFGEGEVEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- het verkeer richting Brussel moet de site via de Oude Ninoofsebaan verlaten
- het verkeer komende van de N8 vanuit Ninove zal via de Oude Ninoofsebaan toegang krijgen tot de bedrijfssite
- de uitrit moet als spiegelbeeld van de inrit geconstrueerd worden met een breedte van 4 m. Tijdens het laden en lossen met vrachtwagens met opleggers dient het fysisch onmogelijk gemaakt te worden dat een oplegger vanop de Ninoofsesteenweg de zone 21 achterwaarts bereikt. De bestaande oprit (midden perceel) dient gesupprimeerd te worden.
- het gewijzigd mobiliteitsprofiel moet verder aangevuld worden
- de uitbreiding moet inpasbaar zijn in de ruimtelijke visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- aan de westelijke en noordelijk perceelsgrenzen moet een buffering gerealiseerd worden
- aan de oostzijde moet een aangepaste groenaanplanting voorzien worden
- deze groenaanplantingen maken deel uit van de vergunningsaanvraag
- de parkeerplaatsen achteraan het terrein kunnen slechts voorzien worden als er tegelijk een voldoende buffering tov de achterliggende woning kan voorzien worden, wat nu niet het geval is
- de aanvraag moet voldoen aan het integraal waterbeleid (watertoets)

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of het voorontwerp of ontwerp van bijzonder plan van aanleg wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de instanties in kwestie.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van dit positief planologisch attest aan de aanvrager, de planologische ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

De planologische ambtenaar kan, binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, beroep aantekenen bij de Vlaamse regering tegen de afgifte van een gunstig planologisch attest door de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen.

Er kan slechts beroep worden aangetekend tegen het planologisch attest wanneer het onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of met de goede ruimtelijke ordening.

K
R
E
M
E
H
H
D

E
E
N
E
E
M
E
G

Tegelijk met het instellen van het beroep stuurt de planologische ambtenaar een afschrift van zijn beroepschrift aan de aanvrager en aan de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen. Het beroep werkt schorsend.

De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn vervorpen.

Dit positief planologisch attest stelt de aanvrager niet vrij van het verkrijgen van enige vergunning.

Mededeling

De gegevens die u meedeelt, kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond is gelegen waarop de aanvraag betrekking heeft, en ook bij de administratie bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om kennis te nemen van uw gegevens in deze bestanden en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

874.43/09/4/003
c. 04.01.201077

Namens het college

In opdracht
De gemeentesecretaris, wnd.



Marianne Vanden Houte

De burgemeester,



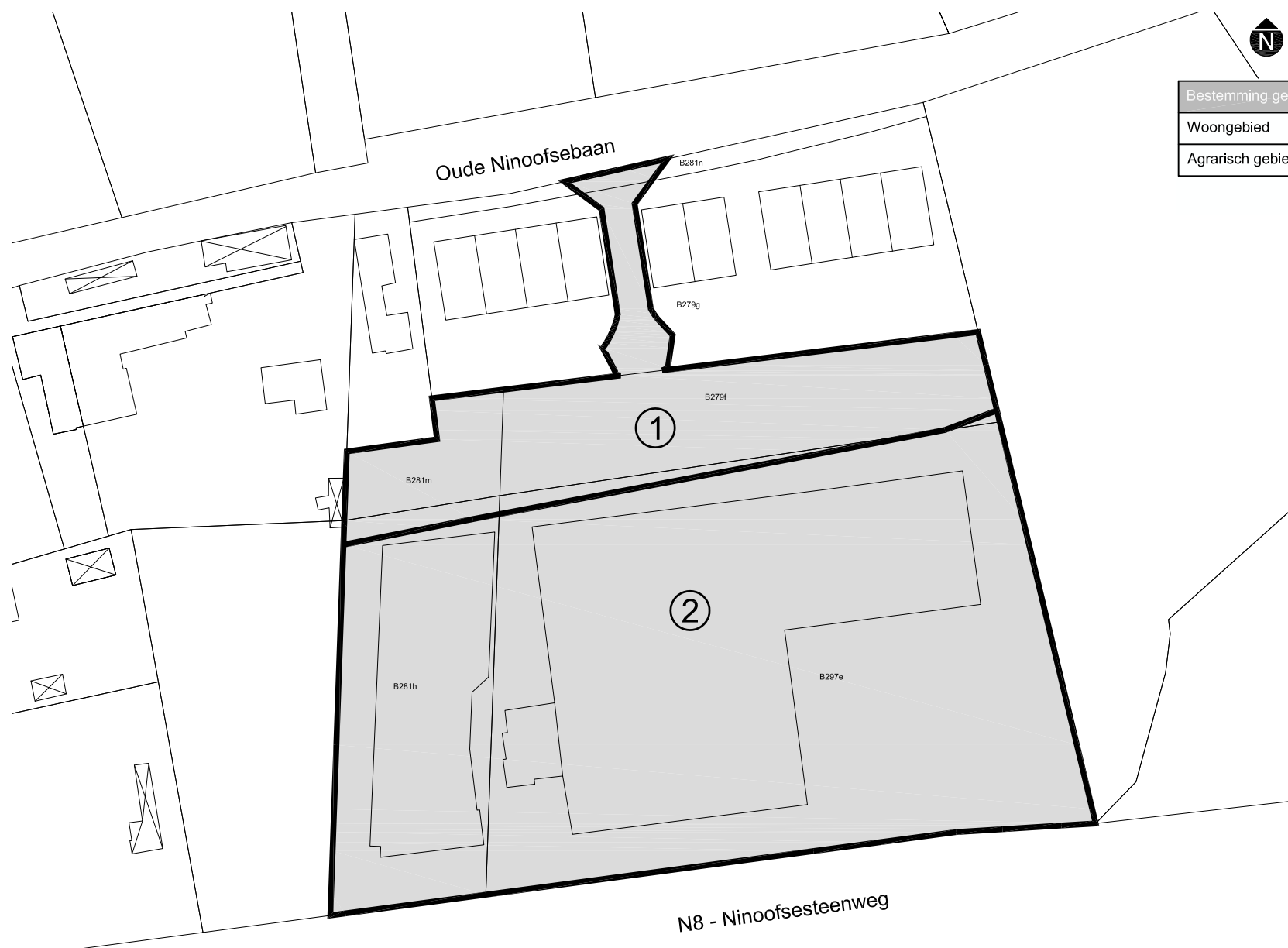
Stéfiaan Platteau

9.2. Kaartmateriaal

- Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan
- Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Legende

Bestemming gewestplan	Gebiedscategorie RUP	Oppervlakte
Woongebied	1 - Bedrijvigheid	0,2273 ha
Agrarisch gebied	2 - Bedrijvigheid	0,8076 ha



NOTA:

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens. De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan



RUP Kempeneer
RUP_23016_214_00005_00001



Legende

- Grens RUP
- Mogelijke planbaten
- landbouw -> bedrijvigheid
- Mogelijke planschade
- wonen -> bedrijvigheid

NOTA:
 Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens.
 De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve
 slechts benaderend. Voor de uitvoering van dlt plan zijn
 opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

**Register van percelen waarop de regeling
 van planschade, planbaten,
 kaptaalschade of gebruikersschade van
 toepassing kan zijn**



RUP Kempeneer
 RUP_23016_214_00005_00001

9.3. **M.e.r.-screening**

- Onderzoek tot m.e.r.
- Lijst met aan te schrijven adviesinstanties
- Adviezen van de verschillende instanties
- Nota aan de dienst MER met behandeling van de verschillende adviezen
- Besluit van de dienst MER

6. ONDERZOEK NAAR DE EFFECTEN VAN HET RUP

De effecten van het RUP werden eerder onderzocht op basis van de versie voorontwerp dd. 23/05/2012. Het besluit van 17 juli 2012 (ref. LNE/MER/SCRPL12122/2012) van de dienst MER stelde dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Ten aanzien van deze versie kent voorliggend dossier een aantal wijzigingen en bijsturingen, namelijk een uitbreiding van het plangebied en een bijsturing van de stedenbouwkundige voorschriften. Om die reden wordt een nieuwe m.e.r.-screeningsprocedure doorlopen.

6.1. Onderzoek tot m.e.r.

De m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de toelichtingsnota van het voorliggend RUP. Deze dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de toelichtingsnota, de bestaande toestand, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

6.1.1. Methodiek

Een eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. is nagaan of het RUP niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden op de beschrijving en evaluatie van de te verwachten aanzienlijke effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, wordt het plangebied onderverdeeld in verschillende planonderdelen. Deze worden zodanig gekozen dat de ontwikkelingsmogelijkheden geboden door voorliggend RUP binnen eenzelfde planonderdeel sterk gelijkaardig zijn. Voor elk planonderdeel wordt het afwegingskader ingevuld samen met de kwetsbaarheid van de verschillende disciplines¹. Dit afwegingskader doet dienst als toetsing van de relevantie van de verschillende disciplines waarbinnen milieueffecten kunnen optreden. De beoordeling kan variëren tussen zeer relevant, relevant, beperkt relevant en niet relevant. Afhankelijk van deze beoordeling zullen de disciplines meer of minder uitgebreid onderzocht en besproken worden.

Bij het onderzoek van de milieueffecten worden er per discipline volgende stappen ondernomen.

¹ De kwetsbaarheid van de verschillende disciplines wordt afgeleid uit de referentiesituatie in het plangebied. De bespreking hiervan gebeurt bij de beoordeling van de milieueffecten.

- In een eerste fase wordt de referentiesituatie besproken. Deze geeft een indicatie van de kwetsbaarheid van het plangebied.
- In een tweede fase worden de milieueffecten en milderende maatregelen besproken. Afhankelijk van het oordeel in het afwegingskader kan het gaan om een zeer beknopte, beknopte of uitgebreide bespreking.
- Tenslotte wordt een besluit getrokken over het al dan niet aanwezig zijn van aanzienlijke negatieve milieueffecten.

6.1.2. Toepassingsgebied

Het RUP is niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig omwille van volgende redenen:

- Het RUP vormt 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, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10 – infrastructuurprojecten en specifiek voor de categorie a (industrieterreinontwikkeling) en categorie b (stadsontwikkelingsproject) van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (het RUP heeft betrekking op ca. 1,08 ha te Dilbeek). Bovendien bepaalt het RUP een kleine wijziging ten opzichte van de bestaande toestand (het RUP biedt ontwikkelingsmogelijkheden die conform de positieve planologische attesten zijn). Bijgevolg is het RUP dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

6.1.3. Planonderdelen en afwegingskader

Om het onderzoek tot m.e.r. op een kwalitatieve wijze te kunnen voeren, worden onderstaande planonderdelen afgebakend binnen het RUP Kempeneer dat een totale oppervlakte van zo'n 1,08 ha beslaat.

De planonderdelen in het plangebied zijn:

- A: bedrijventerrein voor historische gegroeid bedrijf – +/- 1,08 ha
 - A1: algemeen – +/- 0,86 ha;
 - A2: buffer (overdruk) – +/- 0,10 ha;
 - A3: bouwrijke strook (overdruk) – +/- 0,10 ha;
 - A4: ontsluitingsweg (overdruk) – +/- 0,02 ha;

Onderstaande tabel geeft een synthese van de te verwachten milieueffecten per planonderdeel. Ze vormt eveneens de basis om te bepalen of het noodzakelijk is om een discipline aan een uitgebreid, beknopt, zeer beknopt of geen nader onderzoek te onderwerpen. De invulling van deze tabel wordt verklaard in de tekstuele bespreking van de verschillende disciplines.

	Bodem	Energie- en grondstoffsvoorraden	Grond- en oppervlaktewater	Geluid en trillingen	Lucht	Atmosfeer en klimatologische factoren	Licht	Fauna en flora	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mens en ruimte
referentiesituatie	o/x	o	x	o/x	o	o	o	o/x	o/x	o/x
beoordeling effect										
A1	(-)	+/-	(-)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	(+)
A2	+	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+	+/-	+	+/-
A3	+	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+
A4	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	(+)
relevant?	x	o	x	o/x	o	o	o	o/x	o/x	x
<p><u>referentiesituatie</u>: kwetsbaarheid van de discipline xx = zeer kwetsbaar x = kwetsbaar o/x = niet uitgesproken kwetsbaar tot matig kwetsbaar o = niet kwetsbaar</p> <p><u>beoordeling effect</u>: mate waarin binnen het planonderdeel effecten op een specifieke discipline kunnen verwacht worden -- = een aanzienlijk negatief effect - = een negatief effect (-) = een licht negatief effect +/- = geen effect (+) = een licht positief effect + = een positief effect ++ = een aanzienlijk positief effect t = het effect is tijdelijk van aard</p> <p><u>relevant?</u>: relevantie van discipline bij beoordeling milieueffecten xx = zeer relevant – uitgebreide bespreking aangewezen x = relevant – beknopte bespreking aangewezen o/x = beperkt relevant – zeer beknopte bespreking aangewezen o = niet relevant – bespreking niet aangewezen</p>										

6.1.4. Beoordeling milieueffecten

Bodem

Referentiesituatie

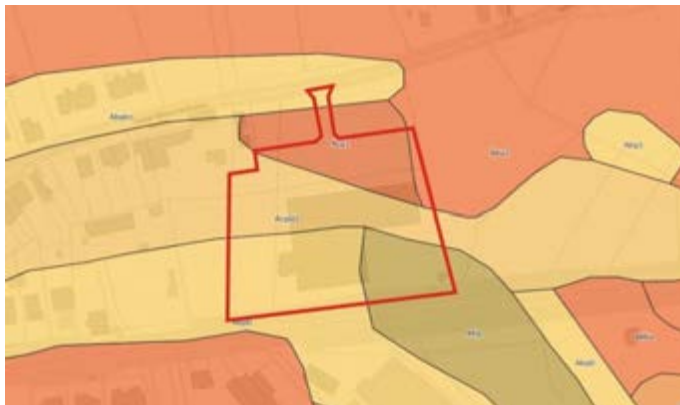
Fysische bodemtoestand

De bodem in het plangebied bestaat uit leem, zowel met een droge, vochtige en natte drainageklasse. Deze bodems, met uitzondering van de noordelijke ontsluitingszone hebben geen profielontwikkeling. Dit wijst op bodems die relatief recent gevormd werden. Deze werden al ontgonnen door de lokale groentetelers. Door de aanwezige bebouwing kan men echter stellen dat de bodem verstoord werd door menselijk toedoen en een eerder antropogeen karakter kent.

De fijnkorrelige textuur van een leembodem maakt dat deze behoorlijk gevoelig zijn aan bepaalde ingrepen, zoals verdichting. Verder speelt ook de vochtigheidsgraad van de bodem een voorname rol bij de bepaling van de kwetsbaarheid van de bodemtoestand. Zo

zijn vochtiger bodems gevoeliger voor verdichting. De erosiegevoeligheid van de bodem is een andere factor bij de bepaling van de bodemkwetsbaarheid. De situering in een lichtgolvend landschap maakt de bodems in de hele regio erosiegevoelig zijn (zie watertoets).

Men kan dus stellen dat de fysische bodemtoestand in het plangebied matig kwetsbaar is.



| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2015)

Bodemkwaliteit

Bij de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de gevoeligheidskaarten voor verzuring, verdroging en eutrofiëring belangrijke informatiebronnen. Het plangebied is niet kwetsbaar voor verzuring, verdroging en eutrofiëring. Dit is onder meer te verklaren door de specifieke bodemtoestand en de afwezigheid van agrarisch gebruik binnen het plangebied.

Beoordeling

Uit de fysische bodemtoestand en de bodemkwaliteit kan geconcludeerd worden dat de bodem in het plangebied matig kwetsbaar is. Het oordeel wordt afgeleid uit de relatief kwetsbare situatie van de fysische bodemtoestand en het niet-kwetsbaar zijn van de bodemkwaliteit.

Milieueffecten en milderende maatregelen

Fysische bodemtoestand

De fysische bodemtoestand in het plangebied zal gewijzigd worden door een toename aan bebouwing en verharding en verstoring van de bodem. De mate waarin deze ingrepen de fysische bodemtoestand zullen wijzigen en of het al dan niet gaat om een aanzienlijke negatieve wijziging dient hier dan ook nader onderzocht te worden.

T.o.v. de bestaande toestand maakt het RUP de oprichting van bijkomende bebouwing en verhardingen mogelijk. De bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter gering daar het terrein al in grote mate is bebouwd (ca. 4 000 m² loodsen/ateliers met toonzaal en conciërgewoning) en verhard (ter ontsluiting en in functie van parkeervoorzieningen). De bebouwde oppervlakte zal in totaal niet meer zijn dan 4 250 m², zoals de stedenbouwkundige voorschriften bepalen. De zone voor parkeren kan wel nog worden uitgebreid. Rondom het plangebied bevindt zich een bufferzone (planonderdeel A2). In het zuiden wordt deze bufferzone vervangen door een bouwvrije strook (planonderdeel A3) waarbinnen geen verhardingen zijn toegelaten (met uitzondering van de ontsluitingsweg). De toegang tot de Oude Ninoofsebaan wordt behouden te midden van het plangebied. De toegang tot de Ninoofsesteenweg omvat een duidelijke inrit in het zuidoosten van het plangebied en een duidelijke uitrit die minstens 6 meter verder naar het westen is gelegen.

Globaal kan gesteld worden dat de oppervlakte onder bebouwing of verharding slechts in zeer beperkte mate zal toenemen in vergelijking met de bestaande toestand. Dit zal dan ook een licht negatief effect hebben op de fysische bodemtoestand. Gezien de actuele situatie en de beperkte kwetsbaarheid van de bodem gaat het hier evenwel niet om een aanzienlijk negatief effect.

De uitbreiding van de zones onder bebouwing en verharding zal resulteren in een verstoring van de bodem en zal de bodems die nog aanwezig zijn, omvormen tot antropogene bodems. Gezien de matige kwetsbaarheid van de bodems en de specifieke bepalingen die in het RUP worden opgenomen, dient evenwel geconcludeerd te worden dat deze verstoringen niet kunnen geïnterpreteerd worden als aanzienlijke negatieve effecten. De verstoring van de bodem zal via een aantal concrete bepalingen in het RUP beperkt worden.

Bodemkwaliteit

Wat betreft bodemkwaliteit is het plangebied globaal genomen niet kwetsbaar. Voorliggend RUP maakt geen activiteiten mogelijk die een aanzienlijk negatief effect op de bodemkwaliteit teweeg kunnen brengen. Gezien de bodem niet meer voor agrarische toepassing wordt gebruikt, zoals oorspronkelijk bestemd in het gewestplan, is er eveneens een gunstig effect op de bodemkwaliteit wat betreft de variabelen eutrofiëring en verzuring.

Beoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de uitvoering van voorliggend RUP de bodem in zeer beperkte mate zal wijzigen naar een meer antropogene ondergrond. Er is namelijk sprake van een kleine potentiële toename aan bebouwing en verhardingen met een verstoring van de bovenste laag van de ondergrond als gevolg. De effecten zijn echter niet van die aard dat er sprake zal zijn van aanzienlijk negatieve milieueffecten op de discipline bodem. Bij de voorschriften worden er immers de nodige maatregelen (beperken van oppervlakte onder bebouwing, bufferzone, bouwrijpe zone...) genomen om ervoor te zorgen dat negatieve effecten op de bodem beperkt worden.

Energie- en grondstoffenvoorraden

De uitvoering van het RUP zal geen aanzienlijke wijzigingen in de aanwezige energie- en grondstoffenvoorraden veroorzaken.

Grond- en oppervlaktewater

Referentiesituatie

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

In het plangebied zijn er geen waterlopen aanwezig. Het plangebied is gesitueerd binnen het Dijlebekken en watert af naar de een naamloze beek (die uitmondt in de Bronbeek). Vervolgens stroomt de Bronbeek via de Molenbeek in de Zenne. De Bronbeek ontspringt ca. 500 m ten zuidoosten van het plangebied en de naamloze beek ten zuiden het plangebied. Dit maakt dat de waterhuishouding in het plangebied en zijn omgeving, meer bepaald het brongebied van beide beken, dient beschermd te worden. De drainagekaart (cf. bodemkaart) toont aan dat het plangebied deels droog en deels zeer nat is. De zeer natte zone omvat het brongebied van de naamloze beek. Globaal kan gesteld worden dat de waterhuishouding in het plangebied kwetsbaar is.



| Vlaamse Hydrografische Atlas (AGIV, 2012)

Andere aspecten van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding zullen besproken worden onder de watertoets.

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

In de ruime omgeving van het plangebied zijn er geen beschermingszone voor waterwinning aanwezig. Men classificeert het gebied als weinig kwetsbaar voor verontreiniging van het grondwater (Db). De watervoerende laag is dan ook leemhoudend (of kleihoudend zand), onder een lemige deklaag. De activiteiten die worden mogelijk gemaakt door het RUP Kempeneer zijn bovendien niet van dergelijke aard dat ze een verontreinigend karakter hebben.



| Zoneringsplan (VMM, 2015)

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij bevindt het grootste deel van het plangebied zich in centraal gebied. Het gedeelte van het plangebied dat buiten het centraal gebied valt was nog onbebouwd. Echter kon de nieuw gerealiseerde bebouwing in het westen van het plangebied op gemakkelijke wijze aangesloten worden op het rioleringsnetwerk met een operationele afvalwaterzuiveringsinstallatie (centraal gebied). Uit dit alles kan geconcludeerd worden dat het plangebied weinig kwetsbaar is wat betreft de discipline grond- en oppervlaktewater.

Beoordeling

De aanwezigheid van het brongebied in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zorgt ervoor dat het plangebied kwetsbaar is wat betreft de discipline grond- en oppervlaktewater.

Milieueffecten en milderende maatregelen

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

De effecten op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding en de milderende maatregelen worden hier kort besproken en zullen uitgebreider aan bod komen in de watertoets. Bebouwing en verhardingen hebben een grote invloed op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding. Een toename in bebouwing en verharde oppervlakte resulteert immers in een toename in de hoeveelheid afvloeiend hemelwater. Onder de discipline bodem werd reeds gesteld dat de uitvoering van het RUP Kempeneer zal resulteren in een zeer beperkte toename aan bebouwing en verhardingen. Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijke verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen. Hiernaast dienen de nodige maatregelen genomen te worden om het afvloeiend hemelwater op te vangen en vertraagd af te voeren. Hiertoe worden bepalingen opgenomen in het RUP. Prioriteit gaat naar hergebruik boven buffering met vertraagde afvoer. Er zal dan ook geen sprake zijn van een aanzienlijk negatief effect op de grondwaterstroming.

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

Wat betreft de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moeten enkele aspecten in rekening genomen worden. Door het lemig karakter van de bodem is het grondwater weinig kwetsbaar. De bestemmings- en inrichtingsbepalingen vanuit het RUP Kempeneer maken bovendien geen activiteiten mogelijk die zouden kunnen resulteren in de vervuiling van het grond- en oppervlaktewater. De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater moet gebeuren via het rioleringsstelsel. Op deze wijze wordt de lozing van ongezuiverd afvalwater in het plangebied vermeden en wordt verontreiniging van het brongebied van de beken voorkomen.

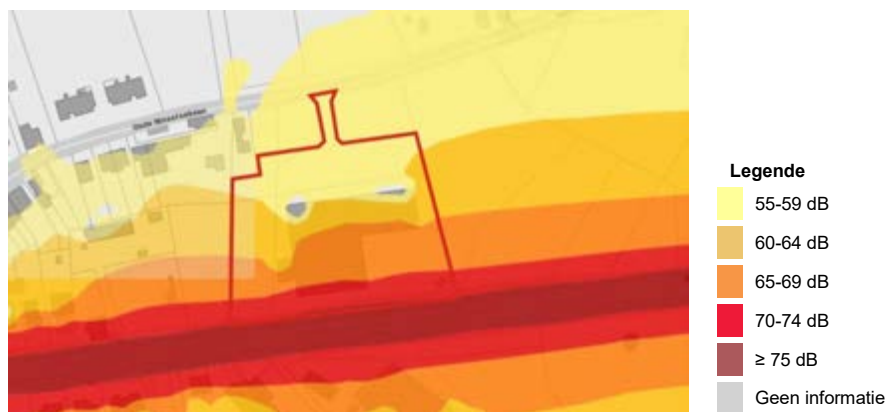
Beoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP niet zal resulteren in aanzienlijke negatieve milieueffecten op de discipline grond- en oppervlaktewater. Het grond- en oppervlaktewater in het gebied is kwetsbaar, maar het voorliggend RUP maakt de ontwikkeling van activiteiten met een negatief effect op het grond- en oppervlaktewater niet mogelijk. Bovendien zullen de nodige maatregelen genomen worden op het grond- en oppervlaktewater te beschermen (opvangen van hemelwater met hergebruik, vertraagde afvoer..., aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel...).

Geluid en trillingen

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte en de discipline fauna en flora.

Een uitgebreide bespreking van de discipline geluid en trillingen voor het RUP Kempeneer is niet aan de orde. T.o.v. de bestaande toestand zijn de wijzigingen en bijkomende ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door het RUP gering. De eventuele reeds aanwezige hinder (immissie m.b.t. geluid en trillingen) van landbouwmachines, zoals tractoren, grasmachines, hakselaren, etc. zal niet of zeer beperkt toenemen. Overigens vinden de herstellingen en het onderhoud van deze machines plaats binnenin het bestaande gebouw. Op basis van de geluidskaarten (LNE) categoriseert men overdag geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Ninoofsesteenweg (N8). De decibellen tussen de Oude Ninoofsebaan en de steenweg reiken respectievelijk van 55dB tot meer dan 75 dB. Het bebouwen van het terrein heeft ten aanzien van het achterliggend gebied een positief effect op de buffering van de geluidsbelasting (emissie).



| Geluidsk kaart, wegverkeer overdag (Geopunt Vlaanderen, 2015)

Er kan dan ook gesteld worden dat het RUP niet zal resulteren in aanzienlijke negatieve effecten op de discipline geluid en trillingen.

Lucht

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte.

Een uitgebreide bespreking van de discipline lucht is niet aan de orde. De gegevens van de dienst lucht van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied². Het jaargemiddelde voor NO₂ bedraagt 27 µg/m³ en dit voor PM₁₀ 24 µg/m³. Beiden blijven ruim onder de Europese norm. Een daggemiddelde van 50 µg/m³ wordt gemiddeld 19 maal per jaar overschreden wat dus ook ruim onder de Europese norm ligt. Er kan dan ook gesteld worden dat de plangebieden worden gekenmerkt door een relatief goede luchtkwaliteit.

Voorliggend RUP maakt bovendien geen activiteiten mogelijk die kunnen resulteren in een negatief effect op de luchtkwaliteit in het gebied en de omgeving. De ontwikkelingsmogelijkheden die geboden worden, zijn niet van die aard dat ze een sterke verkeersgeneratie zullen teweegbrengen (cf. mens en ruimte).

Globaal kan gesteld worden dat voorliggend RUP niet zal resulteren in een negatief effect op de discipline lucht.

Atmosfeer en klimatologische factoren

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline lucht.

Een uitgebreide bespreking van de discipline atmosfeer en klimatologische factoren voor het RUP Kempeneer is niet aan de orde (zie discipline lucht).

Licht

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte en de discipline fauna en flora.

² De pollutanten NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) zijn hiervoor de belangrijkste indicatoren in Vlaanderen. De huidige geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO₂ en PM₁₀ 40 µg/m³. Bovendien mag voor PM₁₀ een daggemiddelde van 50 µg/m³ niet meer dan 35 keer per jaar overschreden worden.

Het RUP doet geen verwijzing naar bepaalde inrichtingselementen die lichthinder kunnen genereren. De bestaande wetgeving omtrent de verlichting van de parkings of uithangborden zal dus gerespecteerd worden. De bestaande en toekomstige inplanting en keuze van verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, verlichtingsduur...) dient rekening te houden met de privacy van de omwonenden, de visuele beleving en het veiligheidsgevoel van het gebied van op de wegenis. Verder zorgt de buffer voor een bijkomende visuele afscherming. Een verdere bespreking van deze discipline is niet aan de orde.


Fauna en flora


Referentiesituatie

Er situeren zich geen speciale beschermingszones of delen van het Vlaams Ecologisch Netwerk en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend netwerk in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Het meest nabijgelegen VEN-gebied, m.n. de Grote Eenheid Natuur 514: "De Vallei van de Laarbeek en de Molenbeek", ligt op ca. 0,9 km ten westen van het plangebied. Een ander VEN-gebied is "De Wolfspuiten", heeft nr. 516 en ligt op om en bij de 1,8 km ten noordoosten van het plangebied



Legende

 Biologisch minder waardevol

 Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle gebieden

Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
Biologische waarderingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2015)

Het plangebied is gelegen in een biologisch minder waardevolle zone. Ten oosten van Kempeneer NV is er wel een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, specifiek bestaande uit soortenarm permanent cultuurgrasland en bomenrijen. Verder wordt er voor het voorliggend RUP geen aanduidingen gedaan omtrent faunistisch voorname gebieden.

De indicatie van verlies aan ecotopen is nog een extra aspect om de kwetsbaarheid van het ecosysteem te begroten. Voor het RUP Kempeneer concludeert men dat het betreffende gebied weinig tot niet kwetsbaar is voor ecotoopverlies.

Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied niet kwetsbaar is wat betreft de discipline fauna en flora.

Milieueffecten en milderende maatregelen

De effecten op fauna en flora en de milderende maatregelen worden hier kort besproken. Binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving ervan bevinden zich immers geen unieke natuurwaarden die door de uitvoering van het RUP in het gedrang komen. Bovendien worden er bij de bestemmings- en inrichtingsbepalingen een aantal elementen

opgenomen om een minimaal groen karakter van de site te garanderen. Zo wordt er een groene bufferzone gecreëerd waarvan de breedte minstens 3 m moet bedragen. De buffer moet ook voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Ze vormt een gesloten en volwaardig groenscherm en bestaat minstens uit streekeigen struiken of hagen met een minimale hoogte van 2 m. Bij her- of nieuwbouw wordt er voorzien in de inrichting van een groendak. Bovendien hoort de bouwrijke strook (planonderdeel A3) ingericht te worden als een groene ruimte.

Beoordeling

Globaal kan gesteld worden dat de uitvoering van het voorliggend RUP niet zal resulteren in een aanzienlijk negatief effect op de discipline fauna en flora. Bij de uitvoering van het RUP blijft het groene karakter zeker gevrijwaard.




Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Referentiesituatie

Op een afstand van ongeveer 220 m ten noorden van het plangebied, aan de Snikbergstraat bevindt zich een beschermd landschap "het Begijnenborrebos". Het landschap is bovendien een onderdeel van de relictzone "Brongebieden en bovenlopen in Noord-Pajottenland". Deze relictzone is ook terug te vinden ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Ninoofsesteenweg. Op diezelfde plaats situeert zich ook de ankerplaats "Sint-Anna-Pede". De ankerplaats is historisch waardevol door het feit dat de Sint-Annakerk en haar omgeving een vertrouwd beeld is, zelfs in haar huidig uitzicht, dankzij het schilderij 'De parabel der blinden' van Pieter Breugel de Oude. De esthetische waarde bestaat uit het zeer landelijk gehucht in de directe omgeving van de Brusselse agglomeratie.



Legende

-  Ankerplaatsen
-  Relictzones
-  Beschermd erfgoed - landschappen

| Landschapsatlas – onroerend erfgoed: ankerplaats, beschermd landschap, relictzone (AGIV, 2012)

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen het plangebied van het RUP Kempeneer geeft de CIA geen vindplaatsen van archeologisch erfgoed weer.

Algemeen kan men stellen dat de omgeving van het plangebied matig kwetsbaar is wat betreft de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie.

Milieueffecten en milderende maatregelen

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt binnen het RUP bestendigen in grote lijnen de reeds bestaande situatie. Ze zijn niet van dergelijke aard dat afbreuk wordt gedaan aan de landschaps- en historische waarden van het beschermd landschap, de ankerplaats en de relictzone. Daarnaast worden in de stedenbouwkundige voorschriften afdoende bepalingen opgenomen om integratie in het landschap te bewerkstelligen en het behoud van de landschappelijke waarden te garanderen. Zo is er de verplichte bufferzone die dient gerespecteerd te worden zodat de visuele en andere verstoringselementen slechts een beperkte impact hebben op het landschap. Bovendien wordt het plangebied van de ankerplaats en de relictzone ten zuiden ervan gescheiden door de Ninoofsesteenweg. Deze zorgt reeds voor een breuk in het landschap. De relictzone en het beschermd landschap ten noorden van het plangebied bevinden zich op redelijke afstand en er bevinden zich constructies, hoofdzakelijk woningen, in de tussenliggende zone. De ontwikkelingsperspectieven die worden mogelijk gemaakt met het RUP Kempeneer worden beperkt via stedenbouwkundige voorschriften voor wat onder andere betreft de bouwlijn, de bouwhoogte, de dakinrichting, etc. De potentiële opties zijn niet van die aard dat ze afbreuk zullen doen aan de landschappelijke waarden van de ankerplaats, de relictzone en het beschermd landschap.

Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden. In de voorschriften dient de mogelijkheid tot archeologische prospectie bij infrastructuurwerken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen gegarandeerd te worden. T.o.v. de bestaande toestand zorgt het RUP evenwel niet voor bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden die een sterke verstoring van de bodem met zich zouden meebrengen.

Beoordeling

De ontwikkelingsmogelijkheden die worden mogelijk gemaakt binnen het RUP Kempeneer zijn niet van die aard dat ze aanzienlijke negatieve effecten op de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie zullen veroorzaken.

Mens en ruimte

Zoals reeds gesteld, wordt voorliggend RUP opgemaakt op basis van een goedgekeurd planologisch attest. Dit om een oplossing te bieden voor de uitbreidingsmoeilijkheden van het historisch gegroeid bedrijf dat te kampen heeft met zonevreemdheid. Met het RUP Kempeneer krijgt het bedrijf de mogelijkheid om in te spelen op de groeiende lokale vraag naar tuinartikelen en de regionale tot nationale vraag naar de expertise in onderhoud, verhuur en verkoop.

Met het RUP wordt de bestaande toestand geconsolideerd. Er wordt voorzien in de aanleg van een groene buffer (planonderdeel A2) om de effecten van de uitbreiding op de omgeving te minimaliseren. Ook de bouwrijpe strook (planonderdeel A3) zorgt voor een gepaste inplanting in de omgeving.

De recente uitbreiding van de activiteiten in het plangebied resulteerde in een lichte toename van het aantal bezoekers en dus ook van het aantal verkeersbewegingen. Met de uitbreiding werd ingezet op een vergroting van het aanbod voor de klanten en niet zozeer op een sterke stijging in het aantal klanten. De toename in het aantal verkeersbewegingen is echter beperkt en ondermijnt niet de capaciteit van de Ninoofsesteenweg (een secundaire weg type III). De bepalingen omtrent de ontsluiting van het terrein voorzien in een duidelijke

in- en uitrit vanop de N8 en het personeel en leveranciers kunnen de site bereiken via de Oude Ninoofsebaan.

Op eigen terrein werden er voldoende parkeergelegenheden ingericht voor zowel bezoekers als personeel. De leveranciers hebben verder ruim voldoende circulatieruimte ter beschikking op de site.

Daarnaast zijn de bepalingen met betrekking tot onder meer de bouwhoogte of het groendak visuele pluspunten. Bij de inplanting van de gebouwen zal gebruik gemaakt worden van het aanwezige hoogteverschil, zo'n 6 m tussen de Ninoofsesteenweg en de Oude Ninoofsebaan. Dit heeft een gunstig effect op de landschappelijke integratie van het geheel.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de stedenbouwkundige voorschriften erin zullen resulteren dat de eventuele overlast voor omwonenden tot een minimum wordt beperkt. De wijzigingen zijn dus zeker niet van die aard dat er sprake is van een negatief effect op de levenskwaliteit van de omwonenden.

Global kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP Kempeneer niet zal resulteren in een aanzienlijk negatief effect op de discipline mens en ruimte. Er is namelijk een tegemoetkoming aan de stijgende vraag naar tuinartikelen, een kwaliteitsvolle inrichting (cf. het planologisch attest), het garanderen van landschappelijke integratie...

6.1.5. Alternatieven

Het RUP Kempeneer wordt opgesteld ten gevolge de positief planologische attesten. Een alternatief is niet aan de orde daar een bestemmingswijziging naar 'bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf' voor de betreffende percelen wordt voorzien (cf. de vigerende wetgeving).

6.1.6. Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het plangebied RUP Kempeneer, de lokale schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten dient te worden geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen door de uitvoering ervan.

6.1.7. Besluit

Er dient geconcludeerd te worden dat voor de activiteiten die binnen het kader van het voorliggende RUP kunnen worden gerealiseerd, er van rechtswege geen plan-MER-plicht is. Het resultaat van bovenstaande m.e.r.-screening toont ook aan dat de uitvoering van het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

De bestemmingen en gewenste ontwikkelingen in het gebied zijn niet van dergelijke aard dat ze de ontwikkeling van activiteiten met aanzienlijke milieueffecten toelaten. De recente uitgevoerde ontwikkelingen maakten deel uit van een uitbreiding om de levensvatbaarheid van het bedrijf te garanderen. De nieuwe showroom en het nieuwe magazijn hebben echter een eerder beperkt effect op de omgeving. De bebouwings- en de verhardingsmogelijkheden worden beperkt door de stedenbouwkundige voorschriften en reiken bijna aan de opgelegde limieten (referentietoestand: ca. 40% bebouwd). Verder

worden de nodige bepalingen opgenomen om negatieve effecten voor het oppervlakte water en het grondwater tot een minimum te beperken. In de mate van het mogelijke worden verhardingen gerealiseerd in waterdoorlatende materialen en er zal voorzien worden in een afdoende opvang van het hemelwater. De bebouwde oppervlakte mag in totaal niet meer dan 4 250 m² bedragen. Verder zullen de buffer en de bouwrijke strook zorgen voor een integratie in, en een visuele buffer t.o.v. het landschap.

Uit het onderzoek tot m.e.r. komen een aantal concrete aandachtselementen naar voren:

- maximale inpasbaarheid in het landschap dient nagestreefd te worden;
- overlast voor de omwonenden dient tot een minimum beperkt te worden, onder meer door het inplanten van een bufferzone;
- de mogelijkheid tot archeologische prospectie bij infrastructuurwerken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen dient gegarandeerd te worden.

RUP Kempeneer te Dilbeek (OHPL1421)

Provinciebestuur Vlaams-Brabant	Dienst Ruimtelijke Ordening	Provincieplein 1	3010 Leuven		
Agentschap Ondernemen	Entiteit Ruimtelijke Economie	Ellipsgebouw	Koning Albert II- laan 35, bus 12	1030 Brussel	
Departement Landbouw en Visserij	Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling	Vlaams-Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 101	3000 Leuven
Ruimtelijke Ordening Vlaams- Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven		
Onroerend Erfgoed Vlaams- Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven		
Departement MOW	t.a.v. Fernand Desmyter, secretaris-generaal	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II- laan 20 bus 2	1000 Brussel	
VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel
Agentschap Wonen Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel

RUIMTE | RUIMTELIJKE ORDENING

Evi Coomans
016 26 75 90
evi.coomans@vlaamsbrabant.be

1580-15
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 150430-De Kempeneer-advies aan cbs
Dossierkenmerk: RMT-RO-MER-2015011-DIL-De Kempeneer-screening

30-04-2015

PROVINCIE VLAAMS BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN



VLAAMS-
BRABANT

AANGETEKEND
College van burgemeester en schepenen

Gemeentebestuur Dilbeek
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek



Geachte,

Betreft: Dilbeek– gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Kempeneer' – advies screeningsnota

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Kempeneer' te Dilbeek wordt opgemaakt in navolging van het voorwaardelijk planologisch attest dat het bedrijf verkreeg op 4 januari 2010.

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor beperkte gebieden op lokaal niveau, zonder significante milieueffecten, valt het plan, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

Een inhoudelijke beoordeling van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal onderwerp uitmaken van het besluitvormingsproces beschreven in artikel 2.2.13 en 2.2.14 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

AGENTSCHAP ONDERNEMEN

Dienst Vestiging & Ruimtelijke Economie
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
T 02 553 09 21
ruimtelijke.economie@vlaanderen.be
www.agentschapondernemen.be

AANGETEKEND
D+A Consult
Meiboom 26
1500 Halle.



Uw bericht van 2 april 2015	uw kenmerk EV-GL-P42702-15- 02	ons kenmerk Dilbeek-verzoek raadpleging	bijlagen
vragen naar/e-mail Maria Bellemans maria.bellemans@agentschapondernemen.be		telefoonnummer 02 553 43 06	datum 28 APR. 2015

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieu-effectrapportage van een plan of programma: RUP Kempeneer.

Geachte,

Het Agentschap Ondernemen ontving uw verzoek tot raadpleging in verband met het bovenvermelde plan of programma.

Het Agentschap Ondernemen heeft geen specifieke opmerkingen of aandachtspunten in verband met dit plan of programma in het kader van de procedure 'verzoek tot raadpleging' zoals voorzien in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene maatregelen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's.

Uiteraard behoudt het Agentschap Ondernemen haar eventuele advies- of bezwaarmogelijkheden in het kader van andere procedurestappen die gezet worden.

Hoogachtend,

Namens het Agentschap Ondernemen
Maria Bellemans
Adjunct van de directeur.

ala

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid
Koning Albert II-laan 35 bus 40
1030 Brussel
T 02 552 78 96
F 02 552 78 71
www.vlaanderen.be
anita.moeseke@lv.vlaanderen.be

AANGETEKEND

D+A CONSULT NV
Meiboom 26
1500 Halle



uw bericht van
2/04/2015

uw kenmerk
ev-gi-p42702-15-03

ons kenmerk
2015_042316

bijlagen

vragen naar/e-mail
jos.schoofs@lv.vlaanderen.be
ruth.huybrechts@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer
0492 34 26 82

datum
29 APR 2015

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het 'verzoek tot raadpleging' in kader van een onderzoek tot milieueffecten van het 'RUP Kempeneer'.

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft het verzoek tot raadpleging in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Kempeneer onderzocht en geeft voorwaardelijk positief advies m.b.t. de screening plan-MER. Het gaat er met andere woorden mee akkoord dat het voorgenomen plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren indien bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met de onderstaande opmerkingen.

Het RUP wenst op basis van in 2005 en 2011 goedgekeurde planologische attesten toekomstperspectieven te geven aan het bedrijf Kempeneer dat op de huidige locatie historisch gegroeid is en er verder wenst uit te breiden.

Het plangebied bevindt zich deels in een agrarisch restgebied dat ingesloten ligt tussen de Ninoofsesteenweg en het woonlint langsheen de Oude Ninoofsebaan. De inname van dit agrarisch gebied vormt geen aantasting van de ruimere agrarische structuur. Bovendien zijn er volgens de momenteel beschikbare gegevens binnen het plangebied geen percelen in landbouwgebruik.

Conform eerder gegeven adviezen ter zake, wenst het Departement Landbouw en Visserij volgende aanpassing van de tweede zin van artikel 1.2.1. van de algemene verordenende bepalingen van de

stedenbouwkundige voorschriften: "Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden, moet de *volledige* opvang, retentie en infiltratie van hemelwater *binnen het plangebied zelf* gewaarborgd worden." Dit is ter voorkoming van wateroverlast of ruimte-inname op aanpalende landbouwpercelen.

Het plan bij artikel 3.2. (buffer in overdruk) geeft duidelijk aan dat de groenbuffering volledig binnen het plangebied zelf moet gebeuren, zodat er geen bijkomende ruimte-inname is ten nadele van aangrenzende landbouwpercelen.

Gelet op de bovenstaande argumenten en op de doelstelling en locatie van het voorgenomen plan, acht het Departement Landbouw en Visserij de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk. Gelieve wel rekening te houden met de hierboven aangegeven opmerkingen.

Hoogachtend,

Jules Van Liefferinge
Secretaris-generaal
Depart. Landbouw en Visserij

WVA Johan Verstrynghe
Afdelingshoofd
Departement Landbouw en Visserij

Joris Thijs

Van: APL VB, RWO <apl.vlb@rwo.vlaanderen.be>
Verzonden: maandag 18 mei 2015 14:53
Aan: Joris Thijs
Onderwerp: FW: 150513-P42702-Ruimte Vlaanderen-herinnering verzoek tot raadpleging RUP Kempeneer

Beste,

Voor het rup Kempeneer zal er geen advies tijdens mer-screening uitgebracht worden. U mag aan ons advies voorbij gaan.

Vriendelijke groeten

Kristine Degline - Technicus
T. 0032-(0)16665886

ruimtevlaanderen.be

Van: BEYENS, Connie
Verzonden: maandag 18 mei 2015 10:07
Aan: APL VB, RWO
Onderwerp: FW: 150513-P42702-Ruimte Vlaanderen-herinnering verzoek tot raadpleging RUP Kempeneer

Connie Beyens - Deskundige
T. 0032-(0)16665891

ruimtevlaanderen.be

Van: Joris Thijs [<mailto:Joris.Thijs@daconsult.be>]
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 9:15
Aan: Ruimtelijkeordening_vbrRWO
Onderwerp: 150513-P42702-Ruimte Vlaanderen-herinnering verzoek tot raadpleging RUP Kempeneer

Geachte,

Op 2 april 2015 werd een verzoek tot raadpleging verzonden aan uw diensten in het kader van het onderzoek tot milieuraapportage voor het RUP 'Kempeneer' te Dilbeek.

De decretaal voorziene termijn van 30 dagen voor het uitbrengen van advies is ondertussen verstreken. Wij willen u dan ook namens de gemeente Dilbeek herinneren aan dit verzoek tot raadpleging en hopen spoedig te vernemen of u over dit RUP advies wenst uit te brengen.

Indien we geen reactie ontvangen, zullen wij overgaan tot het verzenden van het dossier naar de dienst MER.

Met vriendelijke groeten,

Joris Thijs
joris.thijs@daconsult.be
02 363 89 10

Projectmedewerker

 **daconsult.**
ruimte voor ideeën

Meiboom 26 – 1500 Halle | T 02 363 89 10 | F 02 363 89 11
Borchstraat 28 – 2800 Mechelen | T 015 56 09 56 | F 015 56 09 59
www.daconsult.be | facebook



d+aConsult
Meiboom 26
1500 HALLE



Uw bericht van
02/04/2015

Contactgegevens

Els Patrouille
els.patrouille@rwo.vlaanderen.be
016 66 59 25

Ons kenmerk
4.002/23016/99.126

Bijlagen

Uw kenmerk
EV-GL-P42702-15-05

Datum
29 APR. 2015

Betreft: advies op MER-screening voor ruimtelijk uitvoeringsplan(RUP)/ RUP Kempeneer.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontving de adviesvraag over de MER-screening voor RUP Kempeneer op 7 april 2015.

Voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn er geen bemerkingen.

Conclusie

Het agentschap Onroerend Erfgoed vindt dat de MER-screening voldoende aantoont dat het RUP in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

Met vriendelijke groet

Kristin Van den Abbeele
Provinciaal Directeur

Joris Thijs

Van: Joris Thijs
Verzonden: woensdag 13 mei 2015 9:13
Aan: mobiliteit.openbarewerken@vlaanderen.be
Onderwerp: 150513-P42702-MOW-herinnering verzoek tot raadpleging RUP Kempeneer

Geachte,

Op 2 april 2015 werd een verzoek tot raadpleging verzonden aan uw diensten in het kader van het onderzoek tot milieuraapportage voor het RUP 'Kempeneer' te Dilbeek.

De decretaal voorziene termijn van 30 dagen voor het uitbrengen van advies is ondertussen verstreken. Wij willen u dan ook namens de gemeente Dilbeek herinneren aan dit verzoek tot raadpleging en hopen spoedig te vernemen of u over dit RUP advies wenst uit te brengen.

Indien we geen reactie ontvangen, zullen wij overgaan tot het verzenden van het dossier naar de dienst MER.

Met vriendelijke groeten,


Joris Thijs

joris.thijs@daconsult.be
02 363 89 10

Projectmedewerker



Meiboom 26 – 1500 Halle | T 02 363 89 10 | F 02 363 89 11
Borchstraat 28 – 2800 Mechelen | T 015 56 09 56 | F 015 56 09 59
www.daconsult.be | [facebook](#)

 Ontdek ons nu ook op [facebook](#)

D+A Consult NV
Meiboom 26
1500 Halle



- 5 MEI 2015

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
EV-GL-P42702-15-07	WT 2015 M 0053	Steven Calewaert	s.calewaert@vmm.be Tel. (02)214 21 11

Advies over de planMER-screening met betrekking tot RUP Kempeneer te Dilbeek
Aanvrager: gemeente Dilbeek

Geachte

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de nota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een MER dient opgemaakt te worden.


De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten mogelijk overstromingsgevoelig.

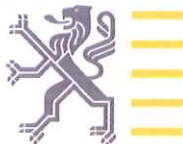
De aanvraag omvat het RUP "Kempeneer" waarin wordt voorzien in de uitbreiding van het historisch gegroeid bedrijf Kempeneer op haar huidige locatie. Ten aanzien van de eerder geadviseerde aanvraag met kenmerk WT 2012 M 0202 d.d. 26-06-2012 wordt een uitbreiding van het plangebied en wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften voorzien.

Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlaam, zoneringsplan, ...). Hierbij willen we er wel op wijzen dat de hemelwaterverordening van 1 oktober 2004 waarnaar verwezen wordt in het besluit op pagina 42 recent werd gewijzigd (juli 2012). Het plan wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Hoogachtend


Kris Van den Belt
Diensthofdienst Lokaal Waterbeheer



D+Consult

Wonen Vlaams-Brabant

VAC Leuven
Diestsepoort 6 bus 92
3000 Leuven
Tel. 016 66 59 30 - Fax 016 66 59 35

uw bericht van 2 april 2015	uw kenmerk EV-GL-P42702-15-08	ons kenmerk 201_2015_9	bijlagen
vragen naar / e-mail Johan Baeten Johan.baeten@rwo.vlaanderen.be	Telefoonnummer 016/66 59 31	Datum 16 april 2015	

Betreft: MER RUP Kempeneer (Dilbeek) – verzoek tot raadpleging – merscreening

Geachte,

Naar aanleiding van uw schrijven van 2 april 2015 wensen wij u hierbij ons advies kenbaar te maken ten aanzien van de MERscreening voor het RUP “Kempeneer” te Dilbeek.

Situering van het RUP

De opmaak van dit RUP is het resultaat van een positief planologisch attest voor het bedrijf Kempeneer machines.

Algemeen advies en visie Wonen-Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen heeft geen verdere opmerkingen en treedt de visie bij opdat een MER-screening niet noodzakelijk is. Wonen-Vlaanderen adviseert dan ook gunstig ten aanzien van deze MER screening, opdat deze niet noodzakelijk is.

Het advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten van ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Johan Baeten
Diensthofd
Wonen Vlaams-Brabant



departement
**Mobiliteit en
Openbare Werken**

Aan D+A CONSULT NV
t.a.v. mevrouw Els Van Lier
projectleider
Meiboom 26
1500 HALLE

Algemeen Beleid
Koning Albert II-laan 20 bus 2
1000 Brussel
Tel. 02 553 71 09 - Fax 02 553 71 07
beleid@mow.vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk MOW/AB/NDC/U/2015/00280	bijlagen
vragen naar / e-mail Nancy De Ceuleneer advies.departement@mow.vlaanderen.be	telefoonnummer 02-553 70 12	datum 27 MEI 2015	

Betreft: Dilbeek - RUP Kempeneer - voorontwerp - verzoek tot raadpleging – gecoördineerd advies

Geachte mevrouw,

Als antwoord op uw schrijven van 2 april 2015 (kenmerk : EV-GL-P42702-15-06) betreffende het voorontwerp van RUP "Kempeneer" te Dilbeek, deel ik u mede dat het Departement Mobiliteit en Openbare Werken geen opmerkingen formuleert.

Het betreft een gecoördineerd advies van de afdelingen Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid en Algemeen Beleid.

Hoogachtend,



ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

NOTA BETREFFENDE DE BEHANDELING VAN DE ADVIEZEN IN KADER VAN HET ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE VAN RUP KEMPENEER

(dossiernummer: OHPL1421)

AANGESCHREVEN INSTANTIES – VERZOEK TOT RAADPLEGING

In kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage werden op basis van een lijst aangeleverd door de dienst MER volgende instanties geraadpleegd:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- agentschap Ondernemen – entiteit Ruimtelijke Economie;
- departement Landbouw en Visserij – afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling;
- Ruimte Vlaanderen – Vlaams-Brabant;
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant;
- departement Mobiliteit en Openbare Werken;
- Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer;
- agentschap Wonen Vlaanderen – afdeling wonen.

Er werd advies uitgebracht door alle aangeschreven adviesinstanties, uitgezonderd Ruimte Vlaanderen en het departement MOW. De adviezen en de lijst met de aan te schrijven instanties zoals aangeleverd door de dienst MER zijn opgenomen als bijlage bij deze nota.

ADVIES VAN DE BETROKKEN INSTANTIES

In kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kempeneer hebben de aangeschreven instanties, volgens de lijst aangeleverd door de dienst MER, het 'verzoek tot raadpleging' doorgenomen en hun advies overgemaakt.

Alle adviezen stellen dat:

- er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden als gevolg van het plan;
- het 'onderzoek naar de significante milieueffecten' op correcte wijze is gebeurd.

Door het departement Landbouw en Visserij en de VMM worden enkele opmerkingen geformuleerd die in rekening dienen genomen te worden bij de verdere opmaak van het RUP. De bemerkingen worden hieronder behandeld.

Opmerkingen Landbouw en Visserij

- Het departement wenst dat er expliciet in de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat "Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden, moet de volledige opvang retentie en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied zelf waarborgd worden". Dit is ter voorkoming van wateroverlast of ruimte-inname op aanpalende landbouwpercelen.

Gelet op de vigerende gewestelijke hemelwaterverordening waarbij het hemelwater op eigen terrein dient opgevangen te worden, zal deze opmerking worden ingevoegd in de stedenbouwkundige voorschriften.

- De groenbuffering dient volledig binnen het plangebied te gebeuren om geen bijkomende ruimte-inname van aangrenzende landbouwpercelen te voorzien.

Zoals gesteld in het advies legt artikel 3.2 (buffer in overdruk) op dat de groenbuffering dient te gebeuren binnen de contouren van voorliggend RUP.

Opmerkingen Vlaamse Milieumaatschappij

- De hemelwaterverordening van 1 oktober 2004 werd gewijzigd naar deze van 1 januari 2014.

De verwijzing naar de gewestelijke hemelwaterverordening in de watertoets zal aangepast worden. De aanpassing heeft echter geen gevolgen voor het onderzoek naar significante milieueffecten' of de algemene bepalingen met betrekking tot waterhuishouding en –beheer.

BESLUIT

De opmerkingen van het departement Landbouw en Visserij en de Vlaamse Milieumaatschappij zullen zoals hierboven besproken, worden verwerkt in het dossier. Na deze aanpassing dient gesteld te worden dat het RUP Kempeneer geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee zal brengen en dat het 'onderzoek naar de significante milieueffecten' op correcte wijze is gebeurd. Er kan dan ook op voldoende wijze worden gemotiveerd dat de opmaak van een plan-MER niet vereist is.

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Gemeente Dilbeek
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL12122/
2012/

bijlagen

vragen naar / e-mail

Inge De Cat
Inge.decat@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 27 65

datum
24 juni 2015

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kempeneer in Dilbeek.
beslissing plan-MER-plicht**

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw email van 04/06/2015 vraagt u de dienst Mer opnieuw een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER voor het bovenvermelde RUP.

Op 17/07/2012 werd voor het RUP zoals het toen opgemaakt werd, beslist dat de opmaak van een planMER niet noodzakelijk was. Het dossier werd onder het nummer SCRPL12122 (voorheen OHPL1421) behandeld.

Nadien onderging het RUP een aantal wijzigingen. De voornaamste wijzigingen zijn een uitbreiding van het plangebied en een bijsturing van de stedenbouwkundige voorschriften.

De impact van deze wijzigingen op de verschillende milieudisciplines werd beschreven in een herziening van de screeningsnota (versie maart 2015). Er werd opnieuw advies gevraagd aan de provincie Vlaams-Brabant, Departement Landbouw en Visserij, Ruimtelijke Ordening, Onroerend Erfgoed, Departement MOW, VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer en Agentschap Wonen Vlaanderen.

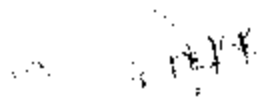
Op basis van deze screeningsnota, de adviezen die gegeven werden op de eerste screeningsnota (versie mei 2012) en de nieuwe adviezen is voldoende aangetoond dat ook het gewijzigde plan geen aanzienlijk negatieve effecten zal hebben op het milieu.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

Kopie: joris.thijs@daconsuult.be

9.4. **Dienst veiligheidsrapportage**

- advies

7482/12

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

**Gemeentebestuur van en te
1700 Dilbeek**

uw bericht van
22 augustus 2012

uw kenmerk
MIVER/2012-4171

ons kenmerk
RUP 12/231

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Karola Imbrechts
Karola.imbrechts@lne.vlaanderen.be

telefoonnr.
02/553 02 16

Datum
18/09/2012

Betreft: Advies over het gemeentelijk RUP "Kempeneer" te Dilbeek

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn (zie ook cfr. art. 3 van de stedenbouwkundige voorschriften⁵);
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen aandachtsgebieden gepland zijn;

gaat de dienst VR akkoord met het besluit dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNE

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/hemas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

⁵ Het huidige bedrijf is geen Seveso-inrichting, bij stopzetting van de huidige activiteiten is enkel één bedrijf toegelaten dat lokaal van aard is, en minder hinder genereert dan de huidige activiteiten.

9.5. Plenaire vergadering 06/10/2015

- verslag plenaire vergadering
- adviezen van de verschillende instanties

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Datum: 6 oktober 2015
Opdrachtgever: gemeente Dilbeek
Dossier: RUP Kempeneer
Locatie: Dilbeek

Partijen en aanwezigheden

A	V	S	Bestuur/instantie	Naam / functie	Tel / gsm	E-mailadres
X			Gemeente Dilbeek	Mieke Verschaffel	02/451.68.88	mieke.verschaffel@dilbeek.be
X			Gemeente Dilbeek	Laurent Coppens	02/541.68.79	laurent.coppens@dilbeek.be
X			Gemeente Dilbeek	Brigitte De Molder	02/451.68.75	brigitte.demolder@dilbeek.be
X		X	Provincie Vlaams-Brabant	Matthijs van Ginneken	016/26.75.07	matthijs.vanginneken@vlaamsbrabant.be
	X	X	Gecoro Dilbeek			
	X		Ruimte Vlaanderen	Roland Nackaerts		
	X	X	Agentschap Wegen en Verkeer	Kristof Delwiche		
	X	X*	Departement Landbouw en Visserij	Jos Schoofs		
	X	X*	Vlaamse Milieumaatschappij	Bram Vogels		
			Agentschap Ondernemen			
			Departement Mobiliteit en Openbare Werken			

A: aanwezig | V: verontschuldigd | S: schriftelijk advies | * advies ontvangen na plenaire vergadering

Resultaten van de plenaire vergadering

A. Verwelkoming

De genodigden, aanwezigen en verontschuldigten worden overlopen.

B. Bespreking van het RUP

Provincie Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant stelt dat het RUP voldoet aan alle vormvereisten en past binnen de beleidsplannen. Tevens is ze akkoord met het initiatief op zich. Wel heeft ze een aantal opmerkingen bij de planopties.

- Op de plenaire vergadering van 2012 adviseerde de provincie om een bredere buffer richting de woonzone aan de Oude Ninoofsebaan te voorzien. In het huidige plan is er een bredere bufferzone voorzien, maar door de gewijzigde begrenzing is de feitelijke afstand tussen de nieuwe woningen en het bedrijfsterrein kleiner.

De gemeente vult aan dat de gecoro hieromtrent tevens een opmerking formuleerde. Zij zijn er niet mee akkoord dat de buffer achter de woningen zoals voorzien in de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning dienst doet als buffer voor het bedrijf.

Op de vergadering wordt gesteld dat het inderdaad wenselijk is dat er de nodige buffering op het eigen terrein wordt ingericht aansluitend bij de groene zone opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen. Hiernaast wordt tevens de plancontour besproken. De gecoro is het er niet mee eens dat deze is uitgebreid t.o.v. het planologisch attest. De ontwerper stelt dat het wel wenselijk is dat de contour van het RUP aansluit bij de contour van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor de woningen.

Finaal wordt er besloten dat de contour van het RUP dient teruggebracht te worden tot de grens met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en dat er op het eigen terrein een buffer met een breedte van 3 m moet voorzien worden.

- De provincie stelt dat de vorige versie van de bestemmingsomschrijving beter aansluit bij de huidige activiteiten. Het huidige voorontwerp beperkt de toegelaten activiteiten tot een specifieke vorm van kleinhandel, terwijl groothandel en onderhoud en reparatie hier toch ook zou moeten toegestaan zijn. De bepaling met de verplichte koppeling is niet duidelijk.

De gemeente licht toe dat de huidige omschrijving het gevolg is van een langdurig overlegproces met diverse betrokken actoren. Wel gaat de vergadering ermee akkoord dat er in de voorschriften sprake is van mogelijke verwarring. De bestemmingsomschrijving zal zodanig aangepast worden dat duidelijk is dat groothandel en onderhoud en reparatie ook nog steeds mogelijk is. Deze dienen dan ook bovenaan bij de bestemming duidelijk vermeld te worden en niet enkel bij de voorwaarden waaronder kleinhandel mogelijk is.

C. Overlopen van de schriftelijke adviezen

De gecoro en het agentschap voor Wegen en Verkeer brachten een schriftelijk advies uit, maar waren niet aanwezig op de vergadering. Ruimte Vlaanderen liet weten dat ze niet aanwezig konden zijn en geen opmerkingen hebben op het RUP. Het agentschap Ondernemen bracht geen advies uit. Tevens werden een aantal adviezen laattijdig ontvangen (zie D).

Gecoro

De gecoro geeft een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met een aantal opmerkingen.

- De juiste contour van het RUP moet aangepast worden volgens de contour van het planologisch attest en de buffering moet op het eigen terrein worden gerealiseerd.

De contour en de buffer zullen worden aangepast zoals hierboven reeds omschreven (zie bespreking advies provincie Vlaams-Brabant).

- De toegangsweg naar de Oude Ninoofsebaan is onvoldoende breed. De breedte van 5 m moet aangehouden worden zoals voorzien op de plannen van de stedenbouwkundig vergunning van de naastgelegen meergezinswoningen.

Dit zal worden nagekeken en indien nodig worden aangepast.

- Het voorschrift van de overdruk vooraan moet nagekeken worden en afgestemd worden op het advies van het agentschap Wegen en Verkeer.

Dit zal worden nagekeken en indien nodig worden aangepast zodat er in de tussenzone de aanwezige verharding kan blijven bestaan.

- Er dient een percentage verkoopsruimte opgelegd te worden in de voorschriften (volgens handelsvestiging).

Op de vergadering wordt gesteld dat dit in de praktijk zeer moeilijk kan worden gecontroleerd. Wel is het wenselijk om in de voorschriften op te nemen dat er op de site slechts één handelsactiviteit kan worden toegelaten. De site is immers te klein voor een opdeling in voor twee handelszaken en bovendien zouden er dan onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

- Er dient een terreinindex bepaald te worden in functie van de activiteit die er uitgeoefend wordt (verhouding verharding/groen).

Er zal een G/T van 0,2 voor de buitenruimte (exclusief buffer) worden opgelegd.

- Het plan feitelijke-juridische toestand dient aangepast te worden aan de actuele situatie.

Dit zal worden aangepast.

Agentschap Wegen en Verkeer

Het agentschap Wegen en Verkeer herhaalt de opmerkingen die ze reeds in een eerdere fase van het planningsproces meegaf. Aan al deze opmerkingen is momenteel voldaan in het voorliggend voorontwerp RUP.

D. Laattijdig ontvangen adviezen

De adviezen van het departement Landbouw en Visserij en de Vlaamse Milieumaatschappij werden laattijdig ontvangen. Deze konden dan ook niet besproken worden op de plenaire vergadering.

Departement Landbouw en Visserij

Het departement Landbouw en Visserij heeft geen opmerkingen op het voorontwerp RUP.

Vlaamse Milieumaatschappij

De Vlaamse Milieumaatschappij stelt dat ze niet bevoegd is om advies uit te brengen.

E. Besluit

Na de nodige bijstellingen van het dossier zoals besproken op de plenaire vergadering kan het ontwerp RUP worden opgemaakt en worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor voorlopige vaststelling.

Auteur verslag: D+A Consult

Opgemaakt op: 14 oktober 2015



**VLAAMS-
BRABANT**

College van burgemeester en schepenen

Gemeentebestuur Dilbeek
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek

05 OKT. 2015

Geachte

Betreft: Dilbeek – gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' – advies plenaire vergadering

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 6 oktober 2015 over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' te Dilbeek vindt u hieronder onze opmerkingen.

Op 26 september 2012 werd al een plenaire vergadering gehouden over een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor hetzelfde plangebied. Naar aanleiding hiervan heeft de deputatie op 20 september 2012 advies uitgebracht over de voorgenomen bestemmingswijziging ter plaatse van het bedrijf Kempeneer.

Situering

Het plangebied betreft het terrein van het bedrijf Kempeneer aan de Ninoofsesteenweg 657 in Dilbeek. De site is gelegen in de deelgemeente Itterbeek in de bebouwde linten vanuit Dilbeek en Itterbeek richting Schepdaal en Sint-Anna-Pede (Bettendries). Het plangebied van ongeveer 1,2 hectare groot ligt aan de rand van een openruimtegebied tussen Itterbeek en Sint-Anna-Pede. Dit is de vallei van de Bronbeek met landbouw- en natuurgebieden. De Kempeneer ligt in een kom tussen de Oude Ninoofsebaan en de Ninoofsesteenweg.

De bestemming van het plangebied is bepaald in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Een strook van ongeveer vijftig meter vanaf de Oude Ninoofsebaan is woongebied; de rest is agrarisch gebied. Op grond van twee planologisch attesten heeft het bedrijf stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor uitbreiding op de huidige locatie in agrarisch gebied. Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

De site is gesitueerd in de deelruimte "Verdicht netwerk - subgebied Aalst-Ninove-Brussel" van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Deze deelruimte bevindt zich centraal in de provincie Vlaams-Brabant en ten westen van de stad Brussel. Ze vormt de schakel met de provincie Oost-Vlaanderen. Het verdicht netwerk is een zeer versnipperd gebied waar de verschillende activiteiten naast en door elkaar voorkomen. Het beleid is erop gericht om de verschillende activiteiten in harmonie naast elkaar te brengen en de onderlinge relaties te versterken. Verder wil de provincie de bestaande open ruimten zoveel mogelijk behouden en met elkaar verbinden via een fijnmazig ecologisch netwerk.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gaat in verband met lokale bedrijvigheid uit van een vermengen van bedrijvigheid met de woonfunctie, indien mogelijk. Lokale handelaars, kleine ambachten, vrije beroepen, kleine en middelgrote studie bureaus vormen een belangrijk en groeiend aandeel in de regionale economie. Dergelijke activiteiten dienen zoveel mogelijk te worden verweven met de woonfunctie. Het principe van goed nabuurschap dient hierbij gerespecteerd te worden. Mogelijke hinder dient door gerichte acties beperkt te worden.

Het provinciebestuur streeft naar een optimale verweving van kleinhandel en de bebouwde ruimte. Kleinhandelsactiviteiten maken immers intrinsiek deel uit van de hoofddorpen, woonkernen, en kernen-in-het-buitengebied en de stedelijke gebieden. De kleinhandelsfunctie bevestigt de centrumrol die deze kernen en stedelijke gebieden voor hun omgeving vervullen. Het aanbieden van ruimte voor kleinhandelsactiviteiten is een belangrijke aspect in het realiseren van het op kernversterking gericht ruimtelijk beleid.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dilbeek

Dilbeek heeft een groot aantal zonevremde en/of omgevingsvremde bedrijven. Verschillende bedrijven dreigen door uitbreidingsplannen met zonevreemdheid te worden geconfronteerd. Dilbeek wenst deze bedrijven een zeker toekomstperspectief te verschaffen. Ze geeft prioriteit aan ontwikkelingskansen voor bedrijven op hun huidige vestigingssite, indien zij aan bepaalde voorwaarden voldoen: a) een goed nabuurschap in de huidige en de toekomstige situatie, b) de gewenste ontwikkelingen veroorzaken geen significant schadelijk conflict met de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste nederzettingsstructuur. 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.

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 openruimtestructuur of de gewenste nederzettingsstructuur, zullen georiënteerd worden naar een nieuw in te richten zone voor lokale bedrijvigheid.

Kempeneer is een lokaal bedrijf dat voldoet aan de gestelde voorwaarden voor het bieden van ontwikkelingskansen voor bedrijven op hun huidige vestigingssite.

Vormvereisten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Er is een onderzoek tot milieueffectrapportage uitgevoerd, op grond waarvan de dienst m.e.r. heeft besloten dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Bespreking van de planopties

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' wordt opgemaakt naar aanleiding van een planologisch attest. Het dient daarom ter aanpassing van de achterhaalde bestemming aan de vergunde en feitelijke situatie. Dit wordt door het provinciebestuur ondersteund.

Ten opzichte van het voorontwerp uit 2012 zijn twee belangrijke aanpassingen doorgevoerd. De bestemmingsomschrijving is in zijn geheel gewijzigd en het plangebied is vergroot in noordelijke richting.

Afgaande op de beschrijving van de activiteiten in de toelichtende nota en de informatie op de internetpagina van Kempeneer is het bedrijf voornamelijk actief in het verhandelen van machines en werktuigen voor tuin- en plantsoenonderhoud. Dit betreft verkoop en verhuur, zowel aan particulieren als bedrijven.

De vorige versie van de bestemmingsomschrijving sloot beter aan op de huidige activiteiten. Het huidige voorontwerp beperkt de toegelaten activiteiten tot een specifieke vorm van kleinhandel, terwijl groothandel en onderhoud en reparatie hier toch ook zouden moeten staan.

www.vlaamsbrabant.be

De bepaling met de verplichte koppeling is niet duidelijk. Normaal gezien kan een koppeling voor een bepaalde activiteit verplicht worden gesteld, opdat een toegelaten nevenbestemming niet als zelfstandige hoofdbestemming kan voorkomen. Nu wordt een koppeling verplicht gesteld met een activiteit die ter plaatse niet toegelaten is of die op het perceel praktisch gezien moeilijk realiseerbaar is.

Het provinciebestuur adviseerde in 2012 om een bredere buffer verplicht te stellen dan een van drie meter. In de voorliggende versie van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt weliswaar een bredere buffer opgelegd richting de woonzone aan de Oude Ninoofsebaan, maar door de gewijzigde ligging is de feitelijke afstand tussen de nieuwe woningen en het bedrijfsterrein kleiner. Gerichte acties en goed nabuurschap moet mogelijke hinder beperkt houden.

CONCLUSIE

Het voorliggend voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' kan passen binnen de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum), op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

1. RUP Kempeneer - advies gecoro

Dhr Kempeneer verlaat de zaal bij de bespreking van dit project.

De ontwerper (Els Van Lier - D&A consult) ligt het voorontwerp toe.

Er worden een paar opmerkingen geformuleerd.

- > Er wordt een bijkomende bestemming toegelaten in de voorschriften, nl. het kweken en verkopen van bloemen en planten.

- > De groenbuffer van 4 m achteraan het perceel is in feite het groenscherm van de meergezinswoningen langs de Oude Ninoofsebaan.

- > De site is uitgebreider dan in het planologisch attest is opgenomen, daardoor ontstaat er meer parkeerruimte. De bebouwde oppervlakte blijft gelijk tov het planologisch attest. De vraag stelt zich of er echt nood is aan meer parkeergelegenheid.

- > De juridische toestand is niet correct weergegeven op het plan.

- > De woningen naast de toegangsweg via de Oude Ninoofsebaan staan niet op het plan weergegeven.

- > Op het plan 'bestaande en juridische toestand' staat er een dwarslijn getekend. Er zal worden nagekeken wat deze lijn betekent.

- > De verbinding tussen in- en uitrit langs de Ninoofsesteenweg moet nagekeken worden en aangepast volgens het advies van het agentschap Wegen & Verkeer in het kader van het planologisch attest.

Advies van de Gecoro: Gunstig advies mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- > de juiste contour van het RUP moet aangepast worden volgens de contour van het planologisch attest.

- > de toegangsweg naar de Oude Ninoofsebaan is onvoldoende breed. De breedte van 5 m moet aangehouden worden zoals voorzien op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van de naastgelegen meergezinswoningen.

- > het voorschrift van de overdruk vooraan moet nagekeken worden en afgestemd worden op het advies van het agentschap Wegen & Verkeer (planologisch attest).

- > er dient een percentage verkoopsruimte opgelegd te worden in de voorschriften (volgens handelsvestiging).

- > er dient een terreinindex bepaald te worden in functie van de activiteit die er uitgeoefend wordt (verhouding verharding/groen).

Els Van Lier

Van: Laurent Coppens <Laurent.Coppens@dilbeek.be>
Verzonden: woensdag 7 oktober 2015 16:57
Aan: Els Van Lier; Brigitte De Molder
Onderwerp: FW: overleg RUP's 6/10

Ter info

Laurent Coppens

Diensthooft ruimtelijke ordening
Gemeentebestuur Dilbeek
Tel: 02 451 68 79
E-mail: laurent.coppens@dilbeek.be
www.dilbeek.be

Openingsuren loket dienst ruimtelijke ordening:

- *Ma-di-vr: open van 9 tot 12u*
- *Woensdag: open van 9 tot 12u en van 14 tot 16u*
- *Donderdag: open van 9 tot 12u en van 17 tot 19u*

Kantoor: Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek
Postadres: Gemeentehuis, Gemeenteplein 1, 1700 Dilbeek



"Bezint eer ge print"

Van: NACKAERTS, Roland [<mailto:roland.nackaerts@rwo.vlaanderen.be>]
Verzonden: maandag 5 oktober 2015 8:48
Aan: Mieke Verschaffel; Laurent Coppens
Onderwerp: overleg RUP's 6/10

Mieke, Laurent,

Omwille van een te drukke agenda en dringende taken, dien ik mij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering morgen betreffende de RUP's 'Kempeneer' en 'de Verlosser'.

Beiden werden in het verleden al besproken, principieel zijn er dan ook geen opmerkingen meer vanuit Ruimte Vlaanderen.

Met vriendelijke groeten,

Roland

Ir. Roland Nackaerts – dossierbeheerder/relatiebeheerder
Ruimte Vlaanderen, Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
T. 0032-(0)16665870
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 LEUVEN

Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 81
3000 Leuven
Tel. 016 66 5750 - Fax 016 66 57 55
wegen.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

AAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER
EN SCHEPENEN
van
1700 DILBEEK

uw bericht van 14/06/2015	uw kenmerk BRMOL/2015-2556	ons kenmerk GM/RUP/N8/DILBEEK/ 2015/101	bijlagen
vragen naar / e-mail Kristof Delwiche kristof.delwiche@mow.vlaanderen.be	telefoonnummer 016 66 57 80	datum 5/10/2015	

Betreft: RUP Kempeneer

Geacht college,

Gelieve mijn afdeling te verontschuldigen voor de plenaire vergadering. Mag ik u vragen alsnog rekening te houden met onderstaande bemerkingen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer hanteert langs alle gewestwegen in Vlaanderen het principe van het dienstorder toegangen. Daarin wordt bepaald dat er indien mogelijk ontsluiting via een weg van lagere categorie moet gebeuren.

Thans gezien de historische achtergrond van het bedrijf Kempeneer en de bestaande toestand lijkt de ontsluiting via de gewestweg verantwoord. Echter dient de ontsluiting georganiseerd te worden volgens principes :

- Het verkeer dat de site moet verlaten in de richting van Brussel moet via de toegangsweg op de Oude Ninoofsebaan geleid worden om zo de Ninoofsesteenweg te bereiken. Dit wordt opgelegd omdat de Ninoofsesteenweg ter hoogte van de site uitgerust is met een dunne middenberm. Ook het verkeer afkomstig vanuit Ninove wordt langs de Oude Ninoofsebaan op de site geleid.
- De toegang van het bedrijf tot de gewestweg N8 Brussel-Ninove beperkt zich tot één inrit, rechts in, rechts van het terrein voor het verkeer komende uit Brussel en één uitrit, rechts uit, links van het terrein voor het verkeer naar Ninove, dit bij middel van het verkeersteken D1f te plaatsen op de terreinen van het bedrijf moet deze rijbeweging afgedwongen worden. Het dwarsen van de gewestweg wordt niet getolereerd.

Bijkomende toegangen zijn geenszins toegelaten.

Met vriendelijke groeten,

ir. Tim Lonneux
afdelingshoofd

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

Afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving
Koning Albert II-laan 35 bus 40

1030 Brussel

T 02 552 78 96

F 02 552 78 71

www.vlaanderen.be

anita.moeseke@lv.vlaanderen.be



College van Burgemeester en Schepenen
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek

uw bericht van
17/09/2015

uw kenmerk
BRMOL/2015-2560

ons kenmerk
2015_045994

bijlagen

vragen naar/e-mail

jos.schoofs@lv.vlaanderen.be

ruth.huybrechts@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer

0492 34 26 82

datum

05 OKT. 2015

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het RUP Kempeneer.

Plenaire vergadering: 6/10/2015

Geachte,

Uw adviesaanvraag betreffende het RUP "Kempeneer" werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt om de volgende redenen gunstig advies bij verstrekt.

Het RUP wenst op basis van in 2005 en 2011 goedgekeurde planologische attesten toekomstperspectieven te geven aan het bedrijf Kempeneer dat op de huidige locatie historisch gegroeid is en er verder wenst uit te breiden.

Het plangebied bevindt zich deels in een agrarisch restgebied dat ingesloten ligt tussen de Ninoofsesteenweg en het woonlint langsheen de Oude Ninoofsebaan. De inname van dit agrarisch gebied vormt geen aantasting van de ruimere agrarische structuur. Bovendien zijn er volgens de momenteel beschikbare gegevens binnen het plangebied geen percelen in landbouwgebruik.

De stedenbouwkundige voorschriften werden conform eerder gegeven adviezen van het Departement Landbouw en Visserij voldoende aangepast om de opvang, retentie en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied zelf te waarborgen zodat de aanpalende percelen en de ruimere agrarische structuur er geen nadelige gevolgen van ondervinden.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Bart Bollen
Diensthoofd
Departement Landbouw en Visserij



College van Burgemeester en Schepenen
Gmeenteplein 1
1700 Dilbeek

uw kenmerk
BRMOL/2015-2555

ons kenmerk
WT 2015 R 0130

dossier behandeld door
Bram Vogels

contact via
b.vogels@vmm.be
Tel. (02)553 21 11

Advies ruimtelijke uitvoeringsplan "Kempeneer"
Aanvrager: gemeentebestuur

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten voor een klein deel mogelijk overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

- a) er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- c) ...
- d) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- e) er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- f) het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;
- g) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

- h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorweginfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend



Kris Van den Belt

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

9.6. Plenaire vergadering 27/10/2016

- verslag plenaire vergadering
- adviezen van de verschillende instanties

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Datum: 27/10/2016
Dossier: RUP Kempeneer
Dossiernummer: P42702
Locatie: Dilbeek

PARTIJEN EN AANWEZIGHEDEN

A	V	S	Bestuur/instantie	Naam / functie	Tel / gsm	E-mailadres
x			Gemeente Dilbeek	Brigitte De Molder / dienst Ruimtelijke Ordening	02/451.68.75	brigitte.demolder@dilbeek.be
x			Gemeente Dilbeek	Laurent Coppens / dienst Ruimtelijke Ordening	02/541.68.79	laurent.coppens@dilbeek.be
x			Gemeente Dilbeek	Mieke Verschaffel / verkenner	02/451.68.88	mieke.verschaffel@dilbeek.be
x			Gemeente Dilbeek	Elke Zelderloo / schepen		elkezelderloo@gmail.com
x	x		Provincie Vlaams-Brabant	Matthijs Van Ginneken	016/26.75.07	matthijs.vanginneken@vlaamsbrabant.be
x			Ruimte Vlaanderen	Roland Nackaerts	016/66.58.70	roland.nackaerts@rwo.vlaanderen.be
		x	gecoro Dilbeek			
		x	Agentschap Wegen en Verkeer			
			Departement Landbouw en Visserij			
			Agentschap Ondernemen			
			Departement Mobiliteit en Openbare Werken			
			Vlaamse Milieumaatschappij			
x			D+A Consult	Els Van Lier	015/56.09.55	els.vanlier@da.be

| A: aanwezig | V: verontschuldigd | S: schriftelijk advies

VERLOOP VAN DE VERGADERING

Verwelkoming

De genodigden, aanwezigen en verontschuldigten worden overlopen.

D+A geeft een korte toelichting bij de wijzigingen die zijn gebeurd aan het plan t.o.v. de versie die werd besproken op de vorige plenaire vergadering.

Schriftelijke adviezen

Agentschap Wegen en Verkeer

In de zones voor de rooilijn en dus buiten de grens van het RUP mag helemaal niets geplaatst worden. Op heden is dit wel zo. De tentoonstellingsruimte moet ingericht worden op het eigen terrein, minstens achter de grenzen van het RUP en de rooilijn.

Zoals aangehaald in het advies gaat het hier om de zone voor de rooilijn die zich buiten het RUP bevindt. Dit kan dan ook niet opgenomen worden in het RUP. De gemeente neemt akte van deze opmerking van het agentschap Wegen en Verkeer.

Gecoro

De gecoro stelt dat de kleinhandelsactiviteit steeds rechtstreeks gerelateerd moet zijn aan de para-agrarische activiteit (eventueel door opsomming met een limitatieve lijst wat hier kan). Daarvoor dient het woordje 'bijvoorbeeld' weggelaten te worden in de voorschriften.

De ontwerper stelt voor om in de verordenende bepalingen op te nemen dat de kleinhandelsactiviteit moet gerelateerd zijn aan de (para-)agrarische activiteit en de lijst met voorbeelden te schrappen in de verordende bepalingen en enkel op te nemen in de bindende bepalingen.

De gemeente stelt dat zij het opportuun acht dat de lijst met toegelaten aanverwante producten limitatief wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften of dat het type handelsactiviteit volledig vrij wordt gelaten.

De provincie en Ruimte Vlaanderen stellen dat zij het niet opportuun achten om de lijst limitatief te maken. Het is immers onmogelijk om momenteel alle mogelijke productgroepen te omschrijven die zouden kunnen passen binnen de visie op de handelsactiviteit zoals opgenomen in het RUP. De gemeente stelt echter dat ze op basis van deze niet-limitatieve lijst niet in staat is om in de toekomst een vergunning te weigeren voor een handelsactiviteit met bv. levensmiddelen (Colruyt e.d.). De ontwerper en de provincie stellen dat de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften van die aard zijn dat ze de gemeente een duidelijke houvast geven om toekomstige vergunningsaanvragen te beoordelen. Dit is zeker het geval na de hierboven omschreven voorgestelde aanpassing. Er wordt immers gesteld dat de kleinhandelsactiviteit moet bestaan uit aan de (para-) agrarische activiteit verwante producten en over welke producten dit kan gaan wordt verduidelijkt met een niet-limitatieve lijst van voorbeelden. Het is aan de vergunningverlener om dit kader te gebruiken om in de toekomst te oordelen of een bepaalde activiteit hieronder valt of niet. De gemeente gaat hier echter niet mee akkoord en stelt dat de eigenaar op deze wijze alle mogelijkheden krijgt om gelijk welke handelszaak hier op te richten. Zelfs indien de gemeente dit zou weigeren is de kans volgens de gemeente groot dat de vergunning door de deputatie wel zou verleend worden. De provincie geeft aan dat ze hier niet mee akkoord gaat en dat het RUP geen kader vormt voor het verlenen van een vergunning voor gelijk welke handelszaak.

In de toelichting dient gespecificeerd te worden wat onder bouwmaterialen kan verstaan worden.

Op de vergadering wordt voorgesteld om dit te verduidelijken in de toelichtende bepalingen. De gemeente stelt dat de grens voor haar moeilijk vast te stellen is. Doe-het-zelf-materialen, die zijn opgenomen in de lijst met aanverwante producten die kunnen verkocht worden, kunnen ook gezien worden als bouwmaterialen. De voornaamste bekommernis van de gemeente is dat hier bv. geen Brico of dergelijke kan toegelaten worden. De ontwerper stelt dat een Brico ook bouwmaterialen verkoopt en dat dit hier dus niet vergund kan worden. Om dit alles te verduidelijken is het inderdaad wenselijk om te specificeren wat onder bouwmaterialen kan verstaan worden.

Adviezen aanwezige instanties

Ruimte Vlaanderen

Ruimte Vlaanderen stelt dat het niet mogelijk is om op te leggen dat de buffer moet aangelegd en beplant worden in het eerste plantseizoen dat volgt op de inwerkingtreding van het RUP.

Op de vergadering wordt gesteld dat dit zal aangepast worden zodat deze verplichting gekoppeld wordt aan de eerste stedenbouwkundige vergunning.

Ruimte Vlaanderen stelt dat verhardingen ook constructies zijn. Er dient dan ook in art. 3.3 te worden toegevoegd dat er geen permanente gebouwen of constructies mogen worden opgericht, uitgezonderd verhardingen voor in- en uitritten.

Op de vergadering wordt gesteld dat dit zal aangepast worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

Ruimte Vlaanderen sluit zich aan bij het advies van de gecoro dat moet verduidelijkt worden wat wordt verstaan onder bouwmaterialen.

Ruimte Vlaanderen stelt dat kleinhandel enkel is toegelaten onder voorwaarde dat de para-agrarische activiteit blijft.

Dit is momenteel reeds opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Op de plenaire vergadering wordt voorgesteld door Ruimte Vlaanderen en de gemeente om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat de oppervlakte aan kleinhandel kleiner moet zijn dan de oppervlakte onder para-agrarische activiteit.

De ontwerper stelt dat dit de verdere ontwikkeling van de site drastisch zou hypothekeren. In de stedenbouwkundige voorschriften is nu opgenomen dat minimaal 1.000 m² aan (para-) agrarische activiteit moet behouden blijven. De aanverwante kleinhandelsactiviteit mag een netto vloeroppervlakte van ten hoogste 2.500 m² in beslag nemen. Deze oppervlaktes zijn afgestemd op de huidige bebouwing en de wijze waarop de site met haar bebouwing zich zou kunnen ontwikkelen tot een rendabel gegeven in een snel wijzigende consumptiemaatschappij. Het opleggen dat de kleinhandelsactiviteit kleiner moet zijn dan de (para-) agrarische activiteit zou de leefbaarheid van de activiteiten op de site op de lange termijn drastisch hypothekeren.

De gemeente en Ruimte Vlaanderen stellen dat ze het hier niet mee eens zijn en dat het essentieel is dat er duidelijke voorwaarden aan de kleinhandelsactiviteit worden gekoppeld. De ontwerper stelt dat dit reeds het geval is met de huidige bepalingen, maar de gemeente en Ruimte Vlaanderen stellen dat dit onvoldoende is. De provincie Vlaams-Brabant sluit zich aan bij de mening van de ontwerper en stelt dat het geen goed idee is om bindend op te leggen dat de kleinhandelsactiviteit kleiner moet zijn dan de (para-) agrarische activiteit. De oppervlakte is immers niet altijd doorslaggevend voor de dynamiek en de aard van de handelsactiviteit wordt al beperkt door de koppeling aan de para-agrarische activiteit.

Ruimte Vlaanderen stelt dat het wenselijk is om op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften dat er slechts één bedrijf is toegelaten.

Onder art. 3.1.1 §4 zijn de nodige bepalingen opgenomen om te garanderen dat de site blijft fungeren als één geheel en ook die uitstraling heeft. Dit impliceert echter niet dat er juridisch een opsplitsing in meerdere bedrijven is uitgesloten of dat er zich geen differentiatie in productgroepen kan voordoen tussen twee handelspanen.

Provincie Vlaams-Brabant

De provincie geeft een gunstig advies en stelt dat er met dit RUP een mooi evenwicht werd gevonden tussen het toelaten van kleinhandel en het koppelen ervan aan de para-agrarische activiteit. De nieuwe bestemmingsomschrijving is duidelijk en sluit goed aan bij de bestaande activiteiten.

Overige besproken elementen

Op het plan feitelijke-juridische toestand moet het gebouw dat recent werd gerealiseerd toegevoegd worden.

Dit zal aangepast worden.

Besluit

Op de plenaire vergadering wordt besloten dat er een aantal elementen zijn waarover vanuit de gemeente beslissingen dienen genomen te worden. Er wordt voorgesteld om een nota aan het college voor te leggen met te nemen beslissingen op basis van de elementen die werden besproken tijdens de plenaire vergadering. Nadien kan het dossier dan herwerkt worden voor voorlopige vaststelling in de gemeenteraad.

Auteur: D+A – Els Van Lier

Datum: 02/11/2016



**VLAAMS-
BRABANT**

College van burgemeester en schepenen

Gemeentebestuur Dilbeek
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek

24 OKT. 2016

Geacht college,

Betreft: Dilbeek - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' – advies plenaire vergadering

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 27 oktober 2016 over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' te Dilbeek vindt u hieronder onze opmerkingen.

Op 26 september 2012 en op 6 oktober 2015 werd al een plenaire vergadering gehouden over een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor hetzelfde plangebied. Naar aanleiding hiervan heeft de deputatie op 20 september 2012 en op 5 oktober 2015 advies uitgebracht over de voorgenomen bestemmingswijziging ter plaatse van het bedrijf Kempeneer.

Situering

Het plangebied betreft het terrein van het bedrijf Kempeneer aan de Ninoofsesteenweg 657 in Dilbeek. De site is gelegen in de deelgemeente Itterbeek in de bebouwde linten vanuit Dilbeek en Itterbeek richting Schepdaal en Sint-Anna-Pede (Bettendries). Het plangebied van ongeveer 1,2 hectare groot ligt aan de rand van een openruimtegebied tussen Itterbeek en Sint-Anna-Pede. Dit is de vallei van de Bronbeek met landbouw- en natuurgebieden. De Kempeneer ligt in een kom tussen de Oude Ninoofsebaan en de Ninoofsesteenweg.

De bestemming van het plangebied is bepaald in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Een strook van ongeveer vijftig meter vanaf de Oude Ninoofsebaan is woongebied; de rest is agrarisch gebied. Op grond van twee planologische attesten heeft het bedrijf stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor uitbreiding op de huidige locatie in agrarisch gebied. Het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

De site is gesitueerd in de deelruimte "Verdicht netwerk - subgebied Aalst-Ninove-Brussel" van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Deze deelruimte bevindt zich centraal in de provincie Vlaams-Brabant en ten westen van de stad Brussel. Ze vormt de schakel met de provincie Oost-Vlaanderen. Het verdicht netwerk is een zeer versnipperd gebied waar de verschillende activiteiten naast en door elkaar voorkomen. Het beleid is erop gericht om de verschillende activiteiten in harmonie naast elkaar te brengen en de onderlinge relaties te



versterken. Verder wil de provincie de bestaande open ruimten zoveel mogelijk behouden en met elkaar verbinden via een fijnmazig ecologisch netwerk.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gaat in verband met lokale bedrijvigheid uit van een vermengen van bedrijvigheid met de woonfunctie, indien mogelijk. Lokale handelaars, kleine ambachten, vrije beroepen, kleine en middelgrote studie bureaus vormen een belangrijk en groeiend aandeel in de regionale economie. Dergelijke activiteiten dienen zoveel mogelijk te worden verweven met de woonfunctie. Het principe van goed nabuurschap dient hierbij gerespecteerd te worden. Mogelijke hinder dient door gerichte acties beperkt te worden.

Het provinciebestuur streeft naar een optimale verweving van kleinhandel en de bebouwde ruimte. Kleinhandelsactiviteiten maken immers intrinsiek deel uit van de hoofddorpen, woonkernen, en kernen-in-het-buitengebied en de stedelijke gebieden. De kleinhandelsfunctie bevestigt de centrumrol die deze kernen en stedelijke gebieden voor hun omgeving vervullen. Het aanbieden van ruimte voor kleinhandelsactiviteiten is een belangrijke aspect in het realiseren van het op kernversterking gericht ruimtelijk beleid.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dilbeek

Dilbeek heeft een groot aantal zonevreemde en/of omgevingsvreemde bedrijven. Verschillende bedrijven dreigen door uitbreidingsplannen met zonevreemdheid te worden geconfronteerd. Dilbeek wenst deze bedrijven een zeker toekomstperspectief te verschaffen. Ze geeft prioriteit aan ontwikkelingskansen voor bedrijven op hun huidige vestigingssite, indien zij aan bepaalde voorwaarden voldoen: a) een goed nabuurschap in de huidige en de toekomstige situatie, b) de gewenste ontwikkelingen veroorzaken geen significant schadelijk conflict met de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste nederzettingsstructuur. 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.

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 openruimtestructuur of de gewenste nederzettingsstructuur, zullen georiënteerd worden naar een nieuw in te richten zone voor lokale bedrijvigheid.

Kempeneer is een lokaal bedrijf dat voldoet aan de gestelde voorwaarden voor het bieden van ontwikkelingskansen voor bedrijven op hun huidige vestigingssite.

Vormvereisten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Er is een onderzoek tot milieueffectrapportage uitgevoerd, op grond waarvan de dienst m.e.r. heeft besloten dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Bespreking van de planopties

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' wordt opgemaakt naar aanleiding van een planologisch attest. Het dient daarom ter aanpassing van de achterhaalde bestemming aan de vergunde en feitelijke situatie. Dit wordt door het provinciebestuur ondersteund.

Ten opzichte van het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van 2012 werden in het voorontwerp van 2015 twee belangrijke aanpassingen doorgevoerd. De bestemmingsomschrijving werd in zijn geheel gewijzigd en het plangebied werd vergroot in noordelijke richting. Ten opzichte van dat voorontwerp uit 2015 is de bestemmingsomschrijving nu opnieuw in zijn geheel gewijzigd.

Afgaande op de beschrijving van de activiteiten in de toelichtende nota en de informatie op de internetpagina van Kempeneer is het bedrijf voornamelijk actief in het verhandelen van

www.vlaamsbrabant.be

machines en werktuigen voor tuin- en plantsoenonderhoud. Dit betreft verkoop en verhuur, zowel aan particulieren als bedrijven.

De nieuwe bestemmingsomschrijving is duidelijk en sluit goed aan bij de bestaande activiteiten. Dit wordt gunstig geadviseerd.

Het provinciebestuur adviseerde in 2012 om een bredere buffer verplicht te stellen dan een van drie meter. Een ruimere buffer is mogelijk en ook wenselijk op verschillende delen van het terrein. Door de gewijzigde ligging van de buffer is de feitelijke afstand tussen de nieuwe woningen en het bedrijfsterrein kleiner dan in de versie van 2012. Aanvullend werd opgenomen dat "waar het ruimtelijk haalbaar is en het optimaal functioneren van het bedrijf niet in het gedrang wordt gebracht, een bredere bufferstrook ingericht dient te worden." Met gerichte acties en goed nabuurschap moet mogelijke hinder beperkt worden gehouden. Het voorliggende voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan een goed woon- en leefmilieu in voldoende mate garanderen.

Conclusie

Het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' te Dilbeek is in overeenstemming met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) en met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dilbeek. Het provinciebestuur verleent een gunstig advies.

Met vriendelijke groeten



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke planning

www.vlaamsbrabant.be

1. RUP Kempeneer - toelichting door de ontwerper (D+A consult) - advies gecoro

Els Van Lier (D+A consult) licht het RUP Kempeneer toe.

Er wordt nogmaals aan de gecoro gevraagd om voor dit RUP een advies te formuleren, zodat dit kan meegenomen worden naar de plenaire vergadering.

T.o.v. de vorige versie (oktober 2015) werden er een aantal wijzigingen aangebracht aan de stedenbouwkundige voorschriften. Dit werd gedaan n.a.v. de vraag van de eigenaar en het College.

Dit zijn de wijzigingen die werden aangebracht op het grafisch plan:

- Breedte van de toegangsweg achteraan werd aangepast aan de breedte die voorzien is op de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van de woningen aan de Oude Ninoofsebaan.
- De buffer achteraan het bedrijf werd binnen het plangebied van het RUP gelegd.

Dit zijn de wijzigingen die werden aangebracht aan de voorschriften:

- De omschrijving van de bestemming is aangepast. Er wordt in de voorschriften mogelijk gemaakt dat er een kleinhandelsactiviteit toegelaten is met een niet-limitatieve opsomming van de producten die hier zouden kunnen verkocht worden.
- Bij de inrichtingsvoorschriften werd een G/T index bepaald van 0,2 (zoals gevraagd in een vorig advies van de gecoro).

Volgende bedenkingen en vragen werden geformuleerd:

° Op het terrein kunnen er geen bijkomende gebouwen worden opgericht, want de maximale bebouwing is bereikt, nl. 4250 m².

° Zoals het nu omschreven wordt, kan eender welke kleinhandel zich hier vestigen. Indien het woordje 'bijvoorbeeld' weggelaten wordt en de lijst limitatief wordt, kunnen enkel de producten verkocht worden die in de lijst opgesomd staan.

° De winkel blijft zowel vooraan als achteraan bereikbaar.

° Kan er een deel van dit gebouw verhuurd worden? Ja, het RUP doet geen uitspraak over eigendomsgegevens.

° Was de bedoeling van dit RUP niet dat dit een vertaling van het planologisch attest was in kader van een zonevreemd bedrijf? Volgens deze omschrijving kan elk type van activiteit hier komen.

Het is de bedoeling van de eigenaar om de para-agrarische activiteit te verminderen en wil op zoek naar gaan een meer rendabelere winkel, maar het is zeker niet de bedoeling om de poort open te zetten voor een totale andere kleinhandel.

Advies gecoro:

1) De kleinhandelsactiviteit moet steeds rechtstreeks gerelateerd worden aan de para-agrarische activiteit (eventueel door opsomming met een limitatieve lijst wat hier kan). Daarvoor dient het woordje 'bijvoorbeeld' weggelaten te worden in de voorschriften.

2) In de toelichting dient gespecificeerd te worden wat onder bouwmaterialen kan verstaan worden.

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant

Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6, bus 81
3000 LEUVEN
T 016 66 57 50
F 016 66 57 55

wegen.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
van
1700 DILBEEK

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
23/09/2016	BRMOL/2016/3530	GM/RUP/DILBEEK/N8/2016/93	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
ir. Sara Verstreken sara.verstreken@mow.vlaanderen.be		016 66 58 14	25 OKT 2016

Betreft: RUP Kempeneer – uitnodiging plenaire vergadering

Geacht college,

We namen het RUP Kempeneer aandachtig door en willen graag nog volgende opmerking meegeven:

"De niet-bebouwde delen van het bedrijventerrein mogen worden benut als parkeer- en circulatieruimte en groenruimte. Deze ruimten mogen worden benut als buitententoonstellingsruimte en verkoopruimte".

In deze zones, mag er helemaal niets geplaatst worden vóór de RL en dus buiten de grens van het RUP. Dit is op heden wel zo. De tentoonstellingsruimte moet ingericht worden op het eigen terrein, minstens achter de grenzen van het RUP en de rooilijn.

Gelieve mijn afdeling te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 27/10 ek.

Met vriendelijke groeten,



ir. Tim Lonneux
afdelingshoofd



DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

Afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving
Koning Albert II-laan 35 bus 40
1030 Brussel

T 02 552 78 96

F 02 552 78 71

www.vlaanderen.be

anita.moeseke@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek

uw bericht van

17/09/2015

uw kenmerk

BRMOL/2015-2560

ons kenmerk

2015_053570

bijlagen

vragen naar/e-mail

jos.schoofs@lv.vlaanderen.be

ruth.huybrechts@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer

0492 34 26 82

datum

26 oktober 2015

Betreft: - Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het RUP "Kempeneer".
- Plenaire vergadering: 27/10/2016.

Geacht college,

Uw adviesaanvraag betreffende het aangepaste RUP "Kempeneer" werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt gunstig advies bij verstrekt.

De aanpassingen aan het RUP hebben geen invloed op de plaatselijke of ruimere agrarische activiteiten of agrarische structuur zodat het gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij *d.d.* 5 oktober 2015 behouden kan blijven.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Loes Lysens
Afdelingshoofd
Departement Landbouw en Visserij

9.7. Openbaar onderzoek

- advies provincie Vlaams-Brabant
- adviezen gecoro

RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

Vragen naar: Evi Coomans / Matthijs Van Ginneken

Tel.: 016 26 75 07

E-mail: evi.coomans@vlaamsbrabant.be

Ons kenmerk:

Dossierkenmerk: RMT-RP-RUP-2017016-DIL-Kempeneer-oo



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Dilbeek - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' - openbaar onderzoek

1. GEGEVEN

De gemeente Dilbeek organiseert, in navolging van de plenaire vergadering van 27 oktober 2016, een openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer'.

De gemeenteraad van Dilbeek heeft in zitting van 24 januari 2017 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek loopt van 15 februari 2017 tot en met 15 april 2017. De deputatie wordt gevraagd haar advies uit te brengen.

Artikel 2.2.14 §5 bepaalt dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.13 tot en met artikel 2.2.18 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.



3. BESPREKING

Situering

Het plangebied betreft het terrein van het bedrijf Kempeneer aan de Ninoofsesteenweg 657 in Dilbeek. De site is gelegen in de deelgemeente Itterbeek in de bebouwde linten vanuit Dilbeek en Itterbeek richting Schepdaal en Sint-Anna-Pede (Bettendries). Het plangebied van ongeveer 1,2 hectare groot ligt aan de rand van een openruimtegebied tussen Itterbeek en Sint-Anna-Pede. Dit is de vallei van de Bronbeek met landbouw- en natuurgebieden. De Kempeneer ligt in een kom tussen de Oude Ninoofsebaan en de Ninoofsesteenweg.

De bestemming van het plangebied is bepaald in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Een strook van ongeveer vijftig meter vanaf de Oude Ninoofsebaan is woongebied; de rest is agrarisch gebied. Op grond van twee planologische attesten heeft het bedrijf stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor uitbreiding op de huidige locatie in agrarisch gebied. Het voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

De site is gesitueerd in de deelruimte "Verdicht netwerk - subgebied Aalst-Ninove-Brussel" van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Deze deelruimte bevindt zich centraal in de provincie Vlaams-Brabant en ten westen van de stad Brussel. Ze vormt de schakel met de provincie Oost-Vlaanderen. Het verdicht netwerk is een zeer versnipperd gebied waar de verschillende activiteiten naast en door elkaar voorkomen. Het beleid is erop gericht om de verschillende activiteiten in harmonie naast elkaar te brengen en de onderlinge relaties te versterken. Verder wil de provincie de bestaande open ruimten zoveel mogelijk behouden en met elkaar verbinden via een fijnmazig ecologisch netwerk.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gaat in verband met lokale bedrijvigheid uit van een vermengen van bedrijvigheid met de woonfunctie, indien mogelijk. Lokale handelaars, kleine ambachten, vrije beroepen, kleine en middelgrote studiebureaus vormen een belangrijk en groeiend aandeel in de regionale economie. Dergelijke activiteiten dienen zoveel mogelijk te worden verweven met de woonfunctie. Het principe van goed nabuurschap dient hierbij gerespecteerd te worden. Mogelijke hinder dient door gerichte acties beperkt te worden.

Het provinciebestuur streeft naar een optimale verweving van kleinhandel en de bebouwde ruimte. Kleinhandelsactiviteiten maken immers intrinsiek deel uit van de hoofddorpen, woonkernen, en kernen-in-het-buitengebied en de stedelijke gebieden. De kleinhandelsfunctie bevestigt de centrumrol die deze kernen en stedelijke gebieden voor hun omgeving vervullen. Het aanbieden van ruimte voor kleinhandelsactiviteiten is een belangrijke aspect in het realiseren van het op kernversterking gericht ruimtelijk beleid.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dilbeek

Dilbeek heeft een groot aantal zonevreemde en/of omgevingsvreemde bedrijven. Verschillende bedrijven dreigen door uitbreidingsplannen met zonevreemdheid te worden geconfronteerd. Dilbeek wenst deze bedrijven een zeker toekomstperspectief te verschaffen. Ze geeft prioriteit aan ontwikkelingskansen voor bedrijven op hun huidige vestigingssite, indien zij aan bepaalde voorwaarden voldoen: a) een goed nabuurschap in de huidige en de toekomstige situatie, b) de gewenste ontwikkelingen veroorzaken geen significant schadelijk conflict met de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste nederzettingsstructuur. 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.

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 openruimtestructuur of de gewenste nederzettingsstructuur, zullen georiënteerd worden naar een nieuw in te richten zone voor lokale bedrijvigheid.

Kempeneer is een lokaal bedrijf dat voldoet aan de gestelde voorwaarden voor het bieden van ontwikkelingskansen voor bedrijven op hun huidige vestigingssite.



Vormvereisten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Er is een onderzoek tot milieueffectrapportage uitgevoerd, op grond waarvan de dienst Mer op 24 juni 2015 heeft besloten dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Bespreking van de planopties

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer' wordt opgemaakt naar aanleiding van een planologisch attest. Het dient daarom ter aanpassing van de achterhaalde bestemming aan de vergunde en feitelijke situatie. Dit wordt door het provinciebestuur ondersteund.

Afgaande op de beschrijving van de activiteiten in de toelichtende nota en de informatie op de internetpagina van Kempeneer is het bedrijf voornamelijk actief in het verhandelen van machines en werktuigen voor tuin- en plantsoenonderhoud. Dit betreft verkoop en verhuur, zowel aan particulieren als bedrijven. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften kunnen een goed woon- en leefmilieu naar het oordeel van het provinciebestuur in voldoende mate garanderen.

Ten opzichte van het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van 2012 werden in het voorontwerp van 2015 twee belangrijke aanpassingen doorgevoerd. De bestemmingsomschrijving werd in zijn geheel gewijzigd en het plangebied werd vergroot in noordelijke richting. Ten opzichte van dat voorontwerp uit 2015 is de bestemmingsomschrijving opnieuw in zijn geheel gewijzigd in het voorontwerp van 2016.

De deputatie heeft gunstig geadviseerd over het voorontwerp uit 2016. In het voorliggende ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de toegelaten kleinhandelsactiviteiten verder ingeperkt en zijn de voorwaarden met betrekking tot de omvang van de toegelaten functies aangepast. Het provinciebestuur kan instemmen met deze wijzigingen.

De doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan passen binnen het ruimtelijk beleid zoals verwoord in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het provinciebestuur kan bijgevolg het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ondersteunen.



Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

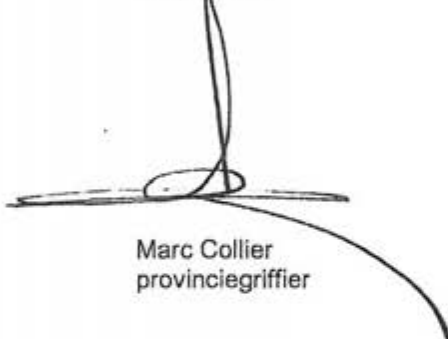
1. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Dilbeek bij besluit van 24 januari 2017, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Leuven, 30 maart 2017

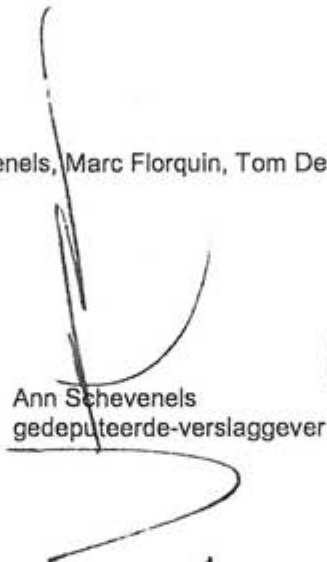
Aanwezig:

Lodewijk De Witte, voorzitter;
Monique Swinnen, Ann Schevenels, Marc Florquin, Tom Dehaene, Tje Roefs, ~~Walter Zelderloo~~, leden;
Marc Collier, provinciegriffier.

In opdracht:



Marc Collier
provinciegriffier

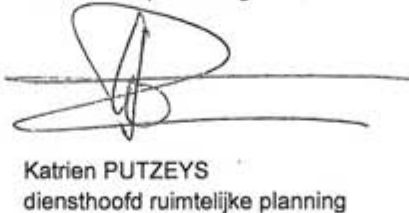


Ann Schevenels
gedeputeerde-verslaggever



Lodewijk De Witte
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke planning



GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING

Vergadering van 18 april 2017

Advies ontwerp gemeentelijk RUP Kempeneer

Artikel 2.2.14§5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelt en coördineert en binnen negentig dagen na het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uitbrengt bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Voor het RUP Kempeneer werd op 15 april 2017 het openbaar onderzoek afgesloten en dient de gecoro dus advies uit te brengen conform artikel 2.2.14§5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit is de recente historiek van het dossier:

- 27/10/2016: plenaire vergadering
- 18/10/2016: advies gecoro
- 24/01/2017: voorlopige vaststelling ontwerp RUP door gemeenteraad
- 15/02/2017 => 15/04/2017: openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.

De gecoro neemt kennis van volgende uitgebrachte adviezen:

- Advies d.d. 10/04/2017 van de provincie Vlaams-Brabant (zie bijlage bij dit verslag). Dit advies is gunstig en heeft volgend besluit: *Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Dilbeek bij besluit van 24 januari 2017, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).*

Het agentschap Ruimte Vlaanderen bracht geen advies uit.

De gecoro is van mening dat het vastgestelde ontwerp van RUP voor wat betreft de bestemming nog niet voldoende is gespecificeerd en te onduidelijk is. Daarom werd er een stemming georganiseerd.

Er werden 3 voorstellen voorgelegd waarover de stemming zal plaatsvinden:

1. Art. 3.1.1.§ 3 behouden: *"Van de totale terreinoppervlakte zal minimum de helft voorzien worden voor (para-)agrarische activiteiten en maximum de helft voor kleinhandelsactiviteiten"* zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
2. Art. 3.1.1.§ 2 wijzigen naar: *"Van de totale bebouwbare oppervlakte mag max. 75% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten"*.
3. Art. 3.1.1.§ 3 wijzigen naar: *"Van de totale bebouwbare oppervlakte mag max. 50% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten"*.

Uitslag stemming: 5 stemmen voor voorstel 2, 4 stemmen voor voorstel 4, 1 onthouding.

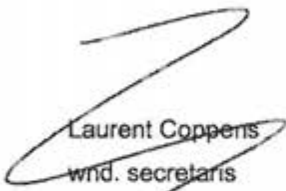
Voorstel 1 werd niet weerhouden omdat dit voorschrift zoals het omschreven is, moeilijk hanteerbaar is bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. De buitenaanleg is moeilijk opsplitsbaar en niet te controleren bij welk deel van het bedrijf dit hoort. Onder de buitenaanleg wordt verstaan de gemeenschappelijke delen zoals de buffer, toegangswegen, circulatie op het terrein, parking

Er is gekozen voor voorstel 2 omdat dit het meest aanleunt bij de huidige situatie van het bedrijf, en dat de leefbaarheid en rentabiliteit van het bedrijf wordt gegarandeerd.


Advies gecoro:

De gecoro geeft bijgevolg een gunstig advies mits het artikel 3.1.1.§ 2 wordt gewijzigd naar:
" Van de totale bebouwbare oppervlakte mag max. 75% voorzien worden voor
kleinhandelsactiviteiten".

Opgemaakt te Dilbeek, 20 april 2017



Laurent Coppens
wnd. secretaris



Clark Pauwels
de voorzitter

Bijlagen:

- Advies d.d. 10/04/2017 van de provincie Vlaams-Brabant

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING

Vergadering van 13 juni 2017

Advies ontwerp gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Kempeneer

Artikel 2.2.14§5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelt en coördineert en binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uitbrengt bij de gemeenteraad. Dit advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Voor het RUP Kempeneer werd op 15 april 2017 het openbaar onderzoek afgesloten en dient de gecoro dus advies uit te brengen conform artikel 2.2.14§5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit is de recente historiek van het dossier:

- 27/10/2016: plenaire vergadering
- 18/10/2016: advies gecoro
- 24/01/2017: voorlopige vaststelling ontwerp RUP door gemeenteraad
- 15/02/2017 => 15/04/2017: openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.

De gecoro neemt kennis van volgende uitgebrachte adviezen:

- Advies d.d. 10/04/2017 van de provincie Vlaams-Brabant (zie bijlage bij dit verslag). Dit advies is gunstig en heeft volgend besluit: *Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kempeneer', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Dilbeek bij besluit van 24 januari 2017, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).*

Het agentschap Ruimte Vlaanderen bracht geen advies uit.

Het dossier werd een eerste keer besproken op de gecoro vergadering van 18 april 2017. Tijdens deze vergadering ging de discussie omtrent de stedenbouwkundige voorschriften over de interpretatie van artikel 3.1.1., § 3 bij het beoordelen van een eventuele stedenbouwkundige aanvraag.

Het voorschrift over de bestemming van de zone "Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf" in het voorlopig vastgestelde RUP is "*Van de totale terreinoppervlakte zal minimum de helft voorzien worden voor (para-)agrarische activiteiten en maximum de helft voor kleinhandelsactiviteiten*".

Het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag ifv de activiteit (para-agrarisch of kleinhandel) over de volledige terreinoppervlakte zal bij het beoordelen van een stedenbouwkundige aanvraag moeilijkheden opleveren over bvb de buitenaanleg en eventuele gemeenschappelijke delen (zoals bufferzone, parking, toegangsweg, wegenis) en meer bepaald bij welke activiteit deze gerekend zullen moeten worden (als (para-)agrarisch of als kleinhandelsactiviteit). De bestemming kan beter vastgelegd worden in functie van de bebouwde oppervlakte.

Daarom werd na stemming beslist om de omschrijving 'totale terreinoppervlakte' te wijzigen in 'totale bebouwbare oppervlakte' en het artikel te wijzigen naar "*Van de totale bebouwbare oppervlakte mag max. 75% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten*".

Omdat een beoordeling naar verhouding van bebouwbare oppervlakte anders is dan tov de 'totale terreinoppervlakte', werd er de optie besproken om de verhouding vast te leggen op max. 50% voor kleinhandelsactiviteiten, maar deze optie werd niet weerhouden.

Er werd gekozen om te gaan naar een verhouding van max. 75% van de bebouwbare oppervlakte, omdat dit het meest aanleunt bij de huidige situatie van het bedrijf, en dat hierdoor de leefbaarheid en rentabiliteit van het bedrijf wordt gegarandeerd.

Aangezien het verslag van 18 april 2017 interpretatiemogelijkheden bevatte over de aanwezigheid van dhr. Kempeneer bij de bespreking van het punt m.b.t. het RUP, heeft het college opnieuw het advies over het voorlopig vastgestelde RUP gevraagd. Dit punt werd daarom toegevoegd aan de agenda van de gecoro van 13 juni 2017.

De behandeling van dit punt gebeurt volledig in besloten vergadering.
Er zijn 9 stemgerechtigde leden van de gecoro aanwezig.
Na toelichting en bespreking van de voorzitter en secretaris, beslist de vergadering unaniem het standpunt en de motivering van de vergadering van 18 april te herbevestigen.

Advies gecoro:

De gecoro bevestigt bijgevolg het eerder ingenomen standpunt en motivering en adviseert het voorlopig vastgestelde RUP Kempeneer gunstig advies mits het artikel 3.1.1.§ 3 als volgt gewijzigd wordt:

“Van de totale bebouwbare oppervlakte mag max. 75% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten”.

Opgemaakt te Dilbeek, 13 juni 2017

Mieke Verschaffel
secretaris

Clark Pauwels
de voorzitter

Bijlagen:

- Advies d.d. 10/04/2017 van de provincie Vlaams-Brabant

9.8. **Advies college**

- advies college, zitting van 29 mei 2017
- advies college, zitting van 12 juni 2017
- advies college, zitting van 19 juni 2017

71.01 - Ruimtelijke Planning – C. 29/05/2017
RUP Kempeneer - definitieve vaststelling

- Op de gemeenteraad van 24 januari 2017 werd het voorontwerp van RUP Kempeneer voorlopig vastgesteld en aansluitend in openbaar onderzoek gesteld.
- Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 15/02/2017 t.e.m. 15/04/2017.
- Er werden geen bezwaren ingediend.
- De deputatie gaf op 11/04/2017 een gunstig advies zonder bijkomende opmerkingen.
- Het RUP werd op 18/04/2017 voorgelegd aan de gecoro voor advies. De gecoro gaf een gunstig advies mits het artikel 3.1.152 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt gewijzigd naar: "Van de totale bebouwbare oppervlakte mag max. 75% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten".
- Naar aanleiding van de opmerkingen gegeven door de gecoro, zullen de stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast.
- C. 22/05/2017:
 - ° Voorstel: Het aangepast RUP voorleggen aan de gemeenteraad van juni 2017 voor definitieve vaststelling.
 - ° Beslissing: Terug met het verslag van de Gecoro en het advies van de dienst (er is geen duidelijkheid wat dit advies precies inhoudt).
- Verslag van de gecoro: zie dossier
- Advies van de dienst:
 - * Voor het advies van de dienst wordt verwezen naar het college van 13 juni 2016 punt 58 (en voorgaande colleges aangezien het dossier werd uitgesteld). De discussie ging toen over de bestemmingsvoorschriften, meer bepaald hoe ruim de detailhandelsactiviteiten mogen zijn. Het bedrijf is vergund met een para-agrarische functie. Na lang overleg met o.a. Ruimte Vlaanderen en de provincie werd er mee ingestemd dat de bestemmingsvoorschriften in het RUP zouden worden verruimd met detailhandel die in relatie staat tot de para-agrarische activiteit zoals de kleinhandel van land- en tuinbouwmaterialen, planten, (snij)bloemen en aanverwante producten zoals tuinartikelen, dierenbenodigdheden, tuinmeubelen, ... De heer Kempeneer wenst echter ook doe-het-zelf-materialen toevoegen aan de lijst van toegelaten detailhandelsproducten, terwijl deze geen verband hebben met de para-agrarische functie van het bedrijf. Over het uitsluiten van de verkoop van bouwmaterialen is geen discussie.
 - * De dienst gaf aan het college volgend advies:
 - ° Rekening houdend met de planologische voorgeschiedenis, de eerder geformuleerde adviezen van de provincie en RWO, en met het feit dat het toestaan van herbestemming naar kleinhandel een belangrijk precedent kan zijn voor herbestemming van andere zonevreemde bedrijven langs de N8, de kleinhandel van doe-het-zelf-materialen niet toevoegen aan de bestemmingsvoorschriften van het RUP Kempeneer.
 - * Het college besliste echter op 13 juni 2016 met 1 onthouding:
 - Intentie van het college is om de gevraagde activiteit toe te laten. In die zin opnieuw agenderen met beschrijving juridische context en procedures.
 - Bekijken wat op langere termijn met de aangeduide zoekzone lokale bedrijvigheid 3 moet gebeuren vermits de bestemming agrarisch gebied niet realistisch is.
 - * Het advies van de dienst was duidelijk: enkel detailhandel toelaten in functie van de para-agrarische bestemming. Het college was echter van mening dat ook de doe-het-zelf materialen moesten toegelaten worden, waardoor de link met de para-agrarische activiteit volledig zou verdwijnen.
 - * Op 14 november 2016 werd het dossier opnieuw geagendeerd op het college (p.33). Het college kon kiezen uit verschillende voorstellen/opties inzake de bestemming en de oppervlakte van de kleinhandelsactiviteiten.
- Het college koos voor:
 - ° Inzake bestemming: optie 4, mits verfijning: geen convenience en geen bouw materiaal
 - * Optie 4: ruimere mogelijkheden geven aan kleinhandel
 - => Verordenende bepaling: "§2 In deze zone kan een kleinhandelsactiviteit worden toegelaten met uitzondering van convenience-goederen."
 - ° Inzake de oppervlakte van de kleinhandelsactiviteit: optie 2

* Optie 2: opleggen dat de kleinhandelsactiviteit in oppervlakte kleiner moet zijn dan de (para-)agrarische activiteit

=> Verordenende bepaling: "§2 De aanverwante kleinhandelsactiviteit mag niet meer oppervlakte in beslag nemen dan de (para-)agrarische activiteit."

* In het RUP heeft D+A er volgend voorschrift van gemaakt:

§2 In deze zone kan een kleinhandelsactiviteit worden toegelaten met uitzondering van convenience-goederen en bouwmaterialen.

§3 Van de totale terreinoppervlakte zal minimum de helft voorzien worden voor (para-)agrarische activiteiten en maximum de helft voor kleinhandelsactiviteiten.

* Tijdens de gecoro van 18 april 2017 is discussie ontstaan over de interpretatie en toepassing van §3 van dit voorschrift. Van de binnenoppervlakte van de gebouwen kan nog in zekere mate bepaald worden welk gedeelte gebruikt wordt voor de (para-)agrarische activiteit.

Voor de terreinoppervlakte is echter dit helemaal niet mogelijk. De buitenruimte zal immers grotendeels voor beide functies gebruikt worden: in- en uitrit, manoeuvreerruimte, groenbuffer, parkeerplaatsen,... Het voorschrift van het studie bureau D+A is dus niet toepasbaar waardoor de stedenbouwkundige ambtenaar tijdens de gecoro gevraagd heeft om §3 van het voorschrift aan te passen naar:

° Van de totale bebouwbare oppervlakte mag max. 50% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten. De gecoro was hiermee akkoord maar nadat de heer Kempeneer de vergadering opnieuw vervoegd had, heeft hij duidelijk gemaakt dat dit voor hem onvoldoende is. Hij wenst het nieuwe gebouw (ca. 25% van de bebouwde oppervlakte) te gebruiken voor para-agrarische doeleinden. Het oude gebouw (ca. 75% van de bebouwde oppervlakte) wenst hij te gebruiken als kleinhandelsruimte.

Na tussenkomst van de heer Kempeneer werden drie alternatieven inzake het voorschrift (voorschrift D+A ongewijzigd laten, voorstel van de heer Kempeneer (75% detailhandel, 25% para-agrarisch) en voorstel stedenbouwkundig ambtenaar (50% detailhandel, 50% para-agrarisch)) ter stemming voorgelegd aan de effectieve leden van de gecoro.

Het voorstel van de heer Kempeneer heeft het gehaald met 5 stemmen tegen 4.

* Het advies van de dienst is dus al langer gekend maar is op dit punt van de procedure van ondergeschikt belang. Enerzijds omdat het college in het verleden reeds beslist heeft omdat detailhandelsactiviteiten zonder verband met de oorspronkelijk vergunde para-agrarische activiteit toe te laten, waardoor de voorschriften hoe dan ook niet meer in overeenstemming kunnen gebracht worden met het advies van de dienst. Anderzijds bepaalt artikel 2.2.21. §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het volgende:

§ 5. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

* Het is dus de gecoro die de gemeenteraad moet adviseren en niet de dienst.

BESLUIT:

Artikel 1.- Het voorschrift onder art. 3.1.1.§3 blijft het volgende: "Van de totale bebouwbare oppervlakte mag max. 50% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten". Als overweging wordt gesteld dat het openbaar onderzoek werd verricht op basis van dit voorschrift, dat reeds een compromis was, waarop geen bezwaren werden ingediend. Dit oorspronkelijk voorschrift moet bijgevolg behouden worden.

Ontwerpverslag

1. Verslag en notulen van het college van burgemeester en schepenen van 29.05.2017

Beslissing

Artikel 1. Het verslag van het college van 29.05.2017 wordt goedgekeurd.

Artikel 2. De notulen van het college van 29.05.2017, gegenereerd uit het goedgekeurde verslag met weglating van het veld 'tussenkomen', worden goedgekeurd.

Tussenkomen

In verband met punt 30 van het vorige college: er zijn in verband met het advies van de Gecoro over het RUP Kempeneer een aantal elementen vastgesteld, waardoor het aangewezen is het dossier opnieuw te verwijzen naar de Gecoro.

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

zitting van 6/19/2017 2:02:04 PM

RP - RUP Kempeneer: advies GECORO**Aanwezig**

Wilfried Segers	Burgemeester	Aanwezig
Jozef Vanderoost	Schepen	Aanwezig
Elke Zelderloo	Eerste schepen	Aanwezig
Bernadette Van Coillie	Schepen	Aanwezig
Diane Van Hove	Schepen	Aanwezig
Stijn Quaghebeur	Schepen	Aanwezig
Karel De Ridder	Schepen	Aanwezig
Anneleen Van den Houte	Schepen	Aanwezig
Liesbet Vereecke	OCMW-voorzitter - schepen	Aanwezig
Marianne Vanden Houte	Gemeentesecretaris	Aanwezig

Toelichting (details)Historiek:

- C. 29/05/2017
- C. 12/06/2017

Toelichting:

- Het dossier RUP Kempeneer werd toegevoegd op de agenda en besproken op de gecoro van 13 juni 2017.
- Na toelichting van de voorzitter en secretaris en bespreking wordt het standpunt en motivering van de vergadering van 18 april unaniem herbevestigd: De gecoro adviseert het voorlopig vastgestelde RUP Kempeneer gunstig mits het artikel 3.1.1.§ 3 wordt gewijzigd naar: 'Van de totale bebouwbare oppervlakte mag max. 75% voorzien worden voor kleinhandelsactiviteiten' (zie officieel advies in dossier).

Juridisch kader

- Artikel 2.2.14, §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Beslissing

Artikel 1. Er wordt akte genomen van het advies van de gecoro van 13 juni 2017.

Artikel 2. Er wordt beslist om geen rekening te houden met dit advies. Er moet uitgegaan worden van het oorspronkelijke ontwerp, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 24.01.2017 en op basis waarvan het openbaar onderzoek werd gevoerd.

Namens het college van burgemeester en schepenen,



Marianne Vander Houte
gemeentesecretaris



Willy Segers
burgemeester