

Toelichting en motivering van de aanvraag

a) de historische achtergrond van het bedrijf (bron website Josse Locus).

Josse Locus startte in 1974 samen met zijn echtgenote een eigen bakkerij op. Hijzelf vertegenwoordigde de tweede generatie van een bekende bakkersfamilie uit Sint-Pieters-Leeuw. In deze periode werd de eerste omzet gerealiseerd door levering aan huis. De bakkerij in Schepdaal werd geopend in 1976 met twee bakovens. Om te voldoen aan de steeds toenemende afzet, werd de productiecapaciteit in de volgende decennia systematisch uitgebreid. Vanaf de jaren tachtig werden naast de traditionele broodrondes met levering aan huis steeds meer koude bakkers van brood en banket voorzien. Dit resulteerde in een aanpassing en uitbreiding van het productassortiment om zo te kunnen blijven voldoen aan de vragen en wensen van de klanten. In 1983 opende de eerste winkel in eigen beheer in de J. Depauwstraat te Sint-Pieters-Leeuw. Vanaf de tweede helft van de jaren tachtig werd er begonnen met de verkoop onder eigen naam op openbare markten. Vandaag de dag is dat nog steeds een vast gegeven en staan we dagelijks met onze specialiteiten op meerdere markten en jaarmarkten. Vanaf de jaren negentig levert Josse Locus aan bedrijven, warenhuisketens, rusthuizen, scholen,... Sinds het overlijden van Josse Locus (1995) staat dochter Christel in voor het financiële en het administratieve beheer en zoon Kristof neemt het commerciële en de productie voor zijn rekening. In 2000 wordt de productieruimte voor een eerste maal uitgebreid. Ondertussen heeft Josse Locus acht winkels in eigen beheer en worden dagelijks meerdere markten bezocht. Ook komen er steeds meer externe klanten bij, waardoor de productieruimte in 2009 opnieuw werd uitgebreid tot 6000 m². Heden telt het bedrijf 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.

b) de werking van het bedrijf, met duiding welke activiteiten waar plaatsvinden en duiding van de vergunningstoestand voor wat betreft de vergunnings- of meldingsplicht voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit als vermeld in artikel 5.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;

De activiteit van het bedrijf Josse Locus is aan de Lostraat te Schepdaal uitsluitend het bakken van brood en gebak. De verkoop gebeurt elders. Voor deze verdeling worden circa 16 bestelwagens ingezet.

Het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningsplicht overeenkomstig de VLAREM.

Een milieuvergunning voor de percelen sectie E 349 T, 363^E, en 365 K werd afgegeven op 05.09.2011 voor een periode die eindigt op 19 mei 2028.

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

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

c) de verdeling van activiteiten als het bedrijf verschillende vestigingen heeft of verschillende sites in gebruik heeft:

De productie is gevestigd in Dilbeek (Schepdaal). De eigen winkels gespreid over verschillende kernen (waaronder: Asse, Dilbeek, Edingen, Halle, Huizingen, Leerbeek, Lennik, Ninove, Sint-Piters-Leeuw) zorgen voor de verkoop van de producten.

d) de tewerkstelling in het bedrijf:

Heden telt het bedrijf circa 100 personeelsleden (in de productie en in de winkels)

e) het bedrijf verricht kleinhandelsactiviteiten in eigen winkels en op markten : het aandeel van de kleinhandelsactiviteiten in de omzet van het bedrijf:

De eigen winkels die gevestigd zijn over verschillende kernen (Asse, Dilbeek, Edingen, Halle, Huizingen, Leerbeek, Lennik, Ninove, Sint-Piters-Leeuw) en de marktkramen van Josse Locus zorgen voor de verkoop van een deel van de producten. Deze verkoop maakt ongeveer 48% uit van de omzet.

f) het mobiliteitsprofiel van het bedrijf.

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

Op site worden 40 arbeiders en 2 bedienden tewerk gesteld. Het personeel komt met eigen vervoer. Overwegend wordt de wagen gebruikt. Tijdens de nacht werken er in het bedrijf 5 werknemers. Overdag 35 werknemers. Er zijn ook 15 chauffeurs voor de leveringen aan de eigen winkels en klanten.

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

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

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

g) de gewenste wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand met een onderscheid tussen ontwikkelingen op korte en op lange termijn, de reden van die wijzigingen en de ermee samenhangende verwachte wijzigingen op het vlak van tewerkstelling, mobiliteitsprofiel en, in voorkomend geval, het aandeel van de kleinhandelsactiviteiten in de omzet;

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

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

Zone 2: parkings voor het personeel/bezoekers aan de overkant van de Lostraat, thans gelegen in parkgebied.

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

h) de verantwoording van de gewenste wijzigingen in het licht van kwalitatief en zuinig ruimtegebruik en de beperking van eventuele hinder voor de omgeving;

De inname van grond in de aanvraag van het planologisch attest heeft betrekking op de installatie van zonnepanelen achter het bedrijf en de aanleg van parkings voor het personeel en bezoekers (circa 550 m²) aan de overkant van het bedrijf aan de Lostraat. Deze parkings zijn reeds meer dan 25 jaren in gebruik.

h.1) De zonnepanelen zijn reeds een 2-tal jaren in gebruik. De zonnepanelen zijn noodzakelijk voor het kunnen nakomen van de verplichtingen inzake energietransitie. Het bedrijf gebruikt thans reeds hernieuwbare energie door de plaatsing van zonnepanelen op het dak (280 Zp (102,40 kWp) geplaatst in het jaar 2020), op de wand (116 Zp (43.16 kWp) en de naastliggende grond (452 Zp (213,64 kWp)).

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

Een deel van de inrichting functioneert nog op (aardolie) en het wagenpark is nog niet omgeschakeld op alternatieve energie.

De nog vrije oppervlakte op het dak dakoppervlakte zal in de toekomst ook gebruikt worden als de techniek van de zonnepanelen zich verder zal ontwikkelen. Het draagvermogen van het dak kan thans het gewicht van een installatie van zonnepanelen niet dragen. Het zonnepanelenpark is omringd met beplanting waardoor het staketsel aan het oog wordt onttrokken.

h.2) De vrije ruimte die nog beschikbaar is binnen het onbebouwde gedeelte van de nijverheidszone van het Bpa wordt voorbehouden voor uitbreiding van de activiteit met gebouwen (en zonnepanelen) en het stallen van bedrijfsvoertuigen, ruimte voor de leveranciers en het stallen van containers.

Huidige aanvraag heeft betrekking op het parkeren van personenwagens (personeel, bezoekers). De parking aan de overkant van de Lostraat bestaat uit 2 compartimenten. Een parking met 12pp. en een parking met 23 pp.

De parkings aan de Noordzijde van de Lostraat zijn goed zichtbaar vanuit het beschermde cultuurhistorisch landschap van de Watermolen van Pede. Omwille van deze zichtbaarheid wordt op het plan een buffer aangelegd langs deze parking. In die mate wordt de zichtbaarheid van de parkings vanuit het beschermde landschap afgeschermd.

i) als het bedrijf verschillende vestigingen heeft of verschillende sites in gebruik heeft, een afweging van een eventuele gewenste uitbreiding op de site waarop de aanvraag betrekking heeft ten opzichte van een uitbreiding in andere vestigingen of op andere sites;

De aanvraag voor het bekomen van een planologisch heeft geen betrekking op de uitbreiding van de productie en in die mate geen impact op de expansie van de bestaande winkels.

Legende

	bestaande gebouwen
	bestaande paal (...)
	nieuwe paal (...)
	grenspunt (niet gemerkt)
	deksel riolering
	paal verlichting / elektriciteit

Verhardingen

	asfalt / beton
	klinkers / dallen
	grint / dolomiet
	kasseien

Afsluitingen

	haag
	draad / prikkel
	draad met plaat
	betonplaten

INTOP AXIOS - Beëdigde landmeters-experten

Onvergonde afwijkingen

BPA

3	Buffer	Parking
4	Buffer	Verharding
5	Buffer	Zonnepanelen (deel)
7	Buffer	Klinkers

Gewestplan

1	Natuur	Parking 1
2	Natuur	Parking 2
6	Agrarisch	Zonnepanelen (deel)



LANDMETER
EXPERTEN

SCHATTERS
EXPERTEN

Dossier 51404



BESTAANDE TOESTAND
Gemeente Dilbeek
Voorheen Schepdaal - 6e Afd.
Lostraat
Sectie E nr. 363f

schaal:
1/ 500

Dit document mag niet
gebruikt worden voor
eigendomsoverdracht

Legende

	bestaande gebouwen
	bestaande paal (....)
	nieuwe paal (....)
	grenspunt (niet gemerkt)
	deksel riolering
	paal verlichting / elektriciteit

Verhardingen

	asfalt / beton
	klinkers / dallen
	grint / dolomiet
	kasseien

Afsluitingen

	haag
	draad / prikkel
	draad met plaat
	betonplaten

INTOP AXIOS - Beëdigde landmeters-experten

Onvergunde afwijkingen

BPA

3	Buffer	Parking
4	Buffer	Verharding
5	Buffer	Zonnepanelen (deel)
7	Buffer	Klinkers

Gewestplan

1	Natuur	Parking 1
2	Natuur	Parking 2
6	Agrarisch	Zonnepanelen (deel)

Gewenste toestand

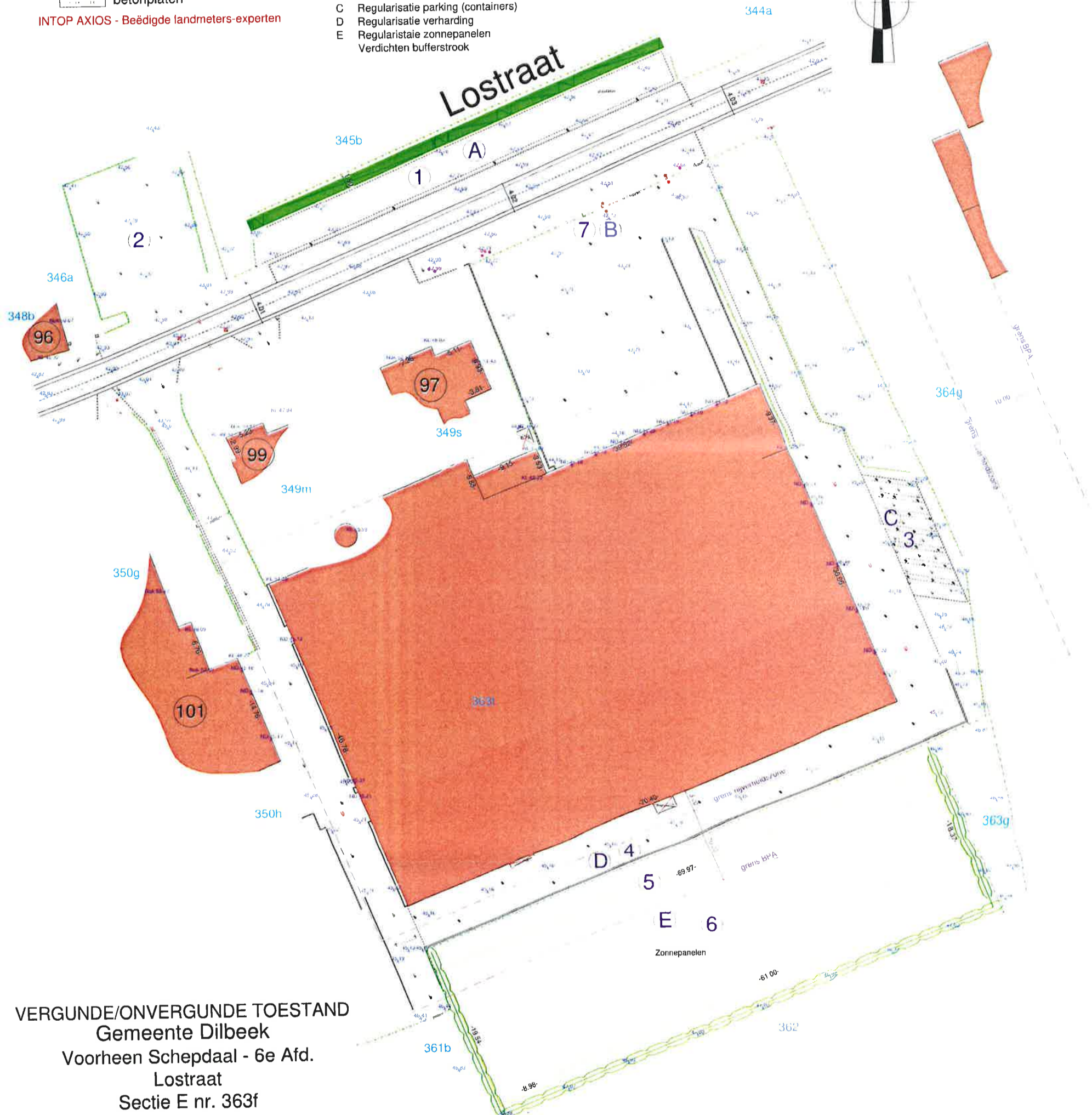
- A Regularisatie parking
Aanplant haagbeuk
Verplaatsen afsluiting
- B Regularisatie klinkerverharding
- C Regularisatie parking (containers)
- D Regularisatie verharding
- E Regularisatie zonnepanelen
Verdichten bufferstrook



LANDMEETER
EXPERTEN

SCHATTERS
EXPERTEN

Dossier 51404



VERGUNDE/ONVERGUNDE TOESTAND
Gemeente Dilbeek
Voorheen Schepdaal - 6e Afd.
Lostraat
Sectie E nr. 363f

schaal:
1 / 500

Dit document mag niet
gebruikt worden voor
eigendomsoverdracht

Legende

	bestaande gebouwen
	bestaande paal (....)
	nieuwe paal (....)
	grenspunt (niet gemerkt)
	deksel riolering
	paal verlichting / elektriciteit

Verhardingen

	asfalt / beton
	klinkers / dallen
	grint / dolomiet
	kasseien

Afsluitingen

	haag
	draad / prikkeldraad
	draad met plaat
	betonplaten

INTOP AXIOS - Beëdigde landmeters-experten

Onvergunde afwijkingen

BPA

3	Buffer	Parking
4	Buffer	Verharding
5	Buffer	Zonnepanelen (deel)
7	Buffer	Klinkers

Gewestplan

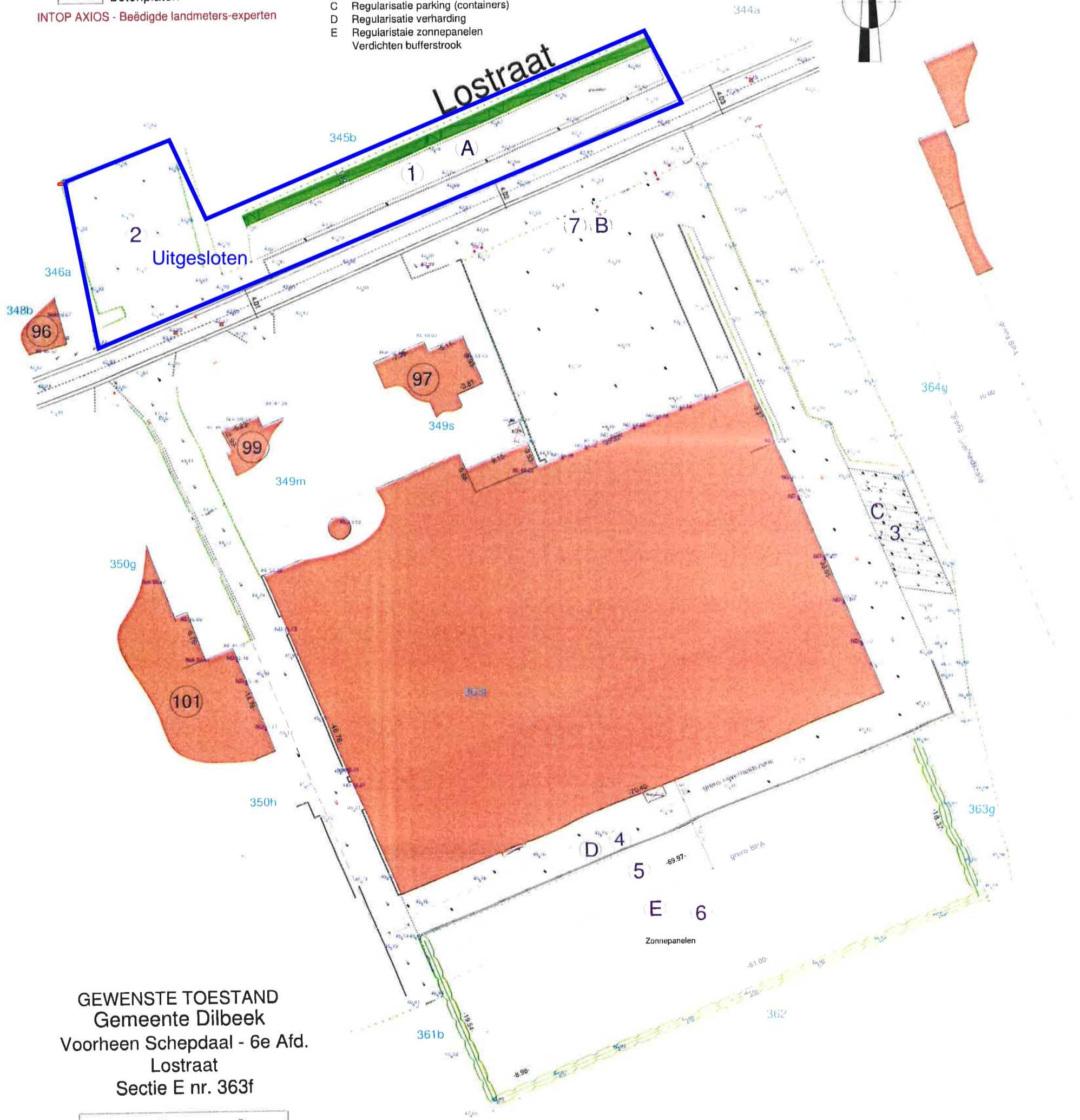
1	Natuur	Parking 1
2	Natuur	Parking 2
6	Agrarisch	Zonnepanelen (deel)

Gewenste toestand

- A Regularisatie parking
Aanplant haagbeuk
Verplaatsen afsluiting
- B Regularisatie klinkerverharding
- C Regularisatie parking (containers)
- D Regularisatie verharding
- E Regularisatie zonnepanelen
Verdichten bufferstrook



Dossier 51404



GEWENSTE TOESTAND
Gemeente Dilbeek
Voorheen Schepdaal - 6e Afd.
Lostraat
Sectie E nr. 363f

schaal:
1 / 500

Dit document mag niet
gebruikt worden voor
eigendomsverdracht



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Beslissing over de plan-MER-plicht¹ van de aanvraag tot planologisch attest "Josse Locus nv"

Josse Locus nv

Lostraat 99

1703 Schepdaal

Dossiernummer: SCRPL23022

Het Team Omgevingseffecten ontving op 13/2/2024 het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) dat bedrijf Josse Locus nv liet opstellen in functie van een aanvraag tot planologisch attest.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft de aanvraag tot planologisch attest tot doel de afwijkingen van de feitelijke toestand op de planologische toestand, inzonderheid door de aanleg van zonnepanelen en parking, te regulariseren.

Zoals in de screeningsnota aangegeven wordt, komt de aanvraag tot planologisch attest in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage en kan er dus een plan-m.e.r.-screening gemaakt worden.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

De gemeente Dilbeek heeft opmerkingen geuit over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord en verwerkt in het screeningsdossier via een aanpassing in gemarkeerde tekst, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

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



¹ Volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

De beslissing dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is houdt geen standpunt in over de wenselijkheid van het plan.

U dient het screeningsdossier samen met deze beslissing toe te voegen bij de aanvraag tot planologisch attest.

Het Team Omgevingseffecten zorgt ervoor dat het screeningsdossier en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan op de website van het departement Omgeving - Milieueffectrapportage (www.omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank). Het Team Omgevingseffecten zal aan de betrokken gemeente vragen om dit eveneens te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-03-20 11:34:11 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel   Vlaamse
overheid

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid
ABCO - OMGEVING - VLAAMS-BRABANT
Diestsepoort 6 bus 101
3000 LEUVEN
T 02 214 48 48
www.vlaanderen.be
info@lv.vlaanderen.be

Intop (Johan Kestemont)

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
22/11/2023	mail 22/11 Johan Kestemont (Intop)	2023_007656_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx		02 214 48 48	29/11/2023
info@lv.vlaanderen.be			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende de van het plan-MER 'Plan-MER i.k.v. planologisch bakkerij attest Josse Locus NV'

Aanvrager:

Bouwplaats: DILBEEK 6 AFD/SCHEPDAAL: sectie E, 0349/00M000, 0349/00S000, 0363/00F000

Geachte,

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

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw verzoek tot raadpleging in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het planologisch attest *Plan-MER i.k.v. planologisch bakkerij attest Josse Locus NV* goed ontvangen. Het departement zal geen advies uitbrengen bij de voorliggende screening plan-MER, maar zal dat wel doen in een later stadium van de adviesprocedure.

Opdat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende rekening met de landbouwsituatie zou worden gehouden, wenst het Departement Landbouw en Visserij wel te wijzen op een aantal algemene aandachtspunten. Ten laatste bij het voorleggen van het ontwerp-RUP moeten deze aspecten duidelijk beschreven worden indien zij relevant zijn voor het plan.

- De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet voldoende gemotiveerd en gecompenseerd worden conform omzendbrief RO/2010/01.
- Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen.
- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.
- De impact van het plan op de landbouw moet voldoende onderzocht worden. Het Departement Landbouw en Visserij kan desgewenst op basis van een aangeleverde contour in de vorm van een *shapefile* (polygoon) een landbouwimpactstudie opmaken.

Voorliggende ontwerptekst houdt in voldoende mate rekening met de reeds geformuleerde opmerkingen, waardoor er vanuit landbouwkundig standpunt geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien u vragen heeft over bovenstaand advies, kan u mailen naar info@lv.vlaanderen.be met vermelding van '2023_007656_v1' en dit advies in bijlage.

Hoogachtend,

Hilde Villé
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

Johan Kestemont

Van: beleidCA <beleidca@mow.vlaanderen.be>
Verzonden: donderdag 7 december 2023 14:43
Aan: Johan Kestemont
Onderwerp: RE: mer sreening - aanvraag planologisch attest van Bakkerij Josse Locus Lostraat 99 te Dilbeek (Schepdaal)

Beste,

Het departement MOW-Beleid heeft geen opmerkingen op bovenstaand dossier.

Met vriendelijke groeten

Karin Cardinaels
Coördinator Adviezen

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid
Regionaal aanspreekpunt
M 0478 56 05 96
karin.cardinaels@mow.vlaanderen.be
Koningin Astridlaan 50 bus 4, 3500 Hasselt
mow.vlaanderen.be

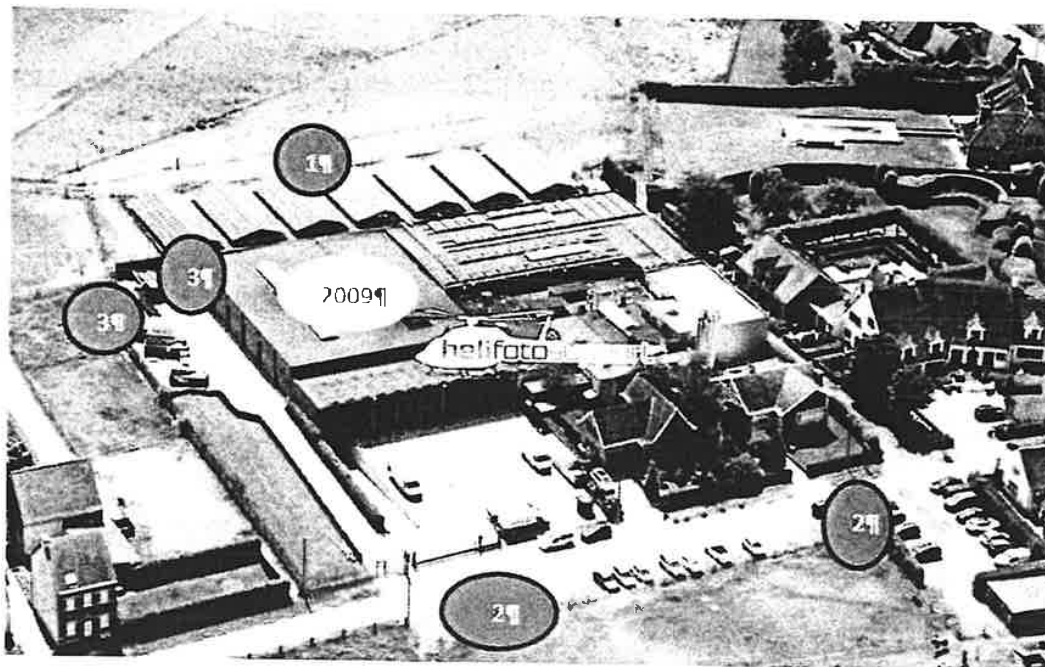
Volg ons op [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#)



Van: Johan Kestemont <johan@intop.be>
Verzonden: woensdag 22 november 2023 16:03
Aan: wonenenondernemen@dilbeek.be; Adviesverlening_Departement_MOW <advies.departement@mow.vlaanderen.be>; 'ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be' <RuimtelijkePlanning@vlaamsbrabant.be>; Omgeving, GOP Vlaams-Brabant <GOP.VBR.omgeving@vlaanderen.be>; ANB, AVES Vlaams-Brabant <aves.vbr.anb@vlaanderen.be>; 'adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be' <adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be>
Onderwerp: mer sreening - aanvraag planologisch attest van Bakkerij Josse Locus Lostraat 99 te Dilbeek (Schepdaal)

Beste,
In bijlage gaat voor advies de mer screening.

Samengevat heeft de MER - screening betrekking op handelingen/werken die gelegen zijn buiten de perimeter van het Bpa Zonevremde Bedrijven, inzonderheid om het gebruik van een grond voor het parkeren van personenwagens (aangeduid met cijfer 2) (personeel/bezoekers) en het gebruik van een grond voor zonnepanelen (aangeduid met cijfer 1) achter de productieloods.



Mogen we vragen uw advies te verlenen *binnen een termijn van 1 maand.*

Met vriendelijke groeten.

Johan Kestemont

Inhoudelijk medewerker: Linde Smits
016 26 76 04
administratief medewerker: Marina Mathijs
016 26 75 47
ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:
Ons kenmerk:
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-MER-2023-00054

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN



**VLAAMS-
BRABANT**

Geachte,

Betref: Dilbeek - Bakkerij Josse Locus Lostraat 99 - MER-screening

Op 22 november 2023 heeft de deputatie een verzoek tot raadpleging ontvangen bij een onderzoek tot milieueffectrapportage. Josse Locus NV heeft hiervoor een screeningsnota opgesteld. De deputatie dient uiterlijk op 21 december 2023 een advies uit te brengen, anders kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

De screeningsnota werd opgemaakt in het kader van een aanvraag tot planologisch attest voor 'Josse Locus' te Lostraat 99, Schepdaal (Dilbeek). De aanvraag heeft betrekking op een bakkerij binnen een nijverheidszone volgens het BPA 'Zonevreemde bedrijven fase 1 Dilbeek'. De zaak wenst zonnepanelen aan te leggen op de zijgevel en op de grond achteraan het gebouw (herbevestigd agrarisch gebied), de buffer links van het gebouw te verkleinen voor het plaatsen van containers, en een parking aan te leggen aan de overkant van de straat (parkgebied).

Aangezien het planningsinitiatief de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een klein gebied op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten, valt het naar het oordeel van de provinciale dienst ruimtelijke planning niet onder de plan-MER-plicht.

Een inhoudelijke beoordeling van het planningsinitiatief maakt onderwerp uit van het latere besluitvormingsproces zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Met vriendelijke groeten

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke planning

www.vlaamsbrabant.be



In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen we je relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. De provincie Vlaams-Brabant verwerkt de persoonsgegevens enkel voor het doeleinde waarvoor ze worden ingezameld en enkel zolang dit hiervoor nodig is. Overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) heb je het recht van inzage, verbetering of verwijderen van de door jou verstrekte persoonsgegevens of beperking ervan tot de door jou bedoelde verwerking. Alsmede heb je het recht om tegen de verwerking bezwaar te maken en heb je het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Alle informatie hierover vind je op www.vlaamsbrabant.be/privacy | Ondernemingsnummer: 0253-973-219

Johan Kestemont

Van: Berx Caro <caro.berx@vlaanderen.be>
Verzonden: maandag 11 december 2023 14:56
Aan: Johan Kestemont
Onderwerp: RE: [23-218770] FW: mer sreening - aanvraag planologisch attest van Bakkerij Josse Locus Lostraat 99 te Dilbeek (Schepdaal)

Beste,

vanuit het Agentschap voor Natuur en Bos zal geen advies verleend worden.

Met vriendelijke groeten,

Caro Berx
Teamcoördinator Adviezen Vlaams-Brabant

Vlaamse Overheid
AGENTSCHAP **NATUUR & BOS**
Diestsepoort 6 bus 75, 3000 Leuven
M 0473/56.52.87
E caro.berx@vlaanderen.be
www.natuurenbos.vlaanderen.be
Vind je antwoord op je vraag via ons [helpcenter](#).



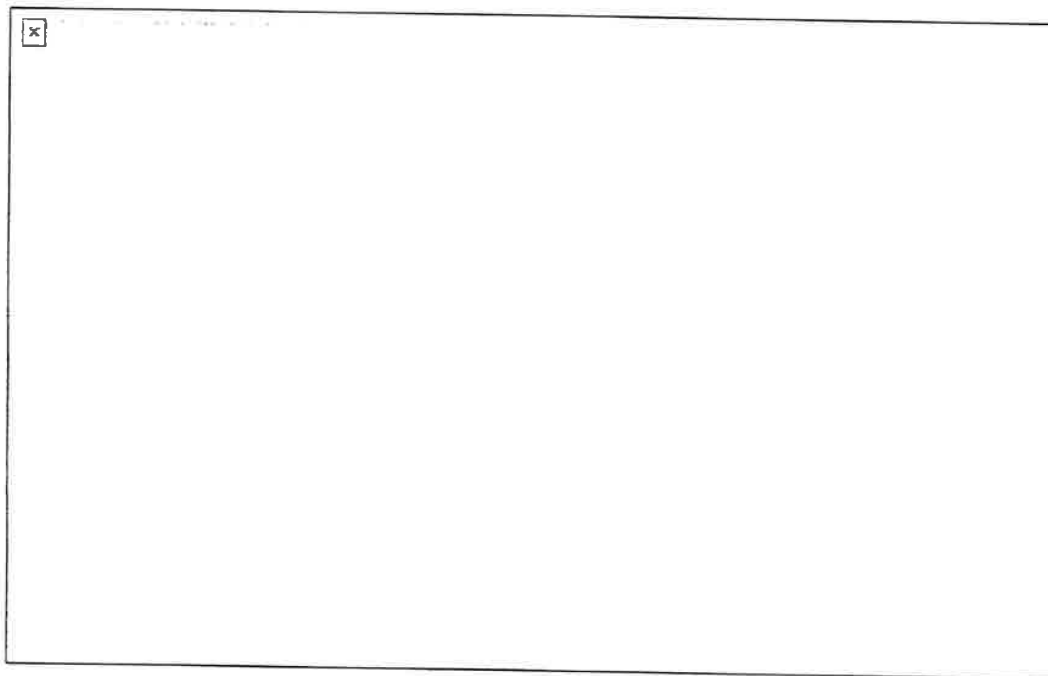
Van: ANB, AVES Vlaams-Brabant <aves.vbr.anb@vlaanderen.be>
Verzonden: donderdag 23 november 2023 11:42
Aan: ANB, PROD ADICT AV <ADICT.AV@vlaanderen.be>
Onderwerp: [23-218770] FW: mer sreening - aanvraag planologisch attest van Bakkerij Josse Locus Lostraat 99 te Dilbeek (Schepdaal)

Van: Johan Kestemont <johan@intop.be>
Verzonden: woensdag 22 november 2023 16:03
Aan: wonenondernemen@dilbeek.be; Adviesverlening_Departement_MOW <advies.departement@mow.vlaanderen.be>; 'ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be' <RuimtelijkePlanning@vlaamsbrabant.be>; Omgeving, GOP Vlaams-Brabant <GOP.VBR.omgeving@vlaanderen.be>; ANB, AVES Vlaams-Brabant <aves.vbr.anb@vlaanderen.be>; 'adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be' <adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be>
Onderwerp: mer sreening - aanvraag planologisch attest van Bakkerij Josse Locus Lostraat 99 te Dilbeek (Schepdaal)

Beste,
In bijlage gaat voor advies de mer screening.

Samengevat heeft de MER - screening betrekking op handelingen/werken die gelegen zijn buiten de perimeter van het Bpa Zonevreemde Bedrijven, inzonderheid om het gebruik van een grond voor het parkeren van

personenwagens (aangeduid met cijfer 2) (personeel/bezoekers) en het gebruik van een grond voor zonnepanelen (aangeduid met cijfer 1) achter de productieloods.



Mogen we vragen uw advies te verlenen *binnen een termijn van 1 maand.*

Met vriendelijke groeten.

Johan Kestemont

Johan Kestemont

Van: ✓ Wonen en ondernemen <wonenenondernemen@dilbeek.be>
Verzonden: donderdag 21 december 2023 15:00
Aan: Johan Kestemont; advies.departement@mow.vlaanderen.be; ✓
 'ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be'; 'GOP.VBR.omgeving@vlaanderen.be';
 'aves.vbr.anb@lne.vlaanderen.be'; 'adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be'
Onderwerp: RE: mer screening - aanvraag planologisch attest van Bakkerij Josse Locus Lostraat 99
 te Dilbeek (Schedpaal)

Beste,

De gemeente Dilbeek adviseert de m.e.r.-screening ongunstig, aangezien deze onvolledig is:

- De milieuscreening per discipline gebeurt niet volgens de huidige indeling van de disciplines, namelijk Bodem (pedologie en geologie), Water (geohydrologie, oppervlakte- en afvalwater en mariene waters), Lucht (geur en luchtverontreiniging), Geluid en trillingen (geluid en trillingen), Mens (gezondheid, mobiliteit en ruimtelijke aspecten), Biodiversiteit, Klimaat en Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie (landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie)
- Hierdoor wordt het onderdeel 'landschap' niet behandeld. Nochtans heeft het project een aanzienlijke landschappelijke impact:
 - o De parkings aan de noordzijde van de Lostraat zijn goed zichtbaar vanuit het beschermd cultuurhistorisch landschap van de Watermolen van Pede. De zichtbaarheid van de wagens vormt een minwaarde voor dit landschap.
 - o De zonnepanelen zijn goed zichtbaar vanuit het zuidelijk gelegen openruimtegebied. Bijkomend wordt door de plaatsing van de zonnepalen de aanplant van de verplichte 10 m brede groenbuffer rond de industriële loods onmogelijk gemaakt.
 - ⇒ Nergens in de m.e.r.-screening wordt de impact van het project op het landschap beschreven. Er worden bijgevolg ook geen milderende maatregelen voorgesteld om de impact van het project op het omliggende landschap te verkleinen.
- Er zijn geen alternatieven uitgewerkt in de m.e.r.-screening, wat nochtans een verplicht onderdeel van de screening is. Nochtans zijn alternatieven mogelijk. Zo zouden de parkeerplaatsen kunnen aangelegd worden ten oosten van de industriële loods, binnen het onbebouwde gedeelte van de nijverheidszone van het BPA.
- De aangelegde, niet-vergunde verharding in de 2 m brede bufferzone aan de straatzijde wordt niet als onvergunde afwijking vermeld.

Mvg,

Laurent Coppens

Omgevingsambtenaar - Wonen & Ondernemen
 T 02 451 68 79
 Kasteelhoeve - de Heetveldelaan 4 - 1700 Dilbeek

Dilbeek

Van: Johan Kestemont <johan@intop.be>
Verzonden: woensdag 22 november 2023 16:03
Aan: Wonen en ondernemen <wonenenondernemen@dilbeek.be>; advies.departement@mow.vlaanderen.be;
 'ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be' <RuimtelijkePlanning@vlaamsbrabant.be>;
 'GOP.VBR.omgeving@vlaanderen.be' <GOP.VBR.omgeving@vlaanderen.be>; aves.vbr.anb@lne.vlaanderen.be;

'adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be' <adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be>

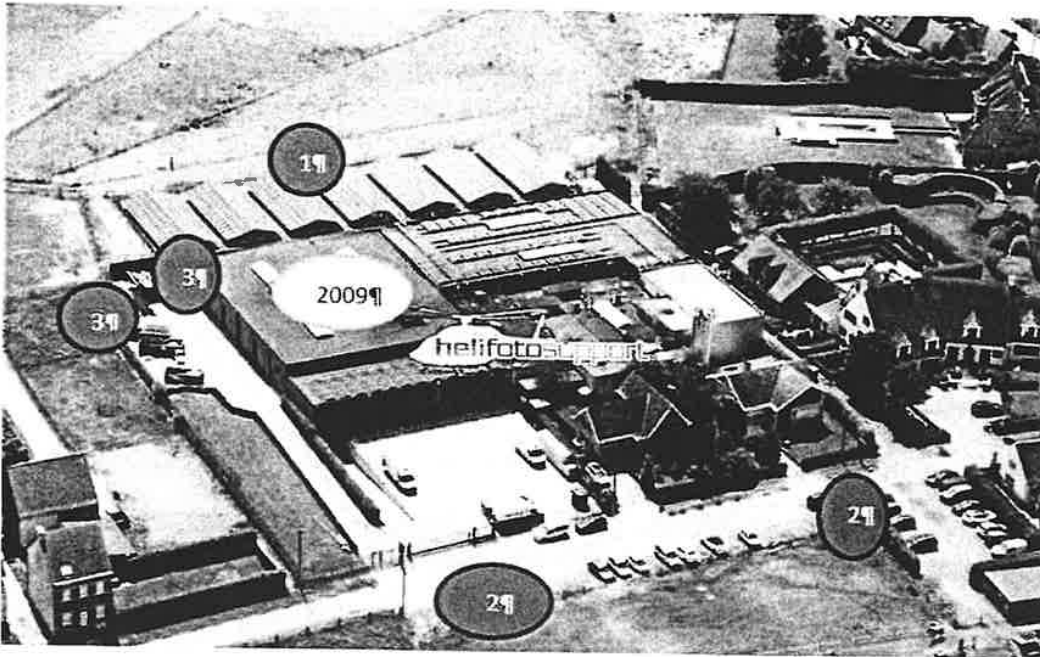
Onderwerp: mer screening - aanvraag planologisch attest van Bakkerij Josse Locus Lostraat 99 te Dilbeek (Schepdaal)

U ontvangt niet vaak e-mail van joan@intop.be. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste,

In bijlage gaat voor advies de mer screening.

Samengevat heeft de MER - screening betrekking op handelingen/werken die gelegen zijn buiten de perimeter van het Bpa Zonevremde Bedrijven, inzonderheid om het gebruik van een grond voor het parkeren van personenwagens (aangeduid met cijfer 2) (personeel/bezoekers) en het gebruik van een grond voor zonnepanelen (aangeduid met cijfer 1) achter de productieloods.



Mogen we vragen uw advies te verlenen *binnen een termijn van 1 maand*.

Met vriendelijke groeten.

Johan Kestemont

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

Lostraat 99 te 1703 Schepdaal

Inhoud

.....	1
1. Bespreking: situering & kenmerken.	3
Contactgegevens:	3
Situering.....	4
Beschrijving.....	4
Hernieuwbare energie.....	5
Vergunningen.	6
Stedenbouwkundige vergunningen.....	6
Milieuvergunning.....	6
Mobiliteit.....	6
Afwijkingen van de feitelijke toestand op de planologische toestand.....	7
Feitelijke toestand en de omgeving.	8
Kadastrale nummers: bedrijvenzone en uitbreidingen.....	8
2. Ontvankelijkheidsvoorwaarden.....	9
Milieuvergunningsplicht	9
Natuurverplichtingen.	9
Behoorlijk vergund	11
3 Het bedrijf Josse Locus.	14
4 Huidige toestand	14
5 Gewenste toestand	15
6 Milieuscreening per discipline	15
Oppervlaktewater.....	15
Grondwater	17
Bodem.....	17
Fauna & flora	18
Onroerend erfgoed & archeologie	21
Geluid & trillingen.....	21
Lucht & licht.....	21
Discipline mens – ruimtelijk - klimaat	22
Discipline mens – mobiliteit	22
Discipline mens – veiligheid.....	23
Landschap.....	23
Grensoverschrijdende effecten	24
7 Conclusies	25

1. Bespreking: situering & kenmerken.

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

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



Figuur 1. Luchtfoto : huidige feitelijke situatie

Contactgegevens:

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

Situering.



Figuur 2. Situering. (bron Geopunt)

Beschrijving.

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



Figuur 3. Bestelwagens Locus

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

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

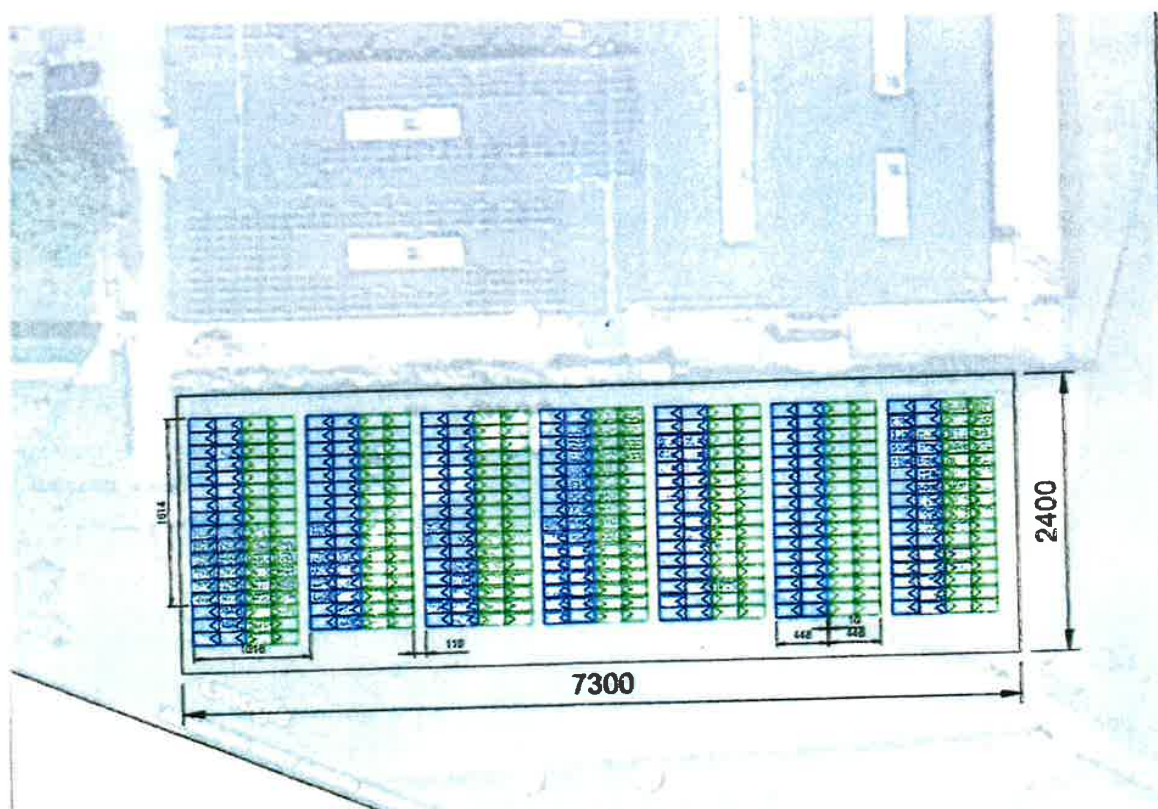
Het bedrijf bezit ook 10 eigen winkels.

Hernieuwbare energie.

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

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

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



Figuur 4. Zonnepanelen achteraan de gebouwen

Vergunningen.

Stedenbouwkundige vergunningen.

Oprichting. 1974.	Oprichting
Bpa M.B.06.05.2008	Regularisatie zonevreemde bedrijven
SV 05.01.2009	Uitbreiden van de bakkerij
SV 29.06.2009	Plaatsen van 2 bijkomende poorten + HS-cabine prefab
SV 19.08.2013	Plaatsen van een bloemsilo
Andere handelingen	
Zonnepanelen	Daken vrijgestelde handelingen
Zonnepanelen zijgevel en op achterliggende grond	Zonder vg en/of vrijgestelde handelingen
Parking overkant van de Lostraat	Zonder vg, overkant van de Lostraat, respectievelijk 12 pp.en 23 pp.
Verharding/parking in de 2 m brede bufferzone aan de straatzijde.	Zonder vg. Te behouden.

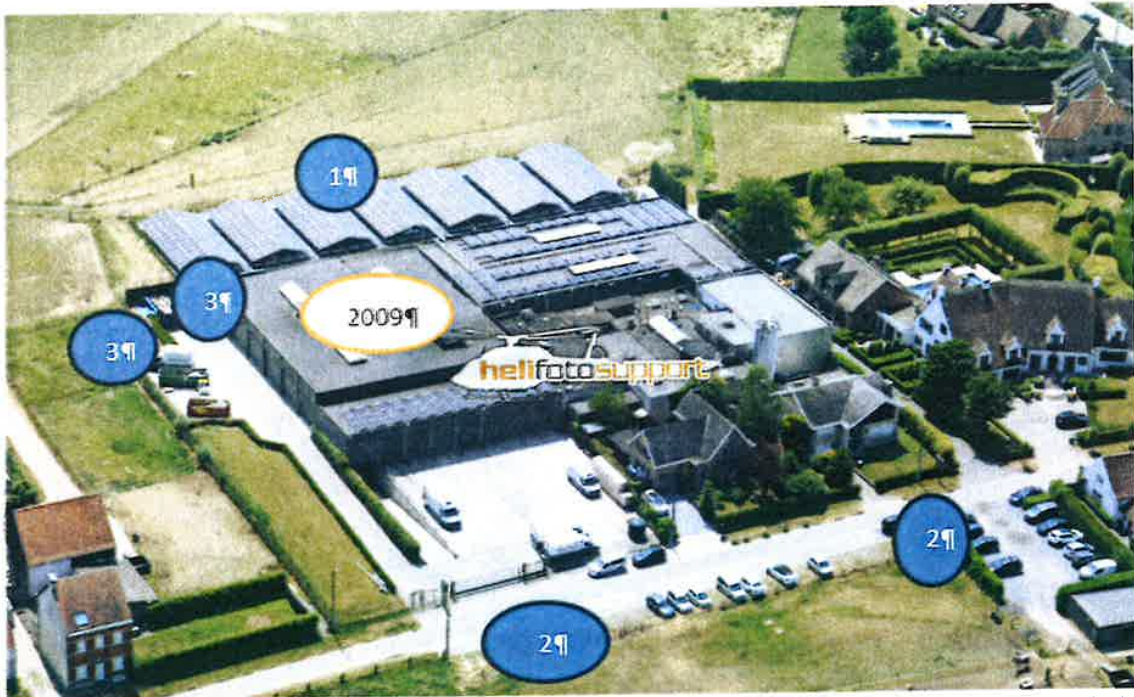
Milieuvergunning.

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

Mobiliteit.

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

Afwijkingen van de feitelijke toestand op de planologische toestand.



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

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

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

Feitelijke toestand en de omgeving.



Figuur 6. Feitelijke toestand en de omgeving.

Kadastrale nummers: bedrijvenzone en uitbreidingen.

Het bedrijfsgebouw is gelegen op perceel 23070^e0363/00F00.

CaPaKey: **23070E0363/00F00**

Gemeente **Dilbeek** - NIS-code 23016

Afdeling **DILBEEK & AFD/SCHEPDAAL/**
NIS-code 23070

Sectie **E**

Perceel: **0363/00F00**

De uitbreidingen/wijzigingen worden voorzien

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

2. .Ontvankelijkheidsvoorwaarden.

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

Milieuvergunningsplicht

Het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningsplicht overeenkomstig de VLAREM.

Een milieuvergunning voor de percelen sectie E 349 T, 363^E, en 365 K werd afgegeven op 05.09.2011 voor een periode die eindigt op 19 mei 2028.

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

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

Natuurverplichtingen.

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

VEN en IVON gebieden

id	295
gebruiksplan	514
naam	De Vallei van de Laarbeek en de Moienbeek
categorie	gen
datum	2016-12-07
act	
actid	RUP_02000_212_00408_00001
planid	1769F355-B657-46CA-ACF1-301A977A5F8E



Figuur 7. VEN -gebied : bron Geopunt Vlaanderen

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

Habitatrichtlijngebieden

id	16
geboude	BE2400009
naam	Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden



Figuur 8. SBZ : bron Geopunt Vlaanderen

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

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

Behoorlijk vergund

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

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



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



Figuur 9. Gewestplan Halle-Vilvoorde-

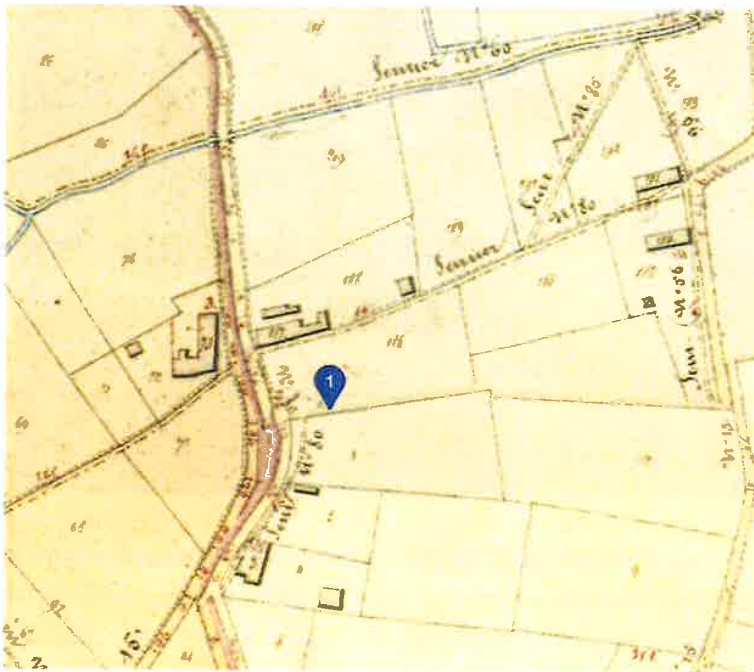
Asse.

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

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

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

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



Buurtwegen.

Figuur 10. Atlas der

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



Figuur 11 Parkings gelegen tussen zonevrijeemde woningen in het parkgebied.

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



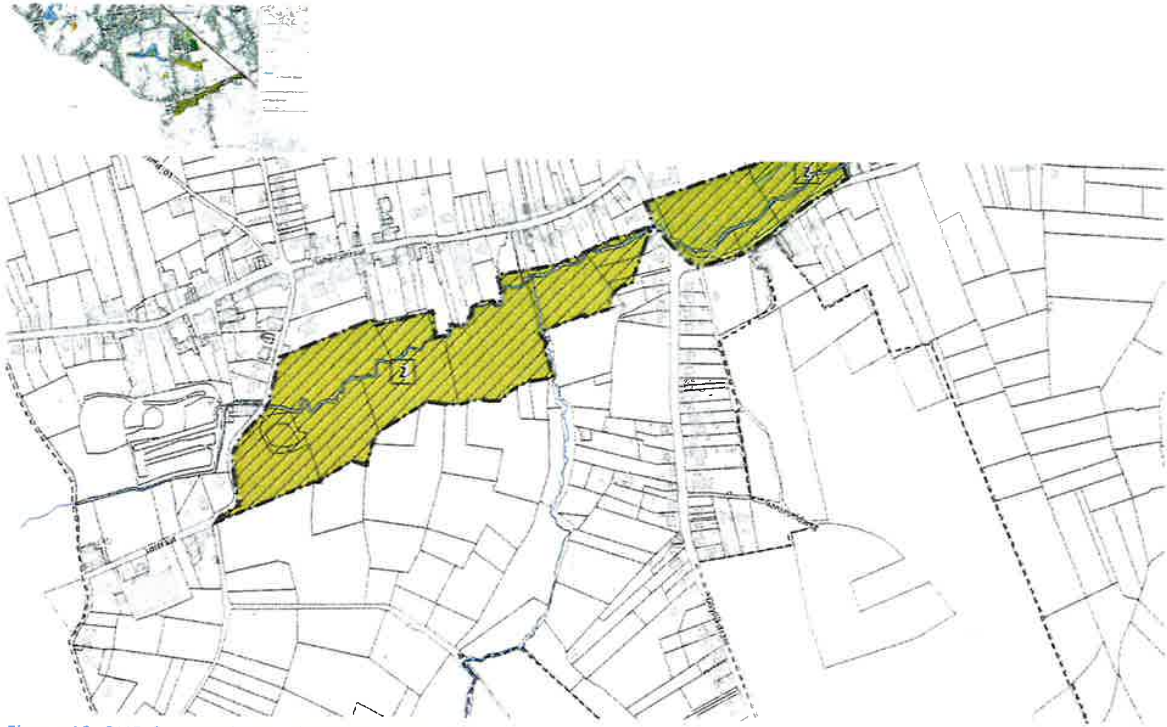
Herbevestigde (Agrarische en Groene) gebieden

Regio: Zenne-Dijle-Pajottenland
 Naam: Landbouwgebied Gaasbeek
 Datum van vaststelling: 2009-04-24
 Deelruimte: Deelruimte 6. Zuidelijk Pajottenland
 Link naar document: https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2022-01/zdp_hag_gp_kaart_2_bvr_20090424.pdf
 Link naar document: https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2022-01/zdp_oup+bijlage_bvr_20090424.pdf
 Nummer: 2
 Oppervlakte: 102

Figuur 12 Herbevestigd landbouwgebied ter hoogte van de bedrijfsite Locus.

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

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



Figuur 13. RUP Open Ruimte - deelplan Lostraat.

3 Het bedrijf Josse Locus.

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

Het bedrijf bezit ook 10 eigen winkels.

4 Huidige toestand

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



5 Gewenste toestand

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

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

De vrije ruimte die nog beschikbaar is binnen het onbebouwde gedeelte van de nijverheidszone van het Bpa wordt voorbehouden voor uitbreiding van de activiteit met gebouwen en het stallen van bedrijfsvoertuigen, ruimte voor de leveranciers en het stallen van containers. Huidige aanvraag heeft betrekking op het parkeren van personenwagens (personeel, bezoekers).

6 Milieuscreening per discipline

Oppervlaktewater

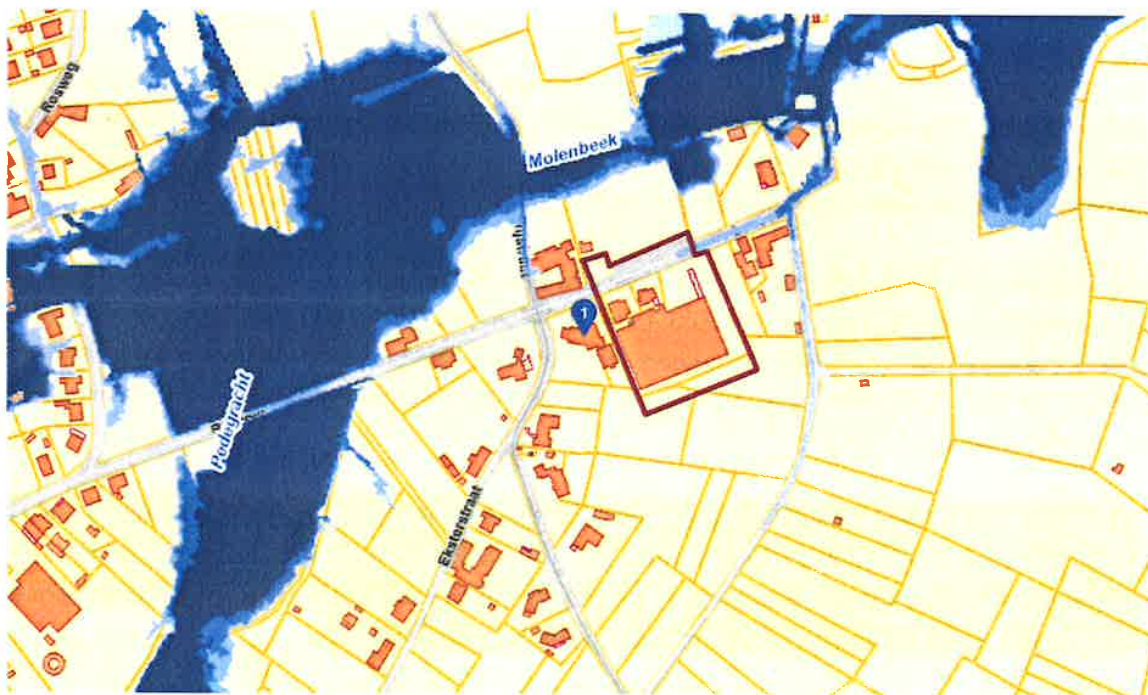
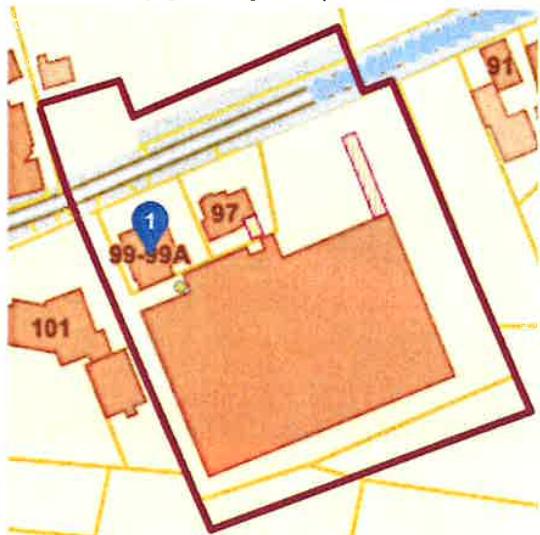
Referentiesituatie

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

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

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

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



Figuur 14. Relevante kaart overstromingsgebieden pluviaal

Milieueffecten en milderende maatregelen

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

Grondwater

Referentiesituatie

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

Milieueffecten en milderende maatregelen

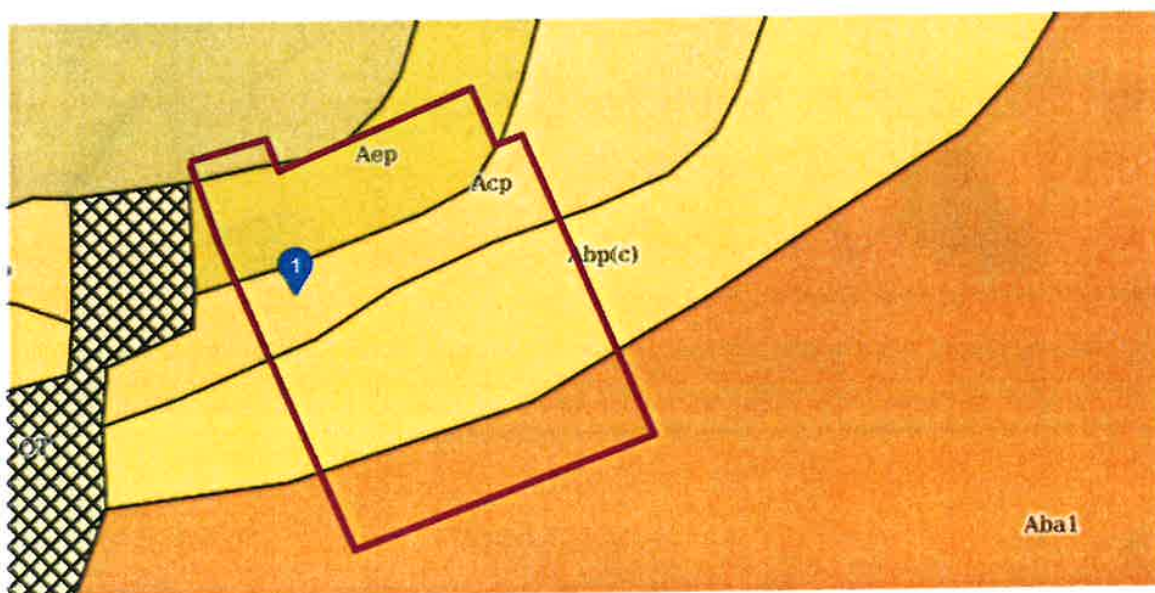
Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht ten aanzien van deze discipline.

Bodem

Referentiesituatie

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

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



Figuur 15. Bodemkaart (bron: Geovlaanderen)

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

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

Milieueffecten en milderende maatregelen

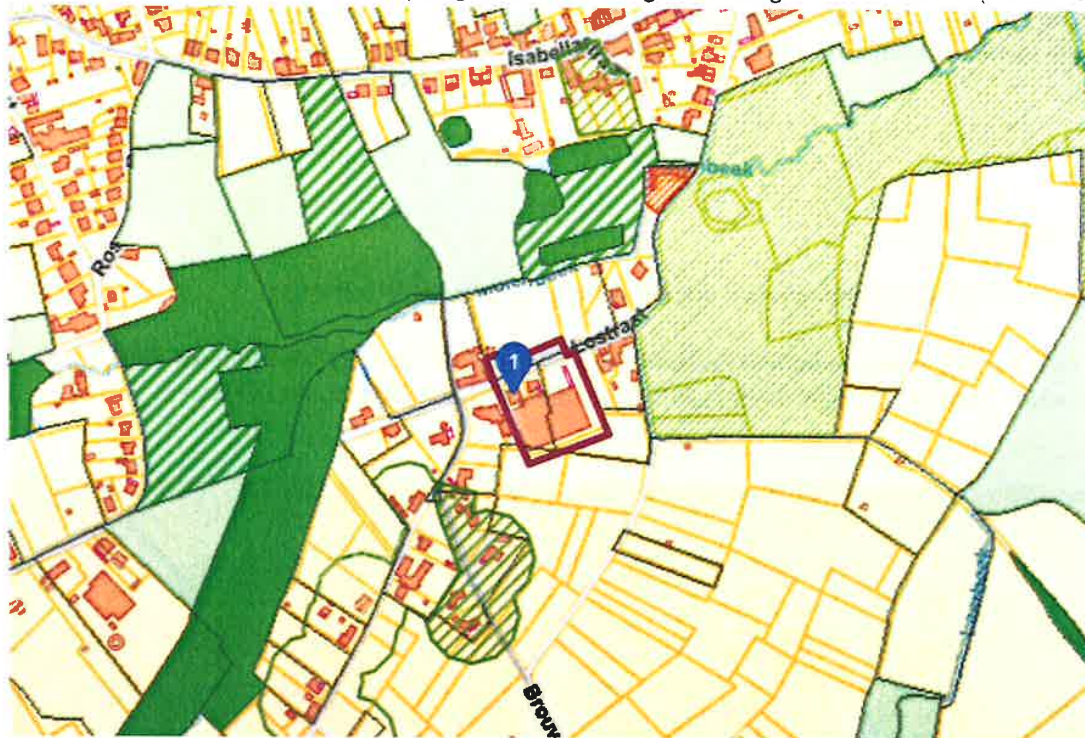
De ingrepen voor de aanleg van een parking en de plaatsing van zonnepanelen hebben geen aanzienlijke negatieve effecten t.a.v. de discipline bodem.

Fauna & flora

Referentiesituatie

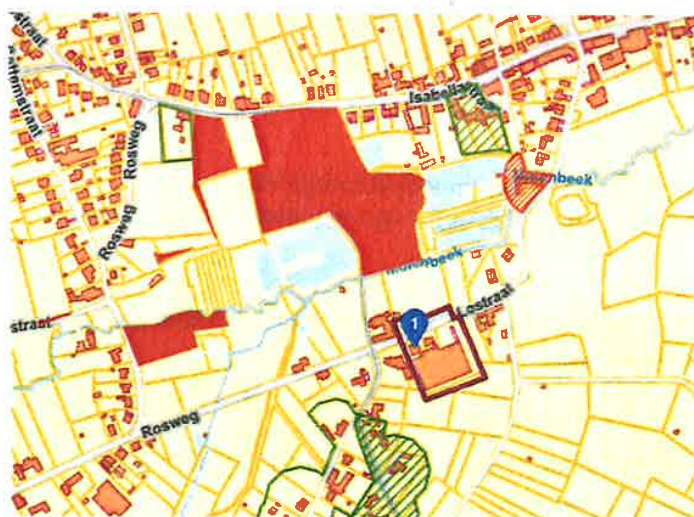
Op heden is geen spontane natuurontwikkeling beschadigd of vernietigd binnen het plangebied a.g.v. de aanwezige activiteit.

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



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

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



Figuur 17. Historisch permanent grasland

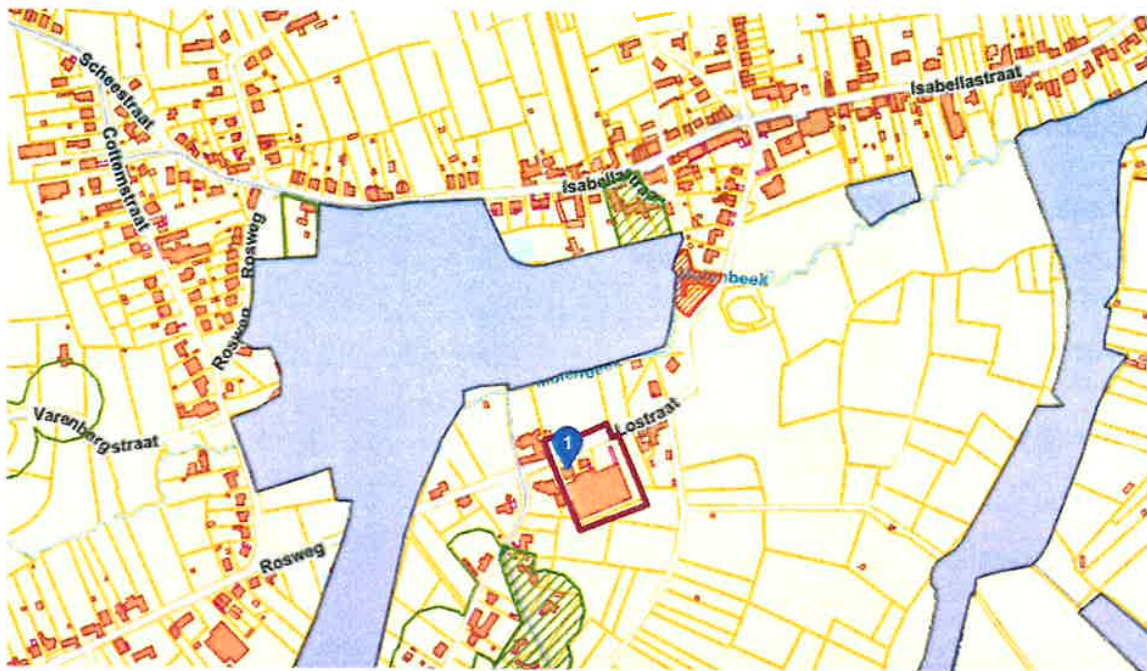
Biologische waarderingskaart - versie 2

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



Figuur 18 Habitatrichtlijngebieden.

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



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

VEN en IVON gebieden

id	290
gebiedsnr	514
naam	De Vallei van de Laarbeek en de Molenbeek
categorie	gen
bd	2016-12-07
ed	
algplanid	RUP_02000_212_00408_00001
globalid	1769F355-B657-46CA-ACT1-B01B9D3AF89F

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

Milieueffecten en milderende maatregelen

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

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

Onroerend erfgoed & archeologie

Referentiesituatie

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

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

Millieueffecten en milderende maatregelen

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

Geluid & trillingen

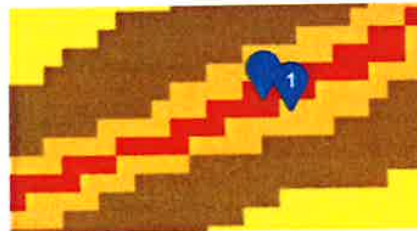
Referentiesituatie

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

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

MIRA geluidsbelastingskaart wegverkeer 2018, etmaal (Lden)

Geluidsniveau **61.417046 dB**



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

Millieueffecten en milderende maatregelen

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

Lucht & licht

Referentiesituatie

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

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

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

Millieueffecten en milderende maatregelen

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

Bijkomende lichtpunten dienen eveneens neerwaarts gericht te zijn.

Discipline mens – ruimtelijk - klimaat

Referentiesituatie

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

Milieueffecten en milderende maatregelen

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

Discipline mens – mobiliteit

Referentiesituatie

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

Op site worden 40 arbeiders en 2 bedienden tewerk gesteld. Het personeel komt met eigen vervoer. Overwegend wordt de wagen gebruikt. Tijdens de nacht werken er in het bedrijf 5 werknemers. Overdag 35 werknemers. Er zijn ook 15 chauffeurs voor de leveringen aan de winkels..

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

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

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

Milieueffecten en maatregelen

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

Het bedrijf wentelt geen parkeerdruk af op het openbaar domein. Daarom de vraag om de inname van circa 550 m² buiten de huidige perimeter van voor het parkeren van personenwagens (personeel,

bezoekers...) te bestendigen. Deze parkings zijn reeds in gebruik voor de inwerkingtreding van het DRO van 01 mei 2000.

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

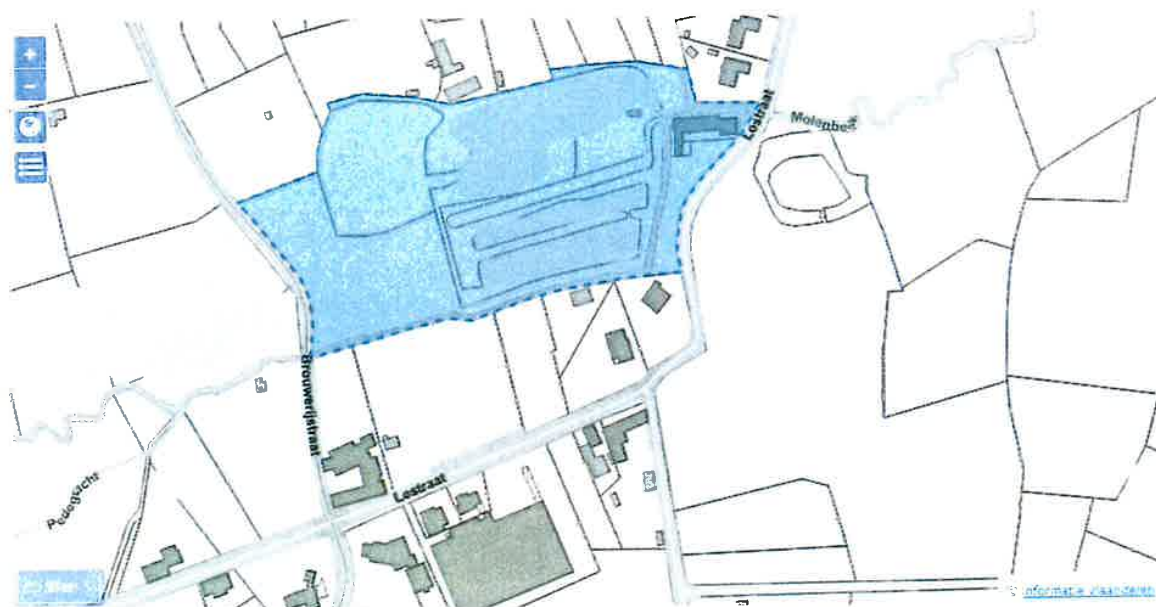
Discipline mens - veiligheid

Referentiesituatie

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

Landschap.

'De watermolen van Sint-Gertrudis-Pede met aanhorigheden en omgeving' te Dilbeek is op 17 april 1975 beschermd als monument en landschap. Het beschermde landschap maakt deel uit van de 'Pede-' of 'Bruegelvallei'. Kenmerkend voor het landschap is het geheel van natuurlijke en kunstmatige vijvers dat doorheen de tijd sterk gewijzigd is. Deze bekkens voorzagen de watermolen van de nodige waterreserve om te kunnen functioneren.



Figuur 21. Afbakening landschap Watermolen van Pede (blauwe zone) tov de site Locus

De parkings aan de Noordzijde van de Lostraat zijn goed zichtbaar vanuit het beschermd cultuurhistorisch landschap van de Watermolen van Pede. Omwille van deze zichtbaarheid wordt op het plan een buffer aangelegd langs deze parking. In die mate wordt de zichtbaarheid van de parkings vanuit het beschermd landschap afgeschermd.

De zonnepanelen zijn zichtbaar vanuit het zuidelijk gelegen openruimtegebied. Omwille van deze zichtbaarheid wordt die zonnepanelenpark omzoomd met een haag. Deze haag is reeds aangeplant. De plantjes die gestorven zijn worden vervangen. Op de plaatsen waar de dichtheid van de haag nog niet voldoende is zullen aanvullende plantjes toegevoegd worden. In die mate zal het onderstel van het zonnepanelenpark afgeschermd zijn. Het dak met de zonnepanelen blijft noorzakelijkerwijs

omwille van de bezonning open en zichtbaar. Gezien de noodzaak van het doorvoeren van de energietransitie, zijn zonnepanelen op het dak of op de grond een vertrouwd beeld. En beantwoordt deze energietransitie bovendien aan de eisen voor het beperken of stagneren van de klimaatopwarming. Gezien de ligging van de zonnepanelen binnen een korte afstand t o v de gebouwen is deze ingreep ook vanuit landbouwoogpunt een aanvaardbare installaties.

Op het plan werden deze buffers duidelijker ingetekend.

Grensoverschrijdende effecten

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

- Landsgrenzen
- Gewestgrenzen
- Provinciegrenzen

Gelet op de grote afstand tot deze grenzen.

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

7 Conclusies

Water

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

Bodem

- ⇒ Bodemstructuur wordt niet ingrijpend gewijzigd.

Fauna & Flora

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

Onroerend erfgoed & archeologie

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

Geluid, trillingen, lucht en licht

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

Mens

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

Landschap.

Mits het voorzien van de bufferstroken worden de voertuigen en het onderstel van de zonnepanelen volledig onttrokken aan het zicht.

Grensoverschrijdende effecten.

- ⇒ Er zijn geen grensoverschrijdende effecten

8 Algemeen besluit.

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

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

Met betrekking tot de discipline 'fauna en flora' en 'landschap' wordt naar de omgevingsfactoren in de bredere omgeving gekeken. In het projectgebied sensu strictu zijn geen VEN-waardige (Vlaams Ecologisch Netwerk) en SBZ-waardige (Speciale BeschermingsZone) habitats aanwezig en/of beschermd. De voorziene planwijzigingen hebben ook geen negatieve impact op de in de omgeving aanwezige natuurgebieden die tevens als VEN en SBZ zijn aangewezen. De vergunningen voor de activiteit binnen het plangebied en de afstand tussen het plangebied en deze gebieden, de tussenliggende functies en de niet rechtstreekse toegang/verbinding van het projectgebied met deze natuurgebieden maken ook dat een verscherpte natuurtoets (VEN) en passende beoordeling (SBZ) niet nodig zijn. Het projectgebied sensu strictu is ook niet gelegen in een beschermd landschap of diep in de open ruimte. De zichtbaarheid op de parking en het onderstel van de zonnepanelen vanuit respectievelijk het landschap 'Watermolen van Pede' en de open ruimte, hetwelk als negatief kan ervaren worden, wordt gemitigeerd door de aanleg van hagen.

Gezien om gevoegd te worden bij de gemeenteraadsbeslissing dd. 17 december 2024
aangaande de goedkeuring met voorwaarden van het planologisch attest 2024/1 – Locus
NV – Lostraat 99 te 1703 Dilbeek.

Algemeen directeur

Voorzitter