

Dilbeek RUP Open Ruimte

Verwerking bezwaarschriften & adviezen – 13/01/2022

Bezwaar 1 – Boerenbond / Bedrijfs Gilde Afterodi

- Bezwaar tegen herbestemmingen naar gemengd open ruimte gebied
In gemengd open ruimte gebied is landbouw een toegelaten bestemming.
- Bezwaar tegen overdruk natuurverweving
Natuurverweving is een overdruk op de onderliggende landbouwbestemming. De overdruk heeft enkel betrekking op de versterking van de beekvalleien en heeft weinig tot geen gevolgen voor de landbouwbedrijfsvoering.

Algemene opmerkingen:

- Bij de opmaak van het RUP werd zorgvuldig omgegaan met de mogelijke impact op de bestaande landbouwbedrijfsvoering. De impact op actieve professionele landbouwbedrijven wordt zo veel mogelijk beperkt. Anderzijds moet het RUP uitvoering geven aan de gewenste open ruimte structuur zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit vereist plaatselijke bestemmingswijzingen.

Bezwaar 2 – Walravens

*Uit de tekst van het bezwaar kan moeilijk worden afgeleid wat de exacte inhoud van het bezwaar is. De enige concrete verwijzing is deze naar de plannen juridische toestand (2), deelplan 4. Deze plannen zijn informatief en hebben geen verordenende kracht. Ze geven de bestaande planologische context weer. Dit zijn contextgegevens die niet getroffen worden door de verordenende bepalingen van het RUP. Bovendien wordt in het bezwaarschrift niet beargumenteerd dat de bestaande planologische context in het dossier fout zou zijn weergegeven en/of dat er fouten zouden zijn die een doorwerking hebben op de inhoud van het RUP. Het bezwaar is **niet ontvankelijk**.*

Bezwaar 3 – De Medts – Groulus

Er wordt verwezen naar het gemeenteraadsbesluit dat stelt dat percelen waarop planschade van toepassing zou zijn, niet in het RUP worden opgenomen.

Deze bepaling heeft betrekking op een limitatieve lijst van percelen. Percelen van bezwaarschriftindieners komen niet op deze lijst voor.

De bindende bepaling betreffende zone P4 uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is geen basis voor de gedeeltelijke herbestemming van het woonuitbreidingsgebied naar bosgebied.

De basis voor dit onderdeel van het RUP Open Ruimte is te vinden in de aanduiding van het randstedelijk groengebied RG3 – Eikelenberg in het GRS Dilbeek. Volgens de bepalingen van het structuurplan dienen randstedelijke groengebieden voor ondersteuning van een kwalitatieve leefomgeving in de stedelijke sfeer en de doortrekking van het netwerk van open ruimte gebieden in de bebouwde omgeving. In randstedelijke groengebieden staat het vrijwaren van de open ruimte centraal. Randstedelijke groengebieden komen in aanmerking voor de aanleg van bossen, parkinrichting, stedelijke groenprojecten, natuurbouw- en ontwikkeling en landbouw. Het RUP is in overeenstemming met deze richtinggevend bepalingen.

Bovendien kan ook nog verwezen worden naar volgende richtinggevende bepaling. Het geactualiseerde GNOP streeft er naar om meerdere gebieden (in of aansluitend bij randstedelijke groengebieden) een groene bestemming te geven. In de bufferzones langsheen de RO (omgeving Eikelenberg en Thaborberg) wenst Dilbeek aan bosuitbreiding te doen om de lawaaihinder en effecten van fijn stof te milderen. Deze bossen dienen naast hun schermfunctie ook ruimte te bieden voor passieve recreatieve. Het RUP is in overeenstemming met deze richtinggevend bepalingen.

De herbestemming is een voorafname op een Vlaamse regeling betreffende de woonuitbreidingsgebieden.

Een structuurplan is (in afwachting van vervanging door een ruimtelijk beleidsplan) nog steeds de basis om gemeentelijke RUP's op te maken. Daarnaast dient een RUP conform te zijn aan de actuele plannings- en beleidscontext. Geplande toekomstige beleidsinitiatieven (waarvan de definitieve goedkeuring op dit moment dus nog onzeker is, kunnen niet, sterker zelfs, mogen niet als afwegingskader voor de planopties van een gemeentelijk RUP gebruikt worden.

Het lokale woonbeleid is een gemeentelijke bevoegdheid. Evenwel moet rekening gehouden worden met bovenlokale planningsinitiatieven. Hierbij is de afbakening van het Vlaams Stedelijk gebied rond Brussel relevant. Onderstaande figuur geeft de grens weer tussen stedelijk gebied (lichtgrijze arcering) en buitengebied op de ondergrond van het gewestplan (bron: www.geopunt.be).

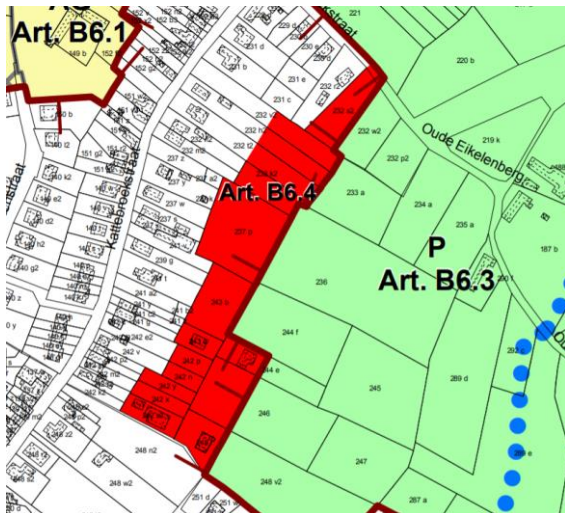




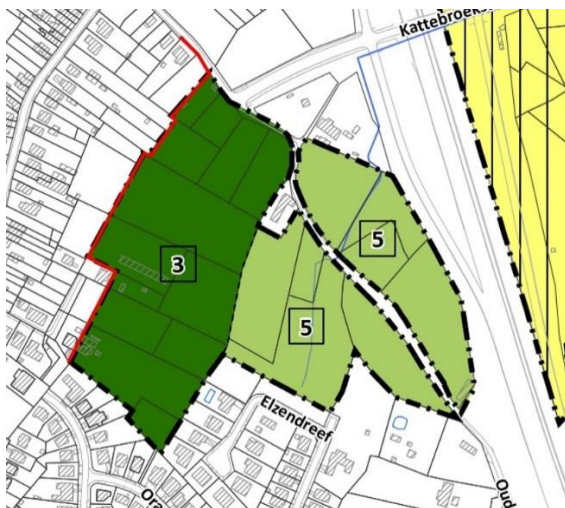
GECORO Dilbeek

advies • participatie • innovatie • informatie

Dezelfde grens is ook terug te vinden op het verordenend grafisch plan van het gewestelijk RUP voor de Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden. Zie onderstaande figuur (bron: dsi.omgeving.vlaanderen.be). Hierbij wordt opgemerkt dat de bestemmingswijzigingen niet meer van toepassing zijn ten gevolge van de gedeeltelijke vernietiging van het GRUP door de Raad van State maar dat de afbakeningslijn van het stedelijk gebied wel nog steeds van toepassing is.



Vervolgen projecteren we de afbakeningslijn tussen stedelijk gebied en buitengebied op het verordenend grafisch plan van het gemeentelijk RUP Open Ruimte.



Het gemeentelijk RUP volgt dus volledig het gewestelijk RUP voor de afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden. Beide percelen waarop het bezwaar betrekking heeft, liggen volgens de afbakening van het VSGB in het buitengebied. Volgens het RSV wordt het buitengebied gevrijwaard voor de structuurbepalende functies van het buitengebied, met name landbouw, natuur en bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied. De bestemmingen in het RUP Open Ruimte, i.c. bosgebied (en aansluitend parkgebied) zijn in overeenstemming met deze doelstellingen. Een bestemming naar woongebied of het behoud van de huidige bestemming als woonuitbreidingsgebied met het oog op latere ontwikkeling als woongebied, is niet in overeenstemming met deze doelstelling daar een woonontwikkeling op deze locatie niet in

overeenstemming is met de doelstelling voor wonen en werken in het buitengebied. Daarvoor werd net immers beslist om de percelen in kwestie, als onderdeel van een groter deel van het woonuitbreidingsgebied, buiten het stedelijk gebied te leggen.

Het ontwerp RUP is gewijzigd ten opzichte van de startnota die het oorspronkelijke GRUP VSGB overnam.

Het gemeentelijk RUP is opgemaakt volgen de bepalingen van het decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten van 01-07-2016 en latere wijzigingen. Artikel 16 voorziet dat een geïntegreerd planningsproces bestaat uit 5 fases, waarvan de startnota de eerste fase is. Over de startnota wordt en participatiemoment georganiseerd. In een volgende fase wordt een scopingnota opgemaakt. Artikel 16 bepaalt letterlijk het volgende: “De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces”. Hieruit volgt logischerwijze dat het voorlopig vastgestelde RUP (en bij uitbreiding ook het definitief vast te stellen RUP) kan afwijken van de planopties zoals geformuleerd in de startnota daar niet de startnota maar wel de scoping- en procesnota de basis vormen voor het verdere planningsproces na startnotafase.

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt het bezwaar weerlegd.

Bezwaar 4 – Nevens (Vekeman)

- De bestemming van de recreatiezone Plankenveld gaat in tegen de doelstellingen van het gemeentelijk RUP omdat de bestemming natuurgebied ingeperkt wordt.
Zoals verduidelijkt wordt in de toelichtingsnota betreft het hier een grenscorrectie tussen de bestemmingszones voor recreatie en voor natuur. Dit leidt tot een zeer beperkte uitbreiding van de bestemmingszone recreatie. De zeer beperkte omvang van de uitbreiding van de recreatie, bovendien op een terrein dat de facto dit gebruik al heeft, tast de open ruimte structuur in deze omgeving niet aan, meer bepaald de natuurverbinding van de Zibbeekvallei. Deze bestemmingswijziging is daarom niet in tegenspraak met de beleidsopties van het gemeentelijk structuurplan en evenmin met de doelstellingen van het gemeentelijk RUP Open Ruimte.
- De recreatiezone wordt bovendien uitgebreid op het eigendom van de bezwaarindieners.
Dit onderdeel van het bezwaar kan gevolgd worden. Het gedeelte van het RUP Open Ruimte dat betrekking heeft op eigendom van de bezwaarschriftindieners wordt daarom uitgesloten van definitieve goedkeuring.
- De site Plankenveld is in het GRS niet geselecteerd als lokaal recreatief knooppunt. Recreatieve infrastructuur buiten deze selecties maar in recreatiegebied, kunnen behouden blijven doch niet uitbreiden.
Gezien de beperkte aanpassing van de bestemmingszones is hier geen sprake van uitbreiding van de recreatieve infrastructuur, doch hoogstens van een planologische correctie. De grenscorrectie biedt ook geen mogelijkheden om de infrastructuur feitelijk uit te breiden, daar de recreatieve infrastructuur de zone zoals afgebakend in het RUP reeds volledig inneemt. De

voorschriften voorzien daarenboven een beperking van de bebouwing en verharding ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand.

Bezwaar 5 – Sportdienst Dilbeek

Schrappen van de oppervlaktebeperking in de recreatiezones tot 500 m² bebouwing + verharding ***Dit bezwaar kan gedeeltelijk gevolgd worden***, zonder evenwel grote omvangrijke gebouwen of verhardingen zoals parkings mogelijk te maken. De zones moeten immers beschouwd worden als lokale recreatieve voorzieningen zoals bepaald in het GRS, bovendien gelegen buiten de geselecteerde lokale recreatieve knooppunten. Conform de mer-screening moet ook worden uitgegaan van het min of meer behouden van de bestaande situatie op het gebied van schaal en ruimtelijke dynamiek. Concreet word voorgesteld om de voorschriften aan te passen zodat zowel de oppervlakte als het bouwvolume met maximaal 20% kunnen vermeerderd worden ten opzichte van de bestaande toestand. Als de op deze wijze berekende oppervlakte kleiner is dan 100 vierkante meter, kan een totale bijkomende oppervlakte tot 100 vierkante meter vergund worden. Als het op deze wijze berekende bouwvolume kleiner is dan 300 kubieke meter, kan een totaal bijkomend bouwvolume tot 300 kubieke meter vergund worden. Deze bepalingen liggen in lijn met het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (handelingen van algemeen belang met beperkte ruimtelijke impact). De bestaande toestand wordt hierbij gedefinieerd als de bestaande vergunde of geacht vergunde toestand op datum van inwerkingtreding van het RUP. Aanvullend hierop kan in de toelichting best verduidelijkt worden dat de bruto bebouwbare oppervlakte betrekking heeft op gebouwen en op aanhorigheden bij de recreatieve functie zoals parking, ontsluitingswegen. De eigenlijke sportvelden, zoals de tennisterreinen, moeten niet verrekend worden in de bruto bebouwbare oppervlakte, zelfs al zouden die eveneens als verharde oppervlakte beschouwd moeten worden.

Schrappen van de beperking tot één bouwlaag in de recreatiezones.

Deze vraag en bijhorende motivering kan gevolgd worden. Het is daarbij evenwel aangewezen om de vereiste buffering ten opzichte van aangrenzende woonpercelen hierop aan te passen door bijvoorbeeld het 45° principe toe te passen bij het bepalen van de minimale breedte van de buffer.

Gelijkaardige opmerkingen voor de zone voor openbaar nut. Bijkomend wordt de opmerking gemaakt dat de voorschriften geen buffering naar de omgeving vereisen.

*De bezwaren kunnen op een **gelijkaardige manier beoordeeld** worden. Het is tevens aangewezen om voor de buffering van de zone voorschriften toe te voegen.*

Bezwaar 6 – Marissens

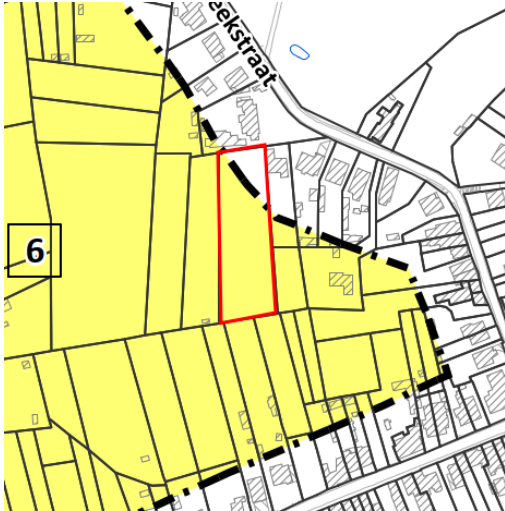
Bezwaar tegen omzetten van percelen woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied.

Het gedeelte van perceel 153 D dat volgens de huidige bestemmingsplannen in landelijk woongebied gelegen is, is niet opgenomen in het RUP. Bezwaar te weerleggen voor wat betreft de andere percelen.

Het plan voorziet geen planschade.

Het al dan niet van toepassing zijn van planschade is een algemene regeling die decretaal vastgelegd

is en hier dus ook van toepassing zal zijn. Het is dan ook logisch dat er in het RUP zelf geen bepalingen rond planschade zijn opgenomen. Of en zo ja, hoeveel planschade op vermelde percelen van toepassing zal zijn, is geen onderwerp van de inhoudelijke behandeling van het bezwaar.



Perceel 153 D

Bezwaar 7 – Schaumans

Bezwaar tegen de aanduiding van de groene corridor (indicatieve aanduiding) en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften Artikel 12. Voornaamste argumenten zijn (1) dat het voorschrift onduidelijk en onzorgvuldig opgemaakt is en (2) dat er geen planschade kan worden toegekend terwijl een deel van het perceel / de percelen de facto onbebouwbaar wordt.

*Er wordt voorgesteld om **dit bezwaar te volgen** en de indicatieve aanduiding met bijhorende voorschriften te schrappen bij de definitieve vaststelling van het RUP.*

Bezwaar 8 – Wellemans

*Dit bezwaar heeft betrekking op twee percelen die niet behoren tot het plangebied van het RUP Open Ruimte maar waarvoor wordt gesteld dat eerdere bestemmingsplannen die in het verleden werden opgemaakt aan deze percelen een 'foute' bestemming gegeven hebben. Omdat de percelen niet getroffen worden door het RUP Open Ruimte, is het **bezwaar niet ontvankelijk**.*

Bezwaar 9 – Van Malder

*Dit bezwaar voldoet niet aan de procedurele vereisten en is **onontvankelijk**.*

Advies provincie Vlaams-Brabant (zie bijlage)

De provincie formuleert volgende adviezen

- Naam overdrukzone 'Natuurverweving' wijzigen, bijvoorbeeld in 'Zone voor valleierherstel'.
Dit advies kan gevolgd worden.
- Verdere aftoetsing van de landbouwimpact met de werkelijke gebruiker.
*Dit advies kan **niet gevolgd** worden. De juridische procedure voorziet een openbaar onderzoek over het ontwerp RUP, waarin zowel de eigenaar als de gebruiker bezwaren over een eventuele herbestemming kan uiten of kan wijzen op eventuele zware gevolgen die een herbestemming zou veroorzaken. Er kan in het licht van de gelijkwaardigheid niet ingegaan worden op de vraag om bepaalde betrokkenen individueel te gaan bevragen, terwijl anderen deze mogelijkheid niet krijgen. Voorts wordt vastgesteld dat uit het dossier blijkt dat er een gedegen onderzoek is gebeurd naar mogelijke impact op de landbouw en er vanuit de landbouwsector weinig bezwaren zijn ingediend. De gemeentelijke lijst, waar in het advies naar verwezen wordt, omvat zowel de eigenaars als de gebruikers. Beide betrokken groepen werden dan ook in het onderzoek betrokken. Ook in de mer-screening, die door de bevoegde instantie werd goedgekeurd, wordt aangetoond dat er geen significante effecten op de landbouw zijn.*
- Opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften dat landbouwers het recht hebben om hun activiteit te blijven uitoefenen tot aan hun pensioen.
*Dit **advies kan niet gevolgd worden**, omdat er vragen gesteld worden bij de juridische correctheid en afdwingbaarheid van dergelijk voorschrift. Zo zou een dergelijk voorschrift geen rekening houden met familiale landbouwbedrijven waar de opvolging verzekerd is. In dergelijke gevallen is het uitdoven van de landbouwactiviteit koppelen aan het op pensioen gaan van de huidige actieve landbouwer niet wenselijk. In het RUP wordt een voorkeurecht ingeschreven zoals mogelijk gemaakt door de VCRO. Het voorkeurecht voor pachters lijkt een andere sectorale wetgeving, die dan ook naast de bepalingen van het RUP blijft bestaan. Verder wordt opgemerkt dat de voorschriften voor bosgebied en natuurgebied reeds volgende bepaling bevatten: "totdat de bosfunctie effectief gerealiseerd is, werken, handelingen en wijzigingen met het oog op het verder zetten van de bestaande activiteiten toegelaten zijn (met uitzondering van het optrekken van gebouwen)" In Parkgebied is landbouw altijd een toegelaten nevenfunctie.*
- De gemeente moet een activerend beleid voeren om er voor te zorgen dat de (nieuwe) landbouwgebieden ook effectief in professioneel landbouwgebruik terecht komen.
*Dit **advies kan gevolgd worden**. Weliswaar kan dit **niet verordenend vastgelegd** worden. De intentie om een dergelijk actief beleid te voeren kan opgenomen worden in de toelichting of in het gemeenteraadsbesluit. Overigens geldt deze opmerking niet enkel voor de landbouwgebieden. Voor het effectief realiseren van de natuur- en bosgebieden is eveneens een actief beleid nodig om tot realisatie te komen. Bijkomend kan de bedenking gemaakt worden dat de gemeente hierin niet de enige actor is. Op het gebied van landbouw kunnen ook initiatieven genomen worden door de VLM, op gebied van natuur door ANB, Natuurpunt, e.d.m. Ook kan gedacht worden aan samenwerkingsverbanden tussen de gemeente en andere actoren.*

- Perceel 18 E in deelgebied 3.1 toch behouden als bosgebied.
*Dit advies wordt **niet gevolgd** omdat dit voor de betrokken derden een fundamentele inhoudelijke wijziging zou zijn na het openbaar onderzoek. Overigens is bebossing van agrarisch gebied altijd mogelijk mits beslissing van het CBS (basis Veldwetboek).*
- Vraag om de provincie te schrappen als begunstigde bij het voorkooprecht.
*Dit **advies wordt gevolgd**. Weliswaar kan betreurd worden dat de provincie hierin geen actieve rol wenst of kan spelen als ondersteuning van de gemeente bij de realisatie van de doelstellingen van dit RUP.*

Advies Departement Landbouw en Visserij (zie bijlage)

Bespreking van de ongunstige adviezen

- Sleutelgebied 2.1: omzetting naar bosgebied niet aanvaardbaar vanuit landbouwkundig oogpunt
*Het betreft hier percelen met landbouwgebruik die vandaag ook al niet in een landbouwbestemming gelegen zijn maar in woonuitbreidingsgebied. Het betreft inderdaad een door de gemeente geselecteerd actiegebied waar via een gericht aankoopbeleid en/of in samenwerking met de betrokken eigenaars een bosontwikkeling zal gerealiseerd worden. De gebruiksmogelijkheden voor de bestaande landbouw blijven gevrijwaard gezien (a) er geen onteigeningsplan gekoppeld is aan het RUP en (b) de voorschriften reeds uitdrukkelijk voorzien dat “totdat de bosfunctie effectief gerealiseerd is, werken, handelingen en wijzigingen met het oog op het verder zetten van de bestaande activiteiten toegelaten zijn (met uitzondering van het optrekken van gebouwen)”. Dit advies wordt **niet gevolgd**.*
- Borrestraat: enkel akkoord met herbestemming naar natuurgebied van percelen die niet in landbouwgebruik zijn.
*De bestemmingswijzigingen naar natuurgebied werden reeds ingeperkt. De aanwezigheid van de zeer waardevolle vegetatie motiveert de bestemmingswijziging, die ook in overeenstemming is met de opties van het GRS. Het feit dat op deze percelen zeer waardevolle vegetatie aanwezig is, duidt er net op dat er geen actief professioneel landbouwgebruik is. Dit advies wordt **niet gevolgd**.*
- Voorstel om uitbreiding van bestaande landbouwzetels in gemengd open ruimte gebied en bouwvrij agrarisch gebied mogelijk te maken, indien ze (onmiddellijk) aansluiten bij een bestaand landbouwbedrijf.
*Het voorstel om verdere uitbreiding van bestaande landbouwzetels in gemengd open ruimte gebied of bouwvrij agrarisch gebied mogelijk te maken, zou een uitholling van het plan betekenen. Een dergelijk voorschrift biedt ook weinig rechtszekerheid omdat het begrip ‘aansluitend bij’ of ‘onmiddellijke aansluitend bij’ voor interpretatie vatbaar is. Bovendien werden bij de opmaak van het RUP de bestaande landbouwzetels systematisch uit het plan gehouden. Ook daar waar landbouwzetels in een sleutelgebied liggen, werden deze percelen en in bepaalde gevallen ook aangrenzende percelen, niet in het RUP opgenomen. Het RUP houdt dus al rekening met de geformuleerde bezorgdheid. Dit advies wordt **niet gevolgd**.*

Andere algemene suggesties:

- Niet alle percelen binnen de actiegebieden zijn opgenomen in het RUP
Het RUP bevat enkel (toch in hoofdzaak) percelen waarvoor een bestemmingswijziging wenselijk of noodzakelijk is om tot de gewenste versterking van de open ruimte structuur te komen. Indien de huidige bestemming de gewenste open ruimte structuur faciliteert, is er geen noodzaak om deze percelen op te nemen. Dat deze aanpak afwijkt van de AGNAS-RUP's is logisch omdat het hier een gemeentelijk planinitiatief betreft.

Negatieve adviezen / suggesties met betrekking tot de sleutelgebieden

Sleutelgebied 1-1

- Suggestie om bestaand landbouwbedrijf op te nemen in agrarisch gebied
Zie bespreking van de algemene opmerking. De huidige bestemming biedt voldoende rechtszekerheid voor de bestaande landbouwzetel en de mogelijke uitbreiding van de bebouwing of infrastructuur.
- Opnemen van percelen in landbouwgebruik in gemengd open ruimte gebied niet gemotiveerd.
De motivering is terug te vinden in § 8.5.1 van de toelichtingsnota. Het gemengd open ruimte gebied moet toelaten om de beekvallei te versterken en de natuur- en bosfragmenten in het gebied op termijn beter met elkaar te verbinden, zonder op lange termijn evenwel de landbouwfunctie uit te sluiten. Gemengde open ruimte gebieden zijn de meest aangewezen bestemmingszone om de gewenste verweving van landbouw, natuur en bos te realiseren. Dit is overigens in overeenstemming met de AGNAS-visie voor dit gebied.
- Het landbouwgebruik in deze zone moet behouden kunnen blijven.
De bestemmingen in sleutelgebied 1 betreffen bijna uitsluitend (bouwvrij) agrarisch gebied en gemengd open ruimte gebied. Beide bestemmingszones zijn (onder andere) bestemd voor de landbouw. Het RUP sluit dus behoud van de landbouwfunctie, ook op lange termijn, niet uit.
- De landbouw moet zelf kunnen beschikken over de meest geschikte teelten.
Een RUP heeft geen gevolgen voor de teeltkeuze.

Sleutelgebied 1-3

- Een bestaande landbouwzetel wordt niet in het RUP opgenomen
Zie bespreking van de algemene opmerking. De huidige bestemming biedt voldoende rechtszekerheid voor de bestaande landbouwzetel en de mogelijke uitbreiding van de bebouwing of infrastructuur.
- Het is aangewezen duidelijke keuzes te maken voor de zone tussen het HAG en (AGNAS) actiegebied 126.
Zie bespreking algemene opmerking. Het RUP bevat enkel (toch in hoofdzaak) percelen waarvoor een bestemmingswijziging wenselijk of noodzakelijk is om tot de gewenste versterking van de open ruimte structuur te komen. Indien de huidige bestemming de gewenste open ruimte structuur faciliteert, is er geen noodzaak om deze percelen op te nemen. Het feit dat deze zone niet in het RUP opgenomen wordt, is de facto een duidelijke keuze.

Sleutelgebied 2-1

- Binnen de nieuwe bestemming 'bosgebied' is nog veel landbouwgebruik aanwezig.
Zie bespreking bezwaar 3. Bijkomend wordt ook verwezen naar de bespreking van het advies van de provincie: De gebruiksmogelijkheden voor de bestaande landbouw blijven gevrijwaard gezien (a) er geen onteigeningsplan gekoppeld is aan het RUP en (b) de voorschriften reeds uitdrukkelijk voorzien dat "totdat de bosfunctie effectief gerealiseerd is, werken, handelingen en wijzigingen met het oog op het verder zetten van de bestaande activiteiten toegelaten zijn (met uitzondering van het optrekken van gebouwen)".
- Woningen in agrarisch gebied moeten worden opgenomen in een geëigende bestemmingszone.
Het zone-eigen maken van woningen in agrarisch gebied (of een andere bestemmingszone waar ze zonevreemd zijn) is geen plandoelstelling. De enige uitzondering hierop is een gedeelte van de wijk Wolsemveld maar hier is het opheffen van de zonevreemdheid gekoppeld aan een bestemmingsruil ten voordele van het versterken van de open ruimte structuur. Bijkomend is het aanduiden van bouwvrij agrarisch gebied geen bestemmingswijziging maar het toevoegen van een overdruk aan de reeds bestaande grondkleur. Het RUP leidt dus niet tot een bijkomend onevenwicht in de ruimtebalans.
- Een bestaande landbouwzetel wordt niet in het RUP opgenomen
Zie bespreking van de algemene opmerking. Voor zover deze opmerking betrekking zou hebben op Kattebroek, gaat het bovendien niet om uitsluiting van een bestaande landbouwzetel maar van een bestaand BPA dat behouden wordt.

Sleutelgebied 4-1

- Het heeft weinig zin percelen in landbouwgebied op te nemen die geen landbouwgebruik hebben, zeker niet als het over tuinen van woningen of hobbylandbouw gaat.
De afbakening van het bouwvrij agrarisch gebied is deels gebaseerd op de grens tussen de gewestplanbestemmingen landelijk woongebied en agrarisch gebied. In de praktijk liggen verschillende tuinen dus vandaag al in agrarisch gebied. Het bouwvrij agrarisch gebied is bovendien een overdruk, waarbij de bestemming volgens de grondkleur (agrarisch gebied) niet wijzigt.
- Op gronden waar grondgebonden landbouw aanwezig is, kan beter natuurverweving voorzien worden in plaats van een natuurbestemming.
De bestemming natuurgebied is reeds deels aanwezig. Het RUP voorziet een beperkte uitbreiding van natuurgebied langs de beek. Dit is in overeenstemming met de AGNAS-visie die behoud, herstel en ontwikkeling van de beekstructuur vooropstelt als ecologische lijninfrastructuur doorheen het landbouwgebied. De Koeivijverbeek is tevens in het GRS geselecteerd als ecologische verbinding (selectie N6: valleien van de Laarbeek en de Molenbeek). De natuurbestemming in de beekvallei geeft dus uitvoering aan de selecties van het GRS en is niet in tegenspraak met de AGNAS-visie. Bovendien voorzien de voorschriften uitdrukkelijk dat "Totdat de natuurfunctie effectief gerealiseerd is, zijn werken, handelingen en wijzigingen met het oog op het verder zetten van de bestaande activiteiten toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies én voor zover de bestaande natuurwaarden in stand gehouden worden."

Sleutelgebied 4-3

- In het gebied is geen geregistreerd landbouwgebruik meer en wordt de vraag gesteld of de agrarische functie nog wenselijk is.
De motivatie voor de inhoudelijke uitwerking van het RUP is terug te vinden in § 8.5.9 van de toelichtingsnota. Het RUP bouwt verder op de visie van verweving en differentiëring van de functies landbouw en natuur in dit gebied. De versterking van de natuurwaarden zet vooral in op het vrijwaren en versterken van bestaande natuurkernen, waarbij tegelijk gestreefd wordt naar het behouden van de samenhang binnen de open landschappen en de agrarische structuur, al dan niet in professioneel landbouwgebruik. Er wordt dus vooral ingezet op het behouden, versterken en uitbreiden van de twee natuurkernen. Het tussenliggende gebied behoort volgens het GRS niet tot de prioritaire gebieden voor natuur, het betreft evenmin een geselecteerd parkgebied of ecologische corridor.

Sleutelgebied 4-4

- Behoud van de landbouwbestemming is niet wenselijk omdat het gebied geen landbouwgebruik meer kent en ingesloten ligt tussen woongebied en de N8.
De versnipperde landbouwgebieden in de Broekbeekvallei zijn in het GRS geselecteerd als gecompartmenteerd landbouwgebied (zone GII). Enkel de Broekbeekvallei en aansluitende zijtak zijn geselecteerd als ecologische corridor. De herbestemmingen naar natuurgebied worden daarom beperkt tot de beekvallei zelf, conform het structuurplan (enkel het geboortebos krijgt bijkomend ook een groene bestemming). Dit is daarenboven ook conform het gewestelijk RUP voor het VSGB en aansluitende open ruimte gebieden. De potenties voor dergelijke kleinschalige landbouwgebieden aansluitend bij de kern liggen trouwens niet of niet enkel in de klassieke professionele landbouw. Dergelijke zones zijn ook geschikt voor hobbylandbouw, stadslandbouw, kleinschalige biolandbouw of CSA's.

Opmerkingen betreffende de andere gebieden

- Borrestraat:
Hierboven reeds besproken.
- WUG Sint-Ulriks-Kapelle: bestaande tuinen beter niet omzetten in agrarisch gebied
Zie bespreking sleutelgebied 4-1
- Ecologische verbinding tussen Wolfspuiten en Kluisbos: relatie met AGNAS ontbreekt.
Dit gebied sluit aan bij sleutelgebied 4-3. De beleidsopties passen binnen het AGNAS actiegebied 127, meer bepaald het versterken van het gebied Wolfspuiten en de verweving van landbouw, natuur en bos in de vallei van de Smissenloop. Binnen het GRS komt dit overeen met de selecties van Wolfspuiten als randstedelijk groengebied RG4 en van de Smissenbos waterloop als prioritair gebied voor natuur P5.
- Parkgebied ten zuiden van de Reynaertswijk: geen zekerheid voor de aanwezige landbouwers.
De stedenbouwkundige voorschriften vermelden uitdrukkelijk 'landbouw' als toegelaten functie in parkgebied. Het is weliswaar een ondergeschikte functie, doch biedt enige zekerheid aan de bestaande landbouwactiviteiten. Dit blijkt uit de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften: landbouwactiviteiten kunnen behouden blijven maar uitbreiden van de agrarische activiteiten ten koste van natuur, bos of park is niet toegelaten.

Opmerkingen bij de stedenbouwkundige voorschriften: *reeds behandeld hierboven.*

Advies Elia (zie bijlage)

Is een technisch advies met algemene opmerkingen.

Advies Departement Omgeving (zie bijlage)

Departement Omgeving wenste geen advies uit te brengen.

Bijlage 1: advies Provincie Vlaams-Brabant

RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

B 44
28 oktober 2021

Vragen naar: Geert Vansant / Tom De Bruyn
Tel.: 016 26 75 07
E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-RUP-2021-00038-DEP-01



BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Dilbeek - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Open Ruimte' - ontwerp

1. GEGEVEN

De gemeenteraad van Dilbeek heeft in zitting van 22 juni 2021 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Open Ruimte' voorlopig vastgesteld. De gemeente Dilbeek organiseert hierover een openbaar onderzoek van 18 september 2021 tot en met 16 november 2021.

De deputatie wordt gevraagd binnen deze termijn haar advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uit te brengen. Als er geen advies is verleend binnen deze termijn, mag aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Artikel 2.2.21 §5 bepaalt dat het advies van de deputatie integraal opgenomen dient te worden in het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening aan de gemeenteraad.

2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Open Ruimte' heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Dilbeek, met in het bijzonder 10 sleutelgebieden, verspreid over het grondgebied, waar herbestemmingen binnen de open ruimte aan de orde zijn.

De gemeente Dilbeek bevindt zich onmiddellijk ten westen van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en wordt doorsneden door een aantal grote mobiliteitsassen: de N8 Brussel-Ninove in het zuiden, de E40 Brussel-kust en de spoorlijn Brussel-Gent (met drie stations in de gemeente) in het noorden, de HST-lijn Brussel-Oostende van zuidoost naar noordwest en de R0 in het oosten, van noord naar zuid.

De oostelijke helft van de gemeente wordt gedomineerd door (voor)stedelijke bebouwing, met de kernen Dilbeek en Groot-Bijgaarden, beide onderdeel van het Vlaamse Strategische Gebied rond Brussel, met een aantal verspreide openruimtegebieden tussen de verkavelingen.

De westelijke helft is iets landelijker, op een snoer van woonkernen langs de N8 na (Itterbeek, Bettendries, Schepdaal), met de landelijke dorpen Sint-Anna-Pede, Sint-Gertrudis-Pede, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle.

De open ruimte in de hele gemeente wordt echter sterk versnipperd door verspreide bebouwing, onder de vorm van gehuchten, verkavelingen, woonlinten en geïsoleerde woningen.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Open Ruimte' wil de openruimtestructuur versterken, door ecologische verbindingen te maken, ongebruikte harde bestemmingen op te geven en bedreigde landschappen te beschermen. Ook openruimtebestemmingen uit vernietigde delen van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel' worden hernomen.

Een gemeentebreed onderzoek leidt tot de identificatie van 10 sleutelgebieden waar een herbestemming aan de orde is. Voor het overgrote deel gaat het om het met elkaar verbinden van versnipperde natuurgebieden langsheen beekvalleien, of het herbestemmen van (niet gerealiseerde) harde bestemmingen in functie van openruimtecorridors.

1. Molenbeekvallei; een grootschalige open ruimte aan de grens met Asse.
2. Molenbeek te Sint-Martens-Bodegem; rondom en ten zuiden van de dorpskern.
3. Tenbroek; de Molenbeekvallei net ten oosten van Groot-Bijgaarden.
4. Vallei van de Elegembeek; de openruimtecorridor tussen Dilbeek en Groot-Bijgaarden.
5. Doombeek en Zierbeekvallei; ten noorden van de N8 tegen de grens met Ternat.
6. Molenbeekvallei/Pedevallei; tussen Sint-Gertrudis-Pede en Sint-Anna-Pede.
7. Koevijverbeek; tussen Sint-Anna-Pede, Itterbeek en het Brusselse Gewest.
8. Broekbeek; ten zuiden van en centraal in de kern Dilbeek.
9. Molenberg; ten noorden van de N8 bij Itterbeek.
10. Ecoverbinding N8; ten noorden van de N8 tussen Itterbeek en Bettendries.

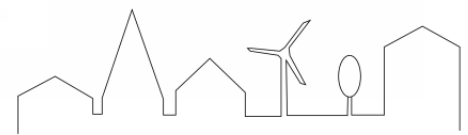
Daarnaast wordt in de categorie 'andere' nog een lijst mogelijke herbestemmingen vermeld, van ongebruikte recreatiegebieden en KMO-zones naar overbodig woonuitbreidingsgebied tot omzettingen van agrarisch gebied naar natuurgebied op kleinere schaal.

Voor de andere delen van de gemeente worden een aantal algemene voorschriften geformuleerd in verband met de open ruimte. Het plangebied beslaat aldus de hele gemeente, al zullen er slechts in een beperkt aantal zones herbestemmingen doorgevoerd worden.

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

De gemeente Dilbeek situeert zich grotendeels in de deelruimte 'Verdicht Netwerk'. Het provinciaal beleid in het verdicht netwerk is erop gericht een eigen identiteit te verlenen aan elk van de fragmenten. De stedelijke dynamiek wordt plaatsgebonden gestuurd. In eerste instantie worden multimodale knooppunten verder ontwikkeld en worden de internationale en regionale polen versterkt.





Binnen de deelruimte ligt Dilbeek in het subgebied Aalst-Ninove-Brussel. Dit wordt beschouwd als een doorgangsgebied met verblijfskarakter. De regio is een goed ontsloten verblijfsgebied naar de omliggende stedelijke gebieden. De ontwikkeling van nieuwe woonentiteiten moet de druk op de meer landelijke deelruimten doen afnemen. In functie van de leefkwaliteit moet voldoende aandacht gaan naar de verblijfsfunctie. Eén van de sleutelprincipes is de groene dooradering van de kernen.

Het deel van de gemeente gefegeten ten zuiden van de N8 behoort tot de deelruimte Landelijke Kamer West. In deze deelruimte moet het landelijk karakter maximaal behouden blijven. Het landschap is er vrij homogeen, gaaf en onaangetast. Het wordt gedomineerd door de natuurlijke en agrarische structuur. Deze kenmerken worden gevrijwaard.

Ruilverkavelingen typeren de bestaande ruimtelijke structuur. Dit duidt op de nadrukkelijke aanwezigheid van de landbouw in deze deelruimte. Het nog afleesbaar historisch patroon van kernen die vrij homogeen verspreid liggen, moet worden behouden en versterkt. Om het landelijk karakter te bewaren, moeten de kernen zich maximaal in het landschap integreren. De uitbouw van de ecologische component van de bebouwde ruimte staat hierbij voorop.

Relatie met het voorontwerp van het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant

Het voorontwerp van het ruimtelijk beleidsplan bekijkt de open ruimte door de bril van het cultuurlandschap als een grensoverschrijdende fysische structuur die vele ecosysteemdiensten levert, en beschermd en versterkt dient te worden met het oog op het uitgroeien tot een robuust openruimtenetwerk als zachte ruggengraat voor het cultuurlandschap. Er moet niet alleen gewerkt worden aan sterkere ecosysteemdiensten, maar het actief versterken van deze ecosysteemdiensten is ook nodig om een grotere vraag te kunnen dekken. Door de open ruimte te benaderen als productieve landschappen streeft de provincie naar een geheel van open ruimtes die zo beheerd worden dat ze ecologisch en economisch productief worden en maatschappelijke meerwaarde opleveren.

Het beleid rond de open ruimte gaat uit van de karakteristieken van het landschap, de samenwerking tussen openruimtegebruikers, de samenhang van de open ruimte en klimaatadaptatie. Het bevat 3 beleidslijnen:

- Beschermen van grote gehelen en natuurgebieden om het openruimtenetwerk robuuster te maken.
- Groenblauwe dooradering in landbouw- en bebouwd gebied met het oog op continuïteit van het netwerk én klimaatrobustheid.
- Vrijwaren van het landbouwgebied en een kader scheppen voor de transformatie van landbouwbedrijven en -activiteiten.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

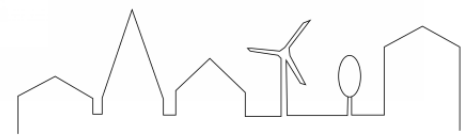
Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is een uitvoering van de gewenste openruimtestructuur uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze thema's, en alle selecties die het structuurplan maakt (ecologische verbindingen, natuur, parkgebieden, groengebieden, landbouwgebieden,...) worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan vergeleken met de bestaande bestemmingen (gewestplan, BPA, RUP,...) en waar nodig opgenomen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan met als doel de visie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan juridisch te verankeren.

Bespreking van de planopties

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Open Ruimte' wil op diverse plaatsen in de gemeente de openruimtebestemmingen herstructureren en versterken. Daarom wordt in hoofdzaak agrarisch gebied in beekvalleien omgezet naar natuurgebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied bouwrijg gemaakt en worden ongebruikte harde bestemmingen (zowel recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, KMO als woon- en woonuitbreidingsgebied) omgezet naar open ruimte.

De opzet van het plan wordt ondersteund en past in een moderne ruimtelijke visie waarin de menselijke voetafdruk verkleint en de open ruimte structureel wordt beschermd, versterkt en





verbonden. Vooral het omzetten van verschillende harde bestemmingen naar open ruimte is zeer belangrijk en vooruitstrevend.

Deze doelstelling is dus principieel in overeenstemming met het provinciaal beleid en kan ondersteund worden.

Tijdens de plenaire vergadering en bij het voorontwerp werd in het advies van het provinciebestuur een sterke nadruk gelegd op de impact op landbouw. In het ontwerp wordt nu een zeer gedetailleerd overzicht gegeven van de wijzigingen en een onderbouwing ervan, wat op veel vlakken een verduidelijking is. Een groot aantal van de herbestemmingen zijn voldoende gemotiveerd en zeer positief. Voor een aantal bestemmingswijzigingen die heel vreemd leken, blijkt een logische verklaring te bestaan die nu ook gekend is. Door de nog grondige aanpassingen en toevoegingen, gekoppeld aan de reikwijdte van het RUP, zijn er nog steeds een aantal opmerkingen te maken, ditmaal om het RUP finaal af te stemmen op een aantal bezorgdheden die vanuit de landbouwsector nog zouden kunnen ontstaan.

- De voorschriften van de overdruk 'natuurverweving' werden herschreven om herstel van de beekvallei mogelijk te maken en natuurmaatregelen niet meer overal te verplichten, wat voor de actieve landbouwers al een groot verschil maakt. Dat geeft echter een heel ander probleem: de benaming dekt de lading niet meer, en blijkbaar heeft de benaming 'natuurverweving' al voldoende negatieve connotaties in landbouwmiddelen om allerlei problemen te veroorzaken. Daarom wordt voorgesteld deze overdruk van naam te veranderen, naar bijvoorbeeld 'zone voor valleierstel', 'beekherstelgebied' of iets dergelijks.
- De landbouwimpact wordt bepaald aan de hand van een 'gemeentelijke lijst', die besproken werd met de landbouwraad. Toch is de conclusie vaak nog onduidelijk, bijvoorbeeld 'de impact zou beperkt moeten zijn', terwijl dat niet telkens met de gebruiker (die uiteraard niet altijd de eigenaar is) lijkt te zijn afgetoetst. Er wordt voorgesteld om, waar dit niet gebeurt is, de werkelijke gebruiker te toetsen over de bestemmingswijzigingen. Een goed voorbeeld zijn de percelen 336B, 338B, 365 en 334D in deelgebied 1.1.
- Men geeft aan dat bepaalde soorten landbouwgebruik in natuurgebied verder kunnen lopen. Cruciaal is dan hoe men met het voorkeepsrecht zal omgaan. Gaat men het voorkeepsrecht van pachters eerst laten uitoefenen of gaat de gemeente eerst het voorkeepsrecht gebruiken, maar het landbouwgebruik wel laten lopen, bijv. tot het einde van de loopbaan van de gebruiker? Het recht om hun activiteit te blijven uitoefenen tot aan hun pensioen is cruciaal voor deze landbouwers en moet dan worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Om het onevenwicht ten nadele van de landbouw nog verder te verzachten is het belangrijk om in agrarische gebieden ook effectief een activerend beleid te voeren en ervoor te zorgen dat dit echt in professioneel landbouwgebruik terecht komt. Dilbeek scoort hier voorlopig onder het gemiddelde en zou dus baat hebben bij zo'n beleid.
- In deelgebied 3.1: het perceel 18E is een langgerekt oeverperceel dat niet in landbouwgebruik is. Dit werd, mede door het eerdere advies van de provincie over dit deelgebied, gewijzigd van bosgebied naar landbouwgebied. Gezien het gebruik en de ligging kan dit ene langgerekte perceel wel een bosbestemming behouden, analoog aan de beekoevers net ten noorden ervan.
- Reeds in 2 voorgaande adviezen (plenaire vergadering én voorontwerp) werd aangegeven dat het voorkeepsrecht voor de provincie in de groene bestemmingen onnodig is gezien de provincie geen actief aankoopbeleid voert. Omwille van administratieve vereenvoudiging is het dus beter de provincie niet te vermelden als begunstigde. Daarnaast werd gesuggereerd dat VLM mogelijk wel interessant is als begunstigde voor het voorkeepsrecht, gezien zij net een heel actief aankoopbeleid voeren in de open ruimte. De provincie wordt echter nog steeds vermeld als begunstigde; het is minstens onzorgvuldig te noemen dat dit twee maal werd genegeerd of vergeten.

OK |
OK |





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 'Open Ruimte', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Dilbeek bij besluit van 22 juni 2021, voorwaardelijk gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum), op voorwaarde dat wordt rekening gehouden met de opmerkingen zoals geformuleerd in het advies.

Leuven, 28 oktober 2021

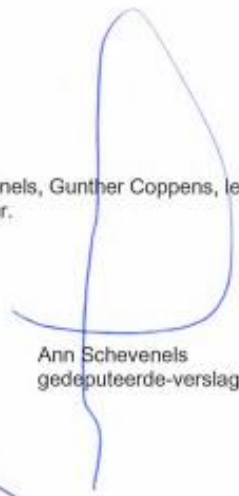
Aanwezig:

Bart Nevens, voorzitter;
Tom Dehaene, Ann Schevenels, Gunther Coppens, leden;
Marc Collier, provinciegriffier.

In opdracht:



Marc Collier
provinciegriffier



Ann Schevenels
gedeputeerde-verslaggever



Bart Nevens
voorzitter



Bijlage 2: advies departement Landbouw & Visserij

**DEPARTEMENT
LANDBOUW & VISSERIJ**

26/11/2021 Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - VLAAMS-BRABANT

Diestsepoort 6 bus 101

3000 LEUVEN

T 016 66 61 33

F 016 66 61 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Dilbeek

Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

uw bericht van

8/11/2021

vragen naar/e-mail

Elke Ramon

elke.ramon@lv.vlaanderen.be

uw kenmerk

RUP_23016_214_00004_00001

ons kenmerk

2021_002779_v2

telefoonnummer

0032-10125527353

bijlagen

datum

26/11/2021

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Open ruimte Dilbeek'

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een deels voorwaardelijk gunstig en deels ongunstig advies bij.

De gemeente Dilbeek besliste het RUP Open Ruimte op te maken om het open ruimtegebied in de gemeente te bevestigen, op lange termijn te bestendigen en te versterken. Hierbij kunnen alle functies aan bod komen die de open ruimte opneemt of kan opnemen: voedselproductie en landbouw, natuur, water, biodiversiteit, (zuivere) lucht, toerisme, actieve en passieve recreatie, energie en ecologie. Om tot deze (her)bevestiging, bestendiging en versterking te komen worden naast de bestendiging van een aantal bestaande bestemmingen tevens een aantal verfijningen, wijzigingen en overdrukken voorzien. Aan het voorontwerp RUP is een bestemmingplan (in voorontwerp) bijgevoegd, alsook de stedenbouwkundige voorschriften.

Het Departement Landbouw en Visserij verleende voorafgaand aan voorliggend voorontwerp volgende adviezen:

- 15/05/2018: pré-advies bij het voorontwerp RUP Open Ruimte. Dit pré-advies bevatte een aantal richtlijnen en punten die vanuit het Departement Landbouw en Visserij naar voor gebracht werden als belangrijk voor het huidig en toekomstig landbouwgebruik en het gebruik en de bestemming van de open ruimte. Hierbij werd aandacht gevraagd voor het landbouwgebruik en de bestemmingen en werd de bezorgdheid geuit dat de groene bestemming(en) en overdrukken de landbouwbestemming in de verdrukking zouden brengen, bijvoorbeeld door het niet langer toestaan van een vrije teeltkeuze. Er werd gevraagd een inventaris op te maken van de agrarische bestemmingen en het effectief landbouwgebruik binnen deze bestemmingen zodat kon uitgemaakt



DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

worden in welke mate het professioneel landbouwgebruik betrof dat moet beschermd worden. Ook het bouwvrij agrarisch karakter dat via overdruk toegekend zou worden aan het landbouwgebied moest voldoende gemotiveerd worden, waarbij het verder gebruik van de bestaande landbouwzetsels niet onder druk mag komen te staan. Verder moest voldoende aandacht gaan naar het effectief landbouwgebruik binnen om te vormen woonuitbreidingsgebied dat niet zou worden aangesneden en was er de vraag naar duidelijkheid bij de groene bestemmingen, gedeelde bestemmingen en overdrukken zoals natuurverweving. De bezorgdheid voor het overwegend groene karakter van het RUP werd tot slot nog eens herhaald.

- 30/09/2019: ongunstig advies naar aanleiding van het voorontwerp RUP Open Ruimte, besproken tijdens de plenaire vergadering van 30 september 2019. Hierbij werd o.a. aangehaald dat het Departement Landbouw en Visserij van oordeel was dat dit RUP geen gemeentelijke bevoegdheid was en ook niet op gemeentelijk niveau kan worden opgemaakt zonder de noodzakelijke delegatie. *Inoot: het Vlaams gewest verleende deze delegatie ondertussen al!* Daarnaast werd eveneens aangegeven dat geen rekening werd gehouden met omzendbrief RO/2010/01 inzake herbevestigd agrarisch gebied. De inname van HAG door bestemmingswijziging werd onvoldoende gemotiveerd en er werd tevens geen compensatie voorgesteld voor de inname van dit HAG. Hiervoor ontbrak ook een duidelijke ruimtebalans. Tevens werd aangehaald dat heel wat percelen in geregistreerd landbouwgebruik een groene bestemming kregen, terwijl heel wat percelen die geen professioneel landbouwgebruik kenden wel de agrarische bestemming behielden. Er werd geadviseerd een LIS te laten opmaken.
- Naar aanleiding van de plenaire vergadering, waarbij tevens heel wat opmerkingen waren van de provincie Vlaams-Brabant, werd beslist een overleg te organiseren tussen de gemeente, de provincie Vlaams-Brabant en het Departement Landbouw en Visserij. Dit overleg vond plaats in november 2019.
- 25/05/2021: ongunstig advies m.b.t. het voorontwerp RUP Open Ruimte Dilbeek. Het ongunstig advies was gebaseerd op het ontbreken van een duidelijke link met de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS), onduidelijkheid omtrent de ligging van het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) en het ontbreken van een motivatie voor inname van het HAG en het niet navolgen van Omzendbrief RO/2010/01, het ontbreken van achtergrondinformatie m.b.t. het aanduiden van groene bestemmingen na besprekingen tussen de gemeente en de landbouwraad, onduidelijkheid rond de aanduiding van de sleutelgebieden en het landbouwgebruik en verschillende opmerkingen m.b.t. de aanpak van de sleutelgebieden.

Ten opzichte van de vorige toelichtingsnota, die op 25/05/2021 geadviseerd werd door het Departement Landbouw en Visserij, werden een aantal wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast wordt het plangebied nu wel duidelijk afgebakend.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland. Op 24 april 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.900 ha agrarisch gebied en een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Hierbinnen worden, naast het herbevestigd agrarisch gebied, eveneens actiegebieden vooropgesteld die overlappen met dit RUP. Voor deze actiegebieden werd een gewenste ruimtelijke structuur met bijhorende operationeel uitvoeringsprogramma opgemaakt. Ten opzicht van het voorgaand dossier, waarbinnen geen link terug te vinden was naar de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

(AGNAS), wordt in voorliggende dossier per sleutelgebied wel verwezen naar de gewenste ruimtelijk structuur binnen AGNAS.

Het blijft eigenaardig dat niet alle percelen gelegen binnen de actiegebieden opgenomen zijn in het RUP, gezien men mag verwachten dat ook hierop een visie zou moeten bestaan. Men kan ervoor kiezen om hier de bestemming te behouden, maar dan wordt dit beter zo opgenomen in het RUP omdat voor die percelen dan geen feitelijke herbestemming bestaat (wat eigenlijk wel de bedoeling is als een RUP wordt opgemaakt in kader van AGNAS).

Wat de landbouwsituatie betreft, wordt op pag. 45 van de toelichtingsnota aangegeven dat voor de analyse van de beschikbare data een evaluatie van het landbouwgebruik gebeurde in samenwerking met de lokale landbouwwaad. Uit de omschrijving kan worden begrepen dat voor de percelen waar een bestemmingswijziging van landbouw naar een groene bestemming werd afgetoetst wat de mogelijke impact op landbouw zou zijn, meer bepaald waar het functioneren van de lokale bedrijven betreft. Vanaf pag. 96 wordt per sleutelgebied zeer uitgebreid aangegeven wat de impact op landbouw is. De evaluatie hiervan wordt hieronder bij de verschillende sleutelgebieden besproken.

In ons voorgaand advies werd aangegeven dat een duidelijke ruimtebalans wenselijk was. Deze werd bijgevoegd (pag. 109/123, onder punt 9.2). De opname van deze ruimtebalans geeft een zeer duidelijk beeld van de impact op de verschillende bestemmingen. Er wordt vastgesteld dat er in het gebied ca. 38 ha extra landbouwbestemming wordt gecreëerd, maar tevens ca. 127 ha landbouwbestemming verdwijnt betekent een verlies van ca. 89 ha landbouwbestemming. Er wordt aangegeven dat dit binnen de gemeente, waar de landbouwbestemming ca. 1893 ha bedraagt dit een verlies betekent van ongeveer 4,7%. Dit lijkt niet veel, maar kan een behoorlijke impact hebben op het landbouwgebruik. Het blijft een feit dat de landbouw binnen de gemeente en binnen de deelgebieden nog prominent aanwezig is. Dit bleek eerder uit de landbouwimpactstudie die het Departement Landbouw en Visserij opmaakte. De impact op het landbouwgebruik wordt verder besproken bij de verschillende sleutelgebieden.

Het RUP voorziet in een uitwerking van deelplannen in het gebied, deze worden verder sleutelgebieden genoemd. Daar voert het RUP bijkomende bestemmingswijzigingen door die volgen uit bindende of richtinggevendende bepalingen van het GRS of uit inspraakreacties over de startnota van het RUP. Binnen het RUP vinden we de volgende bestemmingen terug: natuurgebied, natuurgebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, bosgebied, parkgebied, gemengd open ruimtegebied en agrarisch gebied. Via overdrukken kunnen bijkomende bepalingen aan bepaalde open ruimtebestemmingen worden gekoppeld. Het gaat hierbij om de overdrukken: natuurverweving in functie van verbetering van de structuurkwaliteit van beekvalleien (NVW-B) en bouwvrij agrarisch gebied. Beperkt worden in het RUP zones voor sport en recreatie, zones voor openbaar nut en woongebied afgebakend in functie van grenscorrecties en planologische ruil.

Opmerkingen m.b.t. de Sleutelgebieden

Sleutelgebied 1-1

- Er is geen bezwaar tegen de voorziene bestemmingen bosgebied gezien deze in overeenstemming zijn met de bestaande toestand.
- Wel moet worden opgemerkt dat het landbouwbedrijf, dat hier niet opgenomen is in het RUP momenteel niet gelegen is binnen het HAG. Het is, rekening houdend met de eerdere opmerking over de opname binnen het actiegebied (136 in dit geval) van AGNAS aan te raden hier een zekerheid



DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

in te bouwen voor de zittende landbouwer door het bedrijf en de omliggende gronden op te nemen als agrarisch gebied, net zoals het ten zuiden hiervan gelegen bos opgenomen wordt als bosgebied. Er wordt aangegeven op pag. 96 onder 9.1.2 dat de bedrijfskavel van het landbouwbedrijf niet opgenomen werd om mogelijkheid te bieden voor de uitbreiding van het bedrijf. Dit kan inderdaad een mogelijkheid zijn, maar net zo goed kan er hier voor gekozen worden het bedrijf en de percelen op te nemen als agrarisch gebied waardoor de mogelijkheid om uit te breiden gewaarborgd blijft.

- Er is geen motivatie terug te vinden waarom percelen die in landbouwgebruik zijn opgenomen worden als gemengd open ruimtegebied. Graag deze motivatie toevoegen, gelet op de impact die hier kan ontstaan op het bestaande landbouwgebruik. Verder moet overwogen worden wat men hier effectief wil bereiken en of een overdruk mogelijks geen betere bestemming is. Het blijft vanuit landbouwkundig oogpunt hoe dan ook belangrijk dat het landbouwgebruik hier kan behouden blijven en dat de landbouwer zelf kan beslissen over de teelten die hier meest geschikt zijn (vrijheid van teeltkeuze).
- Er wordt in de motivatienota aangegeven dat de bestaande natuurzones behouden blijven. Het is onduidelijk of hiermee bedoeld wordt dat de bestaande bestemming natuurgebied behouden blijft of dat het gaat om het behoud van bestaande natuur. Er moet worden opgemerkt dat de natuurbestemming op het bestemmingsplan van het RUP groter is dan de bestaande natuurbestemming en dat hier en daar een overlap met landbouwgebruikspercelen aanwezig is. Op pag. 97 wordt een motivatie voor deze aanduiding gegeven. Het voorstel is aanvaardbaar.

Sleutelgebied 1-2

- Ten zuiden van de spoorlijn wordt agrarisch gebied herbestemd naar natuurgebied. Dit sluit aan bij natuurgebied, maar er is nog beperkt agrarisch gebruik aanwezig. De herbestemming is, gezien de motivatie, aanvaardbaar. Er wordt tevens rekening gehouden met het landbouwgebruik in het huidige agrarisch gebied.
- Ten zuiden van de kern van Sint-Martens-Bodegem worden de valleien van de Zierbeek en de Peverstraatbeek / Zibbeek versterkt door het natuurgebied in de vallei uit te breiden. Het agrarisch gebied is hier niet herbevestigd en dit gebied behoort tot actiegebied 126 van AGNAS. Op pag. 53 wordt verwezen naar de actie binnen AGNAS (56.3) waar aangegeven wordt dat de hoofdfunctie van het gebied landbouw, natuur, bos en/of waterberging is. Delen van het gebied kunnen gedifferentieerd worden als natuurverwevingsgebied. In het RUP wordt gekozen voor natuurgebied, en in de nota wordt gemotiveerd waarom (pag. 98). Het voorstel is aanvaardbaar, alsook het voorstel voor het zuidelijk deel van de beek.

Sleutelgebied 1-3

- Een bestaande landbouwzetel wordt niet in het RUP opgenomen, het is echter onduidelijk waarom dit niet gebeurt, gezien het perfect mogelijk is hier een landbouwbestemming op te nemen zodat een uitbreiding van de zetel mogelijk blijft (en dus hier geen bouwvrij agrarisch gebied te voorzien).
- De bestaande natuurbestemming wordt uitgebreid ten kosten van landbouwgebruikspercelen. Dit gebied is gelegen in actiegebied 126 van AGNAS. Binnen AGNAS wordt aangegeven dat binnen de gebieden meerder functies nevensgeschikt kunnen zijn. Er wordt geargumenteed dat het RUP kiest voor het beter aaneenschakelen van het bos aan de rand van de landbouwkouters. Dit is aanvaardbaar, gezien de landbouwverantwoording op pag. 99 e.v.
- Tussen het HAG en actiegebied 126 is een gebied dat geen nieuwe bestemming krijgt. De landbouwbestemming blijft hier behouden, maar het is aangewezen hier duidelijke keuzes te maken.



DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Sleutelgebied 2-1

- Dit gebied bevindt zich binnen actiegebied 128 van AGNAS. Binnen actie 58.1 wordt aangegeven wat er mogelijkheden zijn voor natuurontwikkeling en kleinschalige bosuitbreiding. Binnen de nieuwe bestemming bosgebied is nog een behoorlijk aandeel landbouwgebruik aanwezig. In de nota wordt op pag. 100 aangegeven dat hier binnen het gemeentelijke actieplan de bestemming bos voorzien is. Rekening houdend met het landbouwgebruik en het belang van de percelen, is dit vanuit landbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar.
- De omvorming van agrarisch gebied en woonuitbreidingsgebied naar bouwvrij agrarisch gebied is aanvaardbaar.
- Binnen het bouwvrij agrarisch gebied zijn heel wat woningen gelegen. Momenteel bevinden zij zich in de bestemming agrarisch gebied, maar de opmaak van een RUP geeft de mogelijkheid om woningen binnen de geëigende bestemmingszone op te nemen. Er moet voor alle woningen een weloverwogen keuze gemaakt worden of zij binnen het agrarisch gebied moeten opgenomen blijven. Zeker vanuit landbouwkundig oogpunt moet dit goed overwogen worden, gezien men op die manier een onevenwicht krijgt in de ruimtebalans.
- Er wordt binnen dit RUP de keuze gemaakt om bestaande landbouwzetels niet in het RUP op te nemen. Bij voorkeur wordt hier toch de keuze gemaakt om het agrarisch gebied te herbevestigen, zij het niet als bouwvrij agrarisch gebied, en zo een duidelijk signaal te geven dat de landbouwbestemming hier kan. Indien men van oordeel is dat de landbouwbestemming hier eindig is, moet men bewuste keuzes durven maken en hier een andere bestemming voorzien.

Sleutelgebied 3-1

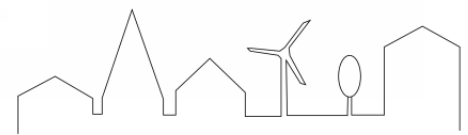
- Het volledige noordwestelijk gebied en een deel van het oostelijk gebied zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Hier wordt een klein aandeel nieuwe bos- en natuurbestemming voorzien, alsook een groot aandeel natuurverweving als overdruk. Rekening houdend met actie 59.2 is dit aanvaardbaar, zeker omdat ten opzicht van de vorige versie nu meer overdruk natuurverweving wordt voorzien.

Sleutelgebied 3-2

- Het gebied langs de Molenbeek is gelegen binnen actiegebied 116 van AGNAS. Binnen Agnas wordt aangegeven onder actie 46.1 dat moet worden ingezet op ontwikkeling van natuurwaarden van de beken en wordt tevens voorgesteld smalle stroken natuurgebied te voorzien. Binnen het gebied is een heel aandeel landbouwgebruik aanwezig die deels wordt ingenomen als natuurgebied. Er wordt dan ook best effectief ingezet op de smalle stroken natuurgebied, zoals bepaald binnen AGNAS, met behoud van de landbouwbestemming waar landbouwgebruik aanwezig is. Er kan bv. gewerkt worden met oeverzones.
- De rest van het gebied is opgenomen in herbevestigd agrarisch gebied nr. 103. Binnen dit gebied is veel landbouwgebruik aanwezig. Rekening houdend met de bepalingen binnen actie 44.1 in AGNAS is een beperkte overdruk natuurverweving aanvaardbaar.

Sleutelgebied 4-1

- Het (bouwvrij) agrarisch gebied bevat een aantal percelen of delen van percelen die niet in landbouwgebruik zijn. Het heeft weinig zin deze percelen, zeker als het over tuinen van woningen of hobbylandbouw gaat, een landbouwbestemming te geven. Er moet grondig nagekeken worden welke percelen in professioneel landbouwgebruik zijn en welke in dit niet zijn. In dit laatste geval



DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

moet gemotiveerd worden waarom zij opgenomen worden, bv. omdat hier een landbouwbestemming wel nog mogelijk lijkt.

- Het gebied is gelegen binnen actiegebied T16 van AGNAS. Binnen de ruimtelijke visie wordt onder actie 45.1 bepaald dat uitgesproken natuurwaarden in valleien voor natuurlijke waterberging behouden en versterkt moeten worden. Daar waar grondgebonden landbouw aanwezig is, kan lokaal een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak voorzien worden. Het Departement Landbouw en Visserij stelt dan ook voor daar waar grondgebonden landbouwgebruik aanwezig is de bestemming natuurverweving te voorzien i.p.v. de natuurbestemming. Los hiervan vindt het Departement Landbouw en Visserij de opname en herbevestiging van het agrarisch gebied dat in landbouwgebruik is zeker een positieve zaak.

Sleutelgebied 4-2

- In de nota wordt aangegeven dat een overdruk natuurverweving voorzien wordt, terwijl hier geen landbouwgebruik aanwezig is. Er wordt geadviseerd dat er potentie is om de grond terug in landbouwgebruik te geven. Gelet op de ligging tussen nieuw natuurgebied en woongebied, is hier vanuit landbouwkundig oogpunt weinig potentie, beter wordt hier gekozen voor een andere bestemming.

Sleutelgebied 4-3

- Binnen het gebied is geen geregistreerd landbouwgebruik aanwezig. Daar waar in het verleden nog agrarisch gebied met overdruk natuurverweving voorzien was, is deze bestemming nu verwijderd uit het plangebied en het plangebied werd hiermee ook kleiner. Hier kan enkel aangegeven worden dat moet overwogen worden of de bestaande bestemming dan nog in overeenstemming is met de werkelijke toestand en of niet moet overwogen worden om hier de juiste bestemming voorzien wordt. Hierbij wordt ook verwezen naar onze eerder bemerking m.b.t. het slechts gedeeltelijk meenemen van de actiegebieden binnen AGNAS, iets wat het Departement Landbouw en Visserij niet wenselijk acht.

Sleutelgebied 4-4

- Het is onduidelijk waarom in dit gebied de landbouwbestemming wordt behouden terwijl hier geen landbouwgebruik aanwezig is en het ook een enclave betreft die ingesloten ligt tussen woonbestemmingen en de N8. Een landbouwbestemming is hier niet gewenst en er moet nagedacht worden over een meer passende bestemming voor dit gebied.

Opmerkingen m.b.t. de andere bestemmingswijzigingen

Gebied 8.6.1 Heerdebeekbos

- Het is niet geheel duidelijk of het volledige gebied zal bebost worden. Momenteel is binnen het gebied 1 perceel gelegen dat niet alleen in landbouwgebruik is, maar ook herbevestigd agrarisch gebied is. Hoewel het vanuit landbouwkundig oogpunt niet wenselijk is dat een perceel landbouwgebied binnen een bosgebied behouden blijft, moet binnen de toelichtingsnota wel verduidelijkt worden of dit perceel ook zal bebost worden.

Gebied 8.6.2. Borrestraat

- Een deel van het noordelijk gelegen landbouwgebied wordt herbestemd naar natuurgebied. Het betreft hier een aanpassing ten opzichte van de vorige versie waar het volledige noordelijk deel werd herbestemd tot natuurgebied. Het Departement Landbouw en Visserij kan enkel akkoord gaan

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

met de herbestemming voor de percelen die niet in landbouwgebruik zijn, maar vraagt uitdrukkelijk daar waar nog landbouwgebruik is over te gaan tot de aanduiding van een overdruk natuurverweving. Het betreft hier immers herbevestigd agrarisch gebied.

Gebied 8.6.3 Woonuitbreidingsgebied Sint-Ulriks-Kapelle

- Het woonuitbreidingsgebied wordt omgevormd naar agrarisch gebied. Binnen het gebied is een zeker aandeel in agrarisch gebruik en het gebied sluit aan bij HAG, waardoor de agrarische bestemming aanvaardbaar is. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt wel aandacht voor de aanwezigheid van tuinen in dit gebied. Het is niet wenselijk dat deze opgenomen worden als agrarische bestemming gezien dit de ruimtebalans uit evenwicht brengt. Beter wordt hiervoor een andere bestemming voorzien.

Gebied 8.6.4 Woonuitbreidingsgebied Rodenberg Groot-Bijgaarden

- Het gebied omvat op dit moment deels woonuitbreidingsgebied en deels parkgebied en wordt omgevormd naar gemengd open ruimtegebied. Binnen het gebied is een groot aandeel landbouwgebruik aanwezig en het sluit aan bij ten oosten gelegen agrarisch gebied. De bestemming verhindert het landbouwgebruik niet en is aanvaardbaar. Een agrarische bestemming kan eveneens overwogen worden indien dit bv. nodig zou blijken voor de compensatie van inname van HAG.

Gebied 8.6.5 Thaborberg

- Geen bezwaar

Gebied 8.6.6 KMO-zone Lumbeekstraat West

- De zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO wordt omgezet naar agrarisch gebied. Gelet op de ligging binnen het landbouwgebied, is dit aanvaardbaar.

Gebied 8.6.7 Kapelleveld

- De zone voor recreatie wordt omgezet naar agrarisch gebied. Gelet op de ligging binnen het landbouwgebied, is dit aanvaardbaar.

Gebied 8.6.8 Herbestemming zonevreemde bossen

- De herbestemming van zonevreemde bossen is een planningsinitiatief dat het Departement Landbouw en Visserij kan ondersteunen. Een kaart binnen de toelichtingsnota zou het beoordelen van het voorstel wel eenvoudiger maken.

Gebied 8.6.9 Bestendiging van bestaande bosfragmenten in sleutelgebied 2-1

- Zie opmerkingen hoger

Gebied 8.6.10 Ecologische verbinding tussen Wolfspuiten en Kluisbos

- Het gebied is gelegen binnen actiegebied 127 van AGNAS. Het Departement Landbouw en Visserij stelt zich de vraag of de bestemmingen in overeenstemming zijn met de ruimtelijke visie binnen AGNAS en ook hier wordt gevraagd binnen de toelichtingsnota de link met AGNAS op te nemen zodat dit kan afgetoetst worden. Binnen het gebied is immers een groot aandeel landbouwgebruik aanwezig.



DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Gebied 8.6.11 Parkgebied ten zuiden van de Reynaertswijk

- Het gebied is grotendeels in landbouwgebruik, doch de parkbestemming is op dit ogenblik reeds grotendeels aanwezig. Rekening houdend met het landbouwgebruik zou hier kunnen gekozen worden voor een gemengd open ruimtegebied zodat de zittende landbouwers enige zekerheid kan geboden worden.

Gebied 8.6.12 Grenscorrecties

- Geen bezwaar

Gebied 8.6.13 Vallei van de Nieuwermolenbeek met Vrijthoutbos en Moretteberg

- Geen bezwaar tegen de aanduiding van bouwvrij agrarisch gebied omwille van de erfgoedwaarde.

Opmerkingen m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften

Binnen het Gemengd open ruimtegebied wordt aangegeven dat binnen dit gebied natuurbehoud, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn. Hierbij wordt aangegeven dat enkel gebouwen in functie van het beheer of toezicht van het betrokken gebied en gebouwen in functie van de exploitatie van een CSA mogelijk zijn, voor het overige is het gebied bouwvrij. Het is belangrijk goed na te gaan dat gronden, horend bij en gelegen in de onmiddellijke nabijheid van landbouwbedrijven niet gelegen zijn in deze bestemmingszone zodat een uitbreiding van de bestaande bedrijfszetel ook hier nog kan. In dat geval moet in de voorschriften worden opgenomen dat binnen het gemengd open ruimte gebied ook gebouwen in functie van landbouw kunnen worden opgericht indien zij aansluiten bij een bestaand landbouwbedrijf.

Rekening houdend met de voorschriften van het bouwvrij agrarisch gebied, is het belangrijk goed na te gaan dat gronden, horend bij en gelegen in de onmiddellijke nabijheid van landbouwbedrijven niet gelegen zijn in deze bestemmingszone zodat een uitbreiding van de bestaande bedrijfszetel ook hier nog kan. In dat geval moet in de voorschriften worden opgenomen dat binnen het bouwvrij agrarisch gebied ook gebouwen in functie van landbouw kunnen worden opgericht indien zij aansluiten bij een bestaand landbouwbedrijf.

Conclusie

Ten opzichte van ons vorig advies is binnen de toelichtingsnota een duidelijke motivatie opgenomen m.b.t. de bestemmingswijzigingen in het open ruimte gebied en de impact op landbouw. Niettemin heeft het Departement Landbouw en Visserij nog een aantal bemerkingen. Er kan voor een behoorlijk aandeel akkoord gegaan worden met het RUP, maar er wordt gevraagd rekening te houden met de opmerkingen die soms ongunstig zijn. Vandaar verleent het Departement Landbouw en Visserij een deels voorwaardelijk gunstig en deels ongunstig advies.

Gelieve ons verder op de hoogte te houden van het verloop van dit dossier.

Hoogachtend,

Hilde Villé



GECORO **Dilbeek**

advies • participatie • innovatie • informatie

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij



Hilde Villé
(Signature)
vlaanderen
is landbouw en visserij

Digitally signed
26/11/2021

Bijlage 3: departement Omgeving

RE: RUP Open Ruimte - advies ikv voorlopige vaststelling

 Vercamst Eva <eva.vercamst@vlaanderen.be>
Aan  Brigitte De Molder
CC  De Groot Chris;  DEGLINE Kristine

Beste Brigitte,

De afwijking en delegatie werd gegeven. Vanuit het Departement Omgeving zal geen advies gegeven worden tijdens het openbaar onderzoek.

Met vriendelijke groeten,

Eva Vercamst
Ruimtelijk planner
T. 0032-(0)16665882 M. 0476/75.35.64

Opgelet: niet aanwezig op woensdag

www.omgevingvlaanderen.be

Van: Brigitte De Molder <Brigitte.DeMolder@dilbeek.be>

Verzonden: donderdag 4 november 2021 11:54

Aan: Omgeving GOP - Advies Omgevingsplanning <advies.omgevingsplanning@vlaanderen.be>

Onderwerp: RUP Open Ruimte - advies ikv voorlopige vaststelling

Beste,

Wij hebben het RUP Open Ruimte voorlopig vastgesteld op de GR van 22/06/2021.

Maar bij nader inzien hebben wij van jullie uit nog geen advies mogen ontvangen naar aanleiding van dit RUP.

De behandeling van de bezwaren en adviezen is gepland op 18/11.

Mogen wij dit nog verwachten tegen dan?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groeten,

Brigitte De Molder
Omgevingsambtenaar
Team Wonen & Ondernemen
T 02 451 68 70
Kasteelhoeve – Poortgebouw, de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek
(niet aanwezig op woensdagen)



GECORO **Dilbeek**

advies • participatie • innovatie • informatie

Bijlage 4: Elia



Vaartkaai 2
2170 Merksem - België

T +32 3 640 08 08
F +32 640 07 59
www.elia.be

Gemeentebestuur Dilbeek
-
Gemeenteplein 1
1700 DILBEEK

Behandeld door: Charis Verlinden
mailbox: contactcentrumeoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: GS/N/1066170-1

Merksem, 10 augustus 2021

Ruimtelijk uitvoeringsplan ""Open Ruimte""

Plaats: Dilbeek

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Naar aanleiding van het ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", verwijzen wij u naar ons dossier GS/N/844099-1 verstuurd op 9 augustus 2018 in bijlage.

Mogen wij vragen onze bemerkingen in het ontwerp mee op te nemen. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.

Hoogachtend,

Céline Ghyselen
Manager Contact Center

Bijlage: advies GS/N/844099-1



Elia Asset nv

Zetel van de vennootschap: Keizerslaan 20 - 1000 Brussel - België
BTW BE0475 028 202 - RPR Brussel - IBAN BE05 2100 7002 6675 - BIC/SWIFT GEBABEBB



GECORO Dilbeek

advies • participatie • innovatie • informatie



Vaartkaai 2
2170 Merksem - België

T +32 3 640 08 08
F +32 640 07 59
www.elia.be

Gemeentebestuur Dilbeek
-
Gemeenteplein 1
1700 DILBEEK

Behandeld door: Charls Verlinden
mailbox: contactcentrumpoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: GS/N/844099-1

VERZONDEN 10 AUG. 2018

Merksem, 09 augustus 2018

Ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte"

Plaats: Dilbeek

Onze ELIA-installaties:

Hoogspanningslijnen:

380 kV 380.035-036 (EA239) Mercator - aftak. Buggenhout - Bruegel
150 kV 150.000-001 (EA213) Schelle - aft. Malderen - aft. Terlinden - Bruegel
150 kV 150.160-161 (IN254) Bruegel-Kobbegem-Relegem-Grimbergen-Verbrande Brug
380 kV 380.033-034 (IS264) Bruegel - aftak. Mekingen - Courcelles
150 kV 150.155-159 (IN2278) aft. Ninove - aft. Eizeringen - Bruegel
150 kV 150.002-353 (IS310) Bruegel - Drogenbos
150 kV 150.060-061 (IS309) Drogenbos - antenne Dilbeek - Bruegel
36 kV 36.780 (IN259) Dilbeek - Eizeringen
150 kV 150.638 (IS308) Dilbeek voorpost - Dilbeek

Hoogspanningskabels:

36 kV 36.712 Berchem - Dilbeek
36 kV 36.713-716 Berchem - Dilbeek
36 kV 36.773 Dilbeek - Molenbeek
36 kV 36.780 Dilbeek - Eizeringen
36 kV 36.781 Dilbeek - Eizeringen
150 kV 150.162-163 Bruegel - Molenbeek
150 kV 150.638 Dilbeek (Mast 99N) - Dilbeek
10 kV 36.0.002 Dilbeek - Kloosterstraat

Hoogspanningsposten:

Bruegel
Dilbeek Antenne
Dilbeek
Dilbeek Voorpost

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Naar aanleiding van de melding van het openbaar onderzoek m.b.t. bovenvermeld ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", raadpleegden wij dit dossier.



GECORO **Dilbeek**

advies • participatie • innovatie • informatie



Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde **hoogspanningslijnen, hoogspannings -en signalisatiekabels en hoogspanningsstation** welke zich in het gebied situeren.

Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder vindt u alvast onze standaardtekst die hiervoor gebruikt kan worden:

Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelevez het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.

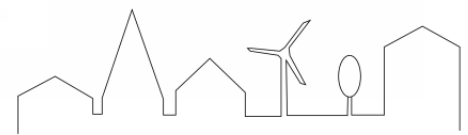
De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), zodat wij geen globaal cijfer kunnen opgeven. Per project voeren wij waar noodzakelijk gratis een hoogtemeting uit, teneinde een gedetailleerd advies te kunnen formuleren.

Als algemene regel wordt minstens in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen.

Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.

Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kيبak, heftrucks, ...).

Dezelfde veiligheidsafstanden zijn van toepassing voor groenaanplanting onder en naast de hoogspanningslijnen.



GECORO **Dilbeek**

advies • participatie • innovatie • informatie



Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.

Ingesloten geven wij ook nog de veiligheidsvoorschriften mee met betrekking tot werken in de omgeving van **ondergrondse hoogspannings- en glasvezelkabels**.

Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Verder heeft Elia ook de **hoogspanningsstations** "Bruegel", "Dilbeek", "Dilbeek Voorpost" en "Dilbeek Antenne" in het betrokken gebied en zouden wij van deze gelegenheid gebruik willen maken om de zone van het onderstation te Merksem volledig in te brengen als "**Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen**" met als stedenbouwkundige voorschriften: *Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.*

Mogen wij u vragen onze bemerkingen in het ontwerp mee op te nemen. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.

Hoogachtend,

Céline Ghyselen
Manager Contact Center

- Bijlagen: 1. Veiligheidsvoorschriften
2. Geografisch overzichtsplan