

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van 17 december 2024
Team Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp **Aanvraag tot planologisch attest 2024/1 - LOCUS**

Aanwezig: Segers Willy, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, Hellinckx Karine, De Win Harry, De Freyne David, De Jonge Jasper, Zelderloo Walter, Vanhee Fré, Walravens Jef, Van Roy Nils, Nijs Marianne, De Buyst Véronique, Mus Niki, Vergels Driss, Seyns Valérie, Merckx Lean, Liekens Goedele, Vanderroot Jef, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Clement Louis, Hoffmans Nathalie, Dierickx Evi, Vanden Houte Marianne, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Vereecke Lies, De Dobbeleer Frank, Willen Marc, Erkelbout Jan

Toelichting

Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, en wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op vlak van ruimtelijke ordening. Het vermeldt ook of de plannen met de stedenbouwkundige voorschriften daarvoor gewijzigd zullen worden. Als dit attest vermeldt dat de plannen opgemaakt of gewijzigd zullen worden, moet de overheid die het attest heeft afgegeven, binnen één jaar na de afgifte van het attest advies vragen over de startnota voor het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het bedrijf kan dan onder bepaalde voorwaarden al een omgevingsvergunning krijgen die afwijkt van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Het bedrijf moet die vergunning dan binnen een jaar na afgifte van het attest aanvragen.

Opgelet: het planologisch attest is geen vergunning.

1. Gegevens van de aanvrager en het bedrijf

De aanvraag voor het planologisch attest werd ontvangen per beveiligde zending van 3 juni 2024.

De aanvraag werd ingediend door de heer Kristof Locus, namens het bedrijf JOSSE LOCUS NV (KBO-nummer: 0425.262.549) met als adres Lostraat 99 te 1703 Schepdaal.

2. Gegevens van het goed waarop dit attest betrekking heeft

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met adres Lostraat 99 te 1703 Schepdaal en met als kadastrale omschrijving 6e afd. sec. E nr. 363E, 363F, 363G, 345B, 361B, 362, 303F.

3. Planologische ligging

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gedeeltelijk gelegen in parkgebied, agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter.

De noordelijke parking is gelegen op ca 70m van het VEN-gebied 514 "De vallei van de Laarbeek en de Molenbeek.

Op het perceel 23070E0363/00F000 is het BPA-16 'Zonevreemde bedrijven fase 1' van kracht. De volgende bestemmingen zijn van toepassing in dit BPA: nijverheidszone, bufferzone en zone voor toerit en parkeren.

4. Volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag

Op 1 augustus 2024 werd de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard.

Bij de aanvraag werden volgende dossierstukken gevoegd, nodig om het dossier volledig te verklaren:

- Aanvraagformulier;
- Documenten die aantonen dat het bedrijf milieuvergunningsplichtig is;
- Kadastergegevens;

- Drie plannen;
 - o Plan bestaande toestand;
 - o Plan stedenbouwkundige vergunningstoestand;
 - o Plan gewenste toestand. Op dit plan moet, conform het uitvoeringsbesluit planologisch attest, een onderscheid gemaakt worden tussen gewenste ontwikkelingen op korte en op lange termijn;
- Foto's;
- Documenten in verband met de vergunningstoestand;
- Toelichtende tekst;
- Passende beoordeling of verscherpte natuurtoets indien vereist. Dit is niet van toepassing op dit dossier;
- Screening, ontheffing of MER indien vereist. Op 20 maart 2024 werd door het Team Mer van het Departement Omgeving geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Deze beslissing is bij de aanvraag gevoegd.

De aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf voldoet aan alle eisen om ontvankelijk te worden verklaard:

- Het betreft een bestaand bedrijf op een bestaande locatie.
- Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund in de stedenbouwkundige betekenis. Artikel 4.1.1, 7°, a van de Codex RO stelt dat "bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft".
- Het bedrijf is niet verkrot.
- Het bedrijf is milieuvergunningsplichtig. Onder meer volgende Vlare rubrieken zijn van toepassing op het bedrijf.

Een milieuvergunning werd afgeleverd op 05/09/2011 met ref. #752.2/11/3/003 voor een periode die eindigt op 19/05/2028 voor deze rubrieken:

- 12.2.1. Transformator 249 kVA
- 15.1.1. Stallen van 16 bedrijfsvoertuigen
- 15.4.2.a: Wasinstallatie (max 2/dag)
- 16.3.1.1. Koelinstallaties, airco, compressor (30 kW)
- 16.7.1: Opslag gassen in verplaatsbare recipiënten (400l)
- 17.3..6.1.b. Opslag 16.000l gasolie (1x 10.000l ondergronds stookolie; 1x 5000l bovengronds diesel; 1x 1000l bovengronds rode mazout)
- 17.3.9.1.Brandstofverdeelinstallatie
- 45.8.2. Bereiden van voedingsproducten, basis van plantaardige melen (100kW)
- 45.14.2. Opslag van 15.000kg bloem in silo's.
- 53.8.2. Grondwaterwinning beperkt tot max 1300m³/jaar en max 4m³/dag.

- Er is een planwijziging nodig. Het bedrijf is deels zonevreemd gelegen in agrarisch gebied. Het regulariseren van bestaande niet-vergunde constructies of het vergunnen van nieuwe constructies in het agrarisch gebied is momenteel niet mogelijk.
- Er is geen lopend of recent afgerond planningsproces met betrekking tot de bedrijfssite.
- Het aanvraagdossier werd opgemaakt door of onder supervisie van een erkend ruimtelijk planner.

5. Bevoegde overheid

Conform artikel 4.4.25 §2 van de Vlaamse Codex RO is de gemeenteraad bevoegd om over een aanvraag tot planologisch attest te beslissen, behalve in een limitatief aantal gevallen waarin het Vlaams gewest of de provincie bevoegd zijn. De aanvraag valt niet onder de lijst met de gevallen waarin het gewest of de provincie bevoegd zijn, waardoor de gemeenteraad bevoegd is om een beslissing te nemen aangaande aanvraag.

Beschrijving van het bedrijf, de omgeving en de aanvraag:

De bakkerij Josse Locus die opgericht werd in 1974 wordt heden geleid door Christel en Kristof, de 2e generatie en telt circa 100 personeelsleden (in de productie en in de winkels). De producten (broodjes, gebak) worden dagelijks bedeed aan de klanten. Circa 15 wagens verzorgen deze dagelijkse klantenbedeling met warme broodjes en gebak. De aanvrager wenst een regularisatie en uitbreiding te bekomen van de perimeter van het BPA nr 16 voor de volgende punten:

Zone 1: zonnepanelenpark op volle grond geplaatst achteraan de productieloods, thans gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. De daken op de loods zijn bezet met zonnepanelen, behoudens het dak loods (2009) die thans nog niet geschikt is bevonden voor de plaatsing van zonnepanelen.

Zone 2: parkings voor het personeel en bezoekers aan de overkant van de Lostraat, gelegen in parkgebied;

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

Gewenste toestand korte termijn:

Volgende bestaande zonevremde constructies, gelegen in het agrarisch gebied, wenst men te kunnen te regulariseren:

De korte termijn bestaat dus uit volgende elementen:

1. Regulariseren van de zonevremde constructies;
2. Herinrichten van de parking;
3. Visueel bufferen door middel van een groen buffer

1. Regulariseren van de bestaande, niet-vergunde zonevremde constructies, namelijk de zonnepanelen

Achter het bedrijf werden zonnepanelen op de grond geïnstalleerd. Ze zijn noodzakelijk voor het kunnen nakomen van de energietransitie. Het bedrijf gebruikt reeds hernieuwbare energie door de plaatsing van zonnepanelen op het dak, op de wand en op het naastliggend perceel. Het draagvermogen van het dak kan thans het gewicht van de installatie van zonnepanelen niet dragen.

De zonnepanelen werden gedeeltelijk geplaatst in zone 3 van het BPA en deels in agrarisch gebied.

2. Regulariseren van de parking en visueel bufferen door middel van een groenbuffer

De parking aan de overzijde van het gebouw in de Lostraat, gelegen in parkgebied, is zichtbaar vanuit het beschermde cultuurhistorisch landschap van de Watermolen van Pede. Omwille van de zichtbaarheid wordt een groene buffer aangelegd langs deze parking.

De parking bestaat uit 2 compartimenten, een parking met 12 plaatsen en een parking met 23 plaatsen.

Gewenste toestand lange termijn:

De aanvraag bevat geen noden op lange termijn.

6. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dilbeek

In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Dilbeek wordt het volgende vermeld aangaande de kansen voor (omgevings)zonevremde bedrijven (paragraaf 4.1.7).

“Scenario 1

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

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

Binnen de open landbouwgebieden geldt het volgende:

- In functie van de bescherming van de open ruimte mag het bouwvolume na werken maximaal 1000 m³ bedragen;
- De voorwaarden voor verhardingen, afsluitingen, beplanting en afmetingen van tuinen zijn gelijklopend met de voorwaarden in de prioritair gebieden voor natuur en de ecologische verbindingen;
- De aanleg van tuinconstructies (tuinhuis, garage, stalling,...) is toegelaten voor zover hun gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt;
- Aanpalend bij waterlopen wordt een bouwvrije en niet verharde zone van minstens 7,00m gerespecteerd.

Deze uitgangspunten worden herhaald in hoofdstuk 7.3 (zonevreemde bedrijven) van het GRS.

7. Openbaar onderzoek over de aanvraag

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 augustus 2024 tot en met 17 september 2024.

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend op 16 september 2024.

De bezwaarindiener uit de bezorgdheid over het landelijk karakter van de buurt waar zij wonen. Immers de laatste jaren werden heel wat uitbreidingen aan de straat gerealiseerd.

De bezwaarindiener laat verstaan constructief mee te willen denken en benadrukt de goede verstandhouding met de eigenaars van bakkerij LOCUS maar vraagt om de inpasbaarheid van de industriële activiteiten te verbeteren in het landelijk landschap aldaar.

8. Adviezen

Op 1 augustus 2024 werd advies gevraagd aan volgende adviesinstanties:

- Agentschap Natuur & Bos
- Provinciale dienst waterlopen
- Departement Omgeving
- Agentschap Landbouw en Visserij
- Deputatie Vlaams-Brabant

1. Het Agentschap Natuur & Bos bracht op 16 september 2024 volgend advies uit met referentie 24-212002

“Om de zichtbaarheid van het landschap te beschermen wordt een haagbuffer aangelegd langs de parking. Het Agentschap vindt een haag als compensatie voor het opheffen van parkgebied en bufferzone onvoldoende. Het ANB vraagt in deze ter versterking van het valleigebied en in het kader van Artikel 26bis Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997 om visuele verstoring t.o.v. het VEN-gebied te voorkomen een fysieke bufferstrook d.m.v. de aanplant van een bosstrook van 10m breed gelegen op 5m afstand van de Molenbeek. (zie onderstaande figuur). Deze fysieke bufferstrook dient na het toekennen van dit planologisch attest aangeduid te worden in het op te maken RUP. In de RUP voorwaarden dient opgenomen te worden dat de nieuwe (te regulariseren) parking niet vergund kan worden zonder dat er een fysieke aanplant wordt voorzien voor de bufferstrook.

Agentschap Natuur & Bos verleent voorwaardelijk gunstig advies mits:

- De aanplant van een bufferstrook (met inheemse en streekeigen soorten) van 10m breed gelegen op 5m afstand van de Molenbeek.

- Deze fysieke bufferstrook dient na het toekennen van dit planologisch attest aangeduid te worden in het op te maken RUP. In de RUP voorwaarden dient opgenomen te worden dat de nieuwe parking niet vergund kan worden zonder dat er een fysieke aanplant wordt voorzien voor de bufferstrook.

2. De Dienst Waterlopen gaf advies op 12/08/2024 met referentie: 2024-1562-WAT-001:

Beoordeling verenigbaarheid met watersysteem: Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan de geplande ingreep een schadelijk effect hebben op de het watersysteem.

Omschrijving schadelijk effect: Er wordt vrije ruimte ingenomen door bebouwing en verharding wat minder plaats geeft aan water om natuurlijk te infiltreren en af te stromen. Om te voldoen aan de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid moet men maatregelen nemen om het schadelijk effect te voorkomen, beperken, compenseren of herstellen. Hierbij vormen de GSVH en PSVH de basis. Mits de toekomstige aanvraag aan deze verordeningen voldoet, kan het project gunstig beoordeeld worden.

Dit advies kan in geen geval aanzien worden als een officieel advies in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag.

De dienst waterlopen heeft het toekomstig project beoordeeld en geeft aan waaraan de toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag moet voldoen om mogelijks voorwaardelijk gunstig te worden geadviseerd."

3. Het Departement Omgeving verleende advies op 13/09/2024 met referentie 2.84/23016/123.1:

Het dossier is heel summier, onduidelijk samengesteld en moeilijk leesbaar. De toelichtingsnota is heel beperkt (6 blz.) en verschaft weinig informatie over de ruimtelijke en planologische context. Zo wordt op geen enkele wijze het verband gelegd met de gewenste economische structuur in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin een aantal scenario's zijn bepaald ten aanzien van zonevreemde bedrijven.

De drie plannen die zijn toegevoegd (bestaande toestand, gewenste toestand en vergunningstoestand) verschillen nauwelijks van elkaar. Ook de legende op de plannen is verwarrend. Op de verschillende plannen wordt gewerkt met nummers en letters. Het is niet duidelijk op welke (afgebakende) zones of op welke oppervlakten deze nummers en letters betrekking hebben.

Op het plan van de bestaande toestand klopt de opgenomen gewestplanbestemming niet. Zo zouden zone 1 en zone 2 gelegen zijn in natuurgebied terwijl dit parkgebied moet zijn. Om de volledige planologische toestand te begrijpen, zou het duidelijker zijn wanneer een uitsnede van het BPA alsook een uitsnede van het gewestplan in het dossier opgenomen zou worden waarop de verschillende zones worden aangeduid.

In de toelichtende nota wordt aangegeven dat het doel van het planologisch attest is om de perimeter van BPA nr.16 voor bedrijvigheid te wijzigen door te voorzien in 3 nieuwe zones. Deze 3 nieuwe zones zijn nergens aangeduid op het plan gewenste toestand. Het is dus niet duidelijk over welke oppervlakte dit gaat en hoe diep deze zones insnijden in het herbevestigd agrarisch gebied of in het parkgebied. In de toelichtingsnota wordt vermeld dat de parkings noordelijk van de Lostraat al 25 jaar in gebruik zijn doch bij de opmaak van het BPA werden deze niet meegenomen in de ordening van het bedrijfsterrein.

Op het plan gewenste toestand moet, conform het uitvoeringsbesluit planologisch attest, een onderscheid worden gemaakt tussen gewenste ontwikkelingen op korte en op lange termijn. Indien er geen lange termijn ontwikkelingen voorzien worden, moet dit ook zo aangegeven worden.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen formuleert ontwikkelingsperspectieven voor bestaande verspreide bedrijven. Het is een vaststaand gegeven dat deze ontwikkelingsperspectieven enkel gelden voor hoofdzakelijk vergunde bedrijven. Om die reden werd ook het hoofdzakelijk vergund karakter als ontvankelijkheidsvereiste ingeschreven in de VCRO. Dit is logisch gezien de finaliteit van een planologisch attest een ruimtelijk uitvoeringsplan is. De Raad van State aanvaardt niet dat ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt louter ter regularisatie van overtredingen.

In artikel 4.4.24 van de VCRO dient een planologisch attest te vermelden 'of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is.' Wat verstaan wordt onder een 'hoofdzakelijk vergund' zit o.m. vevat in artikel 4.1.1., 7° VCRO dat een definitie geeft van het begrip:

'een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat: bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft.' In de memorie van toelichting bij de VCRO is, verwijzend naar de parlementaire voorbereidingen (Parl. Stuk. 2011, 2008-2009, nr. 1, randnummer 276), volgende verduidelijking terug te vinden: 'dat de vergunningstoestand van het corpus van het bedrijf, de ruggengraat of de core business moet aangetoond zijn'. Het begrip 'normale bedrijfsvoering' slaat op de hoofdactiviteit van een bedrijf. Wat de hoofdactiviteit is van een bedrijf kan worden afgeleid uit de oppervlakte of het volume die bepaalde activiteiten innemen ten opzichte van het geheel. Voor de ontvankelijkheid van een aanvraag is dus niet slechts vereist dat de bedrijfsgebouwen vergund zijn, maar wel dat alle voor de bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund zijn. Kortom, ook de vergunningstoestand van verhardingen, technische installaties, silo's enz. is relevant.

De noodzakelijke constructies moeten vergund of vergund geacht zijn.

Toegepast op de aanvraag voor planologisch attest voor het bedrijf Josse Locus in Dilbeek blijkt dat hoewel de bedrijfsgebouwen wellicht conform het BPA grotendeels vergund zijn de verharding van parkings en het zonnepanelenpark (voorwerp van deze aanvraag) niet vergund. Deze elementen behoren tot de normale bedrijfsvoering en maken dus deel uit van de hoofdactiviteit van het bedrijf. In de toelichtingsnota wordt overigens gesteld dat ze essentieel zijn voor de bedrijfsvoering.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het bedrijf derhalve NIET kan worden beschouwd als zijnde hoofdzakelijk vergund wat een strijdigheid inhoudt met de ontwikkelingsperspectieven van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Voor wat betreft het plan vergunde toestand wordt wel aangegeven wat de onvergunde afwijkingen zijn, maar het is niet duidelijk om welke oppervlakte dit gaat en wat de afbakening van deze zones is. Ook is het niet duidelijk wat dan wel vergund is. Het onderdeel 'Vergunningshistoriek' is een kopie van de afgeleverde bouwvergunningen en milieuvergunningen zonder situering op kaart. Zijn de in rood aangegeven gebouwen op het plan de vergunde of vergund geachte gebouwen? En wat is de vergunningstoestand ten aanzien van de aanwezige verhardingen binnen en buiten het bedrijfsterrein?

Het is niet de bedoeling om via een planologisch attest een hoofdzakelijk onvergunde toestand te regulariseren. De gevraagde wijzigingen of uitbreidingen moeten binnen de contour van het bestaande BPA voorzien worden om zo de ruimtelijke impact van de uitbreidingen op de omgeving te beperken.

Het Departement Omgeving verleent vanuit deze overwegingen een ongunstig advies ten aanzien van de aanvraag voor planologisch attest Josse Locus nv.

4. Het Agentschap Landbouw & Zeevisserij bracht op 3 september 2024 advies uit met referentie 2024_005315_v1:

L&V verleent een strikt en voorlopig ongunstig advies voor het planologisch attest. Op voorwaarde dat duidelijk wordt aangetoond waarom de plaatsing op de meest recente loods niet mogelijk is enerzijds en er gestreefd wordt naar complementair gebruik als overdekte parkeerplaats anderzijds kan een nieuwe heroverweging gebeuren. Immers door de ongebreidelde onvergunde ruimteinname van dit bedrijf worden de vergunningverlener en adviesinstanties voor een voldongen feit geplaatst In de open ruimte geldt het principe van zuinig en multifunctioneel ruimtegebruik.

Voorliggend voorstel van gewenste toestand dient dus aangepast te worden aan de hoger aangehaalde opmerkingen.

5. Het departement Ruimtelijke planning van de Provincie Vlaams-Brabant van 5 september 2024 is als volgt:

1. De aanvraag tot planologisch attest door Josse Locus NV, Lostraat 99, Dilbeek, voor de handelingen binnen de contour van het bijzonder plan van aanleg voorwaardelijk gunstig te adviseren,

overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de beleidsopties van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant op voorwaarde dat:

- o er voldoende aandacht besteed wordt aan de buffering van de bedrijfssite;
- o bijkomende verhardingen beperkt worden en uitgevoerd worden in waterdoorlaatbare materialen;
- o er bijkomend ingezet wordt op fietsvoorzieningen;

2. De aanvraag tot planologisch attest door Josse Locus NV, Lostraat 99, Dilbeek, voor de aangevraagde uitbreiding van de parking in parkgebied en de zonnepanelen in herbevestigd agrarisch gebied ongunstig te adviseren, aangezien deze uitbreiding niet past binnen de beleidsopties van de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, meer bepaald het provinciaal beleid op vlak van zuinig en efficiënt ruimtegebruik.

9. Advies van de bevoegde adviescommissie (gecoro)

Het dossier werd toegelicht op de gecoro vergadering van 12 september 2024 Het dossier werd door een werkgroep voorbereid en het vooradvies werd voorgelegd op de gecoro vergadering van 24 oktober. Nadien werd er een finaal advies geformuleerd.

De gecoro onderscheidt volgende positieve punten aan het dossier:

- Ondernemers moeten in de gemeente Dilbeek meer ruimte te krijgen. Daarom is Gecoro Dilbeek van mening dat ook de firma LOCUS op deze site alle kansen moet krijgen om zijn bedrijf te ontwikkelen en verder te exploiteren.

De gecoro onderscheidt volgende negatieve punten aan het dossier:

- De parking in parkgebied is niet passend en zou beter worden afgebroken. Bij behoud van deze parking is het absoluut noodzakelijk om kwalitatieve groenbuffers van 10m aan te leggen.

Suggestie van de gecoro:

Aangezien het voorliggend parkgebied en achterliggend geherwaardeerd agrarisch gebied is de inpashaarheid van gebouwen en infrastructuur des te belangrijker. Dat is ook wat het initieel BPA nr 16 beoogde. Daarom is GECORO Dilbeek de mening toegedaan dat de groene buffers dienen te worden hersteld. Er zijn hiervoor verschillende mogelijkheden:

- o 10m groene buffer op 5m van de Molenbeek (zie advies ANB)
- o Groenbuffer (10m) realiseren rondom de aangelegde PV-installaties:

§ Ofwel langsheen de PV-installatie

§ Ofwel dieper op de percelen 363G, 362 en 361B.

- o Een nieuwe groenbuffer voorzien op perceel 364G waarvan de eigenaar van bakkerij Locus eveneens eigenaar is.

Wat betreft de aanleg van parkings voor personeel van het bedrijf zijn er volgens GECORO Dilbeek volgende mogelijkheden:

- o Parkings aanleggen in de zijstrook van het perceel zijn perfect mogelijk mits het aanleggen van een groenbuffer op perceel 364G
- o Het is perfect mogelijk om onder de zonnepaneelinstallatie te parkeren. Alzo is het ook mogelijk om een groenbuffer van 10m aan te leggen rondom de parking en PV park (op hoogte)

Gecoro Dilbeek adviseert de gemeente Dilbeek om met de aanvrager in overleg te gaan en te bekijken dat het perceel gelegen in parkgebied dat aansluit aan het natuurgebied van de Watermolen van Pede semi-publiek te maken. Waarbij het park toegankelijk wordt gemaakt d.m.v. voetweg en brugje over de Molenbeek. De parkings voor de medewerkers van bakkerij Locus zouden dan tevens dienst kunnen doen als bezoekersparking plaatsen.

De gecoro geeft een gunstig advies mits voorwaarden:

- De zonnepanelen dienen op hoogte geplaatst te worden, zodat eronder parkings voorzien kunnen worden in waterdoorlatende verharding.
- GECORO vraagt aan de gemeente Dilbeek om binnen het jaar initiatief te nemen tot de ontwikkeling van een RUP voor zonevreemde onderneming waarin moet worden gestreefd naar een

ruimtebalans door elders op het grondgebied van de gemeente Dilbeek zonevreemde landbouw te herbestemmen naar landbouwbestemming.

10. Standpunt over het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is

Het bedrijf kan worden behouden op de huidige vestigingssite aangezien er wordt voldaan aan volgende drie voorwaarden van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS):

1. Het bedrijf voldoet in de huidige situatie aan alle voorwaarden van goed nabuurschap zoals omschreven in het GRS;
2. Het bedrijf zal ook in de toekomstige situatie voldoen aan de alle voorwaarden van goed nabuurschap;
3. De gewenste ontwikkelingen veroorzaken geen significant schadelijk conflict met de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste nederzettingsstructuur.

11. Standpunt over de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn

De gemeente is van oordeel dat de bedrijfsgebouwen en silo's vergund zijn en dat het zonnepanelenpark geen deel uitmaakt van de hoofdactiviteit van het bedrijf en dus niet behoort tot de normale bedrijfsvoering.

Het bedrijf kan wel degelijk worden beschouwd als zijnde hoofdzakelijk vergund.

De gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn kunnen gedeeltelijk worden toegelaten, met uitzondering van de 2 zones voor parkings gelegen in parkgebied. Het advies van de gecoro wordt hierbij gevolgd.

Parkeren onder de zonnepanelen kadert in efficiënt ruimtegebruik.

Bijkomende voorwaarden worden opgelegd:

- De parkings gelegen in parkgebied dienen verwijderd te worden en de natuur dient hersteld te worden. Daarbij moet dus de verharding weggenomen worden.
- De zonnepanelen dienen op hoogte geplaatst te worden, zodat eronder parkings voorzien kunnen worden in waterdoorlatende verharding.
- Er dient een wadi aangelegd te worden op het naastgelegen perceel 364G waarvan bakkerij Locus eveneens eigenaar is.
- Er dient een groenbuffer van 10 m aangelegd te worden zowel op het naastgelegen perceel 364G als achter de zonnepanelen op hoogte op de percelen 361B, 362 en 363G

Mits te voldoen aan de hierboven gestelde voorwaarden kan er een gunstig advies worden gegeven voor een planologisch attest aan het bedrijf Locus NV wat de korte termijn betreft.

12. Standpunt over de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn

NVT

13. Standpunt over de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

Gelet op het gunstig advies aangaande de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn is de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) noodzakelijk.

Juridisch kader

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikelen 4.4.24 t.e.m. 4.4.29)
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest

Beslissing

stemming

21 ja

13 onthoudingen

Artikel 1. De aanvraag tot planologisch attest voor LOCUS NV op een terrein met adres Losstraat 99 te 1703 Schepdaal en met als kadastrale omschrijving 6^e afd. sec. E nrs. 345B; 361B; 362; 363G en 303F wordt goedgekeurd. Het bedrijf kan worden behouden op de plaats waar het gevestigd is. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn worden toegelaten mits naleving van de bijkomende voorwaarden. Er dient ook rekening te worden gehouden met de voorwaarden uit de adviezen van de verschillende instanties.

**Namens Gemeenteraad,
voor eensluidend afschrift**