

Gemeente Dilbeek

Gemeenteplein 1 1700 Dilbeek
Tel.: 02/451.68.00 Fax: 02/451.68.01

Structuurplan

Versie GR2 2010



d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën

Meiboom 26 1500 Halle
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11
email: info@daconsult.be

Colofon Structuurplan Dilbeek

Opdrachtgever:

Gemeente Dilbeek
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek
tel.: 02/451.68.00
fax: 02/451.68.01

Ontwerper:

D+A Consult
Meiboom 26
1500 Halle
tel.: 02/371.02.50
fax: 02/363.89.11
e-mail: info@daconsult.be

Opgemaakt door:

Stijn Heremans
Erkend ruimtelijk planner

Ann Lambrechts
Erkend ruimtelijk planner

Medewerkers:

Ann Lambrechts, projectleider
Stijn Heremans, projectleider
Steven Muylaert, projectleider
Jo Decoster, projectmedewerker
Christophe Vekeman, cartografie en informatica
Glynis Lefevre, administratie

Versie GR2 - 2010 Definitieve aanvaarding in gemeenteraad
--

Vrijgave: projectleider Stijn Heremans
--

Informatief deel



ruimte voor ideeën

INHOUDSTAFEL

1.	ALGEMENE INLEIDING	1
1.1	Beleidskader voor ruimtelijke ordening	1
1.1	Het subsidiariteitsbeginsel	1
1.2	Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)	1
1.2.1	Gemeentelijke bevoegdheden	1
1.2.2	Juridische draagwijdte	1
1.3	Planningsproces – historiek van het dossier	1
2.	PROFIEL VAN DE GEMEENTE DILBEEK	3
2.1	Situering	3
2.2	Schets van de gemeente	3
3.	PLANNINGSCONTEXT	5
3.1	Ruimtelijke beleidsplannen	5
3.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	5
3.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant (RSVB)	6
3.1.3	Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB)	8
3.1.4	Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GEWOP)	10
3.1.5	Gemeentelijke structuurplannen	10
3.2	Ruimtelijke plannen met bindend karakter	12
3.2.1	Het Gewestplan	12
3.2.2	Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan - spoorlijn 50A tussen Brussel en Ternat	13
3.2.3	Goedgekeurde plannen van aanleg	13
3.2.4	Belangrijke verkavelingen	14
3.3	Lopende planningsprocessen	14
3.3.1	Plannen van aanleg in opmaak	14
3.3.2	Sectorale BPA's/RUP's	15
3.3.3	Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	15
3.4	Gemeentelijke beleidsplannen	19
3.4.1	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Dilbeek (GNOP2003)	19
3.4.2	Mobiliteitsplan (2002)	19
3.4.3	woonbehoeftestudie Dilbeek (2003)	19
3.4.4	Gemeentelijke Milieubeleidsplan Dilbeek (1999-2004)	20
3.4.5	Integraal Poelenplan (2006)	20
3.5	Andere wetgeving met ruimtelijke impact	20
3.5.1	Beschermde monumenten en landschappen	20
3.5.2	Natuurdecreet	21
3.5.3	Decreet integraal waterbeleid – Watertoets	21
3.6	Overige relevante studies en plannen	22
3.6.1	Landschapsatlas	22
3.6.2	Het Bruegelproject	22
3.6.3	Mobiliteitsstudie N8	22
3.6.4	Functioneel en recreatief fietsroutenetwerk Provincie Vlaams-Brabant (2002/2004)	23
3.6.5	RegioNet Brabant-Brussel (BB-net 2002)	23
3.6.6	De ecologische inventarisatie en visievorming van het stroomgebied van de Bellebeek 2004	23

3.6.7	Deelbekkenbeheerplan Bellebeek	24
BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DILBEEK		25
4.	DILBEEK OP MACROSCHAAL.....	25
4.1	Landschappelijke structuur	25
4.2	Open ruimtestructuur	25
4.3	Nederzettingsstructuur	25
4.4	Economische structuur.....	26
4.5	Lijninfrastructuren.....	26
4.5.1	Radiaalgerichtheid.....	26
4.5.2	Infrastructuren	26
4.5.3	Publiek transport	26
5.	DILBEEK OP MESOSCHAAL.....	27
5.1	Historische analyse	27
5.2	Globale ruimtelijke structuur van Dilbeek.....	28
DILBEEK OP MICROSCHAAL		30
BEHANDELING VAN DE DEELSTRUCTUREN -		30
6.	BESTAANDE OPEN RUIMTESTRUCTUUR	30
6.1	Fysisch systeem als kader	30
6.1.1	Geologie	30
6.1.2	Bodem	30
6.1.3	Reliëf en hydrografie	31
6.2	Natuurlijke structuur	31
6.2.1	Europees ecologisch 'Natura2000-netwerk'	32
6.2.2	VEN-Gebieden (2003).....	32
6.2.3	Erkende natuurreservaten.....	32
6.2.4	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (2003)	32
6.2.5	Parkgebieden	36
6.2.6	Biologische waarderingskaart	37
6.2.7	Knelpunten en kwaliteiten	38
6.3	Agrarische structuur	39
6.3.1	Ruimtelijke analyse	39
6.3.2	Afbakening en differentiatie van agrarische gebieden (1998).....	40
6.3.3	Ruilverkaveling	41
6.3.4	Kenmerken van de landbouwsector.....	41
6.3.5	Knelpunten en kwaliteiten	42
6.4	Landschappelijke structuur.....	43
6.4.1	Landschapsatlas - Traditionele landschappen (2001)	43
6.4.2	Landschapseenheden	45
6.4.3	Markant patrimonium.....	47
6.4.4	Knelpunten en kwaliteiten	47

7.	BESTAANDE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	49
7.1	Omschrijving	49
7.2	Demografische kenmerken.....	49
7.2.1	Bevolking	49
7.2.2	Loop van de bevolking	49
7.2.3	Bevolkingsdichtheid.....	49
7.2.4	Bevolkingsstructuur naar leeftijd en geslacht.....	49
7.2.5	Gezinnen	50
7.3	Morfologische analyse	50
7.3.1	Nederzettingsspatroon	50
7.3.2	Voorzieningsniveau.....	51
7.3.3	Woningpatrimonium	53
7.3.4	Percelenpatrimonium	55
7.3.5	Woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken.....	57
7.3.6	Inbreidingsprojecten	57
7.3.7	Zonevreemde woningen.....	59
7.3.8	Knelpunten en kwaliteiten	60
8.	BESTAANDE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR.....	61
8.1	Socio-economische kencijfers	61
8.1.1	Beroepsbevolking.....	61
8.1.2	Tewerkstelling per sector	61
8.1.3	Werkgelegenheidsgraad, werkzaamheidsgraad en werkloosheidsgraad.....	61
8.2	Economische dynamiek.....	62
8.2.1	Bruto Toegevoegde waarde per werknemer.....	62
8.2.2	Bruto toegevoegde waarde / omzet	62
8.2.3	Investerings / bruto toegevoegde waarde.....	63
8.2.4	Nettorendabiliteit van het eigen vermogen na belastingen	63
8.2.5	Conclusie: Dilbeek economisch gepositioneerd	63
8.3	Ruimtelijke analyse van de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid	64
8.3.1	Terreinen voor bedrijvigheid volgens het gewestplan.....	64
8.3.2	Terreinen voor bedrijvigheid volgens BPA.....	64
8.3.3	Herbestemmingen van terreinen voor bedrijvigheid naar andere functies	64
8.3.4	Bespreking bestaande bedrijventerreinen.....	65
8.3.5	Zonevreemde bedrijven.....	65
8.3.6	Knelpunten en kwaliteiten	66
9.	BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR.....	68
9.1	Omschrijving	68
9.2	Bovenlokale verkeers- of vervoersvoorzieningen.....	68
9.2.1	Wegeninfrastructuur	68
9.2.2	Spoorweginfrastructuur	68
9.3	Lokale verkeers- en vervoersvoorzieningen.....	68
9.3.1	Wegverkeer	68
9.3.2	Busvervoer	69
9.3.3	Langzaam verkeer.....	69
9.4	Knelpunten en kwaliteiten	69
9.4.1	Knelpunten	69
9.4.2	Kwaliteiten	71

10.	BESTAANDE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR.....	72
10.1	Beleidskader (RSV, RSVB).....	72
10.2	Recreatieve bestemmingen.....	72
10.2.1	Overzicht van de recreatieve bestemmingen in Dilbeek	73
10.2.2	Sport- en recreatievoorzieningen.....	73
10.2.3	Jeugdbewegingen.....	75
10.2.4	Verblijfsaccomodatatie.....	75
10.2.5	Voorzieningen voor laagdynamische recreatie.....	75
10.2.6	Culturele en toeristische voorzieningen.....	76
10.2.7	Zonevreemde recreatie.....	76
10.3	Knelpunten en kwaliteiten.....	78
10.3.1	Knelpunten.....	78
10.3.2	Kwaliteiten.....	78
11.	DEELRUIMTEN.....	79
11.1	Inleiding.....	79
11.2	De stedelijke sfeer.....	79
11.2.1	Situering.....	79
11.2.2	Dilbeek.....	79
11.2.3	Groot-Bijgaarden.....	80
11.3	Westelijke open ruimte.....	82
11.3.1	Situering.....	82
11.3.2	Itterbeek en Wolsem.....	82
11.3.3	Sint-Ulriks-Kapelle en Sint-Martens-Bodegem.....	83
11.3.4	Schepdaal.....	84
11.4	N8 baanontwikkeling.....	85
12.	PROGNOSES DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN.....	86
12.1	Bevolking.....	86
12.1.1	Inleiding en methodiek.....	86
12.1.2	Gesloten bevolkingsscenario.....	86
12.2	Gezinnen.....	87
12.3	Demografische woonbehoefte.....	88
12.4	Algemene conclusies.....	89
13.	PROGNOSES SECTORALE ONTWIKKELINGEN.....	90
13.1	Huisvesting.....	90
13.1.1	Berekening van de globale woonbehoefte volgens gesloten bevolkingsscenario.....	90
13.1.2	Overzicht van de beschikbare ruimte voor wonen.....	91
13.1.3	Evaluatie van vraag en aanbod binnen het VSGB (stedelijke sfeer).....	91
13.1.4	Evaluatie van vraag en aanbod in het buitengebied (landelijke sfeer).....	92
13.1.5	Woongelegenheid voor senioren.....	92
13.2	Bedrijvigheid.....	94
13.2.1	Vraag naar regionale bedrijventerreinen.....	94
13.2.2	Vraag naar lokale bedrijventerreinen.....	94
13.2.3	Beschikbare bedrijventerreinen en leegstand.....	95

13.3	Recreatieve behoeften	95
13.3.1	Algemeen	95
13.3.2	Concrete recreatieve vraag.....	95
13.3.3	Juridisch-planologisch aanbod	96

Lijst van kaarten

Kaart 1:	Basiskaart.....	3
Kaart 2:	Situering in een ruimer kader	3
Kaart 3:	Uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse	3
Kaart 8:	Beleidskeuzes en plannen met ruimtelijke impact	8
Kaart 3:	Uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse	12
Kaart 4:	Uitvoeringsplannen en plannen van aanleg	13
Kaart 4:	Uitvoeringsplannen en plannen van aanleg	13
Kaart 4:	Uitvoeringsplannen en plannen van aanleg	14
Kaart 5:	Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	20
Kaart 6:	Biologische waardering, VEN-, habitat-, vogelrichtlijngebieden en risicozones voor overstromingen.....	21
Kaart 6:	Biologische waardering, VEN-, habitat-, vogelrichtlijngebieden en risicozones voor overstromingen.....	21
Kaart 7:	Traditionele landschappen, relictzones, ankerplaatsen, lijn- en puntrelicten.....	22
Kaart 8:	Beleidskeuzes en plannen met ruimtelijke impact	22
Kaart 9:	Bestaande ruimtelijke structuur op macro-niveau	25
Kaart 10:	Historische ontwikkeling Dilbeek	27
Kaart 11:	Bestaande ruimtelijke structuur.....	28
Kaart 12:	Synthesekaart bestaande open ruimtestructuur van Dilbeek	30
Kaart 1:	Basiskaart.....	31
Kaart 6:	Biologische waardering, VEN-, habitat-, vogelrichtlijngebieden en risicozones voor overstromingen.....	31
Kaart 12:	Synthesekaart bestaande open ruimtestructuur.....	31
Kaart 6:	Biologische waardering, VEN-, habitat-, vogelrichtlijngebieden en risicozones voor overstromingen.....	32
Kaart 12:	Synthesekaart bestaande open ruimtestructuur	32
Kaart 13:	Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden.....	40
Kaart 14:	Bestaande nederzettingsstructuur	49
Kaart 15:	Openbare en collectieve voorzieningen.....	51
Kaart 16:	Woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en inbreidingsprojecten	57
Kaart 17:	Spreiding zonevreemde woningen	59
Kaart 18:	Overzicht (zonevreemde) bedrijvigheid	64
Kaart 18:	Overzicht (zonevreemde) bedrijvigheid	65
Kaart 19:	Bestaande verkeers- en vervoersstructuur.....	68
Kaart 20:	Bestaande recreatievoorzieningen	72
Kaart 21:	Spreiding zonevreemde recreatievoorzieningen	76
Kaart 22:	Synthesekaart ruimtelijke knelpunten	78
Kaart 24:	Indeling in deelruimten.....	79
Kaart 25:	Deelruimte 'De stedelijke sfeer'	79
Kaart 26:	Deelruimte 'Westelijke open ruimte'	82
Kaart 27:	Deelruimte 'N8 baanontwikkeling' (voor grondgebied Dilbeek – Itterbeek).....	85

Lijst van figuren

Figuur 1:	voorstel van afbakening VSGB volgens het eindrapport van het overlegproces (14.11.2008)...	8
Figuur 2:	Aanduiding van de valleigebieden en de waterscheidingslijn tussen Zenne- en Denderbekken te Dilbeek.....	31
Figuur 3:	Landschapseenheden.....	45

Lijst van tabellen

Tabel 1:	Kencijfers van de gemeente Dilbeek	4
Tabel 2:	Actievoorstellen in kader van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel.....	10

Tabel 3:	Overzicht stand van zaken naburige gemeenten	11
Tabel 4:	De procentuele verdeling van de bestemmingen volgens het gewestplan	13
Tabel 5:	Lijst van goedgekeurde BPA.'s	13
Tabel 6:	Lijst van BPA.'s in opmaak	14
Tabel 7:	Lijst met beschermde monumenten en landschappen	20
Tabel 8:	erkende natuurresevaten in Dilbeek	32
Tabel 9:	Agrarisch grondgebruik in Dilbeek	41
Tabel 10:	Dilbeekse bedrijven actief in de veeteeltsector	42
Tabel 11:	Bedrijven actief in de tuinbouwsector	42
Tabel 12:	Bevolkingsstructuur in Dilbeek naar leeftijd en geslacht	50
Tabel 13:	Evolutie van het aantal gezinnen in Dilbeek (1991-2001)	50
Tabel 14:	Aanbod rusthuisbedden in Dilbeek	54
Tabel 15:	Evolutie van de vastgoedprijzen 2003-2005	55
Tabel 16:	Samenvatting per deelgemeente van het actuele aanbod onbebouwde percelen gelegen aan uitgeruste infrastructuur	55
Tabel 17:	Samenvatting van het actuele aanbod onbebouwde percelen gelegen aan uitgeruste infrastructuur per bestemming	56
Tabel 18:	Samenvatting per deelgemeente van het aantal bijkomende perceelsmogelijkheden op actueel onbebouwde percelen gelegen langs uitgeruste infrastructuur	56
Tabel 19:	Samenvatting per deelgemeente van het aantal perceelsmogelijkheden op percelen niet gelegen aan infrastructuur	57
Tabel 20:	Samenvatting per deelgemeente van de perceelsmogelijkheden (in absolute cijfers)	57
Tabel 21:	Overzicht bouwmogelijkheden in inbreidingsprojecten	57
Tabel 22:	Overzicht bouwmogelijkheden in woonuitbreidingsgebieden	58
Tabel 23:	Overzicht bouwmogelijkheden in 'reservegebieden voor woonwijken'	58
Tabel 24:	Werkgelegenheids-, werkloosheids-, werkzaamheidsgraad in 2005	61
Tabel 25:	Toegevoegde waarde (mediaan) per werknemer voor de periode 1999-2003	62
Tabel 26:	Bruto toegevoegde waardemarge voor de periode 1999-2003	62
Tabel 27:	Investeringsgraad (mediaan) voor de periode 1999-2003	63
Tabel 28:	Nettorendabiliteit (mediaan) voor de periode 1999-2003	63
Tabel 29:	Overzicht van de terreinen voor bedrijvigheid volgens het gewestplan	64
Tabel 30:	Bezettingsgraad recreatieve bestemmingen	72
Tabel 35:	Gesloten bevolkingsprognose 2001-2006-2011-2016	86
Tabel 36:	Prognose bevolkingsstructuur naar geslacht en leeftijd 2001-2006-2011-2016	87
Tabel 37:	Prognose van het aantal gezinnen in Groot-Dilbeek tot 2016	87
Tabel 38:	Raming aantal gezinnen per deelgemeente tot 2016	88
Tabel 39:	Prognose demografische behoefte 2001-2016 (in absolute cijfers)	88
Tabel 40:	Woonbehoefte per deelgemeente 2001-2011	90
Tabel 41:	Globale woonbehoefte per deelgemeente voor de periode 2011-2016	90
Tabel 42:	Perceelsmogelijkheden binnen het VSGB (stedelijke sfeer)	91
Tabel 43:	Perceelsmogelijkheden in het buitengebied (landelijke sfeer)	91
Tabel 44:	Huidige en voor de toekomst gewenste aanbod aan rusthuisbedden	93
Tabel 45:	Huidige en voor de toekomst gewenste aanbod aan serviceflats	94

1. ALGEMENE INLEIDING

1.1 Beleidskader voor ruimtelijke ordening

Het Vlaams ruimtelijk beleid wordt uitgewerkt op drie beleidsniveaus. Zowel gewest, provincies en gemeenten maken ruimtelijke structuurplannen, uitvoeringplannen en verordeningen.¹ Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor Dilbeek dient zich te richten naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB).

Een ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument. Het geeft een langetermijnvisie voor de gewenste ruimtelijke structuur van een gebied. Het is erop gericht samenhang te brengen in de beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

1.1 Het subsidiariteitsbeginsel

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) richt zich naar de structuurbepalende elementen van lokaal belang. Dit zijn de elementen die binnen de gemeentegrenzen vragen om een samenhangend beleid.²

Het GRS voor Dilbeek past zich in binnen het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. Dit kadert op zijn beurt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deze getrapte hiërarchie wordt in de ruimtelijke ordening het subsidiariteitsbeginsel genoemd. Op dit principe berust de verdeling van taakstellingen aan de verschillende beleidsniveaus.

1.2 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan beschrijft de bestaande ruimtelijke structuur, de gewenste ruimtelijke structuur en de beleidsmaatregelen die nodig zijn om die structuur te realiseren.

1.2.1 GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEDEN

- het (desgevallend) formuleren van aandachtspunten bij de structuurbepalende elementen van bovenlokaal en/of gewestelijk niveau op het grondgebied van de gemeente, uitgaande van de eigen visie;
- het aanduiden en het ontwikkelen van een visie op structuurbepalende elementen van lokaal of gemeentelijk belang.

1.2.2 JURIDISCHE DRAAGWIJDTE

Het GRS vormt zowel kader als instrument voor een actief ruimtelijk beleid. Het GRS wordt opgebouwd rond drie decretaal vastgelegde onderdelen met telkens een verschillende juridische draagwijdte:

- een **informatief deel** met de bestaande structuur en de prognoses;
- een **richtinggevend deel** met de visie, de principes en de gewenste structuur;
- een (voor de overheid) **bindend deel** met beleidsmaatregelen.

De gewenste ruimtelijk structuur vormt het richtinggevend deel voor de overheid. De gemeenteraad kan hiervan alleen met een gemotiveerde beslissing afwijken. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de gemeente de gewenste structuur dient te realiseren. Het decreet bepaalt dat deze bepalingen bindend zijn voor de gemeente en voor de instellingen op haar grondgebied. Het GRS vormt geen basis voor het verlenen of het weigeren van vergunningen. Het heeft geen verordende kracht ten aanzien van de burgers.

Met een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan kan de gemeente overgaan tot de opmaak ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Deze uitvoeringsplannen hebben in tegenstelling tot de ruimtelijke structuurplannen wel een verordenende kracht.

1.3 Planningsproces – historiek van het dossier

Dilbeek startte in 2002 met het structuurplanningsproces. Op 17.04.2002 organiseerde de gemeente een inspraakvergadering met de bevolking. Het opzet van het structuurplan werd hier toegelicht. Inwoners van Dilbeek leverden inspraak over de ruimtelijke knelpunten en kwaliteiten van hun gemeente. In **eerste fase**

¹ Decreet van 18.05.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (BS. 08.06.1999) en wijzigingen.

² Omzendbrief RO 97/02 bepaalt de taakstellingen die aan het gemeentelijke niveau worden toegewezen.

werd ook een *intentienota* (01.2003) opgemaakt. Dit document schetste de basisstructuur voor de ontwikkeling van het structuurplan. De uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden aangevuld met de intenties van de gemeente Dilbeek. Naast de opmaak van de intentienota werden gesprekken gevoerd met 'bevoorrechte getuigen'. Een *ambtelijke werkgroep* (AW) en een *stuurgroep* (SG) werden samengesteld.

In een **tweede fase** werd de *startnota* opgemaakt. De juridische toestand van de ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau, de bestaande basis- en studiedocumenten werden getoetst. Aangevuld met een uitgebreid veldonderzoek resulteerde dit in een eerste samenhangende analyse van de ruimtelijke structuur (voorjaar 2003). De evaluatie (knelpunten en potenties) resulteerde in een aantal concrete doelstellingen voor de gewenste ruimtelijke ordening. Deze werden vertaald in een structuurschets. De startnota werd voorgelegd aan de ambtelijke werkgroep, de stuurgroep, Arohm en Vlaams-Brabant (najaar 2004).

De verkennende analyse werd verder uitgediept bij de behandeling van de verschillende deelstructuren. Volgende deelrapporten werden opgemaakt.

- Woonbehoeftestudie (mei 2003);
- Open ruimtestructuur (mei 2003);
- Deelnota zonevreemde woningen (augustus 2003);
- Hypothese afbakening 'stedelijk gebied' (mei 2003).

In deze nota's werd een beschrijving gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur, de ruimtelijke knelpunten en potenties. Elke thematische analyse werd afgesloten met een reeks doelstellingen. Alle nota's werden voorgelegd aan de ambtelijke werkgroep en de stuurgroep. De deelnota's werden ook samengebracht en met elkaar geconfronteerd als basis voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente Dilbeek. De gewenste ruimtelijke structuur werd voorgelegd aan de ambtelijke werkgroep en de stuurgroep (voorjaar 2003).

Parallel aan dit proces liet de gemeente de problematiek van de zonevreemde recreatie en bedrijvigheid opstarten. Dit resulteerde in de nota Zonevreemde recreatie (opgemaakt juli 2004) en het BPA Zonevreemde bedrijven (opgemaakt juni 2005).

In 2005 (**derde fase**) werd een aanvang gemaakt met de opmaak van het voorliggende *voorontwerp* van het structuurplan. De deelstudies en het ontwerp voor de gewenste ruimtelijke structuur werden bijgestuurd op basis van de bemerkingen van de ambtelijke werkgroep en de stuurgroep. Het resultaat werd voorgelegd aan de bevolking.

Eind 2005 werden diverse hoorzittingen georganiseerd in de deelgemeenten van Dilbeek.³ Daarna kreeg de bevolking de kans om haar bemerkingen en bezwaren schriftelijk in te dienen. Deze werden in 2006 gescreend, wat leidde tot een bijsturing van het voorontwerp.

In 2007 werd met de ambtelijke werkgroep en het college overlegd over de door te voeren aanpassingen in het dossier (februari 2007, april 2007, juni 2007, oktober 2007). Daarbij gebeurde ook een afstemming met het lopende afbakeningsproces van het VSGB. Op 05/11/07 werden de voorstellen tot aanpassing voorgelegd aan de gemeenteraadsfracties. Een aangepast dossier werd op 25 januari ingediend. Vervolgens werd het dossier in detail besproken met het college en de stedenbouwkundige dienst van de gemeente. Het structuurplan werd aangepast aan de bemerkingen en opnieuw ingediend op 10/03/08. Het dossier werd een laatste maal voorgelegd aan het college (31/03/08) en besproken met de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening op 8 april 2008. De bemerkingen van het college en van de gemeenteraadscommissie werden verwerkt.

Op 6 juni 2008 volgde een tweede structureel overleg. Na de integratie van de opmerkingen en suggesties werd het ontwerp van ruimtelijk structuurplan in mei 2009 overgemaakt aan de adviserende instanties ter voorbereiding van het plenair overleg van 2 juli 2009.

Voorliggend document vormt, na integratie van de adviezen van het plenair overleg en de omerkingen van de gecoro (15.09.2009) het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in de versie bestemd voor voorlopige aanvaarding in gemeenteraad.

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd voorlopig aanvaard in gemeenteraad van 24/11/2009. Het structuurplan werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 04/01/2010 tot 05/04/2010. Bezwaren en adviezen op het voorlopig aanvaard gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden behandeld door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en volgens haar advies verwerkt in voorliggend document, bestemd voor definitieve aanvaarding in gemeenteraad.

³ Itterbeek: 23/11/05, Sint-Ulriks-Kapelle en Sint-Martegems-Bodegem: 29/11/05, Schepdaal: 30/11/05, Groot-Bijgaarden: 08/12/05, Dilbeek: 20/12/05.

2. PROFIEL VAN DE GEMEENTE DILBEEK

2.1 Situering

Kaart 1: Basiskaart

Kaart 2: Situering in een ruimer kader

Kaart 3: Uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

Dilbeek ligt in het westen van de provincie Vlaams-Brabant. De gemeente maakt deel uit van het arrondissement Halle-Vilvoorde. Aan de oostzijde grenst Dilbeek aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dilbeek grenst aan de volgende gemeenten:

- In het noorden: Asse;
- In het oosten: Sint-Agatha-Berchem, Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht;
- In het zuiden: Sint-Pieters-Leeuw en Lennik;
- In het westen: Ternat.

Dilbeek is deel van de Vlaamse Ruit, één van de zes structuurbepalende stedelijke regio's van internationale betekenis in NW-Europa. De hoofdfragmenten van de Vlaamse Ruit worden gevormd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Het Vlaams strategisch gebied rond Brussel⁴, de grootstedelijke gebieden Antwerpen en Gent en de regionaalstedelijke gebieden Leuven, Mechelen, Aalst en Sint-Niklaas. Tussen de Vlaamse Ruit en de andere stedelijke regio's van internationale betekenis⁵ heeft zich een dicht en hoogwaardig net van infrastructuur gevormd. Deze infrastructuur oefenen elk door hun fysieke aanwezigheid, door hun aantrekkingskracht of door veroorzaakte hinder, in min- of meerdere mate ruimtelijke invloed uit. Voor Dilbeek beïnvloeden de volgende verkeersinfrastructuren de ruimtelijke structuur:

- Ring R0 in het oosten;
- E40/A10 in het noorden;
(Beiden vormen een onderdeel van het 'Trans European Network' (TEN) - het Europese netwerk van hoofdtransportassen)
- N8 - Ninoofsesteenweg, een belangrijke verbindingssas tussen Brussel en Ninove;
- Brusselstraat, een verbindingssas tussen Ternat en Brussel;
- Spoorlijn 50 Brussel-Denderleeuw;
- Spoorlijn 50A Brussel-Oostende.
(Beiden behoren tot het Belgische hoofdspoorwegennet voor personenvervoer)

2.2 Schets van de gemeente

Sinds 01.01.1977 vormen Dilbeek, Groot-Bijgaarden, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle deelgemeenten van Groot-Dilbeek. De oppervlakte van Groot-Dilbeek bedraagt 4.118 ha. Volgens het gewestplan heeft in groot-Dilbeek circa 30,5% van het grondgebied een woonbestemming. Met 46,2% voor agrarische functies en 17,5% 'groengebied' vormen de open ruimtebestemmingen de belangrijkste ruimtegebruikers.

Op 01.01.2007 telde Groot-Dilbeek 39.585 inwoners.⁶ De bevolkingsdichtheid bedroeg daarmee gemiddeld 9,61 inw/ha. Deze waarde ligt hoger dan de gemiddelde dichtheden in het arrondissement (6,16 inw/ha), de provincie (4,96 inw/ha) en het Vlaamse Gewest (4,52 inw/ha).⁷ In 2005 had Dilbeek een gemiddelde beroepsbevolking van 17.717 personen.⁸ De werkloosheidsgraad bedroeg in 2005 gemiddeld 6,3%.

In 2001 telde Dilbeek 15.371 particuliere woningen (+17,5% tegenover 1991).⁹ Hiervan maakten de ééngezinswoningen het overgrote deel uit (79,9%). Circa 20% van het woningbestand bestond uit appartementen en studio's.

⁴ Delen van Dilbeek behoren tot het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel.

⁵ Londen, Parijs, Rijn-Mainz, Rijn-Ruhr en de Randstad. Bron: RSV, 1998.

⁶ Dit houdt in dat de bevolking tussen 2002 en 2007 groeide met 1.259 inwoners. FOD Economie, *Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie*, 2007.

⁷ Studiedienst van de Vlaamse Regering, portaal Lokale Statistieken, 2007.

⁸ Dit houdt in dat de beroepsbevolking aangroeide met 854 personen ten opzichte van het jaar 2000 (+ 5%). FOD Economie, *Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Dienst Demografie*, 2007.

⁹ FOD Economie, Nationale socio-economische enquête, 2001.

Tabel 1: Kencijfers van de gemeente Dilbeek

Oppervlakte¹⁰	4118 hectare
Woongebied (diverse)	30,5%
Bedrijvzones	3,3%
Agrarisch gebied	46,2%
Groengebied	17,5%
Overige	2,5%
Bevolking (inwoners)¹¹	
01.01.2002	38.326
01.01.2007	39.585
01.01.2008	39.654
Gespreid per deelgemeente 01.01.2007	
Dilbeek	18.091
St-Uriks-Kapelle	1.701
Groot-Bijgaarden	7.391
Itterbeek	4.417
Schepdaal	5.331
St-Martens-Bodegem	2.650
Bevolkingsdichtheid (2007)	9,61 inw/ha
Aantal gezinnen (2006)¹²	15.956
Aantal particuliere woningen (2002)¹³	15.371
Eengezinswoningen	
Open bebouwing	5.299
Halfopen bebouwing	4.126
Gesloten bebouwing	2.866
Appartementen en studio's	3.080
Ouderdom woningen¹⁴	
vóór 1919	6%
1919-1945	10%
1946-1970	36%
1971-1980	20%
1981-1991	11%
na 1991 (tot 2001)	10%
Onbekend	8%
Sociale woningen 2006¹⁵	613
Sociale huurhuizen	307
Sociale huurappartementen	306
Tewerkstelling	
primaire sector	2,2%
secundaire sector	19,8%
tertiaire sector	61,5%
Werkloosheid	1028
Werkloosheidsgraad¹⁶	5,78%

¹⁰ Bron: GOM Vlaams-Brabant, portret van de 65 Vlaams-Brabantse gemeenten, 1999. Volgens bestemmingen op het gewestplan.

¹¹ Studiedienst van de Vlaamse Regering, portaal Lokale Statistieken, 2007.

¹² Studiedienst van de Vlaamse Regering, portaal Lokale Statistieken, 2007.

¹³ Gegevens kadaster, gemeente Dilbeek, 2002.

¹⁴ NIS, Volks- en Woningtelling 1991 + gemeente Dilbeek, bouwvergunningen van 1991 tot 2001

¹⁵ Studiedienst van de Vlaamse Regering, portaal Lokale Statistieken, 2007.

¹⁶ Werkloosheidsgraad = de verhouding tussen het aantal werkzoekende inwoners van een bepaald geografisch gebied en de totale beroepsbevolking.

3. PLANNINGSCONTEXT

Dit hoofdstuk zet de krijtlijnen uit waarbinnen het lokale ruimtelijke beleid zich ontplooit. Dit gebeurt in eerste instantie door een toelichting van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant (RSVB). Ook het overlegproces voor de afbakening van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB) komt aan bod. Aangezien ruimtelijke vraagstukken vaak grensoverschrijdend zijn, wordt daarna ook aandacht besteed aan de beleidsplannen van aanpalende gemeenten en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit hoofdstuk geeft verder een overzicht van de ruimtelijke plannen met bindend karakter, van aanvullende wetgeving met ruimtelijke impact, van lokale sectorale beleidsplannen en van beleidsvoorbereidende studies met relevantie voor de lokale ruimtelijke ordening.

3.1 Ruimtelijke beleidsplannen

De hogere beleidsplannen leggen een kader vast waarnaar het beleid van de gemeente Dilbeek zich moet richten. Kennis van de beleidsplannen van naburige gemeenten en regio's is van belang om tegenstrijdige ruimtelijke visies aan de gemeentegrenzen te voorkomen.

3.1.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

3.1.1.1 *Theoretische uitgangspunten*

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen¹⁷ doet uitspraak over de structuurbepalende elementen van gewestelijk belang. Het RSV bevat bindende bepalingen over de inhoud van de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Het kernbegrip voor de gewenste ruimtelijke structuur in Vlaanderen is **duurzaamheid**. Duurzaamheid vraagt om een spaarzame omgang met de beperkte ruimte die ter beschikking is. Respect voor de ruimtelijke draagkracht (m.a.w. voor het vermogen van een gebied om vandaag en in de toekomst maatschappelijke activiteiten op te nemen zonder het evenwicht van het ruimtelijk functioneren te verstoren) biedt garanties voor een kwalitatieve ruimtelijke ordening.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen wordt vertaald in de metafoor: '**Vlaanderen, open en stedelijk**'. Vlaanderen streeft met andere woorden naar een duidelijk onderscheid tussen de open ruimte en het stedelijk gebied. Om te voorkomen dat het onderscheid tussen de open ruimte en het stedelijke gebied steeds verder vervaagt, hanteert het RSV de volgende basisdoelstellingen:

- Een selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden met gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten. Daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.
- Het behoud en waar mogelijk de versterking en de uitbreiding van de open ruimte en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- Het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- Het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

De basisdoelstellingen monden uit in vier ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur:

- **Gedeconcentreerde bundeling:** Wonen, werken en de andere maatschappelijke functies worden opgevangen waar al een zekere concentratie van die functies aanwezig is. Aandacht gaat naar de verweving van activiteiten en functies. De huidige ontwikkeling van ongebreidelde spreiding van activiteiten en de versnippering van open ruimte worden tegengegaan. Het principe resulteert in een selectie van stedelijke gebieden, kernen in het buitengebied en (specifiek) economische knooppunten.
- **Poorten als motor voor ontwikkeling:** Poorten zijn strategische locaties binnen de economische structuur op internationaal en Vlaams niveau. Hier worden ontwikkelingen gestimuleerd.
- **Infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten:** Vlaanderen kent een uitgebreid en dicht net van water-, spoor- en autowegen. Ze verbinden de stedelijke gebieden in en

¹⁷ 'Officieus gecoördineerde versie conform het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004'

buiten het Vlaamse Gewest. Dit netwerk functioneert als uitgangspunt voor het te voeren locatiebeleid, waarbij het mobiliteitsprofiel van de activiteit wordt afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie.

- **Fysiek systeem ruimtelijk structurend:** In Vlaanderen wordt de ruimtelijke structuur bepaald door het samenhangende geheel van rivier- en beekvalleien, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke landbouwgebieden, de nederzettingsstructuur, het landschap en de infrastructuur... Het vrijwaren en versterken van open ruimteverbindingen tussen de grotere, aaneengesloten gebieden van het buitengebied is essentieel voor de continuïteit binnen het buitengebied.

3.1.1.2 Praktische aanwijzingen voor Dilbeek

Het RSV heeft een aantal inhoudelijke consequenties voor het GRS van Dilbeek. Delen van Dilbeek (in het oosten) sluiten aan bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zullen behoren tot het **Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB)**. Hier zal een specifiek stedelijk gebiedsbeleid gevoerd worden dat omschreven wordt als 'voorzichtiger dan in andere stedelijke gebieden'. De bescherming van de resterende open ruimte is cruciaal.¹⁸

Het VSGB maakt op zijn beurt deel uit van het stedelijk netwerk **Vlaamse Ruit**. Binnen dit netwerk wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting sleutelbegrippen zijn. Toch staat ook hier het respect voor de ruimtelijke draagkracht voorop. De ligging in het stedelijk netwerk van internationaal niveau, de uitstekende ontsluiting door hoofdinfrastructuren (weg, spoor, water), de aanwezigheid van belangrijke economische activiteiten, het hoogwaardige voorzieningenapparaat en het optimale verzorgingsniveau maken dat de grootstedelijke gebieden in kwantitatief en kwalitatief opzicht uitzonderlijke potenties hebben om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Delen van Dilbeek (in het westen) behoren tot het **buitengebied**. Voor het buitengebiedbeleid gaat bijzondere aandacht naar de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw in verweving met (lokaal) wonen en werken. Het beleid is gericht op een 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling'. Dit beleid kan alleen gerealiseerd worden vanuit een integrale en samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte in het algemeen en op het buitengebied in het bijzonder. Voor de ontwikkeling van de gewenste ruimtelijk structuur in het buitengebied wordt het fysisch systeem als uitgangspunt genomen. Daarnaast worden de volgende basisdoelstellingen ontwikkeld:

- vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies;
- tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- afstemmen van het ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysiek systeem;
- bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

Op het vlak van *mobiliteit* stimuleert de Vlaamse overheid alternatieven voor het autoverkeer. Daarnaast wordt voor een optimaal functioneren van het verkeer een rationele categorisering van het wegennet doorgevoerd. De wegeninfrastructuur wordt ingedeeld volgens vier hiërarchische niveaus: hoofdwegen (van internationaal niveau), primaire wegen (van Vlaams niveau), secundaire wegen (van Vlaams en provinciaal niveau) en lokale wegen (op gemeentelijk niveau). Op het grondgebied van Dilbeek behoren de Ring rond Brussel (R0) en de autosnelweg Brussel-Oostende (E40/A10) tot het hoofdwegennet. Een hoofdweg heeft een verbindingfunctie op internationaal en Vlaams niveau (gewestelijk). Vanaf de verkeerswisselaar E40/R0 wordt de verbinding met de Keizer Karellaan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geselecteerd als secundaire weg type I. Deze wegen vervullen een verzamelfunctie op bovenlokaal niveau.

3.1.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS BRABANT (RSVB)

3.1.2.1 Theoretische uitgangspunten

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)¹⁹ richt zich naar de inhoud van het RSV. Het RSVB verfijnt de ruimtelijke principes van het RSV door toepassing van vijf kernprincipes:

- herwaardering van het fysisch systeem;
- een centrumprovincie met Brussel;
- een provincie met diverse stedelijke kernen;
- de Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur;

¹⁸ Overlegproces Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel, *ontwerp eindrapport*, 14.11.2008.

¹⁹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, M.B. 07.10.2004.

- mobiliteit als sturend gegeven.

De provincie ontwikkelt een gebiedsgericht beleid op basis van beleidsthema's (open ruimte, bebouwde ruimte, mobiliteit en toerisme en recreatie) en deelruimten. Het RSVB situeert Dilbeek grotendeels in de deelruimte **Verdicht Netwerk**. Het deel van de gemeente gelegen ten zuiden van de N8 behoort tot de deelruimte **Landelijke Kamer West**.

3.1.2.2 Praktische aanwijzingen voor Dilbeek

Het RSVB heeft een aantal inhoudelijke consequenties voor het GRS van Dilbeek:

- **Deelruimte Verdicht Netwerk**

Het Verdicht Netwerk is te beschouwen als een verfijning van de in het RSV aangeduide Vlaamse Ruit. Het openbare vervoersnetwerk wordt er uitgebouwd en afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen. De uitbouw van multimodale knooppunten wordt verder ontwikkeld. De stedelijke dynamiek wordt er plaatsgebonden en afhankelijk van de ligging ten opzichte van lijninfrastructuren, open-ruimtefragmenten en verschillende concentraties van activiteiten gestuurd. Buiten de stedelijke gebieden van het Verdicht Netwerk, wenst de provincie een gedifferentieerd beleid te voeren. De open ruimte wordt maximaal gevrijwaard en versterkt, ondermeer door de versterking van natuurgebieden, waardevolle rivier- en beekvalleien en andere ecologische elementen.

Binnen de deelruimte Verdicht Netwerk worden subgebieden afgebakend. Dilbeek ligt in het **subgebied Aalst-Ninove-Brussel** dat beschouwd wordt als *doorgangsgebied met verblijfskarakter*:

De infrastructuurbundel gevormd door de E40, de N8, de spoorlijnen L50 en de L50a, bepaalt het karakter van het gebied. Een oost-west oriëntatie is merkbaar met verbindingslijnen naar Brussel. De provincie stelt dat de rol van de regio als goed ontsloten verblijfsgebied naar de omliggende stedelijke gebieden moet worden erkend. De mogelijkheid voor het ontwikkelen van nieuwe woonentiteiten dient de residentiële druk op de meer landelijke deelruimten, namelijk de zuidelijker gelegen Landelijke Kamer West en de noordelijk gelegen Luwe vlek, op te vangen. De bestaande ontsluitingsmogelijkheden van de regio zijn beter dan deze in de omliggende gebieden en de potenties om nieuwe hoogwaardige openbaar vervoerslijnen uit te bouwen zijn gunstiger.

Wonen, werken en recreëren in een verstedelijkte open ruimte: In functie van de leefkwaliteit dient in de regio meer aandacht te gaan naar de verblijfsfunctie. De inrichting van het openbaar domein, kwalitatieve woningbouw, groene dooradering van de kernen, het beperken en optimaliseren van verkeersstromen vormen sleutelprincipes.

Een doordachte economische ontwikkeling gericht op het bereikbaarheidsprofiel: De provincie stelt dat minimaal 15 ha bijkomende bedrijventerreinen gerealiseerd dienen te worden en dat 45 ha als streefcijfer wordt vooropgesteld. De economische ontwikkelingsperspectieven van Ternat en van Asse kunnen niet los van elkaar worden gezien. Deze ontwikkelingen dienen op hun beurt samen te hangen met de economische ontwikkelingen van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel (Zellik in het bijzonder).

- **Deelruimte 'Landelijke Kamer West'**

De "Landelijke Kamer West" bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van de provincie. Het vrij homogeen, gaaf en onaangetaste landschap, gedomineerd door de natuurlijke en agrarische structuur, wordt gevrijwaard. Het landelijke karakter moet maximaal behouden worden.

De bestaande ruimtelijke structuur wordt getypeerd door de ruilverkaveling, wat getuigt van de nadrukkelijke aanwezigheid van de landbouw in de Landelijke Kamer West. Delen van de gemeente Dilbeek vallen in de landschappelijke eenheid 'het ingesneden valleilandschap' (ten noorden van de Zuunbeek en ten oosten van de N285). Bij het uitstippelen van het beleid voor deze eenheid dient er aandacht geschonken te worden aan het beperken van de stedelijke druk vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het maximale behoud van de eerder gefragmenteerde open ruimte staat voorop. Hierbij dient aandacht te gaan naar de aanwezige natuurlijke en agrarische structuur en het resulterende, afwisselende landschap. Structurele verbreding is mogelijk in bestaande gebouwen. Nieuwe agrarische bedrijfszetels kunnen slechts ingeplant worden indien deze de kwaliteit van het omliggende landschap niet verstoren. Agrarische verbreding naar tuinbouw onder glas of plastic is mogelijk in de nabijheid van de economische knooppunten na afbakening van de agrarische macrostructuur.

De karakteristieken van het nog afleesbaar historisch patroon van de kernen die vrij homogeen verspreid liggen, worden behouden en versterkt. Enkel in de goed ontsloten kernen wordt een actief woonbeleid gevoerd. Om het landelijke karakter van de regio te bewaren is het noodzakelijk dat de kernen zich maximaal in het landschap integreren. De uitbouw van de ecologische component van de bebouwde ruimte staat hierbij voorop.

Hoogdynamische ontwikkelingen worden zoveel mogelijk gestuurd naar de randen van het gebied. De flankerende ontwikkelingspolen Halle, Edingen, Geraardsbergen, Ninove en in tweede orde het Vlaams strategisch gebied rond Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dienen deze taak op zich te nemen. De agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur blijven prioritair.

3.1.2.3 Selecties

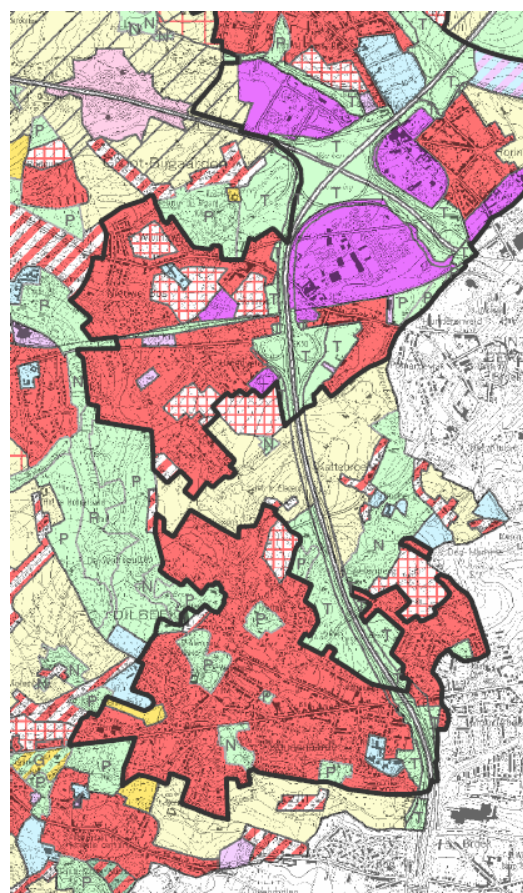
Het RSVB selecteert Dilbeek als hoofddorp indien het niet opgenomen wordt in VSGB. Groot-Bijgaarden en Wolsem worden geselecteerd als woonkernen indien ze niet worden opgenomen in het VSGB. Bettendries, Itterbeek, Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem, en Sint-Ulriks-Kapelle worden bindend als woonkernen geselecteerd. De kern Sint-Gertrudis-Pede wordt weerhouden als kern in het buitengebied.

De N9/Brusselsesteenweg, de N8/Ninoofofsesteenweg en de N282/Lenniksebaan worden geselecteerd als secundaire wegen type III. Hier wordt voor de verzamelfunctie op bovenlokaal niveau voorrang geboden aan de ontwikkeling van verbindingen voor openbaar vervoer en fietsverkeer. Alle overige wegen te Dilbeek hebben volgens onderhavige categorisering een lokale functie.

3.1.3 VLAAMS STRATEGISCH GEBIED ROND BRUSSEL (VSGB)

De afbakening van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel²⁰ legt een grenslijn vast tussen de gebieden waar een stedelijk gebiedsbeleid en een buitengebiedsbeleid zal toegepast worden. Op basis van de bestaande en de gewenste ruimtelijke structuur, zijn de kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden opgenomen in het voorstel van afbakening van het VSGB. Deze delen behoren tot de **deelruimte 'Zellik/Groot-Bijgaarden'**.

Aan het afbakeningsproces gaat het ontwerp van een visie voor de gewenste ruimtelijke structuur voor het VSGB gepaard. Binnen het VSGB zal een voorzichtig stedelijk beleid worden toegepast met bijzondere aandacht voor de bescherming van de aanwezige open ruimte. Omwille van de sterke verweving tussen verstedelijkte gebieden en de omringende waardevolle open ruimte, zijn voor Dilbeek en Groot-Bijgaarden geen grootschalige uitbreidingen van woningaanbod of bedrijvigheid opportuun. Wel wordt een strategie ontwikkeld van inbreiding (versterking van de kernen), van herontwikkeling (optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen) en van randafwerking naar de open ruimte. Kleinschalige nieuwe economische ontwikkelingen worden gestuurd naar het economisch zwaartepunt bij de verkeerswisselaar E40/R0.



Figuur 1: voorstel van afbakening VSGB volgens het eindrapport van het overlegproces (14.11.2008).

3.1.3.1 Concrete programma's voor Dilbeek

Kaart 8: Beleidskeuzes en plannen met ruimtelijke impact

Nederzettingsstructuur

Groot-Bijgaarden wordt aangeduid als verstedelijkte kern, gelegen tussen landbouwgebied met bospotenties, open ruimte, het waardevol valleigebied Wolfspuiten en de R0. Hier is ruimte voor bijkomende woningen in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden. Bij de verkeerswisselaar, ten westen van bedrijventerrein Maalbeek en ten zuiden van bedrijventerrein Gossetlaan zijn mogelijkheden voor nieuwe economische ontwikkelingen, op voorwaarde dat gestreefd wordt naar een optimale afstemming met de gewenste ecologische verbindingen naar de aangrenzende valleien en de open ruimte. Aandacht voor open ruimtelfuncties bij spoorlijn 50, bij de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140), bij Sint-Wivina, bij het Vallenbos,

²⁰ ontwerp eindrapport Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel – 14.11.2008.

Wolfspuiten en de Molenbeekvallei moeten het vergroeiën van Groot-Bijgaarden en Wolsem ten stelligste vermijden.

Dilbeek wordt aangeduid als autonome kern bij de N8. Hier zijn geen of zeer beperkte mogelijkheden voor de ontwikkeling van bijkomend woonaanbod of bedrijventerrein en dit omwille van de gebrekkige ontsluiting door openbaar vervoer en de waarde van de omgevende open ruimte. Ook de omgeving van het station verdraagt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen en dit omwille van de excentrische ligging tegenover de kern van de gemeente. Het VSGB besteedt nadrukkelijk aandacht aan de bescherming en opwaardering van de open ruimte.

Open Ruimtestructuur

Voor de ingesloten **open ruimte nabij de dienstzone op de E40** en het brongebied van de Maalbeek (VHAG-code 6960), ontwikkelt het VSGB een programma als randstedelijk open ruimtegebied met nadruk op ecologische park- en bosontwikkeling. Punctueel en gebiedsgericht wordt gestreefd naar de ontwikkeling van nieuwe bossen en bosfragmenten die functioneren als lokale ecologische stapstenen en verbindingen langs en over de E40. Landbouwactiviteiten blijven hier ook in de toekomst aanwezig maar houden rekening met de nieuwe rol van het gebied.

Voor de **open ruimte ten westen van de dienstzone** wordt een tweede ecologische verbinding in het vooruitzicht gesteld. Deze verbindt de open ruimtegebieden bij de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340), het kasteelpark Zittert, het te versterken gebied van Volle Broek, Vallenbos en de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140), waardoor ook een verbinding ontstaat met Wolfspuiten.

Beide acties streven naar de creatie van een netwerk van grote aaneengesloten ecologisch waardevolle open ruimtegebieden.

Verder omschrijft het VSGB de volgende ambities:

- Opwaardering ingebuisde Maalbeek (VHAG-code 6960) (bij herinrichting bedrijventerreinen);
- Nieuwe bebossing ten zuiden van E40, tussen Sint-Ulriks-Kapelle en Groot-Bijgaarden;
- Versterken ecologische potenties spoorlijn 50;
- Versterken ecologische potenties Wolfspuiten, Kattebroek, Hof te Elegem;
- Ecologische verbindingen over N8 ter hoogte Steenpoel en Gulden Kasteel (Itterbeek);
- Versterken Broekbeekvallei;
- Ontwikkeling Molenberg als randstedelijke open ruimte me recreatieve bos- en parkontwikkeling.

Verkeersstructuur

Het VSGB omschrijft de volgende actiepunten voor de realisatie van de gewenste verkeersstructuur:

- De ontwikkeling van een nieuwe treinhalte (GEN-halte) op lijn 50 ter hoogte van het researchpark;
- Inrichting van een nieuwe interne ontsluiting voor de regionale bedrijventerreinen;
- Verbetering van de bediening van het station Groot-Bijgaarden (GEN-halte);
- Ontwikkeling van een streefbeeld voor de R0.

Economische structuur

Het VSGB erkent voor de deelruimte Zellik/Groot-Bijgaarden de urgentie van de ontwikkeling van geschikte ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Gezien de beperkte mogelijkheden om in Dilbeek en Groot-Bijgaarden nieuwe terreinen aan te snijden, wordt nadrukkelijk ingezet op reconversie, herontwikkeling en optimalisatie van de bestaande bedrijventerreinen bij het economisch zwaartepunt van de verkeerswisselaar E40/R0.

Daarbij mag de nodige aandacht voor een kwalitatieve verweving met de omgevende functies niet ontbreken. Concreet worden de volgende gewenste acties aangeduid:

- Verdichting en kwalitatieve inrichting van de bedrijventerreinen **Gossetlaan**, in functie van kennisintensieve industrie en kantoren;
- Afstemming op nieuwe openbare vervoersinfrastructuur (GEN-halte researchpark);
- Opwaardering verouderde vestigingen Noordkustlaan;
- Ontwikkeling Maalbeek west en Hunderenveld.

3.1.3.2 Concrete acties voor Dilbeek

In kader van het afbakingsproces voor het Vlaams strategisch gebied rond Brussel worden 'sleutels' aangereikt voor de opmaak van gewestelijke RUPs. Deze gewestelijke RUPs (=strategische acties) moeten leiden tot de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur. Naast de cruciale inhoudelijke elementen bevatten deze voorstellen een suggestie van afbakening. Volgende tabel biedt een overzicht van de acties op het grondgebied van Dilbeek. De voorgestelde acties zijn gesitueerd op kaart 8 van het kaartenbundel.

Tabel 2: Actievoorstellen in kader van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel.

Thema	Actie	Grondgebied	Doelstelling
Economie	42	Groot-Bijgaarden	Ontwikkeling Maalbeek West als regionaal bedrijventerrein voor transport/distributie/logistiek (TDL), met integratie van ecologisch waardevolle buffer.
Open ruimte	43	Groot-Bijgaarden	Randstedelijke open ruimte met nadruk op ecologische bos- en parkontwikkeling in huidig landschappelijk waardevol gebied.
Open ruimte	44	Groot-Bijgaarden	Randstedelijke open ruimte met nadruk op ecologische bos- en parkontwikkeling in huidige bufferstrook bij kasteel Groot-Bijg.
Wonen	45-46	Groot-Bijgaarden	Aansnijden woonuitbreidingsgebied
Open ruimte / Economie	47	Groot-Bijgaarden	Natuur- en kantoorontwikkeling in huidige parkzone.
Open ruimte / Economie	48	Groot-Bijgaarden	Natuur- en kantoorontwikkeling in huidige bufferstrook.
Wonen	49	Dilbeek	Aansnijden woonuitbreidingsgebied met wonen gericht naar open ruimte.
Open ruimte	50	Groot-Bijgaarden	Strategische actie! Randstedelijke open ruimte met nadruk op ecologische bos- en parkontwikkeling. Ecologische verbindingen naar Wolfspuiten, Scheutbos. Afschaffen van afrittencomplex 12 op de R0.
Open ruimte	51	Dilbeek	Randstedelijke open ruimte Molenberg, met recreatieve bos- en parkontwikkeling in huidig woonuitbreidingsgebied.
Open ruimte	52	Dilbeek	Randstedelijke open ruimte Broekbeek (VHAG-code 6869), met ecologische bos- en parkontwikkeling, ecologische verbinding naar Brussel.

3.1.4 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN (GEWOP)

De ruimtelijke organisatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een belangrijke impact op Dilbeek. Bepaalde ruimtelijke strategieën van Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GEWOP) ²¹ hebben een grensoverschrijdend effect:

- In Anderlecht, net ten zuiden van Dilbeek, wordt een zone ingericht als groene ruimte;
- Ten noorden van de N8/Ninoofsesteenweg worden twee ruimtes aangeduid als te beheren groene ruimte;
- Over de volledige afstand van de grens met Dilbeek wordt een groene wandeling aangelegd;
- De N8/Ninoofsesteenweg wordt bij het binnenrijden van Anderlecht ingericht als stadspoort. Ook de Keizer Karellaan wordt bij het binnenrijden van Sint-Agatha-Berchem ingericht als stadspoort;
- Bij de Koning Albertlaan, de Gentsesesteenweg en een klein stuk van de Keizer Karellaan moet het verblijfskarakter worden verbeterd. Maatregelen tegen hoge snelheden en verkeerslawaaï moeten getroffen worden.

Naast deze concrete acties kan ook een grensoverschrijdend effect verwacht worden van de volgende intenties:

- De wens om de economische stedelijke structuren te moderniseren;
- Het locatiebeleid waarbij industriële structuren aan autosnelwegen worden gekoppeld;
- De ontwikkeling van gewestelijke fietsroutes.

Het GEWOP maakt tevens een selectie van (grensoverschrijdende) structurerende wegen. Voor Dilbeek zijn de volgende selecties belangrijk:

- De N8/Ninoofsesteenweg en Keizer Karellaan worden aangeduid als grootstedelijke wegen;
- de Koning Albertlaan en de Gentsesesteenweg worden aangeduid als interwijkenwegen ²².

Andere infrastructurele ontwikkelingen met invloed op Dilbeek:

- De N8/Ninoofsesteenweg en de Keizer Karellaan worden aangeduid voor de aanleg van een beschermde baan (gereserveerde rijstrook voor bussen, taxi's,...). De frequentie van de busbediening dient tijdens de piekuren minstens 10/uur te bedragen.
- Op de Koning Albertlaan moet het tramlijnvak verbeterd worden.

3.1.5 GEMEENTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

Om ruimtelijke conflicten te vermijden, wordt geïnformeerd naar de ruimtelijke beleidsvisies van de buurgemeenten. Bij de opmaak van het structuurplan voor Dilbeek wordt een toetsing uitgevoerd met de bestaande beleidsplannen van de buurgemeenten.

²¹ Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *Gewestelijk Ontwikkelingsplan Brussel*, Brussel, 15 oktober 2002

²² Wegen ten behoeve van stedelijk vervoer om korte en middellange afstanden af te leggen, om wijken onderling te verbinden. Op deze interwijkenwegen overheerst de woonfunctie ten opzichte van de verkeersfunctie.

Tabel 3: Overzicht stand van zaken naburige gemeenten

Gemeente	Stand van zaken
Anderlecht	geen verdere vorderingen gemaakt ter voorbereiding van het GEMOP
Asse	Goedgekeurd BD dd. 21.04.2005.
Lennik	De procedure voor de opmaak van het GRS Lennik is opgestart.
St-Agatha-Berchem	GEMOP afgewerkt en goedgekeurd in 2000.
St-Jans-Molenbeek	Gecoördineerde versie, 05.02.2004
St-Pieters-Leeuw	Goedgekeurd BD dd. 05.02.2009
Ternat	Klaar voor definitieve aanvaarding

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Asse (BD 21.04.2005)

- Het valleigebied van de Molenbeek (VHAG-code 6352) en Maalbeek (VHAG-code 6960) (te Zellik) en het valleigebied van de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6699) worden geselecteerd en moeten versterkt worden;
- Het landbouwgebied Bekkerzeel, landbouwgebied Tenberg en landbouwgebied Koudertaveerne worden geselecteerd en moeten prioritair voorbehouden worden voor de landbouw;
- De E40/A10, de RO en de N9 Brusselsesteenweg dienen gebufferd te worden;
- Zellik behoort tot het Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Zellik is een centrum in het stedelijk gebied. Voor de kern van het stedelijk gebied Zellik wordt een gelijkaardige gewenste ruimtelijke ontwikkeling nagestreefd als voor het centrum van Asse. Het voorzieningenniveau, de woon- en recreatiefunctie en de met woonfunctie complementaire bedrijvigheid moeten versterkt worden in functie van de bovenlokale rol van Zellik;
- Bekkerzeel is een kern in het buitengebied;
- De doortocht van de N9-Brusselsesteenweg door Zellik dient heringericht te worden.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw (BD 05.02.2009)

- Het valleigebied van de Laarbeek (VHAG-code 6763) en het valleigebied van de Sobbroekbeek (VHAG-code 7122) worden geselecteerd en moeten versterkt worden;
- Het landbouwgebied Kwade Wegen - Nachtegaal dient voorbehouden te worden voor land- en tuinbouw;
- Vlezenbeek is een kern in het buitengebied, maar heeft duidelijk een hoger voorzieningenniveau ten opzichte van de overige kernen in het buitengebied;
- Ter hoogte van de Lenniksebaan (oosten) wordt een zone aangeduid voor residentieel wonen.
- De N282/Lenniksebaan is geselecteerd als lokale verbindingsweg;
- Een zoekzone voor vrachtwagenparkings wordt aangeduid langs de Lenniksebaan tussen de Pedestraat en de gemeentegrens met Dilbeek.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ternat

- Selectie van de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140) als te versterken vallei;
- De spoorlijnen dienen landschappelijk ingekleed te worden;
- De E40/A10 moet gebufferd worden;
- In het gebied dat in het noorden aan Dilbeek grenst, moet de valleistructuur versterkt worden. In het zuidelijke grenzende gebied wordt de open ruimte behouden en versterkt.

Gemeentelijk ontwikkelingsplan Sint-Agatha-Berchem (GEMOP)

Drie zones van het plan belangen Dilbeek aan:

1. Herstructurering van de stationswijk en de stedelijke industriezone aansluitend aan deze van Groot-Bijgaarden. Als één van de voornaamste stadspoorten voor de gemeente en het gewest en in het vooruitzicht van het GEN (Gewestelijk Expressnet), wordt er gedacht aan het ontwikkelen van een polyvalente pool van laboratoria, kantoren, handelsdiensten, enz. De principiële beslissing voor de opmaak van een BBP (Bijzonder Bestemmingsplan analoog aan BPA-RUP in Vlaanderen) "Stationswijk" werd genomen. Voor de begeleiding van het project werd gedacht aan de oprichting van een intercommunaal en zelfs interregionaal studiesyndicaat. Het project belangt immers gemeenten Ganshoren, Dilbeek en Asse aan.
2. Het 'Groen Netwerk' en het concept 'groene gordel': Belangrijke delen van de groene gordel liggen aan de rand van de gemeente, zoals ook de overstroombare vlakte van het Hunderenveld die grotendeels in Dilbeek gelegen is. 'Kattebroek' (4 ha) dat de grens met Dilbeek vormt, is sinds 1994 een beschermd landschap. Het gaat om een vochtig valleitje dat deels bebost is, deels uit weiden bestaat en een rietveld omvat. Dit landschap is toegankelijk via een pad dat de verbinding maakt

tussen de Zenithstraat en de Dilbeekstraat. Drie doelstellingen worden in verband met Kattebroek vermeld:

- de bescherming van de ruimere omgeving tegen verkavelingsdruk;
- het onderhoud van het landschap dat wordt beheerd door SOS Kattebroek;
- de eventuele uitbreiding van het landschap in het kader van het saneringsproject voor de Molenbeekvallei (concept van het blauwe netwerk).

3. Het Blauwe Netwerk: Door de intense verstedelijking van de laatste decennia werd de ruimte voor water sterk gereduceerd. De volledige reconstructie van het oorspronkelijke blauwe netwerk is onmogelijk. Wel maakt de Molenbeek (VHAG-code 6916) onderwerp uit van een ambitieus saneringsproject. Afvalwater en regenwater dienen van elkaar gescheiden te worden. De Molenbeek ontspringt in Dilbeek, vormt de grens met Sint-Agatha-Berchem van de Dilbeekstraat tot de Nestor Martinstraat en vloeit vervolgens naar de Zenne via Ganshoren, Jette en Brussel. Haar oorspronkelijk traject werd omgeleid in de jaren 1950 en 1960 en “begraven” in de hoofdriolering van de Pontbeek. Door de begeleidende drainage is de Molenbeekvallei aanzienlijk uitgedroogd. Als gevolg van de toenemende verstedelijking is het overstromingsgevaar wel toegenomen. De hoofdprincipes voor de sanering van de Molenbeek zijn de volgende:

- zoveel mogelijk stukken van de oorspronkelijke beek worden opnieuw “in gebruik” genomen terwijl de hoofdriolering in de eerste plaats het afvalwater moet opvangen;
- stormbekkens installeren om overstromingen te voorkomen en het debiet van de waterloop te reguleren;
- een waterbekken in Ganshoren met ecologische opwaardering van de terreinen;

Voor Dilbeek zijn de volgende elementen van belang:

- het herstellen van het stroomafwaarts tracé van de beek in het gebied Kattebroek
- het installeren van **stormbekkens** in de overstroombare vlakte van het **Hunderenveld** op het grondgebied van Dilbeek.

Gemeentelijk ontwikkelingsplan Molenbeek (GEMOP)

De grens met Dilbeek wordt hoofdzakelijk gevormd door het Scheutbos, beschermd natuurgebied binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Molenbeek beschouwt het beheer en de inrichting van het natuurgebied als een prioriteit, ook in functie van natuurrecreatie. Aan de randen van het Scheutbos treft men op de grens met Dilbeek enkele woonwijken waarvan Molenbeek het residentieel karakter wenst te beschermen. De woonstraten aanpalend bij het Scheutbos worden ‘ingegroend’.

Over de grens met Dilbeek, wordt de N8/Ninoofsesteenweg geselecteerd als traject voor de aanleg van een beschermde busbaan.

3.2 Ruimtelijke plannen met bindend karakter

Deze paragraaf biedt een overzicht van de bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen met verordenende kracht op het grondgebied van Dilbeek.

3.2.1 HET GEWESTPLAN

Kaart 3: Uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

Een belangrijk deel van Dilbeek, hoofdzakelijk in het noord- en het zuidwesten van de gemeente, wordt door het gewestplan²³ aangeduid als agrarisch gebied of agrarisch gebied met landschappelijke waarde. In het zuiden wordt het agrarische gebied onderbroken door de N8 en de kern van Schepdaal. De agrarische gebieden zijn gemeentegrensoverschrijdend en sluiten aan bij de grote open ruimtegebieden van Ternat, Lennik en Sint-Pieters-Leeuw. Woonzones treft men geconcentreerd in het oostelijke deel van de gemeente, aansluitend bij de kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden. Kleinere woonzones zijn gelegen langsheen de N8, te Schepdaal en te Sint-Anna-Pede. In het noordoosten van de gemeente, bij de verkeerswisselaar E40-R0, treft men een belangrijke concentratie van bedrijvzones. Afgewisseld met deze bestemmingen treft men een concentratie van groengebieden (park- en natuurgebieden). Het parkgebied ‘Kasteeldomein de Viron’ (gemeentehuis) sluit aan bij het grotere park- en reservaatgebied van Wolfspuiten. De bufferstrook van de Ring (R0) vormt een groen lint doorheen de woongebieden. De beekvalleien van de Smissenboswaterloop (VHAG-code 6153), de Zierbeek (VHAG-code 6200), de Plankenbeek en de

²³ Vastgesteld bij KB. op 07.03.1977. Op enkele kleine wijzigingen na is het plan niet herzien.

Peeverstraatbeek (VHAG-code 6243) vormen smalle natuurgebieden doorheen het agrarische gebied. Verder zijn er in Groot-Bijgaarden, Itterbeek en Sint-Anna-Pede een aantal grotere parkgebieden te vinden.

Algemeen kunnen bij de spreiding van de bestemmingen volgens gewestplan voor Dilbeek de volgende elementen opgemerkt worden:

- Het reservegebied voor woonwijken in Dilbeek ligt in een zone waar woongebieden, woonparken en natuurgebieden naast elkaar voorkomen. Bij invulling van het reservegebied raakt het aanpalende agrarische gebied volledig ingesloten. Een belangrijk deel is al ingevuld;
- Woongebieden met landelijk karakter komen veelal voor onder vorm van lintbebouwingstroken;
- In het westen van de gemeente komen de natuur- en parkgebieden versnipperd voor. Hierdoor tekent de natuurlijke structuur geen duidelijke samenhang af. De functionele relaties tussen natuur, open ruimte en woon-, werk- en recreatiepatronen zijn niet zo duidelijk omschreven.

Op 24.07.2000 (MB) werd een beperkte gewestplanwijziging van kracht:

- in Itterbeek werd een deel van het parkgebied gelegen langs de Ninoofsesteenweg, meer bepaald het terrein aan het Gulden Kasteel, ingekleurd als 'golfterrein';
- langs de ring R0 en ter hoogte van de verkeerswisselaar R0–A10/E40 werden enkele bufferzones aangeduid, in combinatie met een afwerking van de zone voor industriegebieden rondom deze bufferzones.

Tabel 4: De procentuele verdeling van de bestemmingen volgens het gewestplan

	Dilbeek	Arrondissement Halle-Vilvoorde	Provincie Vlaams-Brabant	Vlaamse Gewest
Totale oppervlakte (ha)	4.118	94.293	210.615	1.352.225
Woonzone (%)	30,5	20,7	19,0	16,8
Bedrijvenzone (%)	3,3	3,3	2,5	4,1
Agrarische zone (%)	46,2	57,5	59,4	59,6
Recreatiezone (%)	1,0	0,7	0,7	1,3
Groenzone (%)	17,5	15,1	16,3	14,0
Overige zones (%)	1,5	2,8	2,1	4,2

Bron: GOM Vlaams-Brabant, Wegwijs in eigen regio, 1999.

3.2.2 GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN - SPOORLIJN 50A TUSSEN BRUSSEL EN TERNAT

Kaart 4: Uitvoeringsplannen en plannen van aanleg

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan spoorlijn 50A tussen Brussel en Ternat werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 26.01.2007. De opmaak kadert in de uitbreiding van de spoorweginfrastructuur op de spoorlijn Brussel Zuid / Denderleeuw en de realisatie van het GEN-project.

De geplande werken hebben een ingrijpende impact op de omgeving. Langs het traject worden bruggen gereconstrueerd, langswegen aangelegd, geluidswerende constructies geplaatst, gebouwen gesloopt en gronden onteigend. De druk op ruimtelijk kwetsbare gebieden (natuurgebieden of sites met aanzienlijke natuurlijke waarden) vergroot. Als compensatie worden twee bijkomende groengebieden (bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijke milieu) opgenomen in dit gewestelijk uitvoeringsplan.

3.2.3 GOEDGEKEURDE PLANNEN VAN AANLEG

Kaart 4: Uitvoeringsplannen en plannen van aanleg

Tabel 5: Lijst van goedgekeurde BPA.'s

NR+NAAM BPA.	GEWESTPLAN	BESTEMMING BPA.	FASE
1. Wolfspuiten	Parkgebied	Natuur- en parkgebied	MB. 15.07.1997
2. Wolsem	Reservegebied voor woonwijken	Woningbouw	Nr 1-2: KB.21.02.1979 Nr 3: MB. 23.11.1983
3. Roekhout	Industriezone	Industriezone	MB. 28.05.1996
4. Zwanenhof	Woonuitbreidingsgebied en deel bufferzone	Woningbouw	MB. 13.01.1997
5. Industriezone – Bosstraat	Industriezone	Industriezone	KB. 09.03.1978.
6. Koeivijver	Woongebied, agrarisch gebied, natuurgebied	Herbestemming in functie van overstromingsgebied.	MB. 24.08.2007
7. Loveld	Reservegebied voor woonwijken	Opvulling randpercelen PPS-dossier 40 woningen	MB. 11.04.2005
8. Ketelheide	Agrarisch gebied en	Opmaak BPA scoutsterreinen aan de woonrand	MB. 11.04.2005

NR+NAAM BPA.	GEWESTPLAN	BESTEMMING BPA.	FASE
9. De Neve (*)	natuurgebied ambachtelijke zone en agrarisch gebied.	van Dilbeek Groenzone met natuur wetenschappelijke waarde, landschappelijke en/of recreatieve waarde, woonzone, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.	MB. 11.04.2005
10. Eylenbosch	industriegebied	zone voor wonen en complementaire functies	MB. 30.11.2007
12. STB Trucking	Woongebied met landelijk karakter, landschappelijk waardevol agrarisch gebied	zone voor kleinschalig transportbedrijf, buffergroen	MB. 19.11.2007
13. BPA Wereweide	Natuurgebied, woongebied, agrarisch gebied.	Zone voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening, kinderspeelplaats, een zone voor buffergroen en een groenzone.	MB. 19.02.2004
15. Kapelle Sport	Agrarisch gebied, woonuitbreidingsgebied en recreatiegebied	Bestemming en beperkte uitbreiding van lokale recreatie (voetbalvereniging)	MB 13.02.2007
16. Huize Moeremans	parkgebied	zone voor parkgebied, (in functie van rusthuisvoorzieningen, uitbreiding en serviceflats)	MB 11.03.2008
17. Kattebroek	Agrarisch gebied	Zone openbare wegenis, zone voor parking, hoevegebouw met horecafuncties, park met landschappelijk karakter	MB 18.12.2007
18. Maalbeekstraat	Agrarisch gebied, natuur gebied	Zone voor natuurpark, wonen in parkgebied	MB 22.02.2008
20. Residentie Koning Albert	parkgebied	zone voor parkgebied, (in functie van rusthuisvoorzieningen, uitbreiding en serviceflats)	MB 11.03.2008
22. The Lord		Zone voor openbare wegenis, horecabedrijf, parking, waterloop en oeverstroken, buffer, achteruitbouwstrook	MB 18.12.2007

(*) De gemeente heeft De Neve verkocht en er komen nieuwe woonprojecten.

3.2.4 BELANGRIJKE VERKAVELINGEN

Door de jaren heeft Dilbeek een aantal grootschalige verkavelingen ontwikkeld. Dit heeft een duidelijke ruimtelijke neerslag in de gemeente. Deze verkavelingen manifesteerden zich vooral in:

- Dilbeek: Wolsem en Rondenbos, Roelandsveld, Moortebeek
- Groot-Bijgaarden: Breedveld, Molenkouter (Groot-Bijgaarden)
- IJterbeek: Ijsbos
- Schepdaal: Schorenbos

3.3 Lopende planningsprocessen

Deze paragraaf biedt een overzicht van de bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de opmaak in voorbereiding of lopende is.

3.3.1 PLANNEN VAN AANLEG IN OPMAAK

Kaart 4: Uitvoeringsplannen en plannen van aanleg

Tabel 6: Lijst van BPA.'s in opmaak

NR+NAAM BPA	BESTEMMING GEWESTPLAN	BESTEMMING BPA	FASE
11. Michielsheem	Natuurgebied en zone voor openbaar nut	Het gehele binnengebied van Thaborberg wordt volledig natuurgebied, incl. de openbare nutsfragmenten in dit gebied. Nieuwe oppervlaktes openbaar nut worden aan de randen van het gebied ingeplant (ruiloperaties).	In opmaak
14. Bosstraat	Woongebied en woonuitbreidingsgebied	Herbestemming woonuitbreidingsgebied naar gemeenschapsvoorzieningen	In opmaak
19. Parkgebied Kapelstraat	parkgebied	zone voor wonen / kantoren, zone voor wonen / opslagruimte, zone voor garage / tuinberging	niet goedgekeurd
21. Rusthuis De Verlosser	parkgebied	zone voor parkgebied, (in functie van rusthuisvoorzieningen, uitbreiding en serviceflats)	niet goedgekeurd
24. BPA Dilbeek Noord A Wolfspuiten – gedeeltelijke herziening 1		Zone voor openbaar nut. Realisatie van een nieuwe academie voor woord, dans en muziek	In opmaak

3.3.2 SECTORALE BPA'S/RUP'S

Dilbeek heeft een aantal sectorale BPA's opgezet over de problematiek van de zonevreemdheid. Deze sectorale BPA's zonevreemde sport en recreatie, zonevreemde bedrijven en zonevreemde woningen zullen na de goedkeuring van het structuurplan afgewerkt worden als RUP's.

3.3.2.1 Sectoraal BPA zonevreemde sport en recreatie

Context	In toepassing van omzendbrief RO 98/05 wordt de problematiek behandeld van alle huidige of bij uitbreiding zonevreemde terreinen en gebouwen voor recreatieve doeleinden.
Belangrijkste elementen	Het sectoraal BPA behandelt 17 locaties die geheel of gedeeltelijk zonevreemd zijn of die bij uitbreiding zonevreemd worden. Voor deze locaties dient een ruimtelijke afweging te gebeuren. Zonevreemde maneges en terreinen waarvoor reeds een juridische oplossing (BPA) in de maak is, werden niet opgenomen.

3.3.2.2 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven

Context	In toepassing van omzendbrief RO 2000/01 wordt de problematiek behandeld van zonevreemdheid (bij uitbreiding) zoals die zich stelt voor bepaalde bedrijven. Het sectoraal BPA 'Zonevreemde bedrijven' kan aan deze bedrijven bestaanszekerheid en ontwikkelingsperspectieven bieden. Het plan formuleert ruimtelijke randvoorwaarden.
Belangrijkste elementen	Om in aanmerking te komen voor een behandeling binnen het kader van het BPA 'Zonevreemde bedrijven', dient een bedrijf aan verschillende objectieve parameters te beantwoorden. Zonevreemde horeca, landbouwbedrijven, recreatieve inrichtingen en kleinhandel komen niet in aanmerking. Anno 1999 kende Dilbeek meer dan 80 gedeeltelijk/geheel zonevreemde bedrijven (ten gevolge van uitbreiding). Na toepassing van de selectievoorwaarden kwamen nog 26 bedrijven in aanmerking voor behandeling binnen het sectoraal BPA 'Zonevreemde bedrijven'. Anno 2007, werd de lijst van definitief weerhouden bedrijven voor opname in het sectoraal BPA 'Zonevreemde bedrijven' ingeperkt tot negen
Besluit	Het sectoraal BPA biedt slechts een gedeeltelijke oplossing voor de huidige problematiek van zonevreemde bedrijvigheid. Volgens de huidige stand van zaken wordt slechts voor 9 zonevreemd gelegen bedrijven een ruimtelijk verantwoorde oplossing uitgewerkt. Voor de overige bedrijven dient een andere oplossing uitgewerkt te worden. Deze bedrijven zullen in uitvoering van het structuurplan via een RUP zonevreemde bedrijven worden behandeld of dienen te herlokalisieren.

3.3.3 AFBAKENINGSPROCES VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR

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-Pajottenland²⁴, waarin de gemeente Dilbeek gelegen is. Dilbeek wordt gesitueerd binnen de deelruimten 'Zuidelijk Pajottenland', 'Noordelijk Pajottenland' en 'Land van Asse en Ternat'.

3.3.3.1 Beleidsmatige herbevestiging van het agrarisch gebied (24.04.2009)

Op basis van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland, keurde de Vlaamse Regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.900 ha agrarisch gebied goed. Voor Dilbeek zijn volgende herbevestigde agrarische gebieden van belang:

Actie	Naam	Omschrijving
101	Landbouwgebied Vlezenbeek	Bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos. <i>Binnen het herbevestigd agrarisch gebied wordt de beleidsmarginen gelaten voor specifieke initiatieven i.f.v. de instandhouding van akkerfauna.</i>
102	Landbouwgebied Gaasbeek	Bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos. <i>Binnen het herbevestigd agrarisch gebied wordt de beleidsmarginen gelaten voor specifieke initiatieven i.f.v. de instandhouding van akkerfauna.</i>
103	Landbouwgebied Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek – Lennik – Schepdaal	Bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos. <i>Binnen het herbevestigd agrarisch gebied wordt de beleidsmarginen gelaten voor specifieke initiatieven i.f.v. de instandhouding van akkerfauna.</i>
120	Landbouwgebied Wambeek	Bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos.
121	Landbouwgebied Sint-Martens-Bodegem'	Bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos.

²⁴ Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – regio Zenne-Dijle-Pajottenland, gewenste ruimtelijke structuur (september 2008)

130	Landbouwgebied Sint-Ulriks-Kapelle'	Bevestigen van de bestemmingen op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos.
-----	-------------------------------------	--

3.3.3.2 Operationeel uitvoeringsprogramma²⁵

Tegelijkertijd met de beleidsmatige herbevestiging van de agrarische gebieden, aanvaarde de Vlaamse Regering de goedkeuring van een uitvoeringsprogramma. Concreet worden de volgende acties gepland:

Categorie I

Dit zijn acties voor de korte termijn of gebieden waarvoor onmiddellijk gestart kan worden met de voorbereiding van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Actie	Naam	Omschrijving
134	Maalbeek, E40 Zuid, Kasteel van Groot-Bijgaarden (VSGB acties 41, 43, 44 en 53) Rodenberg	Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor: <ul style="list-style-type: none"> - het versterken van de bosstructuur omgeving Rodenberg en hernemen van de agrarische bestemming voor de overige delen van het gebied. - nader uitwerken als onderdeel van het openruimtenetwerk voor het Vlaams stedelijk gebied zoals opgenomen onder acties 41, 43, 44 en 53 in het eindrapport Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel én de opties van het landinrichtingsproject Maalbeek (VHAG-code 6960).

Categorie II

Dit zijn acties die verder overleg en/of onderzoek vereisen (vb. impact op landbouwbedrijven, naar eigendomssituatie of pachtsituatie, mogelijkheden tot kavelruil en grondmobiliteit, instandhouding van habitats en soorten...) vooraleer met de opmaak van een gewestelijk RUP gestart kan worden.

Actie	Naam	Omschrijving
126	Vallei van de Steenvoortbeek, Smissenbos	Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor: <ul style="list-style-type: none"> - het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en bos in de vallei van de Steenvoortbeek (VHAG-code 6140). <i>Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.</i>
127	Wolfspuiten, Smissenbos, Molenberg	Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor: <ul style="list-style-type: none"> - het versterken van de natuurlijke structuur gebied Wolfspuiten; - het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en bos in de vallei van de Smissenloop (VHAG-code 6153). <i>Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.</i>

Categorie III

Dit zijn acties voor de lange termijn. De opmaak van een gewestelijk RUP op korte termijn is niet mogelijk omdat de resultaten van nog lopende onderzoeken of planningsprocessen afgewacht moeten worden (bv. lopende ruilverkavelingen, inrichtingsstudies stadsbossen, afbakingsproces stedelijk gebied of poort, bekkenbeheersplan, bijzonder oppervlakedelfstoffenplan...)

Actie	Naam	Omschrijving
116	Beekstructuren Pajottenland	Opstarten van een inrichtingsproject met als doelstelling het behoud, herstel en de ontwikkeling van de beekstructuren als lijnvormige ecologische infrastructuur door het landbouwgebied en het operationaliseren van de verweving tussen landbouw, natuur en waterberging in deze valleien. Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ruimtelijke verankering van de inrichtingsopties van het inrichtingsproject via het

²⁵ Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – regio Zenne-Dijle-Pajottenland, operationeel uitvoeringsprogramma (april 2009)

		hernemen van de agrarische bestemming, het differentiëren van het agrarisch gebied als natuurverwevingsgebied en/of het bestemmen van bijkomende natuurgebieden.
117	Vallei van de Broekbeek (VHAG-code 6869) (VSGB actie 52)	Nader uitwerken als onderdeel van het openruimtenetwerk voor het Vlaams stedelijk gebied zoals opgenomen onder actie 52 in het eindrapport Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (november 2008).

De acties dienen invulling te geven aan de visie en concepten zoals vastgelegd in de **ruimtelijke visie** op landbouw, natuur en bos op voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland²⁶ De volgende paragrafen geven een beknopte weergave van de richtlijnen.

Deelruimte Zuidelijk Pajottenland

Het deel van de gemeente ten zuiden van de N8 behoort tot de deelruimte 'Zuidelijk Pajottenland'. De volgende concepten zijn hier voor Dilbeek van belang:

- *Behoud en versterken van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging*

De Laarbeek-Molenbeekvallei²⁷ (VHAG-codes 6763 en 6699) wordt ontwikkeld als gaaf aaneengesloten valleilandschap met ecologische kwaliteiten. In belangrijke delen van deze beekvallei staat het behoud en de ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie voorop. De samenhangende natuurcomplexen worden opgenomen in het VEN. De grondgebonden landbouw, gericht op een permanent graslandgebruik kan lokaal een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak opnemen.

- *Samenhangende bos- en parkcomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen*

Binnen de grenzen van Dilbeek worden het ljsbos en het Sint-Anna-kasteel aangeduid als bossen waarin een verweving van functies mogelijk is. Gebiedsgericht kan verder bepaald worden hoe deze functies zich tot elkaar verhouden. De ecologisch waardevolle zones in deze gebieden worden gebufferd tegen negatieve invloeden. Het recreatief medegebruik wordt gedifferentieerd of gezoneerd i.f.v. de ecologische kwetsbaarheid van deze zones.

- *Behouden en versterken van de natuurfunctie op recreatieve terreinen, parkgebieden of randstedelijke groengebieden*

Bij het beheer en de ontwikkeling van recreatieve terreinen wordt rekening gehouden met de natuurwaarden in of in de omgeving van het gebied. Delen van deze recreatiegebieden kunnen omwille van de aanwezigheid van natuurwaarden gedifferentieerd worden als natuurverwevingsgebied. Binnen deze zones zijn de functies recreatie en natuur nevensgeschikt. De hoofdfunctie natuur wordt niet in vraag gesteld voor de delen van deze gebieden die reeds een natuurbestemming hebben. Het concept is van toepassing voor het golfterrein in Itterbeek.

- *Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden*

Binnen dit concept wordt ondermeer vooropgesteld om de karakteristieke, historische nederzettingen, de architecturale eigenheid van het aanwezige bouwkundig erfgoed en het omgevende landbouwlandschap te bewaren. Het karakter van de dorpen als kleinschalige toeristische elementen kan versterkt worden. Dit is o.a. van toepassing voor Sint-Anna-Pede.

Deelruimte Noordelijk Pajottenland

Het grootste deel van Dilbeek situeert zich in de deelruimte 'Noordelijk Pajottenland'. Hier zijn de volgende concepten voor Dilbeek van belang:

- *Vrijwaren van gebieden voor de land- en tuinbouw in afwisseling met natuur- en woonfuncties*

Dit concept is ondermeer van toepassing voor het landbouwgebied tussen Wambeek en Sint-Martens-Bodegem en het landbouwgebied van Sint-Martens-Bodegem. In deze landbouwgebieden wordt het behoud van het onbebouwd karakter van de nog onbebouwde openruimtefragmenten vooropgesteld i.f.v. het behoud van de aanwezige landbouw.

²⁶ Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – regio Zenne-Dijle-Pajottenland, gewenste ruimtelijke structuur (september 2008)

²⁷ De nummering komt overeen met de nummers op de structuurschetsen.

Binnen deze landbouwgebieden wordt een ruimtelijk-ecologische basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur tot stand gebracht. Vanuit het ruimtelijk beleid wordt ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen, typische akkerflora en -fauna, kleine bosjes, microreliëfelementen, spoorwegtaluds en soortenrijke graslanden...

In de overstromingsgevoelige gebieden worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing, zodanig dat de waterbergingsfunctie bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.

- *Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging*

Het gebied Steenvoordbeek – Wolfspuiten (VHAG-code 6140) is opgenomen in de lijst van relatief gave aaneengesloten valleilandschappen met belangrijke ecologische waarden. Deze gebieden zijn structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau. Het behoud en de ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie staat voorop.

Binnen deze natuurcomplexen wordt gestreefd naar het behoud en herstel van natte tot vochtige ecotopen (o.a. halfnatuurlijke graslanden, broekbossen, moeras...) met overgangen naar drogere valleiflanken. Behoud en versterking van het graslandgebruik in de vallei is daarbij een belangrijke doelstelling. De omzetting van akker naar grasland wordt gestimuleerd.

In de overstromingsgevoelige gebieden worden de natuurfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Er wordt ruimte voorzien voor het verbeteren van de structuurkenmerken van de waterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie.

- *Behoud en versterking van gevarieerde halfopen valleilandschappen met ruimte voor natuurlijke waterberging*

Een aantal beekvalleien – waaronder de Zibbeek-Peverstraatbeek (VHAG-codes 6258 en 6243), de Smisbos waterloop (VHAG-code 6153) en de Steenvoordbeek tussen Wolfspuiten en Ternat (VHAG-code 6140) - vormen een groen lint in het landschap. Deze worden gevormd door een aaneenschakeling van kleinere natuur- en bosgebieden, kasteelparken en kleine landschapselementen die verweven voorkomen met de landbouwfunctie in de vallei.

De hoofdfunctie van deze gebieden is landbouw, natuur, bos en/of waterberging. (Delen van) deze gebieden kunnen gedifferentieerd worden als natuurverwevingsgebied.

In de overstromingsgevoelige gebieden worden de aanwezige functies afgestemd op de waterbeheerfunctie. Er wordt ruimte voorzien voor het verbeteren van de structuurkenmerken van de waterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie.

- *Behoud van bos- en parkgebied*

Het Begijnenborrebos wordt in dit kader genoemd. Voor het gebied gelden dezelfde ontwikkelingsperspectieven als voor het Ijsbos en het Sint-Anna-kasteel (zie hoger).

- *Behoud en versterking van waardevolle meer ingesloten open ruimten in of aansluitend bij het stedelijk weefsel*

- Het geheel van landbouw-, natuur- en parkgebieden tussen Groot-Bijgaarden, Dilbeek en het Brussels hoofdstedelijk gewest – i.e. Breedveld - Hof te Elegem - Kattebroek Noord - Hamme - Oude Eikelenberg – vormt een waardevol te behouden randstedelijk openruimtegebied. De grondgebonden landbouwactiviteiten zijn structuurbepalend voor de onderdelen van dit geheel. Het onbebouwd karakter wordt maximaal behouden. *Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden*

Een aantal kastelen en parken –waaronder de Sint-Wivina abdij en Wolfspuiten – zijn belangrijke te vrijwaren elementen van het onroerend erfgoed. Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van deze gebieden staat voorop. In voorkomend geval moeten de bestaande landbouwactiviteiten mogelijk blijven binnen de historische structuren.

Daarnaast wordt ook in deze deelruimte de nodige aandacht voor de historische nederzettingen, de architecturale eigenheid van het bouwkundig erfgoed evenals voor het omliggende landschap gevraagd. Dit laatste is binnen de deelruimte in het bijzonder van toepassing voor Sint-Martens-Bodegem.

Deelruimte Land van Asse en Ternat

Het uiterste noordelijke deel van Dilbeek behoort tot de deelruimte 'Land van Asse en Ternat'. Volgende concepten zijn voor Dilbeek relevant in kader van het structuurplan Dilbeek:

- *Grondgebonden landbouw als drager van openruimte kamers in afwisseling met natuur- en woonfuncties*
Binnen de grenzen van Dilbeek is dit concept van toepassing op het landbouwgebied van Sint-Ulriks-Kapelle. Voor het gebied gelden dezelfde ontwikkelingsperspectieven als voor landbouwgebied tussen Wambeek en Sint-Martens-Bodegem en het landbouwgebied van Sint-Martens-Bodegem (zie hoger).
- *Samenhangende bos- en parkcomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen*
Dit concept is van toepassing op het Vallenbos en de Bossen Rinaartwijk - Rodenberg.
- *Behoud en versterking van waardevolle meer ingesloten open ruimten in of aansluitend bij het stedelijk weefsel*
Dit concept geldt in Dilbeek voor het open ruimte gebied ten zuiden van de E40.
- *Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden*
Het Kasteel van Groot-Bijgaarden wordt aangehaald als een belangrijk te vrijwaren element van het onroerend erfgoed.

3.4 Gemeentelijke beleidsplannen

3.4.1 GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN DILBEEK (GNOP2003)

Status	Goedgekeurd in gemeenteraad: 17.02.2004
Belangrijkste elementen	<u>Algemene visie</u> <ul style="list-style-type: none"> - uitbouw van een ecologisch netwerk - actief natuurbeheer binnen de valleizones - milieu-educatie: Op termijn moet in de nabijheid van alle scholen een groengebied ingericht zijn. - Aandacht voor bijkomend publieke groene ruimten. - Samenwerken met het verenigingsleven en lokale actoren ter ondersteuning van het gemeentelijk natuurbeleid. - Geïntegreerd benadering tussen natuur, landschap, bos en groen.

Voor het specifieke instrumentarium en de talrijke acties wordt verwezen naar het Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan zelf.

3.4.2 MOBILITEITSPLAN (2002)

Status	Conform verklaard door PAC dd.19.11.2002 – goedgekeurd door GR dd. 19.10.2004
Belangrijkste elementen	Volgende beleidsopties en doelstellingen van het mobiliteitsplan worden als leidraad gehanteerd voor de uitwerking van het structuurplan: <u>Gewestelijke taken / doelstellingen:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Op een selectieve wijze de bereikbaarheid van de economische knooppunten en poorten waarborgen; - De verplaatsingsmogelijkheden voor alle doelgroepen naar alle deelgebieden waarborgen; - De verkeersleefbaarheid minstens op het huidige niveau handhaven; - De trendmatige daling van de verkeersonveiligheid verder zetten. <u>Gemeentelijke taken / doelstellingen</u> <ul style="list-style-type: none"> - Verdere uitbouw van de centrumfunctie van Dilbeek. - Vrijwaren van de landelijkheid van de overige kernen. - Verbeteren van de kwaliteit van het openbaar domein in de verblijfs- en de centrumgebieden. - Betere ontsluiting van tewerkstellingszone door alternatieve vervoerswijzen - Verhogen aandeel openbaar vervoer in de mobiliteit - Beheersing van het doorgaand verkeer - Verbeteren van de veiligheid voor voetgangers en fietsers - Ondersteunen van het gevoerde mobiliteitsbeleid - handhaving

3.4.3 WOONBEHOEFTESTUDIE DILBEEK (2003)

Status	Opgemaakt in kader van het gemeentelijk structuurplan
Context	omzendbrief RO 97/03 , 12.05.1977
Belangrijkste elementen	Op basis van de resultaten van de woonbehoeftestudie ontwerpt de gemeente een gemeentelijk woonbeleid dat inspeelt op de behoeften van de eigen bevolking. De resultaten van de woonbehoeftestudie zijn verwerkt in de beschrijving van de nederzettingsstructuur, in de prognose en hebben geleid tot de definitie van de gewenste nederzettingsstructuur (richtinggevend deel).

3.4.4 GEMEENTELIJKE MILIEUBELEIDSPLAN DILBEEK (1999-2004)

Dit milieubeleidsplan werd opgemaakt in uitvoering van de Milieuconvenant dat Dilbeek afsloot met het Vlaamse Gewest. Op basis van een analyse van de staat van het milieu in Dilbeek werden 60 actieplannen vooropgesteld. Deze hebben betrekking op verschillende domeinen; grondgebruik, afval, verkeer, water, ruimtelijke ordening, lawaai, natuur,....

3.4.5 INTEGRAAL POELENPLAN (2006)

Natuurpunt Dilbeek werkt met het gemeentebestuur en het Regionaal Landschap Zenne, Zuun & Zoniën aan een poelenplan voor de gemeente. Dit project past in het kader van een ruimer project voor (her)aanleg van kleine landschapselementen in de regio (gemeenten Dilbeek, Lennik, Liedekerke, Ternat en Roosdaal). Het Regionaal Landschap doet de prospectie bij de eigenaars en zorgt voor de uitvoering van de werken. Het poelenproject beoogt een voldoende dicht poelennetwerk te creëren zodat de migratie van amfibieën (en andere kleine waterafhankelijke dier- en plantensoorten) verbeterd wordt.

3.5 Andere wetgeving met ruimtelijke impact

3.5.1 BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Kaart 5: Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten

In de volgende tabel worden de beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten in Dilbeek weergegeven (toestand 01/2008). Voor Dilbeek zijn geen gebouwen, landschappen of dorpsgezichten opgenomen in de lijst van voorlopig beschermd erfgoed (toestand 01/2008).

Alle werkzaamheden aan een beschermd monument of goed gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, die vergunningsplichtig zijn volgens het decreet op de ruimtelijke ordening worden voor bindend advies voorgelegd aan de afdeling Monumenten en Landschappen. Ook indien verondersteld wordt dat voor de werkzaamheden geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, kan dat voor Monumenten en Landschappen wel vereist zijn. Elk besluit tot bescherming vermeldt immers de bijzondere beperkingen die met het oog op vrijwaring van de wezenlijke kenmerken van het beschermde monument, stads- of dorpsgezicht aan het eigendomsrecht worden gesteld (Decreet van 03.03.1976, art. 8 §2).²⁸

Tabel 7: Lijst met beschermde monumenten en landschappen

Nummer	Klassering	Benaming	Datum	Locatie
1	Landschap	Onmiddellijke omgeving van het Neerhof	05/11/1974	Dilbeek
2	Monument	Het Neerhof	05/11/1974	Dilbeek
3	Dorpsgezicht	Sint-Alenakapel	12/01/1987	Dilbeek
4	Dorpsgezicht	Omgeving Kasteel De Viron	06/02/1990	Dilbeek
5	Monument	Kasteel De Viron	06/02/1990	Dilbeek
6	Monument	Kasteelhoeve De Viron	06/02/1990	Dilbeek
7	Monument	Wagenhuis van Kasteel De Viron	06/02/1990	Dilbeek
8	Landschap	Begijnenborrebos	06/02/1995	Dilbeek
9	Landschap	De Wolfspuiten	08/02/1995	Dilbeek
10	Monument	Sint-Alenatoren	14/08/1946	Dilbeek
11	Monument	Sint Ambrosiuskerk	25/03/1938	Dilbeek
12	Monument	NMVB-tramstation	13/11/1997	Dilbeek
13	Monument	Spaans Huis	07/09/1979	Dilbeek
14	Dorpsgezicht	Onmiddellijke omgeving Spaans Huis	07/09/1979	Dilbeek
15	Dorpsgezicht	Omgeving Sint-Wivina-abdij	13/09/1996	Dilbeek
16	Monument	Sint-Wivina-abdij	13/09/1996	Groot-Bijgaarden
17	Landschap	De Pelgrimslaan	19/04/1955	Groot-Bijgaarden
18	Monument	Gemeentehuis (Pampoelhuis)	08/03/1940	Groot-Bijgaarden
19	Monument	Kasteel Groot-Bijgaarden	08/03/1940	Groot-Bijgaarden
20	Monument	Sint-Egidiuskerk	05/11/1946	Groot-Bijgaarden
21	Landschap	Omgeving Kasteel Groot-Bijgaarden	20/10/1947	Groot-Bijgaarden
22	Monument	Sint-Pieterskerk	25/03/1938	Itterbeek
23	Monument	Sint-Pieterskerk Kerkhofmuur	30/09/1974	Itterbeek
24	Monument	Sint-Annakapel	19/07/1948	Itterbeek
25	Landschap	Landschap gevormd door de kapel	19/01/1944	Itterbeek
26	Monument	Spoorwegviaduct	15/03/2004	Itterbeek
27	Monument	Watermolen met aanhorigheden	17/04/1975	Schepdaal
28	Landschap	Watermolen en omgeving	17/04/1975	Schepdaal
29	Monument	Buurtspoorwegmuseum	09/07/1993	Schepdaal

²⁸ Zie voor aanvullende info: Decreet van 03.03.1976 tot bescherming van Monumenten, Stads- en Dorpsgezichten (BS. 22.04.1976) en wijzigingen en het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 17.11.1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (BS. 10.03.1994).

Nummer	Klassering	Benaming	Datum	Locatie
30	Monument	Rollend materieel trammuseum	09/07/1993	Schepdaal
31	Dorpsgezicht	Dorpskom	23/10/1981	Sint-Martens-Bodegem
32	Monument	Kerkhofmuur	23/10/1981	Sint-Martens-Bodegem
33	Monument	Dorpsplein 5: Hoeve (huisje Mostinckx)	23/10/1981	Sint-Martens-Bodegem
34	Monument	Sint-Martinuskerk	23/10/1938	Sint-Martens-Bodegem
35	Monument	Pastorie	23/10/1981	Sint-Martens-Bodegem
36	Dorpsgezicht	Dorpskom	16/10/1980	Sint-Ulriks-Kapelle
37	Dorpsgezicht	Boerenhuis met beuk	20/10/1981	Sint-Ulriks-Kapelle
38	Monument	Kerk	16/10/1980	Sint-Ulriks-Kapelle
39	Monument	Kasteel Nieuwermolen	05/12/1962	Sint-Ulriks-Kapelle
40	Dorpsgezicht	Kasteel La Motte en parkgebied	28/02/1986	Sint-Ulriks-Kapelle
41	Monument	Kasteel La Motte	28/02/1986	Sint-Ulriks-Kapelle

Bron: www.monument.vlaanderen.be; A.R.O.H.M. - Beschermd onroerend erfgoed in de provincie Vlaams-Brabant- 01.2008

3.5.2 NATUURDECREET

Kaart 6: Biologische waardering, VEN-, habitat-, vogelrichtlijngebieden en risicozones voor overstromingen

Het 'Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu' van 21.10.1997 legt de fundamentele voor het natuurbeleid in Vlaanderen. De wijziging van 19.07.2002 (BS. 31.08.2002) brengt de Vlaamse regelgeving in overeenstemming met de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Het gewijzigde natuurdecreet legt ook de regels met betrekking tot het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) nader vast.

Het natuurbeleid is gericht op de bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijke milieu, op de handhaving of het herstel van de vereiste milieukwaliteit en op het scheppen van een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak.

Het natuurdecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten kunnen belangrijke consequenties hebben op het vlak van ruimtelijke ordening. Er bestaat immers een wisselwerking tussen de ruimtelijke ordening en ondermeer de vergunningsverlening, natuurinrichting, natuurrichtplannen en maatregelen horend bij de afbakening van verschillende gebieden als VEN, IVON en de speciale beschermingszones van vogel- en habitatrichtlijn.

3.5.3 DECREET INTEGRAAL WATERBELEID – WATERTOETS²⁹

Kaart 6: Biologische waardering, VEN-, habitat-, vogelrichtlijngebieden en risicozones voor overstromingen

Sinds 24 november 2003 is met het nieuwe decreet integraal waterbeleid de watertoets in Vlaanderen in voege getreden. Bij elke beslissing over een plan, programma of vergunning moet de bevoegde overheid nagaan of er schade kan ontstaan aan het watersysteem. De watertoets dient duidelijk te maken wanneer een probleem kan ontstaan voor het watersysteem.

De richtlijnen voor de watertoets staan in relatie tot 7 watertoetskaarten. De risicozones voor overstromingen (versie 2006³⁰) en de recent overstroomde gebieden bedekken een beperkte oppervlakte van Dilbeek. De meeste risicozones staan in relatie tot een beekvallei. Risicozones zijn aangeduid bij de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340), de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140), de Pedebek en de Koeivijverbeek. Een cluster van risicozones is gelegen rond de Broekbeek/Dorploop-Waterloop (VHAG-codes 6869 en 6892), stroomafwaarts van het Neerhof. Tussen de N9-Brusselsesteenweg en de E40/A10 in de noordoostelijke hoek van het grondgebied van Dilbeek is een risicozone gelegen die niet aansluit bij een beek. Alle risicozones zijn tevens recent overstroomde gebieden (ROG), behalve de zone rond de Steenvoordbeek, tussen de Kauwenbergstraat en Oosthoekstraat, ten noorden van de spoorlijn (Sint-Martens-Bodegem).

De uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur dient rekening te houden met deze risicogebieden. Indien woonzones op het gewestplan in risicogebieden voor overstromingen gelegen zijn, zullen de overheden ernaar streven om dergelijke bestemmingen aan te passen naar open ruimtebestemmingen zoals natuur of landbouw. De beleidsmatige vertaling van de watertoetskaarten gebeurt ook via de opmaak van bekkenbeheersplannen. Deze formuleren de maatregelen die nodig zijn om schade aan woongebieden en bedrijven te vermijden. De watertoets moet ook vermijden dat nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden in overstroombaar gebied in de toekomst aangesneden worden.

²⁹ MVG – LIN – AMINAL – afdeling Water, MVG – LIN – AWZ – afdeling Waterbouwkundig Laboratorium en Hydrologisch Onderzoek, Risicozones voor overstromingen (1-10-2003).

³⁰ De geactualiseerde ROG-kaart versie 2006 geeft een weergave van de gekende overstromingen die zich hebben voorgedaan in de periode 1988-2005.

3.6 Overige relevante studies en plannen

Kaart 7: Traditionele landschappen, relictzones, ankerplaatsen, lijn- en puntrelicten

Kaart 8: Beleidskeuzes en plannen met ruimtelijke impact

3.6.1 LANDSCHAPSATLAS

De Landschapsatlas (1/50.000), opgemaakt in opdracht van de Vlaamse Gemeenschap, dateert van 31.03.2001. Een geactualiseerde versie wordt afgerond (2007). Deze atlas duidt aan waar de historische landschapsstructuur, zoals opgetekend door de Ferrariskaarten aan het einde van de achttiende eeuw, tot vandaag in het landschap herkenbaar aanwezig is. Zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relicten van bovenlokaal belang werden gebiedsdekkend gekarteerd. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid werden gewaardeerd via aanduiding als relictzone met bijhorende beschrijvingsfiche. De meest waardevolle ensembles werden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, kortom gave landschappen, worden specifieke beleidswenselijkheden geformuleerd. Dit beleid wordt ondersteund door stimuli voor landschapsontwikkeling.

3.6.2 HET BRUEGELPROJECT

Het Bruegelproject is een initiatief van de Vlaamse Overheid. Het is een actieprogramma voor de ontwikkeling van een ecologisch netwerk in de groene gordel rond Brussel. Het Bruegelproject wenst de versnippering van de ruimte voor bos en natuur tegen te gaan. Het Bruegelproject ontwikkelt drie grote groene netwerken: de Bruegelvallei, de groene zone tussen Zenne en Zoniën en de zone Grimbergen–Vilvoorde.

Voor Dilbeek is het groene netwerk van de Bruegelvallei van belang. De Bruegelvallei spreidt zich uit over het grondgebied van de gemeenten Lennik, Sint-Pieters-Leeuw en Dilbeek. Op grondgebied Dilbeek behoren meerbepaald de Laarbeekvallei (VHAG-code 6763), de vallei van de Molenbeek (VHAG-code 6699), het gebied aan de Stenen Brug, het Ijsbos, de Pedebeek (VHAG-code 6733) en het Sint-Annapark tot het geselecteerde gebied. Hier worden de volgende acties en doelstellingen ingevuld:

- de creatie van een aaneengesloten natuur- en parkgebied dient een einde te maken aan de fatale versnippering van leefgebieden in de zone van Laarbeek, Molenbeek en Pede. Initiatieven voor de instandhouding van de soortenrijkdom worden ondersteund;
- remmen van de oprukkende verstedelijking;
- uitbreiding van het bosgebied, realisatie van groene planologische bestemmingen en realiseren van het in dit gebied afgebakende Vlaams Ecologisch Netwerk;
- de namen Bruegelproject en Bruegelvallei verwijzen naar de culturele opdracht van het project.

3.6.3 MOBILITEITSSTUDIE N8

In opdracht van het Vlaamse Gewest werd voor de N8 een mobiliteitsstudie met streefbeeld uitgewerkt.³¹ Naast type-oplossingen voor kruispunten, werden ook een aantal locaties aangeduid als primaire en secundaire openbare vervoersknopen. De algemene basisdoelstellingen bij de uitwerking van de mobiliteitsstudie van de Ninoofsesteenweg-N8 zijn de selectie van de N8 als as voor langzaam verkeer en openbaar vervoer.

3.6.3.1 Streefbeeld gemotoriseerd verkeer

Verschillende kruispunten op de N8 worden afgesloten. In bepaalde gevallen blijven dwarsverbindingen wel mogelijk. Ter vervanging van de afgesloten kruispunten worden op regelmatige afstanden keerpunten voorzien. Voor Dilbeek worden de volgende keerpunten voorgesteld:

- Ter hoogte van het kruispunt N8 en Kalenbergstraat/Verheydenstraat (al gerealiseerd);
- Ter hoogte van het kruispunt N8 en Plankenstraat (al gerealiseerd);
- Ter hoogte van het kruispunt N8 en Kouterstraat.

3.6.3.2 Streefbeeld openbaar vervoer

Op de N8 wordt een snelbusverbinding voorzien met primaire en secundaire openbare vervoersknopen (OV). Voor Dilbeek worden twee primaire OV-knooppunten voorzien: één ter hoogte van de kruising met de spoorlijn Brussel-Gent en één ter hoogte van het kruispunt met Molenbergstraat. Ter hoogte van deze OV-knopen worden voldoende fietsstallingen en een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien. Dwarsverbindingen over de N8 zorgen voor aansluiting tussen kernen en treinstations. Het netwerk voor

³¹ Mebumar België NV, Eindrapport-concept, 13/04/2001.

openbaar vervoer voorziet in een snelle verbinding tussen Ninove en Brussel. Lokale buslijnen worden afgestemd op de OV-knopen aan de N8.

3.6.3.3 *Streefbeeld langzaam verkeer*

Langsheen de N8 wordt een fietspad voorzien. Ter hoogte van de OV-knopen moeten de fietsers zoveel mogelijk ondergronds kruisen. Dit kan voorzien worden waar de N8 hoger ligt dan de omgeving. Op die manier kunnen fietsers zonder al te veel inspanningen op een veilige manier de N8 dwarsen. Ter hoogte van de OV-knopen komen voldoende goed uitgeruste fietsstallingen. Fietsgebruik dient gepromoot te worden als voor- en natransport aansluitend op het openbaar vervoer.

3.6.4 FUNCTIONEEL EN RECREATIEF FIETSROUTENETWERK PROVINCIE VLAAMS-BRABANT (2002/2004)

Op 04.06.2002 keurde de provincie Vlaams Brabant het ontwerp voor het functioneel en recreatief fietsroutenetwerk voor de provincie goed. Anno 2004 werd dit routenetwerk geactualiseerd. Dit netwerk geeft een beeld van het gewenste netwerk voor de belangrijkste fietsverbindingen. Naast circa 2300 km functionele hoofdroutes werden circa 1000 km recreatieve fietsroutes aangeduid. Fietsvoorzieningen van zeer goede kwaliteit worden hier versneld en met prioriteit uitgewerkt.

Dilbeek is ruim voorzien van functionele fietsroutes, waarvan de meeste georiënteerd zijn op de fietsroutes van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Diagonale verbindingen in het functionele fietsroutenetwerk laten toe om ook vlot in noord-zuidelijke richting van het netwerk gebruik te maken. Ter hoogte van Itterbeek kruisen twee recreatieve fietsroutes.

3.6.5 REGIONET BRABANT-BRUSSEL (BB-NET 2002)

Alle studies voor een verbeterd openbaar vervoersconcept in de regio van 30 km rond Brussel (het zgn. Gewestelijk Express Net – GEN) werden in 2002 tot een coherent geheel geïntegreerd: het Regionet Brabant-Brussel. Dit strategisch plan duidt de acties en investeringen aan die de komende 10 tot 15 jaar vereist zullen zijn voor een goed openbaar vervoer in Vlaams-Brabant. Terwijl het GEN een radiale gerichtheid op Brussel kent, legt het BB-Net meer de nadruk op tangentiële verbindingen binnen de provincie Vlaams-Brabant. Het RegioNet Brabant-Brussel bestaat (voorlopig) uit 12 spoorlijnen, 13 snelbuslijnen en 8 te onderzoeken snelbuslijnen.

Voor Dilbeek zijn volgende treinverbindingen geselecteerd:

- **S2** Zottegem/Geraardsbergen– Leuven
- **S4** Aalst – Leuven
- **S8** Aalst – Louvain-la-Neuve

Voor Dilbeek is volgende snelbusexploitatie geselecteerd:

- **S15** Ninove–Brussel (Waver)

De NMBS kan omtrent de selecties nog geen duidelijk standpunt innemen. De mogelijkheden moeten nog verder onderzocht worden. Indien voor sommige verbindingen geen regionale spoorexploitatie mogelijk blijkt, zal een snelbus de behoeften aan regionaal openbaar vervoer op die as moeten vervullen. Daarnaast is ook reeds een 'toevoerlijn lokaal openbaar vervoer' ingevoerd vanuit Dilbeek-Jette naar Zaventem-Vilvoorde-Luchthaven.

3.6.6 DE ECOLOGISCHE INVENTARISATIE EN VISIEVORMING VAN HET STROOMGEBIED VAN DE BELLEBEEK 2004

Het stroomgebied van de Bellebeek omvat te Dilbeek de valleien van de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140), de Peverstraatbeek (VHAG-code 6243), de Zierbeek (VHAG-code 6200) en de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340). Men wenst hier de ecologische kwaliteit te versterken door maatregelen die ook de wateroverlast kunnen beperken. Prioritair daartoe zijn ontsnipperingsmaatregelen die de samenhang van de natuurlijke structuur moeten verzekeren. Voor het grondgebied van Dilbeek worden geen specifieke gebiedsgerichte acties aangeduid. De volgende algemene inrichtings- en beheersmaatregelen zullen worden toegepast:

– Binnen de open ruimte:

- enkel levende of biologisch afbreekbare materialen gebruiken als oeverherstel nodig is;
- waar mogelijk ongewenste harde oeververstevingmateriaal verwijderen;
- potentiële meandering (inclusief vrije meandering) en het ecologische herstel van het watersysteem stimuleren;
- brede oeverzones inrichten als overgangzone tussen water en land om de natuurlijke dynamiek van de waterloop te behouden of te herstellen.
- de huidige natuurwaarden optimaal beschermen om een verdere achteruitgang te voorkomen (standstillbeginsel).

– Binnen de bebouwde ruimte:

- gebouwen, constructies en infrastructuur beschermen;

- overwelfde delen van waterlopen zo mogelijk opnieuw in open bedding leggen;
- bij voorkeur levende of biologisch afbreekbare materialen gebruiken voor oeverherstel;
- als natuurvriendelijke oeversverstevingsmaterialen niet volstaan, erosiewerende en niet-biologisch afbreekbare materialen als bestortingen of schanskorven gebruiken. Materialen op basis van beton, kunststof of staal worden vermeden en kunnen enkel bij uitzondering aangewend worden.

3.6.7 DEELBEKKENBEHEERPLAN BELLEBEEK

Om een nieuw waterbeleid in Vlaanderen te realiseren, heeft het decreet betreffende het integraal waterbeleid (2003) nieuwe structuren en bijhorende plannen in het leven geroepen. Naast een Vlaamse waterbeleidsnota, waarin de algemene krachtlijnen van het integraal waterbeleid voor Vlaanderen worden uitgewerkt, zullen er op verschillende niveau's waterbeheerplannen opgemaakt worden. Het Deelbekkenbeheerplan Bellebeek vormt één van deze plannen.

Het deelbekkenbeheerplan is opgebouwd uit drie onderdelen: een basisinventarisatie, een doelstellingennota en een actieplan. De visie in de doelstellingennota en de maatregelen van het actieplan werden geordend volgens 7 sporen. Deze sporen formuleren telkens een opdracht of basisprincipe:

- spoor 1: maximale retentie van hemelwater aan de bron
- spoor 2: sanering van afvalwater
- spoor 3: bewaken en verbeteren van de kwaliteit van de riolerings- en zuiveringsinfrastructuur
- spoor 4: voorkomen en beperken van diffuse verontreiniging
- spoor 5: voorkomen en beperken van sedimenttransport naar de waterloop
- spoor 6: kwantitatief, kwalitatief en ecologisch duurzaam waterlopenbeheer
- spoor 7: duurzaam (drink)watergebruik

Voor het ruimtelijk structuurplan Dilbeek zijn voornamelijk spoor 1 en 6 relevant.

Voor elk van de 7 sporen worden in het actieplan maatregelen voorgesteld. Hierna volgt een overzicht van de acties die van belang zijn in kader van het structuurplan Dilbeek:

- DB 07-04_A1: buffering, infiltratie en hergebruik van hemelwater door de doelgroepen bevolking, industrie, landbouw en overheid
- DB07-04_A2: herwaardering van grachtenstelsels
- DB07-04_A14: onderzoek naar mogelijke knelpunten m.b.t. waterzuivering in de gemeente Dilbeek en opstellen van een actieplan om deze op te lossen.
- DB07-04_A33: verhelpen wateroverlast langsheen de Steenvoordebeek (VHAG-code 6140) – Zibbeek/Plankenbeek (VHAG-code 6258)

BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DILBEEK

De beschrijving van de *bestaande* ruimtelijke structuur vormt een belangrijke tussenschakel in het structuurplanningsproces. In een eerste fase wordt de gemeente gesitueerd op macro-niveau. Op deze schaal wordt Dilbeek in relatie gesteld tot de hoofdstructuren van bovenlokaal niveau. Vervolgens wordt de meso-schaal geanalyseerd. Dit schaalniveau omvat het grondgebied van de hele gemeente. Om inzicht te verwerven in de landschappelijke evolutie en de nederzettingsstructuur, wordt voor dit schaalniveau eerst een historische schets gemaakt. Na de analyse van de historische evolutie wordt een globale schets van de bestaande ruimtelijke structuur opgemaakt. Nadien wordt nader ingegaan op de beschrijving van de deelstructuren, met aandacht voor hun kenmerken, knelpunten en kwaliteiten. De beschrijving op microschaal focust op de deelruimten binnen de gemeente. Na deze grondige analyse op de verschillende schaalniveau's, worden prognoses en behoeften geformuleerd, zowel demografisch als sectoraal.

4. DILBEEK OP MACROSCHAAL

Kaart 9: Bestaande ruimtelijke structuur op macro-niveau

4.1 Landschappelijke structuur

Dilbeek behoort tot de Brabantse zandleem- en leemstreek. Het zuidelijke deel van de gemeente behoort tot de landschapstypologie van het **Pajottenland**.³² M. Antrop omschrijft het *Pajottenland* als "een sterk versneden golvend heuvelland". Het is een open landbouwlandschap met weidse vergezichten en een beperkt aantal kleine hoop- en pleindorpen en talrijke monumenten".³³ Dit kan op het grondgebied van Dilbeek, alsook in de aangrenzende gemeenten die behoren tot het *Pajottenland*, nog goed waargenomen worden.

Het noordelijke deel van Dilbeek sluit aan bij het **Land van Meise-Asse**. Tussen het *Land van Meise-Asse* en het *Pajottenland* bevindt zich de landschappelijke subeenheid **Bellebeek-as**, onderdeel van *Land van Merchtem*. Het *Land van Meise-Asse* heeft een meer uitgesproken golvend karakter (sterk versneden golvend heuvelland). Het is een sterk verstedelijkt landschap met enkele wijde vergezichten. De Bellebeek-as is een brede open tot gesloten beekvallei met talrijke zijdepressies die de overgang vormt naar het zuidwaarts gelegen Pajottenland.

4.2 Open ruimtestructuur

De natuurlijke structuur van de ruimere regio wordt in hoofdzaak bepaald door de valleien van de Dender en de Zenne, de aanwezige bosstructuren en het reliëf. Ten westen van het studiegebied slingert **de Dender** van zuid naar noord als een 'groen lint' door het landschap. In de vallei van de Dender worden de (waardevolle) natuurgebieden (waaronder meersen) onderbroken door stedelijke structuren. Daarnaast bezit de rivier enkele zijbeken (Bellebeek, Molenbeek, ...) die de open ruimte structureren. De Dender zelf mondt uit in de Schelde ter hoogte van Dendermonde. **De Zenne** situeert zich ten oosten van het studiegebied en doorkruist Brussel van zuid naar noord. De vallei en de rivier hebben al veel van hun natuurlijke waarde verloren door de ligging langs industrieterreinen en haar doortocht door Brussel. Haar zijbeken daarentegen hebben evenwel nog een belangrijke natuurwaarde. Uiteindelijk mondt de Zenne uit in de Dijle die op haar beurt uitmondt in de Rupel. In de regio worden zowel grote oude **bossen** als kleine **bosfragmenten** aangetroffen. De meeste groenentiteiten situeren zich in de directe nabijheid van de Dender, de andere liggen sterk verspreid over de regio.

4.3 Nederzettingsstructuur

Dilbeek behoort tot het Vlaams stedelijk kerngebied (Vlaamse Ruit). Die zone tussen de Vlaamse steden Brussel, Antwerpen, Gent en Leuven wordt gekenmerkt door een sterke verstedelijking en versnipperde open ruimtes. Deze verstedelijking is het gevolg van de aanwezigheid van een dicht infrastructuurnetwerk en de nabijheid van verschillende tewerkstellingspolen als Gent, Brussel, Aalst, Mechelen, ...

De grootste verstedelijkingsdruk wordt waargenomen langs de as Gent-Aalst-Brussel en in het gebied ten zuiden van de autosnelweg A10/E40, waarin vooral de bebouwing langs de Ninoofsesteenweg (N8) in het

³² Landschapsatlas, 2001. MVG afd monumenten en landschappen, OC GIS-Vlaanderen

³³ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p.202

oog springt. Daarnaast neemt de forenzenbevolking stelselmatig de 'rand' van de gemeenten in die grenzen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ook de lintbebouwing en het verspreid wonen ontwikkelen zich steeds verder in het gebied rond Brussel, waardoor de beperkt resterende open ruimte steeds meer versnipperd raakt.

4.4 Economische structuur

Door de nabijheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een hoog percentage van de bevolking tewerkgesteld in of nabij de hoofdstad. Ook de industriezones en bedrijventerreinen die zich gevestigd hebben nabij de Brusselse Ring kennen een aanzienlijke werkgelegenheid. Zeer belangrijk is de tewerkstellingszone ter hoogte van de verkeerswisselaar tussen de Ring (R0) en de autosnelweg A10/E40 in Groot-Bijgaarden.

4.5 Lijninfrastructuren

4.5.1 RADIAALGERICHTHEID

Het ruime gebied rond Brussel wordt gekenmerkt door een *radiaalgerichtheid* op de grootstad. Een netwerk van historische 'steenwegen' verbindt de omliggende centra en steden met de hoofdstad. Ook het moderne autosnelwegennetwerk is radiaal op Brussel gericht. De autosnelwegen E40 (richting kust), E19 (richting Bergen) en A12 (richting Antwerpen) evenals verschillende gewestwegen monden uit op het westelijke deel van de Brusselse Grote Ring (R0), het belangrijkste verkeersknooppunt van België. De Ring verzekert de mogelijkheid van tangentieel wegverkeer rond de hoofdstad. Infrastructuur voor tangentieel openbaar vervoer is echter slechts zeer beperkt uitgewerkt.

4.5.2 INFRASTRUCTUREN

Belangrijke infrastructuur in de ruime omgeving van Dilbeek zijn in de eerste plaats de Ring rond Brussel (R0) en de A10/E40 (Brussel–Oostende). Beide hoofdwegen kruisen elkaar in het noordoosten van de gemeente Dilbeek (Groot-Bijgaarden).

4.5.3 PUBLIEK TRANSPORT

Twee nationale spoorlijnen liggen over het grondgebied van Dilbeek. Lijn 50 (Brussel–Denderleeuw–Aalst) is echter de enige met halteplaatsen (stations) in Dilbeek: Sint-Martens-Bodegem, Dilbeek en Groot-Bijgaarden.

De tramlijn 'Groot-Bijgaarden/Sint-Aghatha-Berchem/Koekelberg/Jette/Heizel' loopt voor een zeer klein stukje over het grondgebied van Groot-Bijgaarden. Deze lijn geeft aansluiting op het Brusselse metronetwerk.

5. DILBEEK OP MESOSCHAAL

5.1 Historische analyse

Kaart 10: Historische ontwikkeling Dilbeek

De boeiende evolutie die het cultuurlandschap van Dilbeek heeft doorgemaakt is vrij gedetailleerd af te lezen van historische kaarten. Vooral sinds de Ferrariskaart (1777-1778) beschikken we over een gedetailleerde iconografische documentatie.

Ferraris (1777–1778)

Ten tijde van de Oostenrijkse Nederlanden bezat het gebied een ruimtelijke structuur die sterk gebaseerd was op het natuurlijke systeem. De overwegend open landbouwgebieden werden opgedeeld door beekvalleien met een gesloten karakter. De ligging en de opbouw van de grote en kleinere dalletjes met bijhorende valleigronden zijn duidelijk afleesbaar aan de hand van de open ruimtecorridors. Uitgebreide bosopstanden (reeds teruggedrongen op de heuvelruggen) vervolledigen dit beeld. De bosconcentratie rond deelgemeente Dilbeek valt het meest op. Van het noordoosten (bossen bij de Molenbeek - VHAG-code 6916) tot het zuidwesten volgen 'Nieuwenbosch', Wolfspuiten, 'Smissenbosch', 'Rondebosch' en de bossen van het huidige Sint-Annakasteel elkaar op. De kernen van Sint-Ulriks-Kapelle, Groot-Bijgaarden en Ifterbeek ontstaan door hun ligging langsheen de grotere wegen.

Vandermaelen (1846)

Ten opzichte van de Ferrariskaart verdwijnen grote delen van de markante bosstructuren. De Ninoofsesteenweg vormt de eerste grote nieuwe lijninfrastructuur. De rechtlijnigheid van de baan contrasteert met het historisch gegroeide wegennet. De steenweg geeft aanzet voor de evolutie van een belangrijk visueel element in het landschap.

NGI ± 1937

De NGI-kaart van ca. 1937 geeft nog enkele realisaties uit de Belle Epoque-periode weer. Ter hoogte van de huidige Saviowijk werd een Hippodroom aangelegd. Zowel bij het Sint-Alenakasteel, het Gulden Kasteel, bij het Kasteel Personaatshof en het Kasteel De Verlosser werd de omgeving als een Engelse landschapstuin aangelegd. Ten noorden van de Ninoofsesteenweg - min of meer parallel met de weg - loopt de spoorlijn Brussel-Denderleeuw. Ter hoogte van Sint-Martens-Bodegem, Wolsem en Groot Bijgaarden werden stations gebouwd. De spoorlijn Brussel-Oostende kruist de N8 ter hoogte van Schepdaal.

De topografische kaart uit 1937 toont aan dat nieuwe bewoning in Dilbeek nog steeds langs de bestaande wegen wordt gesitueerd. Dit in tegenstelling tot de Brusselse randgemeenten waar een verdichting van de open ruimte plaatsvindt. Toch ondervindt Dilbeek een eerste verstedelijkingsgolf. De bebouwing verspreidt zich vanuit de hoofdstad langsheen de grote infrastructuren.

NGI ± 1955

De aanleg van de E40 Brussel-Kust vormt een zware landschappelijke ingreep. Ter hoogte van de verkeerswisselaar te Groot-Bijgaarden sluit de E40 aan op de ring rond Brussel. Zowel de E40 als de Grote Ring zijn er door hun ligging bij de grenzen van de gemeente oorzaak van dat delen van de gemeente als het ware afgesneden worden van de kern. De verkeerswisselaar wordt trouwens het aantrekkingspunt bij uitstek voor de aanleg van meerdere industrie- en bedrijventerreinen.

NGI ± 1970

In deze periode komt een tweede verstedelijkingsgolf op gang. De kernen rond de N8 breiden verder uit en vormen een lint dat de N8 nagenoeg volledig omsluit. Wegontwikkelingen komen op gang. De open ruimten worden verder aangetast en de oppervlakte aan bos wordt nagenoeg gehalveerd.

NGI ± 1990

De meest recente periode wordt gekenmerkt door een verdere opvulling van de open ruimte door uitwaaiende bebouwing. Grote verkavelingen (Wolsem, Driehofvelden) tasten een aantal open ruimteverbindingen ernstig aan. Hierdoor ontstaan 'binnenruimten' van minderwaardige betekenis. Aan de oostzijde wordt de ring rond Brussel (R0) verder aangelegd. Hierdoor wordt een deel van Dilbeek en Groot-Bijgaarden fysiek 'afgesneden' van de rest van de gemeente.

5.2 Globale ruimtelijke structuur van Dilbeek

Kaart 11: Bestaande ruimtelijke structuur

Dilbeek wordt overwegend gekenmerkt door een dichte bebouwing in landelijk gebied. De gemeente staat onder sterke verstedelijkingsdruk in de forenzenwoonzone van Brussel. De oostelijke kant van de gemeente sluit aan bij het stedelijke gebied van de hoofdstad. Lintbebouwing en (gebundelde) infrastructuurassen versnijden de landschappelijke structuur.

Het zuidelijk deel van de gemeente behoort tot de landschapstypologie van het *Pajottenland*. Het landschap wordt gekenmerkt door een golvende topografie, asymmetrische valleien, bossen en kleine kerndorpen. Hieruit volgt een grote variatie van weidse vergezichten met steeds wisselende topografie. De skyline is meestal door vegetatie begrensd. De kerndorpen zijn structurende beeldragers in de open ruimte, evenals de talrijke geïsoleerde kleine landschapselementen (lineaire groenstructuren in de beekvalleien, bosjes, cultuurhistorische objecten, ...). Lintbebouwing geeft echter aanleiding tot een versnelde degradatie van een nog gaaf landelijk gebied.

Het noordelijke stuk van de gemeente sluit aan bij het *Land van Meise-Asse* en de Bellebeek-as –een subentiteit van het *Land van Merchtem*. De structuurdragende matrix van deze traditionele landschappen wordt gevormd door een golvende topografie en verstedelijkt weefsel. Open ruimten en bebouwing zijn complex verweven met elkaar. De kleine landschapselementen komen geïsoleerd voor en zijn weinig herkenbaar.

De belangrijkste verkeersaders die door Dilbeek lopen zijn de Brusselse Ring (R0) en de autosnelweg E40/A10. Deze verkeersassen zijn gelegen nabij de oostelijke en noordelijke grens van de gemeente. De N8-Ninoofsesteenweg loopt als een kaarsrechte lijn over het traject van de heuvelrug die de waterscheidingslijn vormt tussen het Zennebekken in het zuiden en het Denderbekken in het noorden. De spoorwegen die Dilbeek doorsnijden zijn goed geïntegreerd in het landschap. De spoorlijn Brussel-Denderleeuw ligt grotendeels in het dal van de Molenbeek (VHAG-code 6699). De spoorlijn Brussel-Oostende vormt een markant element in het landschap. De beschermde spoorwegbrug 'Zeventien Bruggen' overspant de vallei van de Pedebeek (VHAG-code 6699) in grote bogen. Ter hoogte van het Ijsbos en zijn uitlopers verdwijnt de spoorlijn als het ware in het groene kader.

Bebouwd gebied

Op het grondgebied van Dilbeek kunnen een aantal woongebieden onderscheiden worden, die samenvallen met de deelgemeenten:

- De dichtbebouwde (verstedelijkte) kern van **Dilbeek** in het oosten. De dichte bebouwing vloeit over in de verschillende residentiële woonwijken en in de strook bebouwing langs de N8. De wijk Moortebeek ligt geïsoleerd van Dilbeek centrum door de R0;
- De grote en dichte kern van de deelgemeente **Groot-Bijgaarden**. Groot-Bijgaarden wordt doorsneden door spoorlijn 50 die een belangrijke barrièrewerking uitoefent. Beide door de spoorlijn gescheiden delen van Groot-Bijgaarden zijn slechts door één straat met elkaar verbonden. De stationswijk wordt daarenboven van de rest van de deelgemeente gescheiden door de R0;
- De kleine dichtbebouwde kern van **Itterbeek**. Deze kern behield voor het overgrote deel een landelijk karakter;
- De kleine, meer landelijke kernen van de deelgemeenten **Sint-Ulriks-Kapelle**, **Sint-Martens-Bodegem** en **Schepdaal**. Deze kernen blijven geïsoleerd van elkaar. De bebouwing behield een grote mate van harmonie met de landelijke omgeving. Enkel Schepdaal kent een vrij dichtbebouwde kern;

Handel, KMO en diensten situeren zich zowel in de kernen van de verschillende deelgemeenten als langs de hoofdwegenstructuur. Vooral langs de Ninoofsesteenweg is er sprake van een heterogeen bebouwingslint, waarbij rijwoningen, handelsuitbatingen, horeca en KMO in een weinig gestructureerde opeenvolging voorkomen. De gemeente wordt trouwens geconfronteerd met een doorgedreven lintbebouwing langsheen de meeste historische in- en uitvalswegen. Deze ontwikkeling komt ook de verkeersleefbaarheid niet ten goede.

Industriezones

In het noordoosten van de gemeente (Groot-Bijgaarden) treft men een grootschalig concentratiegebied van bedrijvigheid in aansluiting bij de verkeerswisselaar E40-R0. De bedrijventerreinen kennen een optimale ontsluiting. Ze worden omgeven door beken en gevoelige natuurwaarden. Elders in gemeente vindt men slechts zeer kleine industrie- of KMO-zones terug.

Open landbouwgebied

In het westelijk deel van de gemeente is het open landbouwgebied manifest aanwezig. De kernen worden praktisch volledig omgeven door landbouwgebied. Het agrarische gebied kent wel een versnipperd karakter door de aanwezigheid van lintbebouwing.

De natuurlijke structuur

Het zuidelijke en oostelijke gedeelte van Dilbeek behoren tot het rivierbekken van de Zenne. Het noordelijke en westelijke deel van de gemeente, met de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140) en haar zijbeken als belangrijkste beken, behoren tot het Denderbekken. Ongeveer ter hoogte van de Ninoofsesteenweg situeert zich de heuvelrug die een hoefijzervormige scheidingslijn maakt tussen beide bekken.

De Dilbeekse beken hebben plaatselijk vrij diepe valleien met asymmetrische zijdalen uitgeschuurd. De beekvalleien zijn bepalend voor het open en natuurlijke karakter van de gemeente. Ze vormen groenstroken temidden van het open agrarisch gebied. Ten zuiden van de Ninoofsesteenweg vormt vooral de Laarbeek-Molenbeekvallei (VHAG-codes 6763 en 6699) een landschappelijk waardevol gebied. Enkele domeinen vormen belangrijke groene entiteiten in het landschap:

- kastelen met bijhorend park (Sint-Annakasteel, Gulden Kasteel, Kasteel de Viron, De Verlosser, La Motte,...);
- het natuurgebied Wolfspuiten;
- een aantal bossen: Ijsbos, Begijnenborrebos, Rondebos en Vallenbergbos.

DILBEEK OP MICROSCHAAL BEHANDELING VAN DE DEELSTRUCTUREN -

6. BESTAANDE OPEN RUIMTESTRUCTUUR

Kaart 12: Synthesekaart bestaande open ruimtestructuur van Dilbeek

6.1 Fysisch systeem als kader

Het fysische systeem dat aan de basis ligt van de ruimtelijke structuur wordt omschreven als 'het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht'.³⁴ Vooral de interne samenhang van de elementen van het fysische systeem is erg belangrijk.

6.1.1 GEOLOGIE

De belangrijkste geologische formaties zijn de horizontale zandige en kleiige tertiaire lagen die plaatselijk aan het oppervlak komen. De subhorizontale, zwak naar het noorden hellende zandige en kleiige tertiaire lagen die de basis vormen van het gekartelde gebied werden gedurende het Kwartair sterk geërodeerd. Het sterke reliëf van het tertiaire substraat is voornamelijk toe te schrijven aan de aanwezigheid van kleiige assises (vooral de klei van Asse) en kalkzandsteenlagen (Lediaan).

De klei van Asse vormt de ondergrond van de heuvelruggen langs de steenwegen Asse-Edingen en Gent-Brussel. Ze wordt eveneens aangetroffen op de heuveltoppen ten zuiden van de steenweg Ninove-Brussel (N8). In het noorden, op de hoogste heuvels, is de klei van Asse bedekt door enkele meters kleiig Tongeriaan of Diestiaan. In een smalle strook langsheen deze heuvelruggen wordt het grotendeels weggeërodeerde Lediaan aangetroffen.

Tijdens het Würmglaciaal werd het tertiair substraat afgedekt met lemige sedimenten van eolische oorsprong. Bij de aanvang van die periode werd, ten gevolge van afspoeling en verglijding, tertiair (vooral zandig) materiaal verplaatst en vermengd met de eolische sedimenten. Naderhand werd de afzetting van eolisch materiaal relatief belangrijker. Tenslotte sedimenteerde in de gebieden die ver van tertiaire opwelvingen gelegen waren nagenoeg zuiver loessleem.

Uitzonderlijk wordt ten westen van Sint-Ulriks-Kapelle zandig loessleem aangetroffen; hier is een duidelijke bijmenging van tertiair zandig materiaal in het loessdek waar te nemen.

Met het verzachten van het klimaat na de IJstijden verdween de permanent bevroren ondergrond; de voornaamste beekvalleien werden uitgediept, meestal tot in het tertiair substraat, en er talrijke secundaire depressies ontstonden. De beekvalleien werden naderhand gedeeltelijk opgevuld met door het water aangebracht terrogeen materiaal (alluvium) en ten dele ook met organogeen materiaal (veen). In recente tijd, vanaf de ontbossing van de streek, greep door afspoeling, vooral op de hellingen, bodemerosie plaats. Op sommige plaatsen, vooral daar waar het leemdek dun was, kwamen aldus de tertiaire lagen aan het oppervlak. Het geërodeerde materiaal werd grotendeels als colluvium afgezet aan de voet van hellingen en in depressies. Een gedeelte van dit materiaal werd door het water meegevoerd, waarbij het tijdens overstromingen langs de waterloopjes sedimenteerde (vorming van oeverwallen), maar meestal werd afgevoerd naar de rivieren.

6.1.2 BODEM

De bodems van de plateau- en hellinggronden bestaan hoofdzakelijk uit diepe leemgronden (meer dan 80 cm dik) met textuur B horizont, soms uit zwak tot matig gleyige leemgronden met textuur B horizont. Vooral langs de valleiranden komen ondiepe leemgronden met textuur B horizont voor, met een zand- of kleisubstraat beginnend op geringe diepte en beperkte oppervlakten zandleemgronden of lemige zandgronden. Stenige leemgronden en kleigronden met een niet bepaalde profielontwikkeling komen verspreid voor. De stenige leemgronden liggen op ondiepe tertiaire substraten van het Tongeriaans zand. De kleigronden liggen op ondiepe tertiaire klei van het Tongeriaan, de klei van Asse en het Paniseliaan. De talrijke valle- en depressiegronden die het leemdek doorsnijden kenmerken het reliëf. Het zijn colluviale en alluviale gronden. In de valleien zelf domineren gronden op leem naast zwak tot zeer sterk gleyige gronden op leem of lemig materiaal. Plaatselijk komen zwak tot zeer sterk gleyige of gereduceerde gronden op zandlemig materiaal voor. In de laagste delen van de valleien en in de bovenvalleien vertonen deze gronden een permanente grondwatertafel.

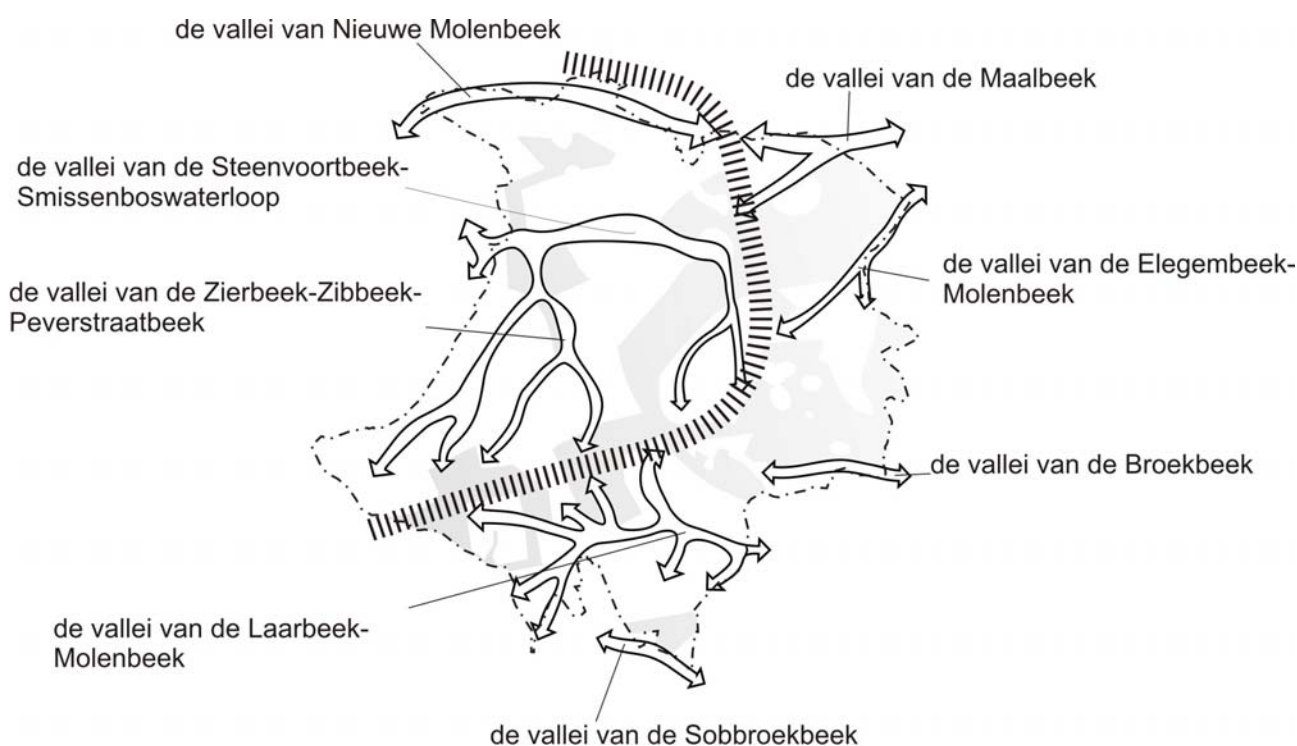
³⁴ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Brussel, 1997.

6.1.3 RELIËF EN HYDROGRAFIE

Kaart 1: Basiskaart

De articulatie van het reliëf in de gemeente Dilbeek -glooiend, met steile hellingen asymmetrische dalen en talrijke heuveltoppen- werd sterk getekend door de beekvalleien die zich vormden in de kleiige grond. Het hoogste punt bevindt zich in het zuidwesten van de gemeente (95m). Dwars door de gemeente, overeenkomstig het traject van de steenweg Ninove-Brussel (N8), loopt een structuurbepalende heuvelrug. De heuveltoppen bestaan uit Klei van Asse of uit kalksteenzand van het Lediaan.

De IJsberg (84 m), de Snikberg (80 m), de Eikelenberg (84m) en de Thaborberg (76m) vormen uitschieters van de heuvelrug. Als gevolg van de afwisseling van kleiige en zandige lagen in de tertiaire afzettingen zijn sommige zandlagen sterk waterhoudend. Het dagzomen van deze lagen veroorzaakt het ontstaan van bronnen, die op hun beurt het ontstaan geven aan waterlopen en vochtige gebieden. De Wolfspuiten, de omgeving van het Rondebos en de heuvelruggen langsheen de N8 vormen de belangrijkste brongebieden van de gemeente. De afwatering gebeurt via verschillende beken naar de Dender of de Zenne. De waterscheidingslijn tussen Dender- en Scheldebekken wordt grosso modo gevormd door het traject van de heuvelrug bij de Ninoofsesteenweg (N8). Vanaf de dorpskom van Dilbeek buigt de waterscheidingslijn af in noordelijke richting naar Groot-Bijgaarden. De waterscheidingslijn tussen Dender- en Scheldebekken is beter gekend als het zogenaamde "hoefijzer van Dilbeek".



Figuur 2: Aanduiding van de valleigebieden en de waterscheidingslijn tussen Zenne- en Denderbekken te Dilbeek³⁵.

6.2 Natuurlijke structuur

Kaart 6: Biologische waardering, VEN-, habitat-, vogelrichtlijngebieden en risicozones voor overstromingen

Kaart 12: Synthesekaart bestaande open ruimtestructuur

De natuurlijke structuur is het samenhangende geheel van rivier- en beekvalleien, grotere natuur- en boscomplexen en andere gebieden waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen. De natuurlijke structuur behelst tevens de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, alsook door kleinere natuur- en boscomplexen en parkgebieden. Dit hoofdstuk schetst de natuurlijke structuur aan de hand van de selecties en beschrijvingen uit alle beschikbare natuurbeleidsdocumenten.

³⁵ De benaming van de waterlopen in bovenstaande figuur zijn deze zoals aangeduid in de hydrologische atlas van het Vlaams Gewest (VHA). Omwille dat in Dilbeek verschillende waterlopen de naam 'Molenbeek' dragen, worden deze onderscheiden door de Molenbeek noord, zuid en oost.

6.2.1 EUROPEES ECOLOGISCH 'NATURA2000-NETWERK'

Het Natura2000-netwerk werd afgebakend in kader van de Europese Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitat en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijn'). Binnen Dilbeek behoort **subgebied BE 2400009-7 Wolfspuiten** als onderdeel van de grotere beschermingszone 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden' tot de selecties van het Natura2000-netwerk³⁶. Bij deze zogenaamde Speciale Beschermingszones (SBZ) hoort een lijst met te beschermen habitat: Droge heide (alle subtypen), voedselrijke ruigten, beukenbossen van het type met Ilex- en Taxus-soorten (rijk aan epifyten (Ilici-Fagetum)), beukenbossen van het type Asperulo-Fagetum, alluviale bossen met Alnion glutinosa en Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae).

6.2.2 VEN-GBIEDEN (2003)

Kaart 6: Biologische waardering, VEN-, habitat-, vogelrichtlijngebieden en risicozones voor overstromingen

VEN-gebieden vormen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Bijkomende delen van het VEN (buiten de groene gewestplanbestemmingen) kunnen aangeduid worden in kader van het afbakeningsproces van de agrarische en de natuurlijke structuur.³⁷ In VEN-gebieden krijgt de natuur een bijkomende bescherming. In Dilbeek werden voorlopig 2 clusters van VEN-gebieden aangeduid:

- nr. 514 – Laarbeek-Molenbeekvallei
- nr. 516 – Wolfspuiten

6.2.3 ERKENDE NATUURRESERVATEN

Tabel 8: *erkende natuurreservaten in Dilbeek*

naam reservaat	beheerder	totale oppervlakte
Wolfspuiten	Afdeling natuur	45,38
Thaborberg	Natuurpunt	6,89 ha
Begijnenborrebos	Natuurpunt	0,7071

(bron: Agentschap voor Natuur en Bos, 01.01.2007).

Wolfspuiten

Het gebied strekt zich uit ten noorden van CC Westrand. Het totale gebied beslaat circa 90 ha en is omsloten door de d'Arconatistraat, de Kloosterstraat, de Dansaertlaan en de Stationsstraat. Wolfspuiten biedt een rijke variatie aan biotopen: bossen, graslanden, ruigten en akkers in allerlei gradaties van vochtigheid en voedselrijkdom. De kalkrijke bronnen in het zuiden van het gebied zorgen voor een heel specifieke flora in de centrale beekvallei.

Thaborberg

De Thaborberg aan de gelijknamige straat is een klein bebost brongebied met een typische flora.

Begijnenborrebos

Het Begijnenborrebos wordt gedomineerd door aangeplante beuk. Het bos vertoont een fraaie voorjaarsvegetatie en bevat een interessant brongebied.

6.2.4 GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN (2003)

Kaart 12: Synthesekaart bestaande open ruimtestructuur

Het GNOP bevat 52 concrete acties. De gebiedsgerichte acties die van structureel belang zijn voor de gewenste open ruimtestructuur zijn opgenomen in het richtinggevend deel van het structuurplan. Het GNOP maakt volgende structureerende selecties.

6.2.4.1 Valleien

Hier wordt het bodemgebruik gedomineerd door weiden en populierenaanplanten. Op sommige plaatsen komt een lichte menging voor met oa. kleine bosjes, akkers of hoogstamboomgaarden. De valleien zijn veelal nog bijzonder rijk aan kleine landschapselementen (KLE's)

1. **Laarbeek-Molenbeekvallei** (VHAG-codes 6763 en 6699): De vallei wordt door talrijke grachten en waterlopen gevoed. De biologisch meest waardevolle gebieden zijn beperkt tot de aanwezige bossen en

³⁶ Belgisch Staatsblad N. 262, 17 augustus 2002.

³⁷ Zie hoofdstuk 3.3.3.

enkele hooilanden, vooral nabij de grens met Anderlecht. De natuurrijkdom situeert zich enerzijds in moerasvegetatie en extensief beheerde weiden.

2. **Zierbeekvallei** (VHAG-code 6200): Weiden en akkers domineren deze vallei. Populierenaanplanten komen verspreid voor. De bovenloop van de beek (tussen N8 en spoorlijn Oostende-Brussel) heeft een zeer smalle valleestructuur. De vallei wordt voornamelijk ingenomen door landbouwgronden, afgewisseld met verspreide bebouwing. Op de hellingen van de zuidelijke vallei komen verspreid boomgaarden voor. Rond de kern van Sint-Martens-Bodegem geraakt de vallei ingekneld in een sterk 'versteende' omgeving. Het GNOP duidt aansluitend de waterlopen van de Peverstraatbeek, Zibbeek en Doornbeek aan.
3. **Broekbeek–Dorploopvallei** (VHAG-codes 6869 en 6892): Deze vallei staat onder sterke verstedelijkingsdruk. Bebouwing heeft de open ruimte sterk gereduceerd. Intens (recreatief) gebruik van de vallei heeft de belevingswaarde aangetast.
4. **Steenvoordbeekvallei** (VHAG-code 6140): De bronnen van de Steenvoordbeek situeren zich op diverse plaatsen. Een belangrijke zone vormt Wolfspuiten. De bestemming 'natuur' is rond de Wolfspuiten dominant aanwezig. De oostelijke en de zuidelijke oevers kennen een steil verloop in de richting van het centrum van Dilbeek. Dit aspect heeft de omgeving lang gevrijwaard van bebouwing. De omgeving wordt nog gekenmerkt door een attractieve afwisseling van bosbestanden en open ruigten in combinatie met watergebonden elementen. Toch heeft de bebouwing op de heuvelruggen het landschap aangetast. Ter hoogte van de Saviowijk is de open vallei gereduceerd tot het park en de recreatievijvers. Het valleideel voorbij de spoorweg Denderleeuw-Brussel wordt gekenmerkt door een duidelijk asymmetrisch verloop waarbij de noordelijke hellingoever tot 45 meter hoog oploopt. Dit gedeelte wordt tevens gekenmerkt door het voorkomen van een aantal zeer waardevolle historische bosrelicten. Het GNOP duidt aansluitend de Smissenboswaterloop (VHAG-code 6153) en de Kluisboswaterloop aan.
5. **Elegembeekvallei** (VHAG-code 6943): Weiden domineren deze vallei. In het westen wordt het beeld bepaald door knotwilgen die de weiden begrenzen. Diverse taluds (Thaborberg, Eikelenberg) accentueren het reliëf. Het landschapsbeeld van de vallei wordt ernstig verstoord door de R0.
6. **Nieuwe Molenbeekvallei** (VHAG-code 6340): De vallei wordt in grote mate ingenomen door weiden en intensief gebruikte akkergronden. Deze landschapseenheid sluit aan bij het grotere landbouwgebied op het grondgebied van Asse.

6.2.4.2 Bosgebieden

Bosgebieden in Dilbeek worden gevormd door populierenaanplanten en andere loofhout-bossen. Ze zijn meestal op valleigronden gelegen, vaak verbonden aan kasteeldomeinen. Binnen Dilbeek zijn nog diverse percelen met oude bosaanplanten die reeds in de achttiende eeuw werden gekarteerd. De waardevolle bossen zijn meestal gelegen op heuvelruggen of in valleien. Valleibossen vormen vaak ook brongebieden. Een uitzondering hierop zijn de spoorwegbegeleidende bossen en het resterende gedeelte van Rondebos.

Het inspoelen van nutriënten, het inwaaien van kunstmest en de luchtverontreiniging veroorzaken de dominantie van een stikstofminnende vegetaties in de rand van het bos. Hier ontbreekt een echte bosrandzoom. Deze voedselverrijkende invloeden doen zich het sterkst voor in een golvend landschap waar de bossen of aanplanten lager liggen dan de akkers. Soms worden kleine authentieke bospercelen verbonden door populierenaanplanten. Dergelijke aanplanten van populieren kunnen de ecologische isolatie van bospercelen echter niet opheffen aangezien ze geen vergelijkbaar bosmicroklimaat huisvesten.

7. **Spoorwegberm–Ijsbos**: Over de hele lengte is de spoorwegberm beplant met houtige gewassen. Deze lintvormige houtige spelen een belangrijke rol als corridor en als beeldvormend element binnen het Dilbeekse landschap. Het Ijsbos vormt een aanpalend bosgebied. Het Ijsbos is biologisch zeer waardevol.
8. **St-Annabos**: Hier ontspringt in een diepe ravijn de bron van een beek die de Laarbeek-Molenbeekvallei vervoegt. De taluds van deze groeve (35 meter hoogteverschil) zijn volledig bedekt met relict-vegetaties. Ten zuiden van het kasteel St-Anna heeft het gebied twee grote vijvers. Ten tijde van de Ferraris (circa 1777) was dit vochtige gebied ingevuld door een zestal vijvers.
9. **Bosgebied tussen de Vlazendaalstraat en de Koeivijverstraat**: Dit bos heeft een licht golvend reliëf met enkele zeer drassige gebieden. Het geheel wordt onderbroken door weiden waardoor het een zeer gefragmenteerd karakter vertoont. Het gebied sluit aan bij de parkgebieden van rusthuis Koning Albert en het kasteeldomein aan de Vlazendaalstraat.
10. **Kasteelomgeving Gulden kasteel**: Dit kasteeldomein ligt net ten zuiden van de Ninoofsesteenweg (N8)
11. **Begijnenborrebos**: Het bos herbergt het brongebied van de Plankenbeek. Het belang van dit bos zit voornamelijk in zijn hoge biologische waarde. Het Begijnenborrebos is een erkend natuureservaat.

- 12. Rondebos:** De ecologische waarde is door de aanleg van de Rondeboswijk nagenoeg volledig tenietgedaan. Door zijn ligging op een heuvelrug heeft dit bos wel een duidelijke bakenfunctie. Het vormt een groene stapsteen in het landschap.
- 13. Kasteelomgeving Sint-Martens-Bodegem:** Het kasteeldomein tussen de Bodegemstraat en de Poverstraat sluit aan bij de kern van Sint-Martens-Bodegem en geeft aan de kern een 'groene jas'. Het bos vormt een belangrijke landschappelijke schakel. Door het feit dat dit kasteeldomein reeds aanwezig is op de Ferrariskaart (circa 1777) mag men veronderstellen dat de bodemvegetatie nog relict van een oude bosflora huisvesten.
- 14. Thaborberg:** Het bosgebied is gelegen op de heuvelruggen ten oosten van de ring rond Brussel. Bebouwing (zonevreemd) heeft de kwaliteit en de samenhang van het bosbestand al ernstig aangetast. Dit gebied heeft een hoge biologische kwaliteit en is een erkend natuureservaat.
- 15. Bosgebieden in de vallei van de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340):** Het grootste deel van deze bosgebieden bestaat uit populieraanplanten. De aanwezigheid van daslook getuigt van het lange bosverleden van dit terrein. Bij de lindedreef aan de Bruggeveldstraat situeert zich de meest waardevolle vegetatie.
- 16. Vallenbos:** De biologische betekenis van dit terrein ligt hem in de diversiteit van het hooghout (oa. populier, eik, beuk). De evaluatie van dit bos is gebaseerd op het voorkomen van oude bosplanten. In de bodemvegetatie treft men daslook en bosanemoon.
- 17. Het bosgebied aan de Bufkensstraat (kleine bospercelen):** Dit kleine en geïsoleerde bosgebied wordt gevormd door een beukenbos gelegen op de heuveltop. De aanwezige vegetatie eist een typisch bosmicroklimaat om zich te kunnen ontwikkelen. De isolatie van deze kleinere bosperceeltjes vormt een knelpunt voor de verspreiding en de ontwikkeling van dit gebied.
- 34. Het bosgebied van het Hof ter Putten:** Het betreft hier een parkgebied met hoogstamming loofhout en een ondergroei van struiken.
- 35. Omgeving St-Alenapark:** Het gebied bij Kasteel de Viron (gemeentehuis), de Sint-Alenatoren en het Sint-Alenapark bieden aan het verstedelijkte landschap van Dilbeek een groen karakter. Naar het noorden toe sluit de omgeving aan bij de open ruimte van Wolfspullen.
- 37. Omgeving Pelgrims de Bigard:** Het kasteel met hoeve wordt omgeven door een half gesloten landschap dat de verkeerswisselaar van E40/R0 grotendeels afschermt. Verder komen er verspreid nog heel wat kleine landschapselementen en dreefstructuren voor. Het parkkarakter wordt via de pastorietaan doorgetrokken naar het centrum.
- 38. Kasteelomgeving De Verlosser:** Het kasteelpark heeft een vrij open karakter (gazon, loofhoutbosjes en hoogstammige fruitbomen) en sluit goed aan bij het open landbouwlandschap ten zuiden.
- 39. Omgeving La Motte:** Het hooghout van het kasteelbos bestaat vooral uit populier. De kruidlaag vormt een relict van een oude bosflora waarin oa. bosanemoon groeit.

6.2.4.3 Open gebieden

De biologische waarde van deze gebieden wordt voornamelijk bepaald door hun belang voor de akkerfauna. Deze gebieden vervullen een rol als foerageergebieden en nestgebieden.

6.2.4.4 Gemengde gebieden

De gemengde gebieden kennen een gemengd bodemgebruik. Ze bestaan hoofdzakelijk uit boomgaarden, akkers, weiden (al dan niet omzoomd door KLE en kleine bosgebiedjes).

- 30. Gemengd gebied te Schepdaal:** Dit gemengd gebied bevindt zich tussen twee valleien nl. de Doornbeekvallei (VHAG-code 6215) en de Zierbeekvallei (VHAG-code 6200). Deze niet-bebouwde ruimte bevat kleine weideperceeltjes (al dan niet afgeboord door bomen), akkers, ijle hoogstamboomgaarden en populierenaanplanten.
- 31. Gemengd gebied te Sint-Gertrudis-Pede:** Boomgaarden, bebouwing, akkers en weiden liggen gemengd bij elkaar.
- 32. Gemengd gebied te Itterbeek:** Een bosperceeltje, uitgebreide tuinen, een boomgaard, hier en daar weiden en akkers verantwoorden de aanduiding als gemengd gebied. De afbakening sluit aan op het domein van het Sint-Annakasteel.
- 33. Gemengd gebied ten noorden van Begijnenborre:** Deze smalle strook zit geklemd tussen het Begijnenborrebos en de Suikerbergstraat.

- 36. Gemengd gebied ten zuiden van de Smissenboswaterloop** (VHAG-code 6153): Hoogstammige fruitbomen, akkers, weiden en tuinen van de bewoning wisselen elkaar af.
- 40. Gemengd gebied 'Waterkant'**: Dit relatief smal gebied is gelegen tussen de Bruggeveldstraat en de E40. Het bodemgebruik is divers en bestaat uit weiden, tuinen omzoomd door hagen, hoogstammige fruitbomen en een gemengd loof-naaldhout aanplant.

6.2.4.5 Waterlopen

De oevers van de waterlopen vormen belangrijke lintvormige ecologische structuren. Langs de oevers worden dikwijls houtkanten aangetroffen, afgewisseld met broekbossen, moerassen en drassige weilanden. Ze vormen de basis voor de ecologische kwaliteit binnen de gemeente. Met name de Plankenbeek, de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140) en de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340) vormen belangrijke verbindende elementen tussen de verschillende waardevolle gebieden.

Structuurkenmerken

- De Zierbeek (VHAG-code 6200) vertoont van de bron tot de monding een geleidelijk slechter wordende structuurdiversiteit.
- Vermeldenswaardig is de Zibbeek (VHAG-code 6258) (Plankenbeek) waarvan de structuurkenmerken ter hoogte van de inventarisatiepunten Plankenveld zeer goed ontwikkeld zijn.
- De Laarbeek-Molenbeek (VHAG-codes 6763 en 6699) heeft zeer waardevolle deeltrajecten. Algemeen kreeg deze beek door haar meanderend patroon een matige tot waardevolle beoordeling.
- De Dorploop (VHAG-code 6892) vertoont zeer zwakke structuurkenmerken, te wijten aan de ingebuisde bedding. Als gevolg van structurele ingrepen kent de waterloop geen natuurlijk verloop meer.
- De Laarbeek (VHAG-code 6763) heeft over haar gehele lengte nog waardevolle trajecten.
- De Maalbeek (VHAG-code 6960), Elegembeek (VHAG-code 6943) en de Molenbeek vertonen allen een zwakke tot zeer zwakke structuur.
- De meandering van de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140) is zwak.
- De structuurdiversiteit van de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340) is zeer hoog.

Waterkwaliteit

Op één na blijken alle meetpunten binnen Dilbeek een slechte waterkwaliteit te hebben. De Steenvoordbeek (VHAG-code 6140), de Zibbeek (VHAG-code 6258), de Peverstraatbeek (VHAG-code 6243), de Molenbeek en de Broekbeek (VHAG-code 6869) zijn zeer zwaar verontreinigde beken. De Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340) is verontreinigd. De Zierbeek (VHAG-code 6200) is stroomopwaarts aangeduid als een zuivere waterloop. Stroomafwaarts is ze aangeduid als een verontreinigde beek.

Binnen het Zennebekken wordt de Laarbeek (VHAG-code 6763) aangeduid als een waterloop met een hoge ecologische waarde. Stroomafwaarts wordt de Neerpedebeek (VHAG-code 6699) daarentegen gekenmerkt door een zeer lage ecologische basiskwaliteit. Zelfs na sanering zal migratie van waterorganismen van en naar andere zijbekkens beperkt zijn.

De gemeente Dilbeek beschouwt de bronbeken als prioritair te saneren waterlopen, nl. het stroomopwaartse gedeelte van de Zierbeek, ten zuiden van de spoorweg en de bovenloop van de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140) binnen het gebied Wolfspuiten.

6.2.4.6 Kleine landschapselementen

In de gemeente Dilbeek komen de volgende kleine landschapselementen voor: bomenrijen, houtkanten, solitair (alleenstaande oude bomen), hoogstamboomgaarden, knotbomenrijen (meestal wilgen) en poelen.

Volgende gebieden zijn rijk aan **solitaire bomen**:

- de strook tussen Kaudenaarde en Nieuwenbos;
- woonwijken Saviowijk, Wolsem, Schorenbos.

Lintvormige structuurbepalende elementen binnen deze zones worden ingevuld door coniferen-, liguster-, taxus- en haagbeukhagen. De concentratie aan hagen is het grootst in de omgeving van het Sint-Annakasteel.

Houtkanten en bomenrijen werden vroeger dikwijls massaal gebruikt als perceelscheiding, veekering en voor de houtopbrengst. Een groot aantal vogel- en insectensoorten gebruiken de houtkanten en bomenrijen als habitat. De meest waardevolle houtkanten zijn deze waarbij de verticale structuur goed ontwikkeld is. Knotwilgenrijen komen verspreid voor. Binnen de landelijke gebieden zijn de houtige groenelementen beperkt tot de valleien. De meest gebruikte soorten zijn bomenrijen (knotwilgen en populieren) en gemengde struwelen (gesnoeid tot haag of onderhouden als houtkant). De lengte aan houtkanten en siergroen is relatief klein. De voornaamste zones met houtige elementen zijn de volgende:

- de strook ten westen van de Zierbeek (VHAG-code 6200)
- het plateau tussen de Zibbeek en de Zierbeek (VHAG-codes 6258 en 6200)

- de driehoek tussen de spoorweg, de Zierbeek - Peverstraatbeek (VHAG-codes 6200 en 6243) en het verlengde van Bruinelièveheerstraat - Lange Haagstraat
- de zone tussen Steenvoordbeek (VHAG-code 6140), Tenbroekstraat en de Brusselstraat
- de strook tussen Brusselstraat en de E40
- de zone ten oosten van de Ring en ten zuiden van de spoorweg
- het gebied tussen de Roomstraat, spoorweg en de Poverstraat

Hoogstamboomgaarden hebben een eerder historisch karakter en worden meestal teruggevonden in de buurt van boerderijen.

Veedrinkpoelen kwamen vroeger frequent voor in graasweiden. De optimalisatie van de landbouwrichtingen heeft deze poelen overbodig gemaakt waardoor ze gedempt of verwaarloosd werden³⁸. De rijkste menging van kleine landschapselementen van diverse aard is waar te nemen binnen de vallei van de Zibbeek (VHAG-code 6258) en het stroomopwaartse deel van de monding van de Peverstraatbeek (VHAG-code 6243) in de Zibbeek.

6.2.4.7 Bermen en taluds

Bermvegetatie vinden we langs wegen, paden, enz. Aangezien ons wegennet dicht vertakt is, vormen ook de bermen een dicht netwerk. Deze bermen hebben een belangrijke ecologische betekenis. Zij hebben immers zowel een biotoop-, een refugium- (toevluchts-) als een corridorfunctie (verbindings- en doorgangsfunctie). Een bloemenrijke vegetatie veronderstelt een verschralingstechniek die verkregen wordt door diverse malen te maaien en het maaisel af te voeren. De meeste bermen op het grondgebied van Dilbeek hebben een gevarieerd plantenaanbod dat eerder gericht is op een matig voedselrijke en vochtige bodem met de hoofdbloei in de lente.

De hoogste concentratie aan taluds is terug te vinden in de strook Driehofvelden, Tenbroek- richting Groot-Bijgaarden; de buurt van Thaborberg, Eikelenberg en Kattebroek en in de omgeving Itterbeek (binnen de driehoek gevormd door de grens van Dilbeek, de spoorweg en de N8). De steilste taluds zijn deze langs de spoorwegen en de autosnelwegen. De scheiding tussen het Denderbekken en het Zennebekken kent eveneens een grote concentratie aan taluds.

Markante holle wegen zijn o.a. terug te vinden in de Oude Eikelenbergstraat, ter hoogte van de Kloosterweide, Jozef Mertensstraat, Rodenberg, zijweg van de Lostraat, Bullenbergstraat, Plankenstraat, de Stationstraat, ...

6.2.5 PARKGEBIEDEN

Kaart 12: Synthesekaart bestaande open ruimtestructuur

Dilbeek bezit een groot aantal parkgebieden. Het betreft vaak parken met authentieke, historische kastelen, al dan niet in combinatie met een (kasteel)boerderij, portierswoning, stallen, enzovoort. De parkgebieden zijn waardevol zowel omwille van hun ruimtelijke en historische (erfgoed)waarden als omwille van hun landschappelijke kwaliteiten en natuurlijke aspecten. Het overgrote deel van de parkgebieden heeft een privaat karakter.

pa 1	Wolfspuiten (park Westrand)	pa 16	kasteelpark Pelgrims de Bigard
pa 2	kasteelpark Nieuwermolen	pa 17	parkgebied Hundererveld
pa 3	park Eikelenberg	pa 18	Sint-Alenapark
pa 4	Wolfspuiten (parkgebied Hof Ter Hongersveld)	pa 19	Kasteelpark Moeremans
pa 5	parkje Steenpoel	pa 20	Wolfspuiten (Hof te Elegem)
pa 6	parkgebied Kerkstraat	pa 21	parkgebied Kapelstraat
pa 7	kasteelpark Gulden Kasteel	pa 22	parkgebied Appelmannsstraat
pa 8	Sint-Anna park	pa 23	kasteelpark 's Gravenhuis
pa 9	kasteelpark La Motte	pa 24	kasteelpark K. Albert
pa 10	Zittertpark	pa 25	park Rutting
pa 11	parkje Begijnenborre	pa 26	park watermolen van Pede
pa 12	parkgebied Reinaertwijk noord	pa 27	park Schorenbos
pa 13	parkgebied Reinaertwijk zuid	pa 28	kasteelpark Van Marlier
pa 14	parkgebied Wolsemstation	pa 29	kasteelpark De Verlosser
pa 15	parkgebied Sint-Wivina	pa 30	Wijmemier

³⁸ De gemeente heeft ondertussen een poelenplan opgestart (zie paragraaf 3.4.5).

6.2.6 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Kaart 6: Biologische waardering, VEN-, habitat-, vogelrichtlijngebieden en risicozones voor overstromingen

De Biologische Waarderingskaart³⁹ van het Instituut voor Natuur en Bosonderzoek (INBO) vormt de enige uniforme en gebiedsdekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en het Vlaams grondgebruik. De kaart houdt rekening met de zeldzaamheid van biotopen en stoelt op de herkenbaarheid van landschapsformaties (bos, heide, ...). De Biologische Waarderingskaart onderscheidt gebieden als biologisch zeer waardevol, biologisch waardevol en biologisch minder waardevol. Deze categorieën kunnen op het terrein ook samen voorkomen. De karteringseenheden van de Biologische Waarderingskaart worden erkend door verschillende wetteksten en omzendbrieven en hebben daardoor hun invloed op de implementatie van de juridische instrumenten voor natuurbehoud.

Biologisch zeer waardevolle aanéengesloten gebieden

- 1 De gebieden van en rond het Nieuwermolenbos te Sint-Ulriks-Kapelle;
- 2 Gebieden in de vallei van de Molenbeek (VHAG-code 6352) zuid (Sint-Ulriks-Kapelle en Sint-Martens-Bodegem);
- 3 Het Vallenbos te Sint-Ulriks-Kapelle;
- 4 De gebieden rond de Wivina-abdij te Groot-Bijgaarden en Dilbeek;
- 5 Gebied van Wolfspuiten (Dilbeek);
- 6 Het Rondebos te Sint-Martens-Bodegem;
- 7 Gebied ten noorden van het Sint-Alenapark te Dilbeek;
- 8 De gebieden van Kattebroek en Thaborberg te Dilbeek;
- 9 De Molenberg te Dilbeek;
- 10 Gebied gelegen langsheen noordelijk van de spoorlijn 50a te Dilbeek;
- 11 De gebieden rond Begijnenborre te Sint-Martens-Bodegem, Dilbeek en Itterbeek;
- 12 Gebieden gelegen in en rond het Sint-Annabos te Itterbeek en Dilbeek;
- 13 Gebieden in de vallei van de Zibbeek/Plankenbeek (VHAG-code 6258) te Sint-Martens-Bodegem en Schepdaal;
- 14 Gebieden in de vallei van de Doornbeek (VHAG-code 6215) te Schepdaal (langsheen spoorlijn 50a);
- 15 Gebieden langsheen de spoorlijn 50a te Schepdaal en Itterbeek.
- 16 Gebieden ter hoogte van het Hof te Voorde te Sint-Martens-Bodegem
- 17 Het gebied noordelijk van de Rondebosstraat te Dilbeek
- 18 Gebieden ter hoogte van Koeivijver te Dilbeek

Verspreid over de gemeente Dilbeek komen een groot aantal kleinere en meer geïsoleerde biologisch zeer waardevolle gebieden voor. Deze gebiedjes worden grotendeels gedragen door de verschillende valleigebieden

Complexen van minder en zeer waardevolle elementen en biologische waardevolle aanéengesloten gebieden

- 19 de biologische waardevolle gebieden in de vallei van de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340) te Sint-Ulriks-Kapelle;
- 20 de gebieden van kasteel La Motte te Sint-Ulriks-Kapelle;
- 21 het gebied aan de Jozef Mertensstraat te Groot-Bijgaarden;
- 22 de gebieden van Kasteel Pelgrims de Bigard te Groot-Bijgaarden;
- 23 de biologische waardevolle gebieden in de vallei van Elegembeek (VHAG-code 6943) te Groot-Bijgaarden en Dilbeek;
- 24 de biologische waardevolle gebieden Kattebroek te Dilbeek;
- 25 de biologische waardevolle gebieden Thaborberg te Dilbeek;
- 26 de biologische waardevolle gebieden Eikelenberg te Dilbeek;
- 27 de gebieden in de vallei van de Broekbeek te Dilbeek;
- 28 de biologische waardevolle gebieden nabij de Wolfspuiten te Dilbeek;
- 29 kasteeldomein 's Gravenhuis te Dilbeek (d' Arconatistraat);
- 30 kasteeldomein Steenpoel te Dilbeek en Itterbeek;
- 31 kasteeldomein van Koning Albert te Dilbeek;
- 32 de biologische waardevolle gebieden in en rond het kasteeldomein van Sint-Anna te Itterbeek;
- 33 het IJsbos te Itterbeek;
- 34 de brongebieden van Sint-Gertrudis-Pede te Schepdaal;

³⁹ Volgens de biologische waarderingskaart en de natuurgerichte bodembedekkingkaart van het Vlaamse Gewest, 2004 - INBO.

- 35 de biologische waardevolle gebieden in de Laarbeek-Molenbeekvallei (VHAG-codes 6763 en 6699) te Schepdaal en Itterbeek;
- 36 het kasteelpark tussen de Bodegemstraat en de Poverstraat te Sint-Martens-Bodegem;
- 37 de biologische waardevolle gebieden in de vallei van de Plankenbeek te Sint-Martens-Bodegem en Schepdaal;
- 38 de biologische waardevolle gebieden in de vallei van de Zibbeek (VHAG-code 6258) te Sint-Martens-Bodegem en Schepdaal;
- 39 de biologische waardevolle gebieden in de vallei van de Zierbeek (VHAG-code 6200) te Sint-Martens-Bodegem en Schepdaal;
- 40 de gebieden rond Eksterveld te Sint-Ulriks-Kapelle;
- 41 de brongebieden van de Zierbeek (VHAG-code 6200) te Sint-Martens-Bodegem en Schepdaal;
- 42 de biologische waardevolle gebieden in de vallei van Doornbeek (VHAG-code 6215) en de omgeving van het trammuseum te Schepdaal;
- 43 de biologische waardevolle gebieden langsheen de infrastructuur van het spoor A50 te Schepdaal en Itterbeek;
- 44 de biologische waardevolle gebieden langsheen de infrastructuren van de R0 en E40 Itterbeek en Dilbeek
- 45 het gebied ten zuiden van de E40 te Groot- Bijgaarden;

Verspreid over de gemeente Dilbeek komen een groot aantal kleinere en geïsoleerde complexen van minder en zeer waardevolle elementen en biologische waardevolle gebieden voor. Deze gebieden komen voornamelijk voor in de valleigebieden en langsheen de grote infrastructuren (R0, E40 en de spoorweg) deze elementen vormen groenen linten doorheen het landschap.

6.2.7 KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

6.2.7.1 Knelpunten

Kaart 22: *Synthesekaart ruimtelijke knelpunten*

- **Barrièrewerking:** In Dilbeek worden enkele drukke verkeerswegen met barrièrewerking aangetroffen (E40, de R0 en de N8...). Zij belemmeren natuurlijke migraties. Bovendien veroorzaken de weginfrastructuren nog andere milieu-hygiënische knelpunten (o.a. geluidshinder, trillingen, verstoring, zwerfvuil,...). Ook de zones met dichte bebouwing, specifiek in de valleien, verhinderen migraties.
- **Versnippering van de open ruimte:** Naast de weginfrastructuur veroorzaken de lintbebouwing en de ruimtelijke spreiding van diverse woonparken een algemene versnippering van de open ruimte.
- **Verdwijnen bosbestanden:** De sterke afname van het bosbestand maakt dat het behoud van bossen als een prioriteit dient vooropgesteld te worden. De korte kapcycli voor hooghout zijn schadelijk voor de biodiversiteit. Ook de soortenkeuze is in sterke mate bepalend voor de natuurwaarde van de bossen. Vervanging van bestanden met een lange omlooptijd (beuk, zomereik) door populieren-bestanden is ten stelligste af te raden.
- **Verdwijnen van kleine landschapselementen en de regressie van de valleistrukturen:** Woningbouw en (agrarische) perceelsvergroting zijn de belangrijkste oorzaken van dit knelpunt. Voor de natuur zijn valleistrukturen, beekvalleien en kleine landschapselementen van groot belang als stapstenen in een ecologisch netwerk.
- **Slechte waterkwaliteit:** Zowel de biologische waterkwaliteit als de gebrekkige structuurkenmerken duiden op de slechte kwaliteit van diverse beken en grachten op het grondgebied van Dilbeek. Bovendien hypothekeert de slechte waterkwaliteit de opwaardering van beken tot waardevolle waterlopen.
- **Schaalvergroting en intensifiëring in de landbouw:** Steeds intensievere landbouwmethodes vereisen een grootschalige aanpak. Kavelbegrenzings met kleine landschapselementen verdwijnen. Meststoffen tasten de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit aan waardoor mesotrofe plantenvegetaties (stikstofarm) verdwijnen. Voor de toekomst vormt een doordachte bemesting van agrarisch gebied in functie van de bodemvruchtbaarheid een belangrijk aandachtspunt.

6.2.7.2 Kwaliteiten

Kaart 23: *Synthesekaart ruimtelijke kwaliteiten*

- **Aanwezigheid beekvalleien:** De valleien in Dilbeek zijn potentieel kwalitatieve natuurassen. Ze kenmerken het landschap. De beekvalleien kunnen kapstokken vormen voor landschapsbehoud en landschapsbouw. Dit biedt de mogelijkheid om een netwerk voor natuur en landschap te realiseren, zowel tussen valleien als doorheen de nederzettingsstructuur.

- **Waterzuivering:** Sinds de bouw van collectoren en rioolwaterzuiveringsstations wordt het huishoudelijk afvalwater naar zuiveringsinstallaties geleid. Dit afkoppelingsbeleid creëert de potentie om zuiver oppervlaktewater te verkrijgen. Op langere termijn zal dit bijdragen aan een rijkere fauna en flora. Deze evolutie ondersteunt de doelstelling om beekvalleien uit te bouwen tot structuurbepalende elementen van een groen netwerk.
- **Natuur in bebouwde omgeving:** Beekvalleien en open ruimten kunnen als uitgangspunt dienen voor de creatie van een groen netwerk in de bebouwde omgeving. De bebouwde omgeving, ook in het centrum van Dilbeek en Groot-Bijgaarden, biedt nog structurele ruimte om aan natuurontwikkeling te doen.
- **Aanwezigheid landbouw:** Landbouw vrijwaart de open ruimte en functioneert als belangrijkste beheerder van de open ruimte. Land- en tuinbouw zorgen voor een basisecologie.

6.3 Agrarische structuur

6.3.1 RUIMTELIJKE ANALYSE

Het Dilbeekse landbouwareaal wordt versnipperd door bebouwing. Grotere aaneengesloten stukken treft men nog aan in het westelijke, meer landelijke deel van de gemeente: Sint-Martens-Bodegem, Sint-Ulriks-Kapelle en Schepdaal. Het agrarisch gebied wordt er versneden door de valleien van de Zierbeek-Molenbeek zuid (VHAG-codes 6200 en 6352) en Zibbeek-Plankenbeek (VHAG-code 6258). Verder treft men nog grote stukken landbouwareaal aan in het zuidelijke deel van de gemeente, bij Schepdaal en Itterbeek. Grote weides treft men in de valleien. Akkers liggen hoofdzakelijk op de plateaus en hellingen. Zij domineren het agrarische landgebruik. Hier is de afwezigheid of het beperkt voorkomen van kleine landschapselementen opmerkelijk. Algemeen worden in Dilbeek drie grote agrarische gebieden onderscheiden:

6.3.1.1 Westelijk open landbouwgebied

Dit gebied maakt deel uit van een koutercomplex dat zich grotendeels uitstrekt op het grondgebied van de gemeente Ternat en doorloopt op het grondgebied van Dilbeek. Het behoort tevens tot een ruilverkaveling die in totaal 980ha beslaat. Door de herstructurering van de percelen is een belangrijk deel van de natuurlijke en landschappelijke elementen verdwenen. Kenmerken zijn de grote percelen en de uniformiteit van de akkers.

- **Open gebied ten westen van de Zierbeek - VHAG-code 6200 (Sint-Martens-Bodegem):** Dit gebied maakt deel uit van het koutercomplex dat zich uitstrekt tot op het grondgebied van Ternat.
- **Open gebied tussen de Peverstraatbeek en de Zibbeek - VHAG-codes 6243 en 6258 (Schepdaal):** Het bodemgebruik wordt gedomineerd door akkers. Serres zijn aanwezig in de buurt van de bebouwing van de Kraanstraat.
- **Ingesloten open gebied tussen de Zibbeek en de Zierbeek - VHAG-codes 6258 en 6200 (Sint-Martens-Bodegem en Schepdaal):** Behalve een aantal hoogstamboomgaarden in de buurt van de bewoning, wordt deze landschappelijke afbakening bijna volledig ingenomen door akkerbouw. Een paar weiden zorgen voor variatie in het bodemgebruik maar behouden de openheid van dit landbouwgebied.
- **Open gebied ten oosten van Sint-Martens-Bodegem:** Akkers bepalen het karakter. Smalle boomgaarden zorgen voor een kleine landschapsvariatie. Graslanden en uitgedunde boomgaarden komen voor nabij de bewoning en de bedrijven.
- **Open gebied 'Oosthoek' – 'Tenbroek' (Sint-Ulriks-Kapelle):** Dit gebied ligt ten zuiden van de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340) en strekt zich uit vanaf de woonwijk *Driehofvelden* richting Tenbroek, ten zuiden van het kasteeldomein De Verlosser.
- **Het open ruimtegebied noordelijk van de E40:** Gevarieerd open ruimtegebied met afwisselende akkers, graslanden en kleinschalige bosgebiedjes gedragen door de vallei van de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340).
- **Open gebied van Rodenberg (Groot-Bijgaarden):** Gebied ten zuiden van de E40 met voornamelijk akkerbouw en kleine bosschages. Het gebied wordt doorsneden door het woonlint van de Jozef Mertensstraat.

6.3.1.2 Zuidelijke landbouwgebieden

Dit gebied wordt voornamelijk ingenomen door akkerbouw. Hoewel er niet veel kleine landschapselementen aanwezig zijn, heeft het landschap geen wijds karakter. Smalle beekvalleitjes, verspreide bosrelictten en grote topografische hoogteverschillen maken verre doorkijken onmogelijk.

- Tussen **Lostraat, Geraardsbergsestraat en Heilige-kruiswegstraat te Schepdaal:** Gecompartimenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur op de flanken van het leemplateau. Het bodemgebruik wordt hoofdzakelijk ingenomen door akkers. Een paar (restanten van) hoogstamboomgaarden situeren zich in de buurt van de bewoning.
- **Kasteeldomein Sint-Anna bos:** Gecompartimenteerde ruimte met landbouw, wonen en natuur op de flanken van het leemplateau. Met uitzondering van een zeer ijle boomgaard bestaat deze landschapseenheid uit weiden en akkers gekenmerkt door een afwezigheid van lintvormige landschapselementen.
- **Ten zuiden van de Laarbeek-Molenbeekvallei (VHAG-codes 6763 en 6699):** dit open akkerbouwgebied ligt verweven tussen de valleien, de spoorweg en de bewoning. Op een paar boomgaarden en solitaire bomen na zijn kleine landschapselementen als het ware afwezig.

6.3.1.3 Verstedelijkt landbouwgebied

Behalve een aantal hoogstamboomgaarden in de buurt van de bewoning, wordt deze landschappelijke afbakening bijna volledig ingenomen door akkerbouw. Een paar weiden zorgen voor de variatie binnen het bodemgebruik, maar behouden de openheid van deze eenheid. De perceelsgrootte is hier beduidend kleiner dan in het westelijke open gebied. Het gebied wordt doorsneden door woonlinten en verspreide kernen. De kouters liggen als het ware verspreid tussen de bewoning, de kasteeldomeinen, de valleien, de Ninoofsesteenweg en de autosnelweg E40. In het oosten van Dilbeek komen nog enkele open gebieden verspreid voor:

- **Versnipperde gebieden langs de Broekbeekvallei - VHAG-code 6869 (Dilbeek)**
- **Akkerbouwgebieden in het noorden van Dilbeek:** Dit koutercomplex heeft een eigen identiteit door ondermeer de aanwezigheid van taluds, holle wegen of dreven.
- **Open gebied Wolfspuiten:** Akkerbouw in aansluiting bij het natuurgebied Wolfspuiten.

6.3.2 AFBAKENING EN DIFFERENTIATIE VAN AGRARISCHE GEBIEDEN (1998)

Kaart 13: Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden

De Afdeling Land van de Vlaamse Gemeenschap stelde in het kader van het RSV een eerste plan voor de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden vast. Dit visiedocument ondersteunt het afbakeningproces van de gewenste landbouwstructuur. Het visiedocument hanteerde de volgende principes:

- de bodemkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de landbouwgebieden bepalen de afbakening en differentiatie;
- er wordt gestreefd naar een minimum aan enclaves/geïsoleerde gebieden. Een aaneensluitende agrarische structuur is het streefdoel;
- de benadering moet kaderen in de regionale context. Dat heeft onder meer betrekking op de minimale oppervlakte van geïsoleerde entiteiten en de wijze waarop structurele aantasting wordt gekwalificeerd.

De volgende gebiedscategorieën werden weerhouden:

- **Agrarische gebieden:** In Dilbeek komen grote entiteiten agrarische gebieden voor in het westelijke deel van de gemeente, aansluitend op de grote agrarische gebieden van de buurgemeenten.
- **Bos en natuur:** Gebieden aangeduid voor eventuele uitsluiting uit het agrarische gebied. Als criterium geldt dat die gebieden vanuit het oogpunt van de landbouwstructuren eerder geschikt lijken als natuur- of bosgebieden. Dikwijls betreft het gebieden die als natuur- of bosgebied worden beheerd. Het onderscheid tussen beide subgroepen is louter indicatief en drukt geen enkele voorkeur uit. In Dilbeek wordt voor de omgeving ter hoogte van de spoorlijn Oostende-Brussel bosgebied afgebakend.
- **Niet gerealiseerde gebieden:** Gebieden aangeduid voor eventuele opname in het agrarische gebied. Als criterium geldt dat die gebieden qua bodemgeschiktheid en ruimtelijke kwaliteit belangrijk zijn voor de agrarische structuur. Tevens moet gelden dat ze niet worden gebruikt voor de voorziene bestemming en daarvoor volgens de afdeling Land geen dringende behoefte is aangetoond. Ter hoogte van Breedveld wordt een woonuitbreidingsgebied als niet gerealiseerd ingetekend.
- **Structureel aangetaste gebieden:** Gebieden aangeduid voor eventuele uitsluiting uit het agrarische gebied. Het gaat hier enerzijds over feitelijk residentiële (bewoning) en geïndustrialiseerde zones, evenals zones van openbaar nut. Anderzijds betreft het ook gebieden waar het agrarische gebruik meer en meer in het gedrang komt. In Dilbeek wordt het grote landbouwgebied ten westen van de Wolfspuiten aangeduid als structureel aangetast gebied. Ook langs de E40, de verspreide kernen en vooral langs de N9 worden diverse, kleinere structureel aangetaste gebieden aangeduid.

Naast deze categorieën werden ook twee differentiaties aangeduid, de zgn. zones non-aedificandi en verwevingsgebieden. In Dilbeek werden geen zones non-aedificandi geselecteerd. Wel werd een verwevingsgebied geselecteerd ter hoogte van de vallei van de Lindenberg. Het betreft hier gebieden met natuurwaarden die verbonden zijn met een specifiek landbouwgebruik zoals bv. graslanden in valleigebieden.

6.3.3 RUILVERKADELING

Een deel van de gemeente Dilbeek behoort tot de ruilverkaveling Ternat. Deze spreidt zich uit over de gemeenten Roosdaal, Lennik, Ternat en Dilbeek en is zo'n 976 ha groot. Dit project heeft tot doel het landgebruik van de agrarische gebieden te optimaliseren met aandacht voor landschappelijke en ecologische waarden.

6.3.4 KENMERKEN VAN DE LANDBOUWSECTOR

De doorlichting van de landbouwsector is gebaseerd op de NIS-gegevens van het jaar 1990 en 2000. Deze cijfers verstrekken alleen informatie over de landbouwers uit Dilbeek, ongeacht of hun gronden in Dilbeek liggen.

6.3.4.1 Kengetallen van de Dilbeekse landbouw

In de periode 1990-2000 werd quasi een halvering van het aantal landbouwbedrijven vastgesteld. Deze achteruitgang werd veroorzaakt door een sterke daling van de bestendige (in hoofdberoep) en de niet bestendige bedrijfsleiders. Voor Dilbeek is de afname van het aantal landbouwbedrijven sterker (-48%) dan de gemiddelde afname die vastgesteld werd voor het arrondissement Halle-Vilvoorde (-42%)⁴⁰.

De totale oppervlakte cultuurgrond die door de landbouwers van Dilbeek wordt beheerd, is in hetzelfde decennium met 142 ha afgenomen (-13,8%). Onder deze cultuurgrond zijn naast de percelen die op het grondgebied van Dilbeek liggen, ook de terreinen begrepen die door de landbouwers van Dilbeek bewerkt worden in andere gemeenten. Deze procentuele afname is sterker dan de algemene trend voor het arrondissement Halle-Vilvoorde, waar de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond met slechts 3% is afgenomen. De gemiddelde bedrijfsgrootte in Dilbeek is over het decennium met 3,9 ha toegenomen. Dit is minder dan de algemene trend binnen het arrondissement, waar de gemiddelde bedrijfsgrootte over dezelfde periode steeg met ongeveer 5,9 ha. Uit deze cijfers blijkt dat de agrarische sector in Dilbeek sterk onder druk staat.

Tabel 9: Agrarisch grondgebruik in Dilbeek

Relatieve oppervlakte in % t.o.v. de totale oppervlakte cultuurgrond	2000
totaal akkers	56,4
totaal grasland	37,3
totaal opp. onbebouwde grond	0,5
totaal boomgaard	1,3

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de aard van de grondbezetting door landbouw in de gemeente Dilbeek. Ondanks de absolute verschuivingen in het landbouwareaal, bleven de relatieve verhoudingen tussen het aandeel akkers, boomgaarden en weideland in het totale cultuurland tussen 1990 en 2000 stabiel.

6.3.4.2 Landbouwbedrijven

In het decennium 1990-2000 halveerde het aantal landbouwbedrijven van 178 naar 92. Vooral het aantal bedrijven met groenteteelt (-66%), aardappelteelt (-64%), nijverheidsgewassen (-52%), granen (-49%) en graslanden (-41%) is sterk afgenomen. Minder sterke dalingen manifesteren zich in het aantal bedrijven met (groen)voedergewassen (-22%).

Wanneer de afname van het aantal landbouwbedrijven in relatie geplaatst wordt met de evolutie in cultuuroppervlakte, dan worden de volgende trends zichtbaar:

- De afname van de oppervlakte aan graslanden, granen en groenteteelt gaat gepaard met een nog sterkere terugval van het aantal bedrijven. Deze landbouwbedrijven kennen een duidelijke schaalvergroting.
- Voor de (groen)voedergewassen houdt de afname van bedrijven ongeveer gelijke tred met de afname aan bebouwde oppervlakte. De betaalde oppervlakte per bedrijf blijft hier ongeveer constant.
- Voor de teelt van nijverheidsgewassen (suikerbieten) en aardappelen stelt men een toename van bebouwde oppervlakte vast, terwijl het aantal bedrijven sterk is verminderd; deze landbouwbedrijven

⁴⁰ Bron: land- en tuinbouw telling NIS 1990 en 2000, gemeente Dilbeek

worden gekenmerkt door een **sterke schaalvergroting**. Voor nijverheidsgewassen bedraagt de bebouwde oppervlakte per bedrijf in 2000 4,9 ha, terwijl deze in 1990 nog 1,5 ha bedroeg. De aardappelbedrijven kenden een toename van 0,6 ha per bedrijf naar 2,1 ha.

- Voor bijna alle teelten heeft zich in het decennium 1990-2000 dus een **schaalvergroting** voorgedaan, die voor de aardappelbedrijven en bedrijven met (groen)voedergewassen zelfs zeer uitgesproken is.

6.3.4.3 De veestapel

Tabel 10: Dilbeekse bedrijven actief in de veeteeltsector

Dilbeek	1990	2000	in % tov 1990
aantal bedrijven met runderen	74	41	55,4
aantal bedrijven met melkkoeien	28	10	35,7
aantal bedrijven met zoogkoeien	31	21	67,7
aantal bedrijven met varkens	21	5	23,8
aantal bedrijven met pluimvee	31	27	87,1
aantal bedrijven met hoefdieren	12	11	91,7
aantal bedrijven met schapen	15	13	86,7

6.3.4.4 Tuinbouwbedrijven

Tabel 11: Bedrijven actief in de tuinbouwsector

Dilbeek	1990	2000	1990	2000	1990	2000	1990	2000
	abs. oppervlakte [are]	abs. oppervlakte [are]	rel. oppervlakte [%]	rel. oppervlakte [%]	abs. aantal bedrijven	abs. aantal bedrijven	rel. aantal bedrijven	rel. aantal bedrijven
in open lucht [in are]	5956	4758	100	79,9	97	49	100	50,5
sierteelt in open lucht	747	525	100	70,3	27	17	100	63,0
extensieve groenteteelt*	400	2083	100	520,8	68	23	100	33,8
intensieve groenteteelt*	3140	847	100	27,0				
fruitteelt	1669	1303	100	78,1	2	9	100	450,0
serreteelt [in are]	693	719	100	103,8	60	32	100	53,3
groenten in serres	324	402	100	124,1	23	11	100	47,8
fruit in serres	22	27	100	122,7	29	2	100	6,9
sierteelt in serres	347	290	100	83,6	28	18	100	64,3

* extensieve groenteteelt = in vruchtwisseling met akkerbouwgewassen

* intensieve groenteteelt = in vruchtwisseling met andere groenten

De tuinbouw in open lucht kende in tien jaar tijd een oppervlakteafname van 1198 are (-20%). Het aantal bedrijven is in dezelfde tijdsspanne gehalveerd. De terugval van de groenteteelt (-17%) is vooral te wijten aan een sterke terugval van de intensieve groenteteelt. De extensieve groenteteelt kende daarentegen een vervijfvoudiging. Samenvattend kan gesteld worden dat de tuinbouw in Dilbeek achteruit gaat in aantal bedrijven maar dat er vaak een schaalvergroting per bedrijf optreedt.

6.3.4.5 Zekerheid over de bedrijfsopvolging

In 2000 weten 42 van 92 landbouwbedrijven dat er voor de nabije toekomst geen opvolger zal zijn. Dit betekent dat opnieuw 46% van het totaal aantal landbouwbedrijven dreigt te verdwijnen. Indien hierbij ook de bedrijven met onzekere toekomst worden geteld, dan zijn 53% van de bedrijven onzeker over de toekomst. Slechts 18 landbouwbedrijven hebben een vermoedelijke opvolger. Over de andere bedrijven werd geen informatie verstrekt.

6.3.4.6 Plattelandstoerisme

Aan de Neerhofstraat in Dilbeek bevindt zich het Neerhof, een jeugd- en gezinsboerderij. Deze biedt verscheidene mogelijkheden voor schoolactiviteiten en tienervakanties, hoevefeesten, wandelingen en individuele bezoeken. Tevens is er een hoevewinkel waar zuivelproducten, aardappelen en honing verkocht worden. Het Neerhof kent een regionale uitstraling.

Hoeve 'de Waerboom', gelegen aan de Jozef Mertensstraat biedt mogelijkheden voor hoefetoerisme in de groene rand rond Brussel voor seminarieruimte en voor expositieruimtes. Aanpalend aan de vierkantshoeve is een hotelgebouw ontwikkeld met ca. 34 kamers.

De markante Onsemhoeve aan de Honsemstraat in de vallei van de Molenbeek werd gerestaureerd en doet vandaag dienst als gastenverblijf.

6.3.5 KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

6.3.5.1 Knelpunten

Kaart 22: *Synthesekaart ruimtelijke knelpunten*

- **Sterk versnipperd landbouwareaal:** Dilbeek beschikt slechts over een beperkt landbouwareaal: in 2000 is slechts 22 % van de totale oppervlakte in gebruik als cultuurgrond. Deze gronden zijn bovendien erg versnipperd. Door de nabijheid van de hoofdstad hebben deze gronden namelijk sterk te lijden onder de steeds toenemende bouwdruk. Enkel in deelgemeente Sint-Martens-Bodegem, op de grens met Ternat, komen nog relatief grote aaneengesloten stukken landbouwgrond voor. Maar ook hier dreigt de uitbreiding van de (lint)bebouwing de landbouwgronden verder te versnipperen. Grootschalige terreinen zijn echter vereist om tegemoet te komen aan de schaalvergroten trend die zich steeds verder zet.
- **Onstabiliteit van de landbouwsector:** Het aantal bedrijven in de landbouwsector is in tien jaar tijd bijna gehalveerd, met daarnaast de vaststelling dat 46 % van de nu nog bestaande bedrijven geen opvolging zullen kennen. Bovendien stijgt de grondprijs wat voor bijkomende problemen zorgt voor grondgebonden bedrijven. Dit werkt de onstabiliteit van de opvolging verder in de hand.
- **Afname van de land- en tuinbouwactiviteiten:** Algemeen mag gesteld worden dat het aantal landbouwers en landbouwbedrijven de laatste tien jaar een sterke afname kent. De afname ligt zelfs hoger dan het gemiddelde voor het arrondissement. De helft van de landbouwbedrijven heeft waarschijnlijk geen bedrijfsopvolging waardoor de afname zich zal doorzetten. Deze afname kan op lange termijn grote consequenties hebben voor het gebruik van de resterende oppervlakten open ruimte in Dilbeek. Daartegenover staat een herstructurering die gaande is binnen de landbouwsector. De bedrijven doen aan schaalvergroting, en naar productie wordt de klemtoon gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Deze heroriëntatie van de landbouwsector creëert nieuwe ontwikkelingsperspectieven.
- **Zonevreemde agrarische bedrijven:** Landbouwbedrijfszetels in uitbating en andere vergunde aanverwante agrarische activiteiten in agrarisch gebied worden niet als zonevreemd weerhouden vanuit de woon-of bedrijfsfunctie. Wanneer de agrarische functie van het bedrijf vervalpt worden de gebouwen als zonevreemd ervaren. Dilbeek is rijk aan oude (vierkant)hoeves, vandaag zijn echter de ontwikkelingskansen van deze gebouwen beperkt.

6.3.5.2 Kwaliteiten

Kaart 23: *Synthesekaart ruimtelijke kwaliteiten*

- **Beschikbare ruimte voor landbouw:** Dilbeek blijft over ruimte beschikken voor landbouwexploitatie. De gronden worden gekenmerkt door een goede drainage en hoge vruchtbaarheid.
- **Positieve evolutie bedrijfsopvolging:** Uit de cijfers van het NIS blijkt dat de bedrijfsopvolging in de voorbije tien jaar iets positiever geworden is. In 2000 is toch voor 20% van de bedrijven een vermoedelijke opvolger, en dit is hoger dan het arrondissementsgemiddelde.
- **Tuinbouwveiling te Zellik:** De aanwezigheid van de tuinbouwveiling (Bravaveiling) in de naburige gemeente Zellik is zeker een bijkomende troef voor de ondersteuning van de groenteteelt en de fruitteelt in de omgeving.
- **Grootschalige agrarische gebieden op het gewestplan:** Op het gewestplan vallen de grootschalige agrarische gebieden op in de westelijke helft van de gemeente, ten noorden van de N8, alsook in het uiterste zuiden van de gemeente. Deze terreinen mogen in de toekomst uitsluitend voor agrarische doeleinden aangewend worden. Zij zijn tenslotte vereist om tegemoet te komen aan de schaalvergroten trend die zich nog steeds verder zet.
- **Mogelijkheden voor de serreteelten:** De Bravaveiling (Zellik) en Euroveiling (Brussel) zijn afzetmogelijkheden die in de nabijheid van Dilbeek zijn gelegen. Daarnaast zijn ook het provinciaal proefcentrum in Pamel en de Tuinbouwscholen van Peizegem en Anderlecht nabij gelegen. Dit kan bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor serreteelten bieden.

6.4 Landschappelijke structuur

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het landschap omschreven als 'de resultante van de dynamische wisselwerking tussen fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en menselijke activiteiten'. Het is de specifieke ordening van deze elementen en componenten die aanleiding geeft tot specifiek ecologisch functioneren, een specifiek visuele beleving en een specifiek menselijk ruimtegebruik.

6.4.1 LANDSCHAPSATLAS - TRADITIONELE LANDSCHAPPEN (2001)

Kaart 7: *Traditionele landschappen, relictzones, ankerplaatsen, lijn- en puntrelicten*

De landschapsatlas vormt een instrument voor de afweging van een kwalitatief ruimtelijk beleid.⁴¹

- Het **zuidelijk deel** van Dilbeek behoort tot het traditionele landschap ‘**Pajottenland**’ dat gekenmerkt wordt door een golvende topografie, asymmetrische valleien, bossen en kleine kerndorpen. De open ruimte biedt talrijke door topografie en vegetatie bepaalde panoramische of gerichte vergezichten;
- Het **noordelijke deel** van de gemeente sluit aan bij het ‘**Land van Meise-Asse**’, dat aan de westkant omgeven wordt door de Bellebeek-as, een landschappelijke subeenheid van het ‘Land van Merchtem’.

6.4.1.1 Ankerplaatsen

Ankerplaatsen zijn de meest waardevolle landschappelijke plaatsen die bestaan uit complexen van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel of ensemble vormen. Ze zijn uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit of nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.

- **A20023: Vrijhoutbos en Moretteberg.** Het noordwesten van de gemeente sluit aan bij de ankerplaats Vrijhoutbos en Moretteberg. In het gebied tussen Asse en Sint-Ulriks-Kapelle ligt een aanzienlijk aantal brongebieden.
- **A20024: Kasteel van Groot-Bijgaarden.** Het kasteeldomein van Groot-Bijgaarden ligt ten westen van de Brusselse agglomeratie, naast de verkeerswisselaar van de E40 met de Brusselse grote ring. Het domein maakte deel uit van een groter geheel dat destijds eigendom was van de Sint-Baafsabdij te Gent.
- **A20025: bovenloop van de Bellebeek (Steenvoordbeek - VHAG-code 6140).** Dit complex omvat zowel de omgeving van het gemeentehuis met bijhorende parken als Wolfspuiten, het park van de renbaanwijk en de omgeving van het Sint-Wivina-klooster.
- **A20030:** dit gebied omvat de **dorpskom van Sint-Anna-Pede met bossen en kasteelpark** (kasteel Sint-Anna) met de omgeving richting van de Ninoofsesteenweg.
- **A20052:** omvat de **dorpskom van Sint-Martens-Bodegem met aansluitend kasteelpark** in het zuiden en grotendeels beboste beekvallei in het noorden.

6.4.1.2 Relictzones

Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de samenhang tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

- **R20014: Bellebeek-Steenvoordbeek.** Het gaat over het grootste gedeelte van de oostwest-georiënteerde vallei tussen het station van Dilbeek en de grens met Ternat.
- **R20015: Houwijk-Hoogpoort-Vrijberg-Nieuwe Molenbeek-Keerlemeer.** Enkel het noordwestelijke deel van de gemeente, grenzend aan de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340), behoort tot deze relictzone. De autosnelweg E40 vormt een ernstige verstoring voor deze relictzone.
- **R20016: Brongebieden en bovenlopen in Noord-Pajottenland.** De brongebieden ten zuiden van de Ninoofsesteenweg vallen binnen de prioriteiten van het Bruegelproject. De brongebieden liggen op de randen van het leemplateau en voeden de Zierbeek (VHAG-code 6200) en de Plankenbeek: De valleitjes hebben nog steeds het gesloten landschap van ten tijde Ferraris (ca. 1777).
- **R20097: Kasteel La Motte te Sint-Ulriks-Kapelle.** Sint-Ulriks-Kapelle is een klein dorpje tussen de valleien van de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340) en de vallei van de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140). Vóór de aanleg van de autosnelweg E40 had men vanuit de site van het kasteel een uitzicht over de Nieuwe Molenbeekvallei.

6.4.1.3 Lijnrelicten

Lijnrelicten worden gevormd door beken, kanalen, wegtracés, oude spoorzaten, steile reliëf-overgangen, markante holle wegen, enzovoort.

- **L24003:** Bellebeek
- **L20057:** Dreef van Sint-Wivina-Kapel naar abdij

⁴¹ Voor meer uitleg omtrent de landschapsatlas, zie hoofdstuk 3.6.1.

6.4.1.4 Puntrelicten

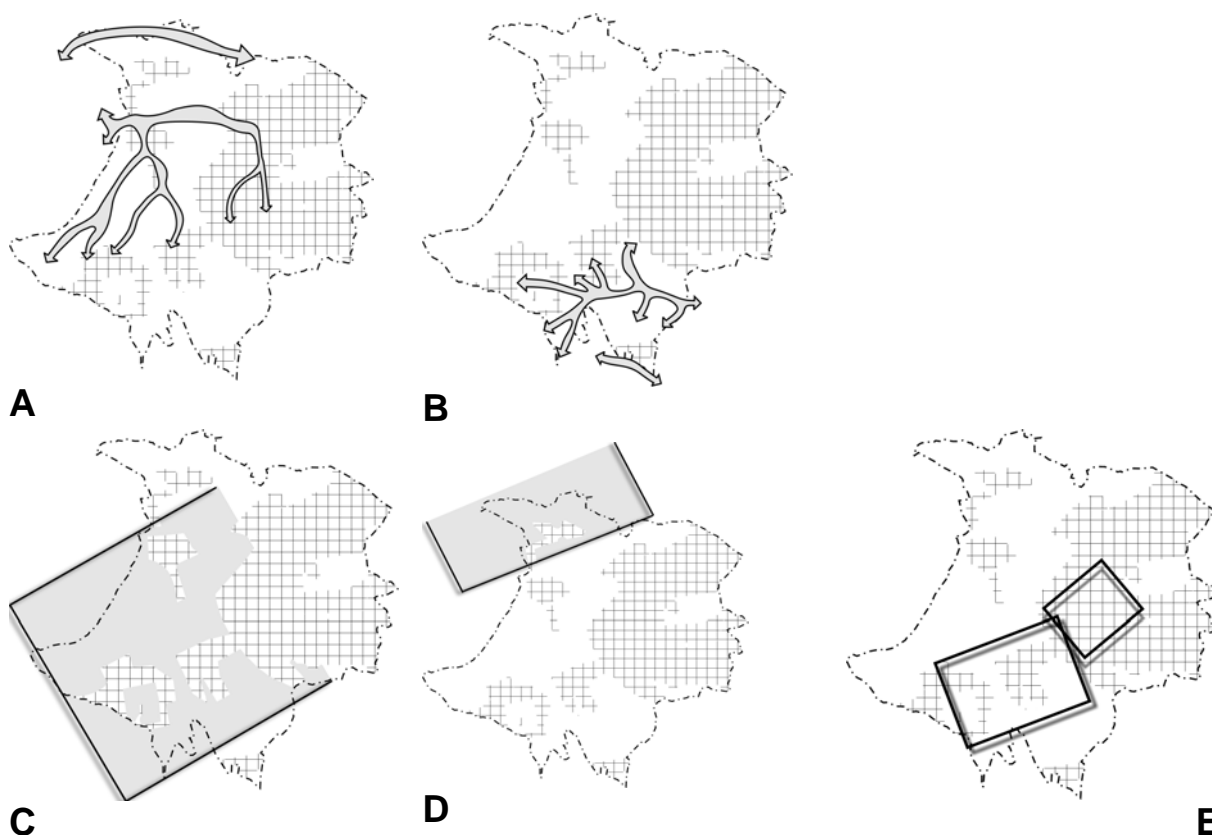
Puntrelicten stemmen overeen met monumenten, kunstwerken, bouwelementen, archeologica, enz. Hieronder volgt de lijst van puntrelicten die zijn aangeduid op het grondgebied van Dilbeek:

P20455	Watermolen van Pede	P20495	Spaans Huis
P20478	Sint-Annakerk	P20496	Sint-Wivina abdij
P20479	Sint-Pieterskerk	P20497	Sint-Egidius
P20480	Neerhof	P20498	Gemeentehuis
P20481	Sint-Alenakapel	P20499	Kasteel van Groot-Bijgaarden
P20482	voormalig tramstation	P20500	Voormalige kasteelhoeve
P20483	Sint-Ambrosiuskerk	P20501	Boerenhuis
P20484	treurbeuken en linde	P20502	Kasteel La Motte
P20485	Personaathoeve	P20507	Kasteel Nieuwermolen
P20486	Walravenhof	P20509	Watermolen aan kasteel Nieuwermolen
P20487	Sint-Martinuskerk	P20554	Voormalige tramstelplaats
P20492	Molenhoeve	P20555	Sint-Alenatoren
P20493	Castelhof	P21080	Sint-Wivinakapel
P20494	Galmarhoeve of Hof te Voorde	P21086	Wolsemhoeve

6.4.2 LANDSCHAPSEENHEDEN

Om te komen tot een gebiedsdekkende beschrijving van de bestaande landschappelijke structuur werd de indeling naar landschapseenheden uit het GNOP gebruikt, aangepast en aangevuld na eigen veldinventarisatie. De landschapseenheden zijn gebieden met eenzelfde kenmerkend landschappelijk beeld en karakter, met een eigen identiteit die zich duidelijk onderscheidt van de omliggende eenheden. Volgende landschappelijke eenheden worden onderscheiden:

- De bovenlopen van de Bellebeek (A);
- De Bruegelvallei (B)
- Het centraal golvende plateau (C);
- Het noordelijk zachtgolvende overgangsgebied (D);
- De brongebieden en bovenlopen van Noord-Pajottenland (E);
- Woon- en industriegebieden;
- Effectieve barrièregebieden.



Figuur 3: Landschapseenheden

6.4.2.1 De bovenlopen van de Bellebeek (A)

De bovenlopen van de Bellebeek versnijden het centraal golvende plateau-landschap van Dilbeek. Deze langgerekte depressies herbergen een kleinschalig gesloten landschapstype. Het bodemgebruik wordt gedomineerd door weiden en populierenaanplanten, maar op sommige plaatsen heeft men een lichte menging met o.a. kleine bosjes, akkers en een paar hoogstamboomgaarden. Deze eenheid heeft nog een relatief hoge concentratie aan kleine landschapselementen. De oppervlakte aan landbouwareaal is aanzienlijk.

In deze landschappen zijn de open ruimten onregelmatig, erg versnipperd en van sterk verschillende omvang met slechts een beperkt aantal gerichte vergezichten voor die topografisch bepaald worden door reliëf, bebouwing en vegetatie. Open ruimten en bebouwing zijn complex verweven met elkaar.

Langs de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140) werden de beemden reeds ten tijde van Van der Maelen perceelsgewijs bebost. Hier zijn de perceelsvormen ongeveer behouden gebleven, maar de perceelsrandbegroeiing rond de resterende weiden is hier quasi volledig verdwenen. Het Sint-Wivinaklooster vormde samen met het bos, de kapel en de vijvers reeds ten tijde van Ferraris een samenhangend geheel langsheen de Steenvoordbeek. De nabijgelegen autosnelweg E40 verstoort deze reliczone.

6.4.2.2 Bruegelvallei (B)

De Bruegelvallei wordt gedragen door de Laarbeek-Molenbeekvallei (VHAG-codes 6763 en 6699) en Koeivijver. In dit valleigebied situeren zich vochtige weilanden met kleine landschapselementen zoals populierenrijen, knotwilgen, hagen, houtkanten en moerassige elzenbosjes. Kenmerken voor de Bruegelvallei is het dorpensnoer van Schepdaal, Sint-Gertrudis-Pede en Sint-Anna-Pede. De duidelijk herkenbare en begrensde kerndorpen zijn structurende beeld dragers van de open ruimte. De lintbebouwing geeft aanleiding tot een versnelde degradatie van een nog gaaf landelijk gebied. Het microreliëf en lineair groen in de valleien contrasteren met het omliggende en zijn structuurversterkend. Daarnaast komen er talrijke geïsoleerde beeld dragers (torens, bosjes, ...) voor.

Kleine hoogstamboomgaardcomplexen vinden we terug rond de dorpskern van Sint-Gertrudis-Pede, ten noorden van Bullenberg, de omgeving van de Sint-Annakerk en de ruime omgeving van Eksterveld.

6.4.2.3 Het centraal golvende plateau-landschap (C)

Naast de beekvalleien wordt het landschap in Dilbeek gekenmerkt door de hellings- en plateau-grond van het zuidelijk golvend leem-plateaulandschap. Het betreft hier gebieden die vroeger gedomineerd werden door bosgebieden. Vandaag komen enkel nog populierenaanplanten en kleinschalige versnipperde boscomplexen voor.

Dilbeek herbergt nog heel wat kastelen, meestal zijn deze gebouwen gesitueerd in deze bosrelicten, al dan niet op valleigronden. Het bos op zijn beurt wordt door weiden, akkers of boomgaarden omzoomd. Op deze plateau-grond komen akkerkouters voor op de grens met de gemeente Ternat.

6.4.2.4 Het noordelijk zachtgolvende overgangsgebied (D)

Het noordelijk zachtgolvende overgangsgebied bestaat voornamelijk uit zandleembodems. Het landschapsbeeld wordt gevormd door een half open landschap bestaande uit bossen, holle wegen, bomenrijen en dreven. Het landschap wordt gekenmerkt door een aantal holle wegen, houtkanten en taluds. Het beschermde kasteel Nieuwermolen is gelegen op het grondgebied van Sint-Ulriks-Kapelle, Nieuwermolen dankt zijn naam aan de nabijgelegen watermolen, die al in 1450 vermeld werd (tevens relictpunt P20509 - watermolen aan kasteel Nieuwermolen). De omgeving van het Nieuwermolenkasteel werd in de 18^e eeuw stilaan bebost. Zelfs recent werden nog akkers en weiland omgezet in bos (ca. 50 jaar geleden). De oorsprong van de bossen in de vallei van de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340) gaat terug tot voor Ferraris (circa 1777). De drogere tussenliggende flanken verloren later snel hun perceelsrandbegroeiingen waardoor het landschap her en der opengebroke werd. Recent werden hier boomgaarden aangeplant waardoor het landschap terug deels gesloten werd. Van op deze noordelijke hellingen heeft men een mooi zicht over het Pajottenland. De autosnelweg E40 vormt een ernstige verstoring binnen deze landschapseenheid.

6.4.2.5 De brongebieden en bovenlopen van Noord-Pajottenland (E)

De brongebieden liggen op de randen van het leem-plateau waar de tertiaire klei snijdt in de valleigronden. Het gebied met verschillende biotopen heeft een grote biologische waarde met een aantal zeldzame plantenvegetaties. Het landschapsbeeld kenmerkt zich door een gecompartmenteerd gebied met landbouw, wonen en natuur.

De valleitjes in deze landschapseenheid hebben nog steeds het gesloten landschap, zoals gekorteerd door met perceelsrandbegroeiing en bossen, van ten tijde van graaf de Ferraris (circa 1777). De bebossing is sindsdien toegenomen en verschoven naar de natste delen van de valleitjes. De weinige perceelsrandbegroeiing op de interfluvia is langzaam aan verdwenen. De perceelsvormen en het wegennet

zijn niet veranderd sinds de 18^e eeuw. De bossen en de boomgaarden rond de Sint-Annakerk zijn reeds aangegeven op de Ferrariskaart. Het kasteel heeft een meer recente oorsprong. De perceelsvormen zijn ongewijzigd gebleven. Het bosgebied Begijnenborre bestaat reeds ten tijde van de Ferrariskaart (circa 1777). De bossen rond de Plankenbeek dateren uit de negentiende eeuw.

6.4.2.6 Woon- en Industriegebieden

Deze landschapseenheid omvat als voornaamste gebieden:

- woonwijken Schorenbos, Loveld, nabij IJsbos, Rondebos, Saviowijk, Wolsemwijk, Reinaertwijk, Nieuwenbos, Breedveld, buurt Elegem, buurt Sint-Wivinakapel, Sint-Wivinawijk, Driehofvelden;
- woonwijk Rondebos;
- lintbebouwing gedeelte Stationsstraat, Populierenlaan, gedeelte Brusselstraat, Ternatstraat, Molenstraat;
- industriegebied tussen E40, de verkeerswisselaar met R0 en de grens van Dilbeek;
- industriegebied ingesloten door E40, de verkeerswisselaar met R0 en de Brusselsesteenweg;
- industriegebied ingesloten door E40, de verkeerswisselaar met R0, de Ring en de spoorweg.

6.4.2.7 Effectieve barrièregebieden

Hoogspanningskabels, spoorwegen en autowegen doorkruisende gemeente. Visueel vormen ze linten en bakens in het landschap. Vaak verstoren ze de visuele ervaring van het landschap. Hoogspanningsleidingen, spoorwegbermen en autosnelwegen vormen ook belangrijke functionele barrières. (zie knelpuntenkaart).

6.4.3 MARKANT PATRIMONIUM

Kaart 12: Synthesekaart bestaande open ruimtestructuur

De waardevolle parken van Dilbeek zijn zeer divers van opbouw en karakter. Het betreft zowel parken met authentieke, (vierkants)hoeves, historische kastelen als grote herenhuizen of villa's van recentere datum, al dan niet in combinatie met een (kasteel)boerderij, portierswoning, stallen, of moderne openbare instellingen. Binnen de open ruimtestructuur is een belangrijk deel van de groengebieden gerelateerd aan dit markant patrimonium. Op het gewestplan zijn deze gebieden meestal gelegen in parkgebied, natuurgebied en bosgebied.

Ze bieden een meerwaarde omwille van hun ruimtelijke en historische erfgoedwaarden, omwille van hun landschappelijke kwaliteiten en natuurlijke aspecten. Deze specifieke groenelementen verdienen dan ook bijzondere aandacht binnen de open ruimtestructuur. Een bijzondere problematiek vormen de kasteelparken en landeigendommen met rusthuizen. (Residentie Koning Albert in Itterbeek, Residentie Maria Assumpta in Dilbeek, Sint-Alena in Dilbeek en Rusthuis De Verlosser in Sint-Ulriks-Kapelle) allen gelegen in de bestemming parkgebied. Voor een kwalitatieve open ruimtestructuur en in functie van de gewenste seniorenhuisvesting, is de uitwerking van een langetermijnvisie voor deze sites vereist.

6.4.4 KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

6.4.4.1 Knelpunten

Kaart 22: Synthesekaart ruimtelijke knelpunten

- **Het verdwijnen van kleine landschapselementen:**
 - het verdwijnen van hagen, bomenrijen, houtwallen, bosjes, hoogstamboomgaarden, ...
- **Bouwdruk:** Effecten van de toenemende bebouwing, aanleg van infrastructuur e.d. monden uit in een rechtstreeks ruimtebeslag en in een versnippering van de open ruimte.
- **Visueel landschappelijke hinder:** De wegeninfrastructuur (voornamelijk N8, E40 en RO), de ontwikkelingen rondom deze verkeersassen en de verkavelingen rond Wolsem en Loveld schaden de visuele beleving van het landschap.
- **Regressie van open en gemengde landschappen:** Volgende feiten veroorzaken een kwantitatieve en kwalitatieve terugval van de open en gemengde landschappen:
 - het verdwijnen van kleine landschapselementen zoals hagen, houtkanten, bomenrijen;
 - het verdwijnen van grote groengehelen (bossen);

6.4.4.2 Kwaliteiten

Kaart 23: Synthesekaart ruimtelijke kwaliteiten

- **Aanwezigheid van zowel grootschalige als meer kleinschalige maar gevarieerde open ruimtes:** De open ruimte van de gemeente Dilbeek is aanwezig in het westen van de gemeente. In de aangrenzende gemeenten Ternat en Sint-Pieters-Leeuw komen nog grote aaneengesloten

gebieden voor. De beekvalleien bezitten kleinere open ruimten met een afwisselend karakter van bossen en weilanden.

- **Aanwezigheid van kleine landschapselementen (KLE's):** Kleine landschapselementen hebben een veelzijdige waarde in het landschap: cultuurhistorisch, landschappelijk en ecologisch. De verdere uitbouw van deze KLE's kan leiden tot een kwalitatief landschappelijk kader en ecologisch netwerk.
- **Beschermde monumenten en landschappen:** De aanwezigheid van diverse beschermde monumenten, landschappen en dorpszichten biedt garantie voor het behoud van landschappelijk waardevolle kenmerken.

7. BESTAANDE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

7.1 Omschrijving

Kaart 14: Bestaande nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur van een ruimte is het patroon dat gevormd wordt door het samenhangende geheel van grotere concentraties aan bebouwing, dorpen, lintbebouwing en verspreide bebouwing in een bepaald gebied. Het begrip 'bebouwing' kan zowel opgevat worden als woningen, bedrijfs- of industriële gebouwen, toeristisch-recreatieve bebouwing als bebouwing voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

De bestaande nederzettingsstructuur van Dilbeek wordt in beeld gebracht door gebruik te maken van demografische gegevens, een morfologische analyse met aandacht voor voorzieningen, handelsapparaat, urbanisatiegraad, het bebouwingspatroon en het woningen- en percelenpatrimonium. Op de kaart van de bestaande nederzettingsstructuur zijn dichtbebouwde (verstedelijkte) zones, zones voor residentieel wonen en zones met lintbebouwing van elkaar onderscheiden.

7.2 Demografische kenmerken

7.2.1 BEVOLKING

Op 01.01.2007 telde Groot-Dilbeek 39.585 inwoners⁴². In vijf jaar groeide de bevolking aan met 1261 personen of 3,3%. Deze cijfers komen overeen met het de gegevens voor het arrondissement Halle-Vilvoorde (+3,0%) en buurgemeente Asse (+3,6%) maar liggen hoger dan in Ternat (+2%), Lennik (+0,3%) of Sint-Pieters-Leeuw (+2,5%). In 2002 was de bevolking van Groot-Dilbeek (38.324 inwoners) als volgt over de deelgemeenten verdeeld: Dilbeek 17.986, Groot-Bijgaarden 6.877, Schepdaal 5.051, Itterbeek 4.152, Sint-Martens-Bodegem 2.635, Sint-Ulriks-Kapelle 1.623 inwoners.

7.2.2 LOOP VAN DE BEVOLKING

De som van het natuurlijke saldo (verschil tussen geboorten en overlijdens in de gemeente) en het migratiesaldo (verschil tussen de in- en uitwijking in de gemeente) levert een beeld van de loop van de bevolking. In de periode 1991-2001 vertoonde de loop van de bevolking een overwegend positief saldo (gemiddeld +122 inwoners). Het natuurlijke saldo bedroeg gemiddeld -8 personen. Het migratiesaldo bedroeg gemiddeld +120 personen. In 2001 werd een opmerkelijke bevolkingstoename vastgesteld (+470) door een plotse toename van nieuwkomers in de gemeente (+493).⁴³ In de periode 2002-2007 bedroeg het natuurlijke saldo gemiddeld -30 inwoners en het migratiesaldo gemiddeld +214 inwoners. Sinds de migratiepiek in 2001, wordt wel een geleidelijke stabilisatie van de migratiecijfers naar het niveau van 1991-2001 vastgesteld. De aangroei van de bevolking komt wel volledig op rekening van de jaarlijkse immigratie.

7.2.3 BEVOLKINGSDICHTHEID

De bevolkingsdichtheid geeft het aantal inwoners weer per vierkante kilometer in een bepaald gebied weer. In 1991 kende Groot-Dilbeek een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 8,99 inw/ha. In 2001 evolueerde dit cijfer tot 9,18 inw/ha. Op 01.01.2007 bedraagt de gemiddelde bevolkingsdichtheid 9,61 inw/ha. De bevolkingsdichtheid (en ook de toename) is op 01.01.2007 het hoogst in de deelgemeenten aanpalend bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Dilbeek 15,94 inw/ha, Groot-Bijgaarden 13,04 inw/ha. In Itterbeek (8,16 inw/ha), Schepdaal (6,49 inw/ha), Sint-Martens-Bodegem (4,72 inw/ha) en Sint-Ulriks-Kapelle (3,5 inw/ha) zijn de bevolkingsdichtheden aanzienlijk lager. De bevolkingsdichtheid blijft er ook vrij stabiel. Tegenover het arrondissement Halle-Vilvoorde (gemiddeld 5,94 inw/ha in 2001; 6,15 inw/ha in 2007) heeft Dilbeek een erg hoge bevolkingsdichtheid.

7.2.4 BEVOLKINGSSTRUCTUUR NAAR LEEFTIJD EN GESLACHT

In de periode 2002-2007 zette zich ook in Dilbeek een lichte trend van vergrijzing door. Het aandeel van de oudste bevolking (65 jaar en ouder) groeide van 19% naar 19,5%. In absolute cijfers was er een toename van het aantal ouderen met 446. Ook het aandeel van de jongste bevolkingsgroep evolueerde lichtjes positief: van 22,7% naar 22,9%. In absolute cijfers kwamen er in dezelfde periode 398 jongeren bij. In verhouding van de bevolkingstoename, nam enkel het aandeel van de middenleeftijdscategorie af: van 58,2% naar 57,4%. In relatie met de andere bevolkingscijfers wijst dit voor Dilbeek op de immigratie van jonge gezinnen met kinderen.

⁴² FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, 2007.

⁴³ D+A Consult, *Woonbehoeftestudie Dilbeek*, 2003.

Tabel 12: Bevolkingsstructuur in Dilbeek naar leeftijd en geslacht.

Leeftijdscategorie	01.01.2002			01.01.2007		
	0-20	20-64	65+	0-20	20-64	65+
Mannen	4.438	10.869	3.161	4.659	11.091	3.330
Vrouwen	4.253	11.454	4.151	4.430	11.647	4.428
Totaal	8.691	22.323	7.312	9.089	22.738	7.758

Bron: FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, 2007+ eigen bewerking.

7.2.5 GEZINNEN

In de periode 1991-2001 werd een geleidelijke maar voortdurende toename van het aantal gezinnen vastgesteld, in de eerste plaats te wijten aan gezinsverduunning. In 1991 telde Groot-Dilbeek 13.985 gezinnen tegenover 15.117 in het jaar 2001. In 1991 telde een gemiddeld gezin in Dilbeek nog 2,65 personen. De gemiddelde gezinsgrootte in 2001 telde exact 2,5 personen. Anno 2006 is de gemiddelde gezinsgrootte minimaal gewijzigd tot 2,47 personen.

Tabel 13: Evolutie van het aantal gezinnen in Dilbeek (1991-2001).

	Dilbeek	St.-Ulriks-Kapelle	Groot-Bijgaarden	Itterbeek	Schepdaal	St.-Martens-Bodegem	Groot-Dilbeek
1991	6.462	566	2.795	1.440	1.837	885	13.985
2001	7.102	608	2.855	1.575	1.976	996	15.117

Bron: D+A Consult, *Woonbehoeftestudie Dilbeek*, 2003.

In het decennium 1991-2001 evolueerde de toename van het aantal gezinnen het snelst in St.-Martens-Bodegem (+12,5%), gevolgd door Dilbeek (+9,9%), Itterbeek (+9,4%), Schepdaal (+7,6%), Sint-Ulriks-Kapelle (+7,4%) en Groot-Bijgaarden (+2,1%). De toename van het aantal gezinnen verliep voor alle deelgemeenten minder snel dan in het decennium 1981-1991.⁴⁴ Recent wordt terug een versnelde toename van het aantal gezinnen geregistreerd. Eerder dan bij gezinsverduunning ligt de oorzaak hiervoor bij immigratie.

7.3 Morfologische analyse

7.3.1 NEDERZETTINGSPATROON

Globaal wordt de nederzettingsstructuur in de gemeente gekenmerkt door een oost-west tweedeling. De grootste concentratie aan bebouwing bevindt zich in het oosten van de gemeente met als belangrijkste kernen Dilbeek, Groot-Bijgaarden en Itterbeek. Het oostelijke deel van de gemeente vindt in de nederzettingsstructuur aansluiting bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en wordt bijgevolg gekenmerkt door een dichte concentratie. Het westelijk deel van de gemeente wordt echter gekenmerkt door een meer landelijk karakter met veel meer open ruimte. De bebouwing is er meer verspreid rondom de eerder landelijke kernen Sint-Martens-Bodegem, Sint-Ulriks-Kapelle en Schepdaal.

Er kunnen op het grondgebied van Dilbeek morfologische verschillende kerngebieden onderscheiden worden die vaak met uitwaaiende woonlinten worden aangevuld:

- **Groot-Bijgaarden**, gelegen ten zuidwesten van de verkeerswisselaar van de R0 met de A10/E40. De kern van de deelgemeente en zijn voorzieningen, liggen ten noorden van de spoorlijn 50 (Brussel – Denderleeuw – Aalst). De wijken ten zuiden van de spoorlijn worden door deze spoorweg én door de Robert Dansaertlaan van de kern van Groot-Bijgaarden afgesneden.
- Ten zuiden van het station van Dilbeek is **de kern van Wolsem** gelegen. Hier bevinden zich enkele lokale voorzieningen en het operationeel centrum van de politie van Dilbeek. Ook de Saviowijk wordt tot de kern van Wolsem gerekend.
- Het **kerngebied van Dilbeek**, geconcentreerd ten westen van de kruising van de N8-Ninoofsesteenweg met de R0. Zowel het deel ten noorden van de Ninoofsesteenweg, waar het gemeentehuis en de meeste handelszaken gelegen zijn, als ten zuiden ervan (de wijk Kaudenaarde) kent een duidelijk hogere bebouwingsdichtheid. Dilbeek vormt de grootste kern in de gemeente.
- De **kern van Itterbeek**, ten zuidwesten van Dilbeek en ten zuiden van de Ninoofsesteenweg, beslaat een kleine oppervlakte die wordt ingenomen door de zone rondom het kerkplein en de zone

⁴⁴ D+A Consult, *Woonbehoeftestudie Dilbeek*, 2003.

van openbaar nut, waar momenteel het OCMW, een basisschool en sportinfrastructuur aanwezig zijn.

- **Sint-Anna-Pede en Bettendries** vormen een aaneengesloten bebouwd gebied overwegend ingevuld met open bebouwing. Naast de authentieke kern rond de kerk van Sint-Anna-Pede is aan de Ninoofsesteenweg een tweede concentratie uitgegroeid te Bettendries. Hier is echter geen sprake van een noemenswaardig voorzieningenniveau. Het zeer landelijke Sint-Anna-Pede vormt een aantrekkingspunt voor toeristen (Breugelroute). Enkele voorzieningen zijn specifiek hierop gericht.
- **Sint-Gertrudis-Pede** is een knooppunt van enkele lokale verbindingssassen. In deze zeer landelijke kern bevinden zich geen andere voorzieningen dan naast de kerk en gemeenschapslokalen.
- De **kern van Schepdaal** in de zuidwestelijke hoek van de gemeente, beschikt over een lokaal voorzieningenniveau rondom de kerk en de E. Eylenboschstraat.
- **Sint-Martens-Bodegem** beschikt over een kleine kern met een sterk landelijk karakter waar weinig voorzieningen aanwezig zijn.
- De **kern van Sint-Ulriks-Kapelle** is eveneens zeer landelijk met eerder beperkte lokale voorzieningen.

De bebouwing in de kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden kent een duidelijk aandeel gesloten en halfopen bebouwing. Voor Dilbeek ligt het zwaartepunt van de bebouwing in de ruime omgeving van de kerk. In Groot-Bijgaarden is de kern gelegen bij de Brusselstraat. De residentiële woonwijken van deze kernen hebben lagere bouwdichtheden en liggen verder van de historische kernen. Ook bouwtypologieën als appartementen en studio's zijn hier in belangrijke mate aanwezig.

De bebouwing in Itterbeek en Schepdaal wordt hoofdzakelijk getypeerd door open en halfopen bebouwing. Het aandeel gesloten bebouwing ligt hier merkkelijk lager dan in Dilbeek en Groot-Bijgaarden. Het landschap in het westen van de gemeente kenmerkt zich door de aanwezigheid van enkele afgezonderde, compacte dorpskernen (Sint-Ulriks-Kapelle en Sint-Martens-Bodegem). Vanuit het historische centrum van deze landelijke woonkernen vertrekken langsheen de belangrijkste wegenstructuren een aantal woonlinten met hoofdzakelijk open bebouwing.

De sterk aanwezige lintbebouwing en de ruimtelijke spreiding van diverse woonparken zorgen voor een algemene versnippering van de open ruimte. Grote verkavelingen zoals Wolsem en Driehofvelden tasten een aantal open ruimteverbindingen ernstig aan. De kern van Dilbeek wordt landschappelijk gescheiden van de bebouwing in Groot-Bijgaarden door het agrarische gebied dat een verbinding vormt tussen het natuurreservaat Kattebroek (op grondgebied BHG) en het natuurreservaat Wolfspuiten.

In de bebouwde gebieden en zeker in het centrum van Dilbeek en Groot-Bijgaarden is er nog structurele ruimte om aan natuurontwikkeling te doen. De bestaande natuurlijke elementen die in de verstedelijkte sfeer aanwezig zijn, bieden de mogelijkheid om groenassen uit te bouwen.

Bedrijvigheid en diensten situeren zich hoofdzakelijk rondom de verkeerswisselaar van de R0 met de A10/E40. Kleinere zones voor industrie en diensten bevinden zich verspreid in de verschillende deelgemeenten.

Een groot deel van de gemeente wordt nog altijd ingenomen door open landbouwgebied, waarin een netwerk van wegen ligt waarlangs losse bebouwing terug te vinden is. De kernen van Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle zijn praktisch volledig omgeven door dit landbouwgebied.

7.3.2 VOORZIENINGENNIVEAU

Kaart 15: Openbare en collectieve voorzieningen

7.3.2.1 Schoolinfrastructuur

Deelgemeente Dilbeek

- Kleuter- en lager onderwijs
 - Gemeentelijke Basisschool Jongslag, lager onderwijs (Marktplaats)
 - Sint Alenabasischool, kleuter + lager onderwijs (Spanjebergstraat)
 - Sint Alenabasischool, wijkafdeling voor kleuters (Lambrechtslaan)
 - BSGO De Vlinder, kleuter en lager onderwijs (d'Arconatikasteel)
 - Kleuterschool Savio, Stationsstraat
 - Regina-Caeli kleuterschool (Kaudenaardestraat)
 - Regina-Caeli Lagere school 1 (Kaudenaardestraat)
 - Regina-Caeli Lagere School 2 (H. Theresiastraat)
- Secundair onderwijs
 - MMI – Parnas, ASO, TSO (Stationsstraat, Dilbeek)

- Regina-Caelilyceum, ASO (Rozenlaan, Dilbeek)
- Hoger Onderwijs
 - Departement Parnas Campus Dilbeek, Iris Hogeschool Brussel (Stationstraat, Dilbeek)

Deelgemeente Groot-Bijgaarden

- Kleuter- en lager onderwijs
 - Broederschool Groot-Bijgaarden/Dilbeek, lager onderwijs (H. Placestraat)
 - Vrije Basisschool Don Bosco, kleuter en lager onderwijs (Konijnenberg)
- Secundair onderwijs
 - MMI – Parnas, ASO, BSO, TSO (Brusselstraat, Groot-Bijgaarden)

Deelgemeente Itterbeek

- Kleuter- en lager onderwijs
 - Gemeenteschool 't Keperke, lager onderwijs (Keperenbergstraat)
 - Vrije Kleuterschool De Wip 1, kleuteronderwijs (Kerkstraat)
 - Vrije Kleuterschool De Wip 2, kleuteronderwijs (Sint-Annastraat)

Deelgemeente Schepdaal

- Kleuter- en lager onderwijs
 - Gemeenteschool De Klimop, lager onderwijs (Marktstraat)
 - Vrije Kleuterschool Trip Trap, kleuteronderwijs (Emile Eylenboschstraat)

Deelgemeente Sint-Martens-Bodegem

- Kleuter- en lager onderwijs
 - Vrije Basisschool 't Klavertje Vier, kleuter- en lager onderwijs (Sint-Martinusstraat)

Deelgemeente Sint-Ulriks-Kapelle

- Kleuter- en lager onderwijs
 - Gemeenteschool de Kriebel, lager onderwijs (Kerkstraat)
 - Vrije kleuterschool Klein Klein Kleutertje

7.3.2.2 Handelsapparaat

De kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden kennen een goed primair uitrustingsniveau. De meeste voorzieningen zoals post, administratief centrum, bibliotheek, basisschool, sporthal, ... zijn aanwezig. Dilbeek heeft ook een goed uitgebouwde commerciële kern.

Itterbeek en Schepdaal, maar vooral Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle zijn zwakker uitgerust. Vooral de laatste twee deelgemeenten zijn ook voor dagdagelijkse voorzieningen eerder op Dilbeek, Groot-Bijgaarden of de buurgemeenten aangewezen (oa. Ternat).

Waar de Ninoofsesteenweg kernen van de nederzettingsstructuur snijdt, hebben zich ook handelszaken gevestigd. Een aantal hiervan richten zich op een bovengemeentelijke afzetmarkt.

7.3.2.3 Markten

- Dilbeek:
 - Elke woensdagvoormiddag is er markt in de Sint-Alenalaan;
 - Elke zaterdagvoormiddag is er boerenmarkt bij CC Westrand;
 - De maandag na de eerste zondag van oktober vindt de jaarmarkt plaats;
 - De vrijdag voor de tweede zondag na Pinksteren is het avondmarkt.
- Groot-Bijgaarden:
 - De zaterdag voor de laatste zondag van augustus vindt de braderie plaats.
- Schepdaal:
 - Elke vrijdagnamiddag is er boerenmarkt op het Marktplein;
 - De zaterdag voor de derde zondag van september vindt de jaarmarkt plaats;
 - De eerste vrijdag van mei vindt de avondmarkt plaats.
- Sint-Martens-Bodegem:
 - De avondmarkt kent een veranderlijke datum.
- Sint-Ulriks-Kapelle
 - De avondmarkt vindt plaats de vrijdag voor de laatste zondag van juli.
- Sint-Anna-Pede:
 - De avondmarkt vindt plaats de vrijdag voor de laatste zondag van juli.

7.3.2.4 Ontmoetingscentra en culturele centra

- Dilbeek: CC Westrand, Kamerijklaan. Hier is momenteel ook de muziekacademie gevestigd
- Dilbeek: Parochiecentrum De Biekorf, Roelandsveld;
- Dilbeek (Wolsem): Parochiecentrum/ontmoetingsruimte, Stationsstraat;
- Itterbeek: Recreatiecentrum Keperenbergstraat;
- Sint-Anna-Pede: Parochiecentrum Herdebeekstraat;

- Sint-Martens-Bodegem: Trefcentrum Solleveld;
- Sint-Ulriks-Kapelle: Kasteel La Motte, Lumbeekstraat / parochielokalen Kerkstraat;
- Sint-Gertrudis-Pede: Gemeenschapslokalen Isabellastraat, watermolen.

7.3.2.5 De bibliotheken

- Dilbeek: Hoofdbibliotheek in ontmoetingscentrum Westrand, Kamerijklaan;
- Groot-Bijgaarden: Filiaal Brusselstraat;
- Schepdaal: Filiaal E. Eylenboschstraat;
- Sint-Martens-Bodegem: Filiaal Deelgemeentehuis, Kerkberg.

7.3.3 WONINGPATRIMONIUM

7.3.3.1 De evolutie van het aantal woningen

De gegevens over de evolutie van het woningpatrimonium zijn gebaseerd op de woonbehoeftestudie voor Dilbeek, opgemaakt in 2003.⁴⁵ Groot-Dilbeek kende over de periode 1991–2001 een toename van het woningpatrimonium met 1.521 woningen (+11%). Dilbeek (847 bijkomende woningen) en Itterbeek (187 bijkomende woningen) kenden procentueel de sterkste toename van het aantal woningen. Ook Schepdaal (+11%), Sint-Martens-Bodegem (+9%) en Sint-Ulriks-Kapelle (+9%) kenden een gestage groei van het woningpatrimonium. Groot-Bijgaarden kende een eerder beperkte uitbreiding van het woningpatrimonium (+165 woonegelegenheden of 6%).

7.3.3.2 De ouderdom en comfort van het globaal woningbestand

De gegevens over het comfort en de ouderdom van het woningenpatrimonium zijn gebaseerd op de socio-economische enquête van 2001.⁴⁶ In 2001 bedroeg het aantal woningen jonger dan 20 jaar 5.763 of 37,9% van het totale woningenbestand. Ten opzichte van 1991 viel het aandeel jonge woningen lichtjes terug (-3%). Het aandeel van de woningen met een gemiddelde leeftijd (gebouwd tussen 1946 en 1980) bedroeg 30,7%. De oudere woningen worden beschouwd als een risicogroep wat betreft het wooncomfort. Deze groep omvat minstens 14,2% -mogelijk zo'n 20%- van het totale woningenbestand.⁴⁷ Anderzijds ligt het comfortniveau van de woningen in Dilbeek gemiddeld hoog: 68,4% van alle woningen vertoont groot comfort. 14,5% van de woningen behoort tot de categorie van de woningen met middelgroot comfort. De probleemgroep van woningen met klein comfort (12,9%) en zonder klein comfort (3,9%) neemt een vergelijkbaar aandeel van woningenbestand in.

7.3.3.3 De woningtypologie

Het grootste deel van het woningpatrimonium in Dilbeek is gerealiseerd in open bebouwing (35,2%). Halfopen bebouwing vult nog eens 26,0% van het woningpatrimonium in. Particuliere woningen in open en halfopen bebouwing zijn samen dus goed voor 61,2% van het woningenbestand. Het aandeel van de appartementen en studio's bedraagt 20,9%. Woningen in gesloten bebouwing (kernbebouwing, lintbebouwing) vertegenwoordigen 15,8% van het woningpatrimonium.⁴⁸

Het landelijke karakter van de deelgemeenten Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle wordt bevestigd door het overwicht aan woningen in open en halfopen bebouwing: samen 94% in Sint-Martens-Bodegem, 86% in Sint-Ulriks-Kapelle. Ook in Itterbeek en Schepdaal wordt een overwicht van open en halfopen bebouwing vastgesteld, zij het in iets mindere mate. Beide bouwtypologieën zijn goed voor 79% van het woningenbestand in Itterbeek en 72% in Schepdaal. Dilbeek en Groot-Bijgaarden sluiten aan bij de verstedelijkte rand van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Daar is nog ongeveer de helft van het woningbestand gerealiseerd in open of halfopen bebouwing. Appartementen en studio's zijn er met ongeveer 27% sterk vertegenwoordigd. Gesloten bebouwing vult in Groot-Bijgaarden 22%, in Dilbeek 20% van het woningenbestand in.

Algemeen kan vastgesteld worden dat het aandeel gesloten bebouwing vrij beperkt is tegenover het overwicht aan open en halfopen bebouwing. Dit wijst op de beperkte compactheid (bouwdichtheid) in de kernen en op een grootschalig aansnijden (in het verleden) van de open ruimte voor woonfuncties.

7.3.3.4 Sociale woningen

In Dilbeek zijn vier maatschappijen actief op het terrein van de sociale huisvesting actief: Providentia c.v., de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, de Brabantse Huisvestingsmaatschappij en de intercommunale Haviland. De Brabantse Huisvestingsmaatschappij en Haviland beschikten in 2003 echter niet over sociale huurwoningen in Dilbeek. Anno 2006 hebben de sociale huisvestingsmaatschappijen

⁴⁵ D+A Consult, *Woonbehoeftestudie Dilbeek*, 2003.

⁴⁶ FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, *Algemene Socio-Economische enquête*, 2001.

⁴⁷ Idem, 2001: van 1.883 woningen ouder dan 20 jaar (of 12,1% van het woningenbestand) was de leeftijd niet bekend.

⁴⁸ FOD Economie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, *Algemene Socio-Economische enquête*, 2001.

samen een aanbod van 307 sociale huurhuizen en 306 sociale huurappartementen. Dit aanbod vertegenwoordigt circa 4% van het totale woningpatrimonium van Groot-Dilbeek.

De vraag naar sociale woonegelegenheden in Dilbeek ligt zeer hoog. In 2003 overtrof de vraag het aanbod met circa 36%. Er werden 952 aanvragen genoteerd voor een totaal aanbod van 627 verhuurbare sociale woonegelegenheden.⁴⁹ De nood aan uitbreiding van het sociale woningpatrimonium is nog steeds bestaande.

7.3.3.5 Rusthuizen en serviceflats

Via de opmaak van een zorgstrategisch plan (OCMW) en de Studie Rusthuizen bracht Dilbeek het aanbod van seniorenhuisvesting in rusthuizen en serviceflats in kaart.⁵⁰ Groot-Dilbeek heeft **rusthuizen** in het centrum van Dilbeek, in Itterbeek en Sint-Ulriks-Kapelle. Opvallend is het ontbrekende aanbod in de deelgemeenten Sint-Martens-Bodegem, Schepdaal en Groot-Bijgaarden. In 2003 realiseerden de rusthuizen een aanbod van 510 bedden. De Vlaamse overheid hanteert voor 2007 een aanbod van 565 rusthuisbedden.

Tabel 14: Aanbod rusthuisbedden in Dilbeek

	Deelgemeente	Erkend aantal bedden
Dilhove	Dilbeek	23
Res. Maria Assumpta	Dilbeek	120
(Sint-Alena)	Dilbeek	24
Bruegheldal	Itterbeek	90
Quietas	Itterbeek	58
Res.Koning Albert	Itterbeek	89
Het Witte Huis	Itterbeek	
(Res.Hoogveld)	Itterbeek	36
Dennenbos	Sint-Ulriks-Kapelle	44
De Verlosser	Sint-Ulriks-Kapelle	56
TOTAAL		510

Bron: zorgstrategisch plan 2005

Meerdere rusthuizen hebben echter een verouderde en niet-aangepaste infrastructuur. Rusthuis de Verlosser, Residentie Koning Albert en Residentie Maria Assumpta zijn zonevreemd gelegen (parkgebied). Voor de hele gemeente Dilbeek zijn slechts 95 serviceflats beschikbaar: 60 in Bruegheldal (OCMW) en 35 in het Witte Huis. De ligging van de serviceflats is geconcentreerd in deelgemeente Itterbeek. In de overige deelgemeenten van Dilbeek is geen aanbod. De Vlaamse overheid hanteert voor 2007 een programmacijfer van 210 serviceflats.

7.3.3.6 Leegstand van woningen

Om een beeld te krijgen van de huidige leegstand en verkrotting wordt gebruik gemaakt van de officiële lijst van leegstaande en verkrotte gebouwen, ter beschikking gesteld door AROHM. De gemeente Groot-Dilbeek telde op 21/01/2008 in totaal 36 leegstaande, onbewoonbare en/of verwaarloosde woningen. Van de 16 leegstaande woningen waren er 10 eveneens verwaarloosd en/of onbewoonbaar. Het grootste aantal leegstaande woningen treft men aan in Dilbeek (7), en hier treft men ook het grootste aantal onbewoonbare woningen aan (12).

7.3.3.7 Herbestemming van panden

Leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen bieden potenties voor herbestemmingen zoals de realisatie van bijkomende woonegelegenheden. Nieuwe functies dienen wel compatibel te zijn met de omgevende functies. Na overleg met de gemeente worden de leegstaande gebouwen van de voormalige Brouwerij Eylenbosch (gelegen aan de N8) en Brouwerij De Neve in aanmerking genomen voor herbestemming in functie van woonegelegenheden. De BPA's die met dit doel werden opgemaakt werden bij ministerieel besluit goedgekeurd op 30.11.2007 (BPA Eylenbosch) en 11.04.2005 (BPA De Neve).

⁴⁹ D+A Consult, *Woonbehoeftestudie Dilbeek*, 2003 .

⁵⁰ D+A Consult, *Studie Rusthuizen*, Dilbeek, 2006.

7.3.3.8 Evolutie prijzen onroerende goederen

Tabel 15: Evolutie van de vastgoedprijzen 2003-2005

Woningen	jaar	Dilbeek	Evolutie	Arr. Halle-Vilvoorde	Prijs tov. Arr. Halle-Vilvoorde	Vlaanderen
Kl. en middelgrote	2003	140.502		123.721		103.267
	2005	202.658	+ 44,2%	180.148	+12%	142.263
Grote woningen	2003	249.617		300.491		276.725
	2005	308.866	+ 23,7%	345.644	-11,9%	275.270
Gemiddelde verkoopprijs	2003	174.702		171.095		133.922
	2005	241.346	+ 38,1%	228.395	+5,7%	173.620
Appartementen	2003	128.620		108.307		111.732
	2005	132.419	+ 3,0%	143.743	-8,6%	147.055
Bouwgronden	2003	99.854		95.400		86.245
	2005	154.006	+ 54,2%	129.351	+19,0%	102.489
opp. in m ²	2003	938		890		944
	2005	1134	+ 20,9%	1071		967
prijs /m ²	2005	135,83		120,78 €	+12,5%	105,95 €

Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering, Portaal Lokale Statistieken, 2007 + eigen verwerking.

In de periode 2003-2005 stegen alle vastgoedprijzen in Dilbeek. Enkel de prijs van appartementen bleef vrij stabiel en – opvallend – onder de gemiddelde verkoopprijs van appartementen elders in Vlaanderen en het arrondissement Halle-Vilvoorde. Ook de gemiddelde verkoopprijs van een grote woning lag in Dilbeek gemiddeld 11,9% lager dan in het arrondissement. De prijs bleef voor deze categorie echter wel hoger dan elders in Vlaanderen. Toch lag de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Dilbeek hoger dan in het arrondissement. Dit is te wijten aan het grote aantal verkopen van kleine en middelgrote woningen in een hoge prijscategorie. De prijs per vierkante meter bouwgrond ligt in Dilbeek 12,5% hoger dan gemiddeld in Halle-Vilvoorde. Aangezien de gemiddelde bouwpercelen ook groter zijn dan elders in het arrondissement, ligt ook de totale bouwgrondprijs gemiddeld aanzienlijk hoger.

7.3.4 PERCELENPATRIMONIUM

Op basis van de kadastrale toestand van 01.01.2000 werd de bouwgrondreserve voor Dilbeek geraamd.⁵¹

7.3.4.1 Actueel onbebouwde percelen gelegen langs uitgeruste infrastructuur

Tabel 16: Samenvatting per deelgemeente van het actuele aanbod onbebouwde percelen gelegen aan uitgeruste infrastructuur

	Dilbeek	Groot - Bijgaarden	Itterbeek	Schepdaal	St Martens - Bodegem	St Ulriks - Kapelle	Groot - Dilbeek
geen extra bepaling	328	40	66	81	45	44	604
enkel BPA	1	0	0	23	0	0	24
enkel verkaveling	209	101	62	80	45	58	555
BPA + verkaveling	1	0	0	26	0	0	27
totaal	539	141	128	210	90	102	1210
Waarvan uit woongebieden	2	0	0	0	0	0	2

Bron: D+A Consult, Woonbehoefte studie, 2003. cartografische inventarisatie

Voor Groot-Dilbeek werden 1210 onbebouwde percelen geteld. Deze komen hoofdzakelijk voor in deelgemeente Dilbeek (539) en Schepdaal (210). Bijna de helft van het totaal aantal onbebouwde percelen (of 604 percelen) zijn niet onderworpen aan de voorschriften van een vergunde verkaveling en/of een goedgekeurd BPA. 582 onbebouwde percelen liggen in een verkaveling en 51 percelen zijn onderhevig aan de bepalingen van een BPA. Onderstaande tabel duidt de gewestplanbestemming van deze percelen aan:

⁵¹ Gemeente Dilbeek- inventaris onbebouwde percelen toestand, 01/01/2000.

Tabel 17: Samenvatting van het actuele aanbod onbebouwde percelen gelegen aan uitgeruste infrastructuur per bestemming

Bestemming	Aantal onbebouwde percelen	
	Absoluut	Relatief
Woongebied	669	55,3%
Woongebied met landelijk karakter	488	40,3%
Woonpark	30	2,5%
Woonuitbreidingsgebied	19	1,6%
Woonreservegebied	2	0,2%
Buiten de woonzone	2	0,2%

Bron: woonbehoeftestudie, mei 2003. D+A Consult

De meerderheid (96%) van de actueel onbebouwde percelen komt voor in volwaardige woongebieden en woongebieden met landelijk karakter; een aantal in woonpark en slechts enkele percelen komen voor in woonreservegebied. De onbebouwde percelen die zich buiten de woonzone situeren, zijn meestal een erfenis uit het verleden. In de toekomst kunnen deze percelen slechts aangewend worden indien ze binnen een vergunde niet-vervallen verkaveling of een goedgekeurd BPA liggen.

7.3.4.2 Bijkomende perceelsmogelijkheden op actueel onbebouwde percelen gelegen langs uitgeruste infrastructuur

Een aantal onbebouwde percelen (gelegen langs uitgeruste infrastructuur) is groot genoeg om meer dan één woning op te bouwen. Rekening houdend met de perceelsbreedte, werden de bijkomende perceelsmogelijkheden berekend. Hierbij werd als volgt tewerk gegaan:

- in volgens het gewestplan volwaardig woongebied:
 - in gesloten bebouwing: één woning / 6 meter kavelbreedte;
 - in halfopen bebouwing: één woning / 10 meter kavelbreedte;
 - in open bebouwing: één woning / 15 meter kavelbreedte.
- in woongebied met landelijk karakter en woonpark: één woning / 20 meter kavelbreedte.
- als het een vergunde verkaveling betreft:
 - aantal bouwmogelijkheden gerekend volgens percelen in het verkavelingsplan

Aldus beschikt Groot-Dilbeek over 342 bijkomende bouwmogelijkheden langs uitgeruste weg. De meerderheid hiervan is in deelgemeente Dilbeek gelegen.

Tabel 18: Samenvatting per deelgemeente van het aantal bijkomende perceelsmogelijkheden op actueel onbebouwde percelen gelegen langs uitgeruste infrastructuur

	Dilbeek	Groot-Bijgaarden	Itterbeek	Schepdaal	St.-Martens-Bodegem	Sint-Ulriks-Kapelle	Groot-Dilbeek
Bijkomende perceelsmogelijkheden.	151	26	74	61	21	9	342

Bron: D+A Consult, Woonbehoeftestudie, 2003.

7.3.4.3 Perceelsmogelijkheden niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur

Percelen die niet gelegen zijn aan uitgeruste infrastructuur zijn grotendeels gegroepeerd in binnengebieden. Wil men deze percelen in gebruik nemen, dan zullen de wegen en nutsvoorzieningen nog aangelegd moeten worden en dienen de percelen te worden verkaveld. Op deze wijze kunnen verschillende perceelsmogelijkheden ontwikkeld worden binnen deze ingesloten gebieden.

De volgende dichtheden werden toegepast:

- 25 woningen per hectare in stedelijk gebied;
- 15 woningen per hectare in het buitengebied.

Voor Groot-Dilbeek kunnen op deze wijze nog zeker 2412 bijkomende bouwpercelen gecreëerd worden. De meerderheid hiervan is gelegen in deelgemeenten Dilbeek en Groot-Bijgaarden.

Tabel 19: Samenvatting per deelgemeente van het aantal perceelsmogelijkheden op percelen niet gelegen aan infrastructuur

	Dilbeek	Groot-Bijgaarden	Itterbeek	Schepdaal	St.-Martens-Bodegem	Sint-Ulriks-Kapelle	Groot-Dilbeek
perceelsmogelijkheden	1050	721	220	105	150	166	2412

Bron: D+A Consult, Woonbehoeftestudie, 2003.

7.3.4.4 Overzicht totaal onbebouwde percelen en bijkomende perceelsmogelijkheden

De volgende tabel geeft een overzicht van het totale aantal percelen en perceelsmogelijkheden, al dan niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur, waarover Groot-Dilbeek beschikt. Al deze perceelsmogelijkheden zijn gelegen in woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonpark, woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied.

Naast de 1.210 onbebouwde percelen, beschikt Groot-Dilbeek over 2.754 bijkomende perceelsmogelijkheden. Het totale aantal theoretische bouwmogelijkheden klimt hiermee op tot 3.964 perceelsmogelijkheden. Van de 2.754 bijkomende perceelsmogelijkheden is slechts een minderheid (342 = 12%) gelegen aan uitgeruste infrastructuur. Het grootste aantal perceelsmogelijkheden is niet aan uitgeruste infrastructuur gelegen (2.412 = 88%).

Tabel 20: Samenvatting per deelgemeente van de perceelsmogelijkheden (in absolute cijfers)

	Dilbeek	Groot - Bijgaarden	Itterbeek	Schepdaal	St Martens-Bodegem	St Ulriks-Kapelle	Groot-Dilbeek
geen extra bepaling	1016	762	291	175	203	218	2665
enkel BPA	395	0	9	63	0	0	457
enkel verkaveling	253	126	122	110	58	59	728
BPA + verkaveling	76	0	0	28	0	0	104
totaal	1740	888	422	376	261	277	3964

Bron: D+A Consult, Woonbehoeftestudie, 2003.

7.3.5 WOONUITBREIDINGSGBIEDEN EN RESERVEGBIEDEN VOOR WOONWIJKEN

Kaart 16: Woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en inbreidingsprojecten

Een specifieke groep van de onbebouwde percelen niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur (cf. supra) zijn woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken. Het gaat hier meestal om veeleer grootschalige percelen of groepen van percelen. Op het grondgebied van Groot-Dilbeek komen een aanzienlijk aantal woonuitbreidingsgebieden voor. De helft hiervan ligt in de deelgemeente Groot-Bijgaarden.

De woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken worden besproken in de volgende paragrafen. Kaart 16 geeft een overzicht van hun ruimtelijke spreiding in Groot-Dilbeek.⁵²

7.3.6 INBREIDINGSPROJECTEN

Voor onbebouwde gronden van voldoende omvang in het woongebied van de kernen van het buitengebied kunnen inbreidingsprojecten uitgewerkt worden. Zodoende kunnen de open gebieden gevrijwaard en de bestaande bebouwde gebieden optimaal ingericht (verdicht) worden. In de woonbestemmingen van het gewestplan zijn nog grote gebieden met uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. De meeste zijn gelegen in Groot-Bijgaarden. Deze kunnen prioritair worden ingevuld.

Tabel 21: Overzicht bouwmogelijkheden in inbreidingsprojecten

gebied ⁵³	oppervlakte (ha)	Woningen per hectare		Opmerkingen
		aan 15 wo/ha	aan 25 wo/ha	
W1	1,07	16	26	Afhellend, weiland, aansluitend bij Reinaertwijk Groot-Bijgaarden, sluit aan bij WU3
W8	0,52	7	13	Vlak, grasveld, aansluitend bij WU2, Groot-Bijgaarden nabij sporthal centrum
W17	1,22	18	30	Licht afhellende weide, zuiden van Groot-Bijgaarden
W18	0,78	11	19	Licht afhellend braak terrein, zuiden van Groot-Bijgaarden. Hier loopt reeds een verkaveling.

⁵² D+A Consult, Woonbehoeftestudie, 2003.

⁵³ De nummering is afkomstig van de woonbehoeftestudie. De nummers volgen elkaar niet consequent op omdat vertrokken werd van een algemene lijst die doorheen het planningsproces werd bijgestuurd. Hierdoor zijn enkele gebieden niet meer opgenomen.

gebied ⁵³	oppervlakte (ha)	Woningen per hectare		Opmerkingen
		aan 15 wo/ha	aan 25 wo/ha	
W22	0,93	13	23	Restruimte (braak, akkers, tuinen) zuiden Groot-Bijgaarden
W29	1,21	18	30	Afhellend, weiland, inbreidingsgebied, centrum Itterbeek
W32	2,12	31	53	Afhellend, weiland, noordwesten Itterbeek
W33	1,56	23	39	Afhellend, weiland voetbalplein Bettendries, noordwesten Itterbeek
W34	1,67	25	42	Afhellend, weiland, Schepdaal
W37	0,64	9	16	Licht afhellend, akkergebied, westen van Schepdaal
W40	2,27	34	56	Ingesloten weilanden en tuinen – Dilbeek, bij kern Itterbeek
WLK5	0,92	13	23	Afhellend, (moes)tuin, Groot-Bijgaarden, reeds verkaveld
WLK7	1,23	18	30	Licht afhellende weiland en akkerland, Groot-Bijgaarden, verkaveling in opmaak
WLK11	0,51	7	12	Sterk afhellend, tuin, boomgaard, weide, in verkaveling, Dilbeek
WLK14	0,50	7	12	Tuinen, woonkern Schepdaal

Bron: woonbehoeftestudie, mei 2003. D+A Consult

7.3.6.1 Woonuitbreidingsgebieden

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden of delen ervan op het grondgebied van Dilbeek. De weergegeven oppervlakte is deze van het nog te ontwikkelen deel van het woonuitbreidingsgebied.

Tabel 22: Overzicht bouwmogelijkheden in woonuitbreidingsgebieden

gebied	oppervlakte (ha)	Woningen per hectare		Opmerkingen
		aan 15 wo/ha	aan 25 wo/ha	
WU1 + WU4 + WU5	6,62 waarvan 2,42 voor wonen	BPA Bosstraat: min. dichtheid: 25 wo/ha: 60 wo. max. dichtheid: 35 wo/ha: 85 wo		Licht afhellend, nabij centrum Groot-Bijgaarden. Deze woonuitbreidingsgebieden vallen onder BPA Bosstraat. Ze worden grotendeels ingericht als gebied voor openbaar nut, recreatiegebieden en woongebied.
WU2	2,36	35	59	Licht afhellend met taludvorming, weiland, moestuinen, sportveld, sparren, aansluitend op W8, Groot-Bijgaarden
WU3	3,32	49	83	Afhellend, weiland en akkerland, aansluitend op W1, Groot-Bijgaarden
WU8	9,08	135	226	Afhellend, grootschalig woonuitbreidingsgebied, weiland, zuiden van Groot-Bijgaarden aan grens met Dilbeek
WU9	5,08	76	127	Licht afhellend, weiland, aansluitend op WU8, noorden van Dilbeek aan grens met Groot-Bijgaarden
WU11	4,87	73	121	Afhellend wei- en akkerland, nabij afrit 12 ring Brussel, Dilbeek
WU12	7,52	112	188	Licht hellend grootschalig uitbreidingsgebied, hoofdzakelijk akkerareaal, Dilbeek aan grens met Sint-Jans-Molenbeek
WU14	5,80	87	145	Afhellend groot uitbreidingsgebied, gemengd bodemgebruik, Itterbeek
WU16	7,05	105	176	Zeer lichte afhelling, akkers, aansluitend bij woonkern Sint-Martens Bodegem
WU17	2,69	40	67	Afhellend, weiland met verspreide bomen, aansluitend bij woonkern Sint-Martens Bodegem
WU19	7,34	110	183	Akker-en weilanden nabij kern Sint-Ulriks-Kapelle

Bron: D+A Consult, Woonbehoeftestudie, 2003.

7.3.6.2 Reservegebieden voor woonwijken

In Dilbeek komen een aantal 'reservegebieden voor woonwijken' voor. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de 'reservegebieden voor woonwijken'.

Tabel 23: Overzicht bouwmogelijkheden in 'reservegebieden voor woonwijken'

gebied	oppervlakte (ha)	Woningen per hectare		Opmerkingen
		aan 15 wo/ha	aan 25 wo/ha	
WR2	14,40	216	360	Grootschalig reservegebied, licht afhellend, akkers, BPA Wolsem, westen van Dilbeek. Dit gebied wordt ontwikkeld door een samenwerking tussen Haviland en de gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting.
WR5	0,55	8	13	Kleinschalig reservegebied, vlak, braak, BPA Wolsem, westen van Dilbeek
WR9	2,16	32	54	Afhellend, braak en weiland, Loveldwijk, grenzend aan BPA Overveld – Schorenbos, uit Sint-Gertrudis-Pede
WR10	0,87	12	20	Afhellend, weiland, Loveldwijk, deels in verkaveling, Sint-Gertrudis-Pede

Bron: D+A Consult, Woonbehoeftestudie, 2003.

7.3.7 ZONEVREEMDE WONINGEN⁵⁴

Kaart 17: Spreiding zonevremde woningen

Onder zonevremde woning wordt verstaan: “*elk gebouw dat (om)gebouwd is in functie van wonen en dat in een niet-geëigende zone gelegen is op het gewestplan of bijzonder plan van aanleg en niet in een vergunde niet vervallen verkaveling is gelegen*”.⁵⁵ Voor de uitwerking van de gemeentelijke benadering komen alleen de legaal gebouwde woningen in aanmerking. Onder vergunde woningen wordt verstaan:

- woningen waarvan aangetoond kan worden dat ze opgetrokken zijn voor het in voege treden van de stedenbouwwetgeving (1962);
- woningen die gebouwd of verbouwd zijn na 1962 met een vergunning.

7.3.7.1 Inventaris zonevremde woningen

Bij de opmaak van de inventaris van de zonevremde woningen werd geen onderzoek gevoerd naar het legale karakter van de betrokken woningen. Bij de eventuele opmaak van een GRUP (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) of van een gemeentelijke verordening rond zonevremde woningen dient voor iedere individuele woning het legale karakter te worden aangetoond. Illegaal opgetrokken woningen komen niet in aanmerking voor de uitwerking van een ontwikkelingsperspectief in de context van de algemene aanpak zonevremde woningen.

De inventaris is een gebiedsdekkende doch niet limitatieve inventaris die de grootte van het probleem voor de gemeente tracht in te schatten. Uit confrontatie van grootschalige kadasterkaarten en contouren van bestemmingen van het gewestplan, BPA's en verkavelingen werd een lijst opgesteld met solitaire en gegroepeerde zonevremde woningen. De afbakening van de locaties gebeurt op de perceelsgrenzen van de bebouwde kavel. Bij diepe percelen werd de afbakening op max. 50m bouwdiepte gelegd. Deze afstand wordt immers ook in het gewestplan toegepast. Voor elke locatie van een zonevremde woning(en) werden volgende gegevens verzameld: straat, aantal woningen per locatie, bestemming gewestplan, ligging in BPA, ligging in vergunde verkaveling, beleidsopties GNOP, oppervlakte, oppervlakte binnen vergunde verkaveling. Deze gegevens fungeren als randvoorwaarden bij de toetsing van elke zonevremde locatie aan de gewenste ruimtelijke structuur van het structuurplan. Onbebouwde percelen worden in se niet opgenomen in de inventaris.

Inzake de inventaris van zonevremde bebouwing met een gemengde functie (wonen en bedrijvigheid, recreatie,...) of een zuivere bedrijfsfunctie (al dan niet landbouw) dient verder overleg gepleegd te worden met de gemeente Dilbeek. Over bepaalde bebouwing kon aan de hand van het kadasterplan immers geen uitsluitel gegeven worden over de woon- of bedrijfsfunctie.

7.3.7.2 Analyse zonevremde woningen

Uit de analyse van het 'zonevremde woningpatrimonium' blijkt:

- in de gemeente Dilbeek zijn grosso modo 371 zonevremde woonentiteiten (solitaire woningen of in woonkorrel gelegen). Alles samen telt de gemeente circa 973 zonevremde woningen. De totale oppervlakte aan percelen waarop zonevremde woningen gelegen zijn, bedraagt ca. 150ha.⁵⁶
- Er zijn diverse groepen met zonevremde woningen, zogenaamde woonkorrels (minimum 5 woningen), aanwezig.
- Verscheidene zonevremde woningen vallen binnen de BPA's van Roekhout, Wolfspuiten, Koevijver, Wolsem, of Ketelheide. Hiervoor is bijkomend onderzoek noodzakelijk om te weten of deze al dan niet in een geëigende bestemming gelegen zijn.
- Het merendeel van de percelen met zonevremde woningen is volgens het gewestplan in agrarisch gebied (circa 35%), landschappelijk waardevol agrarisch gebied (circa 31%) of in een combinatie van beide bestemmingen (circa 1,5%) gelegen.
- Circa 8% van de clusters is gelegen in een parkgebied. Nog eens 7% van de percelen ligt in een gemengde zone met agrarische- en natuurfunctie. Slechts 4% van de zonevremde clusters zijn volledig in een natuurgebied gelegen.
- Het GNOP stipt de problematiek aan van zonevremde clusters in het Ijsbos, in het bosgebied van de Nieuwe Molenbeek (VHAG-code 6340) bij de Thaborgberg en op de domeinen van het St-Annakasteel en Kasteel De Verlosser (1,3%).
- Een bijzondere problematiek vormen de zonevremde gelegen rusthuizen in parkgebied. Meer specifiek gaat het over Residentie Koning Albert in Itterbeek, Residentie Maria Assumpta in Dilbeek, Sint-Alena in Dilbeek en Rusthuis De Verlosser in Sint-Ulriks-Kapelle.

⁵⁴ De gegevens van dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de studie zonevremde woningen, uitgevoerd in 2003 ter voorbereiding van het structuurplan. D+A Consult, Studie Zonevremde Woningen Dilbeek, 2003.

⁵⁵ Geëigende zones: woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied en woonreservegebied

⁵⁶ 102 woningen die op het eerste zicht zonevremde lijken, zijn wel in een vergunde verkaveling gelegen. Deze woningen worden niet beschouwd als zonevremde.

7.3.8 KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

7.3.8.1 Knelpunten

Kaart 22: *Synthesekaart ruimtelijke knelpunten*

- **Hoge woning- en grondprijzen**
 - Er komt slechts een beperkt aanbod van bouwgronden op de markt.
 - Kleine en middelgrote woningen zijn in Dilbeek gemiddeld duurder dan elders in het arrondissement Halle-Vilvoorde en Vlaanderen.
 - De bouwgrondprijzen zijn in Dilbeek erg hoog, wat nog meer benadrukt wordt door de gemiddeld grote kavelstructuur.
- **Vergrijzing:** Groot-Dilbeek volgt de algemene trend naar vergrijzing. De prognoses voorspellen dat deze trend zich in de toekomst nog verder zal manifesteren; vooral in de deelgemeenten Sint-Martens-Bodegem, Groot-Bijgaarden, Schepdaal en Sint-Ulriks-Kapelle wordt tegen 2016 een verdere vergrijzing verwacht. De meeste deelgemeenten zullen bovendien het aandeel van hun jongerenbevolking zien afnemen, wat betekent dat de ontgroening zich eveneens verder doorzet. Groot-Bijgaarden is de enige deelgemeente die een lichte verjonging zal ondergaan.
- **Inwijkingen – veranderende bevolkingssamenstelling:**
Ondermeer door:
 - de uitwijking van de Brusselse bevolking naar Dilbeek;
 - de bevolkingssamenstelling van Dilbeek wijzigt door de continue en gestage inwijking. Dit brengt veranderingen op de woningmarkt met zich mee.
- **Weinig duurzaam ruimtegebruik:**
 - Dilbeek wordt gekenmerkt door een overwicht van open en half-open bebouwing. Deze woonvormen verhogen de druk op de open ruimte.
- **Diverse**
 - Er is te weinig parkeergelegenheid nabij woningen.
 - Zonevremde ligging van een aantal rusthuizen Residentie Koning Albert in Itterbeek, Residentie Maria Assumpta in Dilbeek, Rusthuis De Verlosser in Sint-Ulriks-Kapelle...
 - Concentratie van serviceflats in deelgemeente Itterbeek. Een betere spreiding zou tegemoetkomen aan de vraag van de ouderen.
 - Slechts 4 % van het totale woningpatrimonium in Dilbeek bestaat uit verhuurbare sociale wooneenheden.
 - De vraag naar sociale huisvesting is veel groter dan het aanbod.
 - De muziekschool en kunstacademie dienen geherlokaliseerd te worden. De lokalen die zij nu ter beschikking hebben in het CC De Westrand beantwoorden niet aan de normen.
 - De lagere school en kleuterschool in Itterbeek hebben behoefte aan extra ruimte.

7.3.8.2 Kwaliteiten

Kaart 23: *Synthesekaart ruimtelijke kwaliteiten*

- **Invloedsgebied van Brussel**
 - De nabijheid van de grootstad moet niet enkel negatief beschouwd worden (uitstoten van minderwaardige functies uit het centrum, inwijking vanuit Brussel, hoge grond- en woningprijzen, ...). De hoofdstad heeft ook een grootstedelijk uitrustingsniveau dat het uitrustingsniveau van Dilbeek aanvult. Dit verhoogt onrechtstreeks het voorzieningenniveau van Dilbeek tot een niveau die de gemeente op zichzelf nooit zou kunnen dragen.
- **Woningcomfort:** Het comfort van de woningen in Groot-Dilbeek ligt hoog: 68,4% van het woningpatrimonium betreft woningen met groot comfort
- **Voorzieningen**
 - Algemeen kan gesteld worden dat de gemeente goed voorzien is op het gebied van sociaal-culturele voorzieningen (scholen, OCMW, ...).
 - In de huidige ruimtelijke opbouw van de nederzettingsstructuur (bebouwing met ongestructureerde restructies in en direct rond) zijn nog ruimere mogelijkheden aanwezig voor het realiseren van een kwalitatief groen netwerk.
 - In de kernen is nog ruimte aanwezig voor **inbreiding** en de uitbouw van 'groene' **verbindingen**. Dit biedt een groot potentieel voor de inrichting van een kwalitatieve woonomgeving.
- **Onbebouwde percelen:** Groot-Dilbeek heeft een voldoende voorraad onbebouwde percelen en perceelsmogelijkheden om de groei van de eigen bevolking op te vangen.

8. BESTAANDE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

8.1 Socio-economische kencijfers⁵⁷

8.1.1 BEROEPSBEVOLKING

Dilbeek kende in 2005 een beroepsbevolking van 17.717 personen. Dit houdt in dat de beroepsbevolking aangroeide met 854 personen of 5% ten opzichte van het jaar 2000. In 2005 waren effectief gemiddeld 16.599 personen aan het werk op de arbeidsmarkt. Het aandeel niet werkende werkzoekenden bedroeg met andere woorden 1.118 personen of 6,3% van de totale beroepsbevolking.

8.1.2 TEWERKSTELLING PER SECTOR

Met 76 landbouwbedrijven vertegenwoordigde de **primaire sector** in 2005 een equivalent van 105 voltijdse arbeidsplaatsen. In totaal werden 148 personen op regelmatige basis deeltijds of voltijds tewerkgesteld. De oppervlakte cultuurgrond groeide ten opzichte van het jaar 2002 aan met 48 hectaren om terug uit te komen op het niveau van het jaar 2000 (885,73 ha). Ondanks deze evolutie kent de tewerkstelling een dalende trend (-12,5% t.o.v. 2001).

In 2005 beschikte Dilbeek over 2.697 arbeidsplaatsen in de **secundaire sector** (industrie). Na een piek in 2001 (3.113 arbeidsplaatsen) viel de tewerkstelling in deze sector terug met 416 (-13,4%). Deze terugval komt voor de helft op rekening van de dalende tewerkstelling in de medium- en hoogtechnologische industrie (279 arbeidsplaatsen; een terugval met 47,2% tegenover het jaar 2001)⁵⁸.

Met 7.154 arbeidsplaatsen vormde de **tertiaire sector** (diensten) in 2005 nadrukkelijk de belangrijkste werkgever. Binnen de tertiaire sector werden 1.724 arbeidsplaatsen ingedeeld bij de kennisintensieve beroepen en 279 in de creatieve sector⁵⁹. 1.979 arbeidsplaatsen situeerden zich in het kader van de diensten zonder winst oogmerk, ook aangeduid als de **quartaire sector**⁶⁰.

In 2005 bedroeg het aantal **zelfstandigen** en helpers in hoofdberoep 2.687 personen. 692 personen oefenden een zelfstandige activiteit uit in bijberoep. 271 personen bleven ook op pensioensgerechtigde leeftijd actief als zelfstandige. Het aantal zelfstandigen en helpers in hoofdberoep is licht gestegen in de periode 2000-2005 (+ 232; + 9,5%). In 2006 werd deze evolutie doorgezet. In dezelfde periode 2000-2005 groeide het aantal zelfstandigen in bijberoep sneller aan (+ 116; + 20,1%). In 2006 werd deze evolutie nog versneld (+ 54 tegenover 2005; + 8%). Daartegenover staat dat -in verhouding tot het aantal zelfstandigen- het aantal actieve zelfstandigen op pensioensgerechtigde leeftijd daalde.

8.1.3 WERKGELEGENHEIDSGRAAD, WERKZAAMHEIDSGRAAD EN WERKLOOSHEIDSGRAAD

Tabel 24: Werkgelegenheids-, werkloosheids-, werkzaamheidsgraad in 2005.

	Werkgelegenheidsgraad		Werkloosheidsgraad			Werkzaamheidsgraad	
	2000	2005	2000	2005	09-2007	2000	2005
Gemeente Dilbeek	51,5%	52,6%	4,2%	6,3%	5,5%	70,1%	70,5%
Arr. Halle - Vilvoorde	67,9%	68,4%	4,1%	6,2%	5,4%	68,8%	69,8%
Prov. Vlaams - Brabant	61,7%	62,5%	4,5%	6,4%	5,3%	68,2%	69,7%
Vlaamse Gewest	63,2%	65,0%	6,4%	8,3%	6,4%	65,9%	67,8%

Bron: Vlaamse Regering, samenwerkingsverband 'Lokale Statistieken', 2007.

Werkgelegenheidsgraad

De werkgelegenheidsgraad (=totale werkgelegenheid/bevolking op beroepsactieve leeftijd) geeft een indicatie van het werkgelegenheidsaanbod in een bepaald gebied. Dilbeek heeft in 2005 een opvallend lagere werkgelegenheidsgraad (52,6%) dan het arrondissement (68,4%). Ook de provincie (62,5%) en het Vlaamse Gewest (65%) scoren beter. Dit kan verklaard worden door de beperkte aanwezigheid van industriële werkgevers, het residentiële karakter van de gemeente en de nabijheid van Brussel als

⁵⁷ Bron: Vlaamse Regering, samenwerkingsverband 'Lokale Statistieken', 2007. http://aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_statistieken.htm

⁵⁸ **Medium- en hoogtechnologische industrie:** elektrische machines, automobielen, chemie, overig transport, machinebouw.

⁵⁹ **Kennisintensieve diensten:** vervoer over water, luchtvaart, post en telecommunicatie, financiële instellingen, verzekeringswezen, hulpbedrijven van financiële instellingen, verhuur en handel in onroerende goederen, verhuur zonder bedieningspersoneel, informatica, speur- en ontwikkelingswerk, zakelijke diensten.

Creatieve sector: uitgeverijen, technisch advies, architecten en ingenieurs, reclamewezen, activiteiten op het gebied van film en video, radio en televisie, overige amusementsactiviteiten (kunstenaars, culturele centra, pretparken), persagentschappen, overige culturele activiteiten (bibliotheken, musea, tuinen)

⁶⁰ **Quartaire sector** is de enige economische sector zonder winst oogmerk. In deze sector vallen onder andere de door de overheid gesubsidieerde diensten als ziekenhuizen en verpleeghuizen, openbare besturen,...

tewerkstellingspool. Ten opzichte van het jaar 2000 steeg de werkgelegenheidsgraad lichtjes. Deze trend liep in Dilbeek parallel met de algemene evolutie in het Vlaamse Gewest.

Werkzaamheidsgraad

De werkzaamheidsgraad (=aantal werkenden/bevolking op beroepsactieve leeftijd). De werkzaamheidsgraad in Dilbeek (70,5%) scoort goed. De werkzaamheidsgraad ligt 2,7% hoger dan het Vlaamse gemiddelde. Vlaanderen, Vlaams-Brabant en het arrondissement maakten sinds 2000 wel een inhaalbeweging ten opzichte van Dilbeek.

Werkloosheidsgraad

In 2005 stond de werkloosheidsgraad (=aantal werkzoekenden/totale beroepsbevolking) voor Dilbeek (6,3%) op vergelijkbaar niveau met het arrondissement (6,2%) en Vlaams-Brabant (6,4%). De regio scoorde gemiddeld beter dan het Vlaamse Gewest (8,3%). Tot september 2007 daalde de werkloosheidsgraad in alle regio's. De daling verliep in Vlaanderen (-1,9%) en Vlaams-Brabant (-1,1%) echter sneller dan in Dilbeek en het arrondissement (-0,8%).

8.2 Economische dynamiek

Om inzicht te krijgen in de economische dynamiek van Dilbeek werd gebruik gemaakt van het onderzoek 'de economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen' (2005).⁶¹ Naast een analyse van de economische kencijfers biedt dit onderzoek ook inzicht in de ruimtelijke evolutie van de *Economic Decision Power*.⁶² Met andere woorden, de economische slagkracht wordt geografisch gesitueerd. In het RSV werden zeven ruimtelijke structuurgebieden bepaald. Bij de behandeling van de economische indicatoren, wordt Dilbeek behandeld in de cluster Vlaams strategisch gebied rond Brussel.

8.2.1 BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE PER WERKNEMER

Deze ratio geeft weer hoeveel waarde de werknemers van een onderneming toevoegen aan aangekochte en verbruikte goederen en diensten. De waarde is met andere woorden een aanduiding voor de productiviteit van een bedrijf. Voor Vlaanderen was de bruto toegevoegde waarde per werknemer in 2003 het hoogst in het Vlaams strategisch gebied rond Brussel. De mediaan⁶³ bedroeg er 60.806 euro per werknemer. Dilbeek scoorde beter met een gemiddelde bruto toegevoegde waarde van 61.143 € per werknemer. Tussen 2001 en 2003 werd een opmerkelijke toename van de waarde vastgesteld.

Tabel 25: Toegevoegde waarde (mediaan) per werknemer voor de periode 1999-2003

	1999 (in €)	Index 1999 = 100	2001 (in €)	Index 1999 = 100	2003 (in €)	Index 1999 = 100
Gemeente Dilbeek	52.214	100	55.275	105,8	61.143	117,1
Vlaamse Gewest	51.000	100	53.000	103,9	56.600	111,0

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *De Economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijke spreiding*, Strativaria 35 (2005).

8.2.2 BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE / OMZET

Deze indicator, ook bruto toegevoegde waardemarge genoemd, geeft aan hoeveel toegevoegde waarde wordt gecreëerd voor een bepaalde waarde. Een hoge waarde duidt op de productie van goederen of diensten met relatief veel toegevoegde waarde en die weinig concurrentiegevoelig zijn. In 1999 lag de gemiddelde toegevoegde waardemarge voor de Dilbeekse bedrijven hoog (29%). Naar 2001 (26,6%) was er echter een terugval die zich tot 2003 (27,4%) nog niet hersteld had. Toch ligt de gemiddelde bruto toegevoegde waardemarge nog steeds hoger dan in het Vlaamse Gewest (26,6%). Deze situatie wordt algemeen bevestigd in het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel, waardoor de gemeenten hier hun koppositie versterken.

Tabel 26: Bruto toegevoegde waardemarge voor de periode 1999-2003

	1999 (in %)	Index 1999 = 100	2001 (in %)	Index 1999 = 100	2003 (in %)	Index 1999 = 100
Gemeente Dilbeek	29,0	100	26,6	91,7	27,4	94,5
Vlaamse Gewest	26,1	100	26,1	100	26,6	101,9

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *De Economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijke spreiding*, Strativaria 35 (2005).

⁶¹ Inge Brunello, Michael Goethals en Thierry Vergeynst, *De economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijk spreidingspatroon*, Strativaria 35, uitg. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, (09-2005).

⁶² *Economic Decision Power* (EDP) meet de economische slagkracht van ondernemingen binnen een bepaald gebied.

⁶³ Mediaan: middelste van de naar grootte gerangschikte waarnemingen

8.2.3 INVESTERINGEN / BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE

Dit is een algemene maat voor de omvang van de investeringen. De investeringen geven inzicht in de toekomstverwachtingen op bedrijfseconomisch vlak. In 1999 lag het niveau van de investeringen in Dilbeek aanzienlijk lager (15,2%) dan in het Vlaamse Gewest (19,9%). Door een gestage groei van de investeringen scoorde Dilbeek in 2003 wel beter (18,8%) dan het Vlaamse Gewest (16,9%), waar een terugval van de investeringen werd opgetekend. Deze terugval was ook uitgesproken voor het Vlaams strategisch gebied rond Brussel, waar de investeringsgraad in 2003 nog gemiddeld 11,9% bedroeg. Dilbeek vormt hierop met andere woorden een opvallende uitzondering. De 'investeringsmalaise' in het Vlaams strategisch gebied rond Brussel moet echter vooral in de industriële polen ten noorden van de hoofdstad gesitueerd worden (Vilvoorde, Machelen, Zaventem). Ook Drogenbos scoort erg laag. (10 % in 2003).

Tabel 27: Investeringsgraad (mediaan) voor de periode 1999-2003

	1999 (in %)	Index 1999 = 100	2001 (in %)	Index 1999 = 100	2003 (in %)	Index 1999 = 100
Gemeente Dilbeek	15,2	100	17,2	113,2	18,8	123,7
Vlaamse Gewest	19,9	100	19,9	100	16,9	84,9

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *De Economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijke spreiding*, Strativaria 35 (2005).

8.2.4 NETTORENDABILITEIT VAN HET EIGEN VERMOGEN NA BELASTINGEN

Deze ratio geeft aan hoeveel winst de gemiddelde onderneming op haar eigen vermogen genereert. Dilbeek scoort hier algemeen beter dan het Vlaamse Gewest. Deze situatie wordt algemeen bevestigd in het Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Vooral in 2003 werd voor Dilbeek een opvallende toename van de nettorendabiliteit vastgesteld.

Tabel 28: Nettorendabiliteit (mediaan) voor de periode 1999-2003

	1999 (in %)	Index 1999 = 100	2001 (in %)	Index 1999 = 100	2003 (in %)	Index 1999 = 100
Gemeente Dilbeek	8,3	100	8,0	96,4	10,2	122,9
Vlaamse Gewest	7,5	100	7,3	97,3	8,0	106,7

Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *De Economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijke spreiding*, Strativaria 35 (2005).

8.2.5 CONCLUSIE: DILBEEK ECONOMISCH GEPOSITIONEERD

Op basis van de economische kencijfers van **2003** konden 5 clusters van gemeenten met specifieke economische kenmerken onderscheiden worden. Voor het cluster Vlaams strategisch gebied rond Brussel (waartoe Dilbeek werd gerekend) wordt aan de mediaan-onderneming een specifiek profiel toegekend. De bruto toegevoegde waarde per werknemer is er hoog, evenals de loonkost. Toch is het geen kapitaalintensieve regio. De investeringen zijn er bovendien naar verhouding het laagst. Toch scheert de winstgevendheid hoge toppen. De schuldgraad is er eerder aan de hoge kant.

Hoewel dit beeld opgaat voor de noordelijke rand van Brussel, beantwoordt het slechts gedeeltelijk aan de werkelijkheid in Dilbeek. Recent valt hier de versterkte investeringsgraad op. De lokale economie wordt ook gekenmerkt door een hogere zelffinancieringsgraad (8,5%) en een lagere schuldgraad (63,0%). De Dilbeekse bedrijven scoren dus algemeen goed.

De buurgemeenten Asse en Ternat worden in hetzelfde cluster als Dilbeek onderverdeeld. Sint-Kwintens-Lennik behoort tot een minder benijdenswaardige categorie van gemeenten waar de economie wordt gekenmerkt door een lage toegevoegde waardecreatie, een lagere loonkost en een hogere schuldpositie.⁶⁴ Dit kan betekenen dat de Lennikse bedrijven zich zouden moeten omvormen om concurrentie aan te gaan. Dit lijkt ook daadwerkelijk te gebeuren op basis van de hoge investeringsgraad (23,9%). Ook Sint-Pieters-Leeuw behoort tot een minder sterke groep van gemeenten waar de economie wordt gekenmerkt door een relatief lage productiviteit in combinatie met een zwakker rendement en een eerder hoge schuldpositie.⁶⁵ Voor Sint-Pieters-Leeuw valt daarnaast ook de lagere investeringsgraad op (16,4%).

⁶⁴ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *De Economische slagkracht van de ondernemingen in Vlaanderen. Economic Decision Power, evolutie en ruimtelijke spreiding*, Strativaria 35 (2005): Cluster 5: Lage arbeidsproductiviteit, geringe toegevoegde waardemarge, hoge investeringsratio, lage personeelskost, hoge schuldgraad.

⁶⁵ Idem, Cluster 3: Lage arbeidsproductiviteit, hoge bruto toegevoegde waardemarge, laag nettorendement, lage zelffinancieringsgraad, hoge schuldgraad.

8.3 Ruimtelijke analyse van de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid

8.3.1 TERREINEN VOOR BEDRIJVIGHEID VOLGENS HET GEWESTPLAN

Kaart 18: Overzicht (zonevreemde) bedrijvigheid

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB. 03.07.1977) duidt voor Dilbeek 139,05 ha met een bestemming voor bedrijvigheid aan. In totaal beslaan deze terreinen 3,4% van het totale grondgebied van Dilbeek:

- 100,39 ha industriegebied;
- 26,57 ha dienstverleningsgebied
- 12,09 ha gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Het aandeel gronden voor bedrijvigheid in Dilbeek stemt exact overeen met het arrondissementaal gemiddelde (3,3%). Hoewel Dilbeek hiermee ruimer bedeed is dan de gemiddelde gemeente in Vlaams-Brabant (2,5%), ligt het aandeel lager dan gemiddeld voor Vlaanderen (4,1%). Ten opzichte van de buurgemeenten Asse (5,1%), Ternat (3,5%) en Sint-Pieters-Leeuw (5,6%) beschikt Dilbeek verhoudingsgewijs over minder gronden voor bedrijvigheid. Slechts Lennik is wat gronden voor bedrijvigheid betreft opmerkelijk minder bedeed (1,4 %).

Tabel 29: Overzicht van de terreinen voor bedrijvigheid volgens het gewestplan

NR	GEMEENTE	ZONE	AARD	OPP[ha]
1	Groot-Bijgaarden	Tankstation E40	Dienstverleningsgebied	26,57
2	Groot-Bijgaarden	Zone Maalbeek	Industriegebied	27,24
3	Groot-Bijgaarden	Zone Noordkustlaan	Industriegebied	10,63
4	Groot-Bijgaarden	Zone Gossetlaan	Industriegebied	51,06
5	Groot-Bijgaarden	Horing Zellik	Industriegebied	2,23
6	Groot-Bijgaarden	Breedveld	Industriegebied	2,07
7	Groot-Bijgaarden	Bosstraat	Industriegebied	3,26
8	Sint-Ulriks-Kapelle	Lumbeekstraat Oost	Industriegebied	1,50
9	Schepdaal	Ijsbergstraat-Ninoofsesteenweg	Industriegebied	2,40
10	Sint-Ulriks-Kapelle	Lumbeekstraat West	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,57
11	Groot-Bijgaarden	R.Dansaertlaan	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	1,43
12	Groot-Bijgaarden	Kloosterstraat	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,96
13	Dilbeek	Stationsstraat (Royer)	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	2,91
14	Groot-Bijgaarden	P.Bayensstraat (Wabco)	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,26
15	Groot-Bijgaarden	Brusselstraat (Dreamland)	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,69
16	Dilbeek	Itterbeeksebaan	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	2,91
17	Itterbeek	Kerkstraat (De Bouwkroniek)	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,32
18	Itterbeek	Kerkstraat (brouwerij Timmermans)	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,41
19	Sint-Gertrudis-Pede	Isabellastraat-Lostraat (brouwerij De Neve)	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,57
20	Itterbeek	Ijsbergstraat-Spoor	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,51
21	Itterbeek	Ijsbergstraat (Arabel)	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	0,47

De terreinen voor bedrijvigheid, zoals aangeduid door het gewestplan liggen geconcentreerd in de noordoostelijke uithoek van de gemeente, in onmiddellijke aansluiting bij de verkeerswisselaar E40-R0 (dienstverleningsgebied, Zone Maalbeek, Zones Noordkustlaan, Gossetlaan en Horing).

Deze bedrijvenczones vertegenwoordigen 85% van alle gronden met een gewestplanbestemming voor bedrijvigheid in Dilbeek. De overige industriegebieden en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's hebben beperkte oppervlaktes en komen versnipperd voor. Ter hoogte van Groot-Bijgaarden, bij de R. Dansaertlaan en spoorlijn 50, tekent zich een kleine oost/west georiënteerde en historisch gegroeide concentratie af. De laatste groep van zeer kleine bedrijventerreinen vindt men verspreid ten zuiden van de N8 Ninoofsesteenweg.

8.3.2 TERREINEN VOOR BEDRIJVIGHEID VOLGENS BPA

Het bijzonder plan van aanleg **STB Trucking**: herbestemt 0,1435 ha woongebied met landelijk karakter en 0,0882 ha landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor kleinschalig transportbedrijf.

8.3.3 HERBESTEMMINGEN VAN TERREINEN VOOR BEDRIJVIGHEID NAAR ANDERE FUNCTIES

De BPA's Eylenbosch (MB 30.11.2007) en De Neve (MB 11.04.2005) hebben terreinen voor bedrijvigheid (zones nrs. 9 en 19) gedeeltelijke herbestemd naar wonen en complementaire functies. Deze BPA's werden opgemaakt met oog op het behoud van het markant (industriële) erfgoed.

8.3.4 BESPREKING BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

8.3.4.1 Industriezones

De ontwikkeling van bedrijvigheid is in Dilbeek sterk gekoppeld aan de ligging in de rand van Brussel. De aanwezigheid van goede ontsluitingsmogelijkheden via de snelweg is essentieel. Hierdoor treffen we op het grondgebied van Dilbeek drie belangrijke regionale bedrijvzones. Deze zijn geconcentreerd in Groot-Bijgaarden, nabij de verkeerswisselaar met de E40 en de ring R0 rond Brussel:

- **Industriezone Maalbeek:** (zone 2, ca. 27 ha) Deze zone werd ingericht volgens het BPA Roekhout (MB. 28.05.1996). De zone is quasi volledig ingenomen door logistieke bedrijven en kantoren. In kader van het VSGB wordt de zone aangeduid voor opwaardering en verdichting. Dit is ondermeer mogelijk door de ontwikkeling van reservegronden en de zonevreemde woningen bij Roekhout. Tevens wordt de uitbreiding in westelijke richting gewenst.
- **Industriezone Noordkustlaan:** (zone 3, ca. 10ha). In het zuidelijk deel treft men hoofdzakelijk tertiaire activiteiten (import, distributie en marketing) uit de sectoren van transport, (tele)communicatie en electronica. In het noordelijk deel situeren zich eerder licht verwerkende industriële activiteiten en uitgeverijen. Men treft verouderde bedrijfsgebouwen evenals een verouderd openbaar domein aan. In kader van het VSGB wordt de zone aangeduid voor opwaardering, herstructurering en verdichting. De optimalisatie volgens deze doelstellingen vereist de uitwerking van een globale visie voor het bedrijventerrein.
- **Industriezone Gossetlaan:** (zone 4, ca. 54ha). De industriezone wordt hoofdzakelijk ingepalmd door bedrijven in de dienstensector: software, elektronica, telecommunicatie, drukkerijen, uitgeverijen. Aan de westkant situeren zich 2 businessparken, namelijk "West Point Park" en "Access 40". In de zuidwestelijke hoek van dit gebied, langsheen de Brusselstraat en Stationstraat, komen nog verschillende woningen voor waardoor dit gebied aan een grondige herstructurering toe is. Het station van Groot-Bijgaarden biedt een alternatief voor de autobereikbaarheid.
- **Overige industriezones:** Naast deze grootschalige industriezones treffen we in Dilbeek slechts kleine industriezones aan met een oppervlakte tussen 1,5 en 3,5ha. De afbakening van de gebieden gebeurde op maat van de aanwezige bedrijven. De industriegebieden zijn volledig ingepalmd. Enkel het industriegebied Schepdaal (zone 9) beschikt nog over beperkte stukken onbebouwd terrein (ca. 1 ha, ingevuld met opslag in open lucht).

8.3.4.2 Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Verspreid over Groot-Dilbeek treft men 12 gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Deze zones zijn maximaal 3 ha groot en worden vaak volledig ingepalmd door één (historisch gegroeid) bedrijf. In die gevallen kunnen de bedrijven slechts uitbreiden door een geoptimaliseerde inrichting van het gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Slechts de volgende zones beschikken nog over een mogelijk aanbod:

- Sint-Ulriks-Kapelle: Zone 10, niet ingevuld: 0,57 ha,
- Dilbeek: Zone 16, een gebruikt perceel van ca. 2 ha. Dit perceel vormt een reserve van het aanwezige bedrijf en kan bijgevolg niet vrij ontwikkeld worden.

8.3.4.3 Dienstverleningsgebieden

In Groot-Bijgaarden is een ruime dienstverleningszone gelegen (Zone 1, 26 ha). Hier zijn een tankstation, een baanrestaurant en een motel gevestigd.

8.3.5 ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Kaart 18: Overzicht (zonevreemde) bedrijvigheid

8.3.5.1 Algemeen

Anno 1999 kende Dilbeek meer dan 80 gedeeltelijk/geheel zonevreemde bedrijven (ten gevolge van uitbreiding). Voor negen van die bedrijven wordt een ontwikkelingsperspectief uitgewerkt via het sectorale BPA 'Zonevreemde bedrijven'. De gemeente Dilbeek wil in uitvoering van haar structuurplan een oplossing bieden voor de overige bedrijven, hetzij door behoud en gepaste ontwikkeling ter plaatse, hetzij door herlokalisatie. De afwegingskaders hiertoe worden aangereikt in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Afhankelijk van de ruimtelijke analyse kan voor een bedrijf beslist worden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

8.3.5.2 Bedrijvzone "de Ring"

Ter hoogte van de ongelijkvloerse kruising tussen de Robert Dansaertlaan en de autosnelweg R0 (afrittencomplex nr. 11), is het huidige containerpark van de gemeente Dilbeek ingericht. Het containerpark en de aanpalende terreinen met opslag in open lucht maken nuttig gebruik van de ruimte onder de 'kunstwerken' van de R0.

De functies zijn ingericht binnen de gewestplanbestemmingen zone voor 'bestaande autosnelwegen' en bufferzone. In hun huidige vorm worden zij (voorlopig) gedoogd. Een duurzame oplossing dient echter uitgewerkt te worden om te vermijden dat de gemeente 'onvoorzien' geconfronteerd wordt met een verplichte verhuis van het containerpark en de aanwezige opslag in open lucht.

8.3.6 KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

8.3.6.1 Knelpunten

Kaart 22: Synthesekaart ruimtelijke knelpunten

- **Hoge bezettingsgraad van de beschikbare bedrijventerreinen**
 - De bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid zijn vaak afgebakend op maat van de aanwezige en historisch gegroeide bedrijvigheid. De terreinen zijn quasi 100% ingepalmd. Hierdoor is de ruimte voor nieuw initiatief zeer beperkt.
- **Onsamenhangende inrichting van de grootschalige regionale bedrijventerreinen**
 - De regionale bedrijventerreinen bij de verkeerswisselaar E40/R0 kunnen geoptimaliseerd worden door verdichting, herontwikkeling en duurzame inrichting. De schaal van het noodzakelijke ingrijpen vereist echter een bovenlokaal engagement.
- **Oververzadiging van verkeer**
 - Algemene verkeersknelpunten in Dilbeek veroorzaken een verminderde bereikbaarheid van de bedrijven- en industriezones.
 - In de gemeente komen veel versnipperde (kleine) bedrijventerreinen voor (ook binnen het woongebied). Dit zorgt voor (verkeers)overlast voor de omgevende woonbebouwing en een moeilijke bereikbaarheid van terreinen voor bedrijvigheid.
- **(Omgevings)Zonevreemde bedrijvigheid**
 - Dilbeek wordt geconfronteerd met de problematiek van zonevreemde bedrijvigheid. Deze conflicteert soms met de functie van de zone waarin ze gelegen is (planologische zonevreemdheid) en/of zorgt soms voor visuele hinder, verkeers-, reuk- en geluidshinder (omgevingszonevreemdheid). Tevens hebben deze bedrijven problemen om vergunningen te bekomen voor de exploitatie of om uit te breiden.
 - Het voorkomen van moeilijk verweefbare bedrijvigheid met woonfuncties brengt de leefkwaliteit in woongebieden in het gevaar.
 - Deze bedrijven zijn slechts beperkt landschappelijke gekaderd. Ze veroorzaken een visuele hinder naar de omliggende open ruimte.
- **Bedrijvenzone 'de Ring'**
 - Een aantal bedrijven (in de sector van recyclage, afbraak en aannemerswerken) en het gemeentelijk containerpark zijn gevestigd onder en aanpalend aan de R0 (omgeving Dansaertlaan). Zij liggen grotendeels zonevreemd in bufferzone. Ook is de locatie onder een gewestelijke hoofdweg geen evidentie. Aangezien deze bedrijven veel (visueel onaantrekkelijke) opslagruimte in open lucht nodig hebben, is dit nochtans een goede locatie. Een herbestemming dringt zich op. Een degelijke buffer ten aanzien van de omgeving ontbreekt momenteel.
- **Containerpark op buurniveau te Sint-Gertrudis-Pede**
 - De gemeente heeft een kleinschalig containerpark met beperkte openingsuren en –periode aanpalend aan de vroegere site van de Brouwerij De Neve.

8.3.6.2 Kwaliteiten

Kaart 23: Synthesekaart ruimtelijke kwaliteiten

- **Goede ontsluiting van bedrijventerreinen voor autoverkeer**
 - Goede ontsluiting naar het hoofdwegennet van zo goed als alle grote industrieterreinen. De meeste bedrijventerreinen sluiten rechtstreeks aan op de E40 of op de N9 in Asse. Deze aantrekkelijke ligging naar autobereikbaarheid speelt een grote rol bij de locatiekeuze van een bedrijf.
- **Werkaanbod in de regio**
 - De grote industriezones in Groot-Bijgaarden creëren een belangrijke tewerkstelling in de regio en zeker voor de gemeente.
 - Ook de nabijheid van Brussel als belangrijke tewerkstellingspool heeft een positieve invloed voor Dilbeek.

- **Verweving van activiteiten langs de N8**
 - Langs de N8 is een verweving ontstaan van allerlei activiteiten, waardoor op sommige plaatsen zeker van een activiteitenzone kan gesproken worden. De verschillende activiteiten zijn ruimtelijk in de nabijheid van elkaar geconcentreerd. De huidige structuur van activiteiten langs de N8 biedt de mogelijkheid om op termijn zones voor kleinhandel, lokale en regionale bedrijvigheid, wonen en open ruimte af te bakenen.
- **De R0 als schild voor minder aantrekkelijke activiteiten**
 - De beschikbare ruimte onder de kunstwerken van de R0 kan, mits goede inbuffering, ideaal zijn voor de openlucht-opslag die recyclage- en afbraakbedrijven behoeven.

9. BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

9.1 Omschrijving

Verkeerswegen hebben een groot structurerend effect. Ze leggen de relaties tussen nederzettingsstructuren vast; ze structureren de open ruimte en hebben hun invloed op de organisatie van de economische structuur. Niet alleen hun aanwezigheid maar ook de aard en de diversiteit van dergelijke (lijn)infrastructuren zijn bepalend voor de ontwikkeling van de ruimte, bijhorende activiteiten en functies.

9.2 Bovenlokale verkeers- of vervoersvoorzieningen

Kaart 19: Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

De bereikbaarheid van de gemeente Dilbeek wordt gegarandeerd door de aanwezigheid van belangrijke verkeersinfrastructuren. De R0 en de E40, twee autosnelwegen van het Belgische hoofdwegennet, takken op elkaar aan in het noordoosten van de gemeente.

9.2.1 WEGENINFRASTRUCTUUR

In het oosten van Dilbeek (van noord naar zuid), snijdt de Ring rond Brussel (R0) het grondgebied van de gemeente. In het noorden van Dilbeek (van west naar oost) situeert zich de A10/E40-autosnelweg (Brussel–Gent–Oostende). Beide autosnelwegen takken op elkaar aan in het noordoosten –op het grondgebied van Groot-Bijgaarden. Dilbeek is aangesloten op de autosnelwegen met maar liefst vier directe en twee indirecte toegangen of verkeerswisselaars.

In Dilbeek treffen we ook de volgende gewestwegen aan:

- **N8:** de historische verbinding tussen Brussel en Ninove vormt de hoofdontsluitingsader van de kernen Dilbeek, Itterbeek, Schepdaal en Sint-Martens-Bodegem. De gemeente is via de N8 direct aangesloten op de Ring rond Brussel (R0);
- **N282:** de verbinding tussen Anderlecht en Gooik. Deze weg vormt tevens een verbinding tussen de provinciale baan N285 (Asse-Edingen) en de Ring rond Brussel (R0). Deze weg dwarst even het grondgebied van Dilbeek in het uiterste zuiden van de gemeente.
- **N9:** de historische verbinding tussen Brussel en Gent. Deze verbinding is van minder belang voor Dilbeek aangezien zij de gemeente in feite slechts raakt in het uiterste noordoosten (deelgemeente Groot-Bijgaarden);

9.2.2 SPOORWEGINFRASTRUCTUUR

Dilbeek heeft een treinstation in de deelgemeenten Dilbeek, Groot-Bijgaarden en Sint-Martens-Bodegem. Dilbeek is het enige station met loketfunctie. De stations van Groot-Bijgaarden en Sint-Martens-Bodegem fungeren enkel als spoorweghalte. Alledrie de stations zijn gelegen op de **lijn 50** Brussel/Denderleeuw/Aalst. De stations worden goed tot zeer goed bediend door een stoptrein. Op werkdagen ligt de minimumfrequentie op 2 treinen/uur/richting. In de spits bedraagt de frequentie 4 treinen/uur/richting (soms 5 in de richting van Denderleeuw). De weekendbediening ligt op 1 trein/uur/richting. De tweede spoorlijn (lijn 50a) heeft geen stations of halteplaatsen op grondgebied Dilbeek.

In Groot-Bijgaarden (R. Dansaertlaan) is de terminus van **tramlijn 19** (Groot-Bijgaarden/Sint-Agatha-Berchem/Koekelberg/Jette/Heizel) gelegen.

9.3 Lokale verkeers- en vervoersvoorzieningen

9.3.1 WEGVERKEER

De voornoemde gewestwegen en autosnelwegen geven de belangrijkste externe verbindingsmogelijkheden voor de gemeente aan. Voor de gemeentelijke en intergemeentelijke verplaatsingen zijn aanvullend ook de volgende wegen van belang:

- De **Brusselstraat** verbindt en snijdt de deelgemeenten Sint-Ulriks-Kapelle en Groot-Bijgaarden. Zij loopt parallel aan zowel de A10/E40, de N8 en de N9.
- De **Ijsberg-** en **Doylijkstraat** vormen vanaf de N8 een verbinding met de gemeente Sint-Pieters-Leeuw.
- De **J. De Trochstraat** voorziet in een externe ontsluiting naar Wambeek (deelgemeente Ternat).
- De **Itterbeeksebaan** is de hoofdontsluitingsas van de deelgemeente Itterbeek en heeft tevens een externe ontsluitingsfunctie naar Anderlecht in het oosten.

- De **Bodegemstraat** verbindt de deelgemeenten Itterbeek en Sint-Martens-Bodegem met elkaar en voorziet in een externe verbinding naar de gemeente Ternat via de Ternatstraat.
- De route **Kothemstraat–Isabellastraat–Roomstraat–Rollestraat–Keperenbergstraat** verbindt de deelgemeenten Schepdaal en Itterbeek.
- De **Berchemstraat** voorziet het centrum van Dilbeek in een externe relatie naar Sint-Jans-Molenbeek.
- De **Kattebroekstraat** geeft Dilbeek centrum een externe verbinding met Sint-Agatha-Berchem en de verkeerswisselaar nr. 12 van de R0;
- De **Dansaertlaan** verbindt de kern Wolsem direct met het Brusselse terwijl er ook via deze laan en middels verkeerswisselaar nr. 11 van de ring R0 een aansluiting op het nationale wegennet mogelijk is.
- De **Gossetlaan** verzorgt de directe aansluiting van de belangrijkste industriezone van Dilbeek op het nationale wegennet.

De (overige) binnengemeentelijke relaties worden verzorgd door wegen met een historisch verbindingskarakter. Zij maken in een aantal gevallen tevens deel uit van de belangrijkste externe verbindingsroutes met de buurgemeenten en/of de ring R0.

9.3.2 BUSVERVOER

De gemeente wordt bediend door de Vlaamse vervoersmaatschappij 'De Lijn'. De belangrijkste lijnen worden gevormd door de buslijnen 355, N en de 118 (gedeeltelijk). Deze volgen overwegend de hoofdwegenstructuur (de parallelle assen: Ninoofsesteenweg, Itterbeeksebaan en Brusselstraat). Momenteel wordt Dilbeek bediend door de volgende buslijnen:

Buslijn 116 (Brussel/Itterbeek/Ternat)	Buslijn 117 (Brussel/Itterbeek/Dilbeek Rondebos)
Buslijn 118 (Brussel/Itterbeek/Schepdaal)	Buslijn 126 (Snelbus Brussel/Ninove)
Buslijn 127 (Brussel/Liedekerke/Ninove)	Buslijn 128 (Brussel/Ninove)
Buslijn 129 (Brussel Noord/Dilbeek Zuurweide)	Buslijn 136 (Groot-Bijgaarden/Alseberg)
Buslijn 137 (Dilbeek/ Alseberg)	Buslijn 141 (Brussel/Lennik/Leerbeek)
Buslijn 213 (Brussel/Asse/Ternat/Teralfene/Aalst)	Buslijn 214 (Brussel/Asse/Aalst)
Buslijn 212 (Snelbus Aalst/Koekelberg Simonis)	Buslijn 355 (Brussel/Ternat/Liedekerke)
Buslijn 820 (Jette/Vilvoorde/Zaventem)	Schooldienst 1 en 2 Dilbeek

9.3.3 LANGZAAM VERKEER

Het (inter-)provinciaal fietsroutenetwerk (zie planningscontext) heeft een recreatieve en een functionele component. Het fietroutenetwerk biedt bijgevolg ook mogelijkheden voor woon-werkverkeer over langere afstanden.

Het beschikbare fietsroutenetwerk heeft slechts een beperkte samenhang. In een aantal gevallen is de continuïteit van de fietsvoorzieningen op de routes niet verzekerd. De bestaande fietsvoorzieningen komen in het algemeen langs de hoofdwegenstructuur voor.

Bovenlokale recreatieve fietsroutes	
Anderlecht – Dilbeek – Lennik	route Koeivijverstraat, Rollestraat, Herdebeekstraat, Plankenstraat, Oude Geraardsbergsebaan met doorsteek naar de Geraardsbergsestraat
Bekkerzeel – Dilbeek – Sint-Pieters-Leeuw	route Mertensstraat, Rodenberg, Molenberg, Kloosterstraat, doorsteek naar de De Heetveldelaan, De Heetveldelaan, Kasteelstraat, Verheydenstraat, Kalenbergstraat, Dennenlaan, Flettestraat, Weidestraat, Kerkstraat, Dorpstraat, Keperenbergstraat, Rollestraat, Poverstraat, Halleweg, Gaasbeekstraat en Beersbrugstraat.
Schepdaal – Lennik	Deze route wordt gevormd door de Eksterstraat en Kothemstraat.

In de woongebieden zijn de voetgangersvoorzieningen algemeen gezien in voldoende mate aanwezig en uitgerust. Inzake het dwarsen/oversteken van bepaalde straten zijn in het verleden een aantal maatregelen getroffen. Zo is de oversteekbaarheid van drukke wegen bij scholen specifiek verbeterd door het aanbrengen van verkeerslichten. De oversteekbaarheid van de N8 werd verbeterd door de inrichting van een fiets- en voetgangerstunnel ter hoogte van de Lambrechtsstraat. Met de herinrichting van de N8 op het deeltracé Ring–Spanuit is de veiligheid van dwarsbewegingen verhoogd door de aanleg van een middenberm en verkeerseilanden tussen de verschillende rijrichtingen.

9.4 Knelpunten en kwaliteiten

9.4.1 KNELPUNTEN

Kaart 22: Synthesekaart ruimtelijke knelpunten

- **Problemen met betrekking tot de huidige verkeersontsluiting en verkeersveiligheid**

- De situering van de gemeente ten opzichte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de aanwezigheid van de A10/E40 en de R0 evenals de verkeerswisselaars verklaren in belangrijke mate dat de gemeente wordt geconfronteerd met veel doorgaand verkeer en verzadiging van het wegennet. Dit leidt tot verschillende verkeersknelpunten met onveilige verkeerssituaties.
- Het doorgaande verkeer heeft de verkeersdruk op de gemeentelijke infrastructuur sterk doen toenemen, waardoor het 'hergebruik' van oude (historische) verbindingen, de N8, N9 en N282, steeds manifester wordt. Dit heeft niet alleen consequenties voor de leefbaarheid langs deze wegen, maar leidt tevens tot verzadigingsverschijnselen ter hoogte van de aansluitingen op voornoemde autosnelwegen.
- De verzadigingsverschijnselen leiden op hun beurt tot het ontstaan van sluikeverkeer (verkeer met herkomst en bestemming buiten de gemeente) in een aantal wegen/straten, die deel uitmaken van het Dilbeekse hoofdwegennet.
- Naast voornoemde externe verbindingswegen worden echter ook (woon)straten gebruikt door het doorgaande verkeer. Gezien langs deze routes vooral wordt gewoond en in een aantal gevallen een sterke functievermenging plaats heeft, staan de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de gemeente onder zware druk.
- In een aantal situaties en meer bepaald langsheen de historische verbindingswegen heeft overmaat aan doorgaand verkeer een duidelijke barrièrewerking tot gevolg.
- De autosnelwegenstructuur vormt op bepaalde plaatsen fysieke barrières. De R0 scheidt de wijk Moortebeek van Dilbeek-centrum en isoleert de Stationswijk van Groot-Bijgaarden ten opzichte van de rest van de gemeente.
- De barrièrewerking van de spoorwegen is eerder gering. Enkel in Groot-Bijgaarden worden de relaties tussen het noordelijke en zuidelijke woongebied beperkt tot één enkele straat.
- De verkeerswisselaar van de N8–Ninoofsesteenweg met de R0 kan eveneens als een capaciteitsknelpunt worden beschouwd.
- De bereikbaarheid van de noordoostelijke industriezone via de Brusselstraat en de Stationstraat verloopt moeilijk, om redenen van te beperkte kruispuntruimte. De verkeerssituatie hier zorgt er echter wel voor dat het gemeenteplein van Groot-Bijgaarden ontlast wordt.
- Er is een probleem van sluiptwegen op spitsuren.
- Het vrachtverkeer brengt veel schade toe aan de wegen en dit vooral aan de kleine wegen.
- **Parkeerdruk**
Grote parkeerdruk en parkeerproblemen treffen de volgende punten:
 - De N8 – Ninoofsesteenweg, op het deeltracé Ring R0 – Molenbergstraat, ten gevolge van de aanwezigheid van woningen, winkels en bedrijven.
 - De Verheydenstraat (de winkelstraat van Dilbeek). In het recente verleden werd een parkeerruimte van ongeveer 100 parkeerplaatsen aangelegd tussen de Verheydenstraat en de Oude Smidsestraat. Dit heeft echter geen verlichting van de parkeerdruk gebracht in de Verheydenstraat.
 - Brusselstraat (winkelactiviteiten).
 - Gossetlaan en aanpalende straten als gevolg van de aanwezigheid van bedrijven.
 - Parking sporthal Caerenberg te Schepdaal
 - Parkeerproblematiek hoek Rustlaan – Brusselstraat te Groot-Bijgaarden.
 - Er is een gebrek aan parkings nabij bus-, tramhalten en treinstations.
 - Er is een gebrek aan parkeergelegenheid nabij socio-culturele en sportvoorzieningen. De omgeving van het cultureel centrum 'Westrand': bij bepaalde voorstellingen / activiteiten / manifestaties is de beschikbare parkeercapaciteit te gering waardoor een parkeerdruk wordt ervaren in de omliggende straten. De omgeving van het ontmoetingscentrum van Itterbeek is bij tijd en wijle eveneens onderhevig aan een te hoge parkeerdruk. Parkeerproblematiek rondom zwembad Dilkom in Kauwenaardewijk te Dilbeek en rondom het Regina Caeli-lyceum ter hoogte van het zwembad in de Rozenlaan.
 - Er is een gebrek aan parkeergelegenheid nabij openbare instellingen (post,...)
 - Wat het parkeren bij de stations betreft, blijkt dat er enkel aan het station van Dilbeek sprake is van een structureel tekort aan parkeerruimte. Als gevolg daarvan wordt er rondom het station geparkeerd en dan vooral in de Stationstraat, waarbij de kruising met de Dansaertlaan geheel wordt omzoomd met geparkeerde voertuigen. Ondanks de gunstige ligging, aan de rand van Brussel en dichtbij de verkeerswisselaar met de R0, kan de capaciteit van de parking aan het station van Groot-Bijgaarden moeilijk worden uitgebreid met het oog op de aanpalende bebouwing.
- **Onderlinge aansluiting openbaar rail- en busvervoer**
 - Het openbaar vervoer circuleert te weinig radiaal rond Brussel.
 - De verschillende vervoersmodi zijn slecht op elkaar afgestemd.

- De frequentie van sommige bustrajecten moet verhogen (vooral voor pendelaars en schoolgaande jeugd).
- Het openbaar vervoer bedient de treinhalttes in Dilbeek met een beperkte frequentie.
- **Langzaam verkeer**
 - *Fietsvoorzieningen*
 - De gemeente Dilbeek beschikt niet over een samenhangend net van fietsvoorzieningen, waardoor sommige kernen minder goed met elkaar zijn verbonden voor zwakke weggebruikers.
 - Andere zwakke plekken zijn fietsoversteekplaatsen: in vele gevallen zijn deze niet aanwezig. Indien ze wel voorzien zijn, zijn ze veelal onveilig uitgebouwd.
 - Met uitzondering van een aantal fietsvoorzieningen langs de gemeentelijke structuurwegen, zijn de meeste fietspaden en fietsstroken in slechte staat of te smal.
 - Het gebrek aan continuïteit in de voorzieningen geeft aanleiding tot gevaarlijke situaties. In sommige gevallen werden fietspaden niet op elkaar aangesloten.
 - Een aantal fietsvoorzieningen zijn ontworpen zonder rekening te houden met desiderata van de fietsers. Langs de andere kant zijn er fietsvoorzieningen op plaatsen waar er geen nodig waren.
 - Bepaalde fietsvoorzieningen bieden weinig comfort. Dit is een gevolg van ongelijke ligging of verzakkingen, het veelvuldig parkeren op het fietspad en/of het regelmatig overrijden daarvan en het te grote snelheidsverschil tussen de fietser en het gemotoriseerd verkeer.
 - Sommige fietspaden of fietsstroken beginnen of eindigen plots, zonder dat ze op andere bestaande fietsvoorzieningen aansluiten en zonder bijkomende beveiligingen.
 - *Voetgangersvoorzieningen*
 - De verkeersleefbaarheid bij de gewestwegen en voornamelijk bij de doortochten in de kernen is slecht.
 - Een aantal voetpaden buiten de beschouwde woongebieden zijn in minder goede staat.
 - Sommige straten en kruisingen zijn overgedimensioneerd.

9.4.2 KWALITEITEN

Kaart 23: Synthesekaart ruimtelijke kwaliteiten

- **Verkeersontsluitingen en –verbindingen**
 - De gemeente is bijzonder goed ontsloten. De aanwezigheid van de A10/E40, de R0, de N8 en de diverse verkeerswisselaars zorgen ervoor dat de gemeente direct op het hoofdwegennet is aangesloten.
 - De interne verbindingen zijn eveneens goed voorzien. Vermits die interne verbindingen verlopen via de historische verbindingswegen dienen deze verbindingen zowel de interne, externe als bovenlokale doorgaande verplaatsingen.
- **Goede openbaar vervoerverbindingen**
 - De gemeente wordt goed tot zeer goed bediend inzake het railvervoer. Door de nabijheid van de IC/IR-stations van Brussel en Denderleeuw, zijn nagenoeg alle railverbindingen mogelijk.
 - De hoofdstructuur van het openbaar vervoer kenmerkt zich door een oost-west oriëntatie (van de randgemeenten naar het Brussels), wat goede aansluitingen geeft op trein-, tram- en metrostations binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Een goede noord-zuid gerichte openbare vervoersverbinding ontbreekt echter.

10. BESTAANDE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

Kaart 20: Bestaande recreatievoorzieningen

10.1 Beleidskader (RSV, RSVB)

Het **RSV** neemt voor Dilbeek geen specifieke selecties op in kader van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur. Wel wordt de waarde van de aaneengesloten open ruimtegebieden en gave landschappen van het Pajottenland aangeduid als een te versterken kwaliteit.

Het **RSVB** neemt delen van Dilbeek op in het stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel. In het zuidelijke deel van de gemeente, behoren de uitlopers van het Pajottenland tot het toeristisch recreatief netwerk van de Landelijke Kamer West.

In het stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel wordt de nadruk gelegd op de uitbouw van de bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur en de ontwikkeling van een netwerk tussen deze elementen. Aangezien Dilbeek niet is geselecteerd als recreatief knooppunt, wordt de ontwikkeling van nieuwe infrastructuur voor hoogdynamische recreatie uitgesloten. Wel kunnen verblijfsmogelijkheden met hoge kwaliteits- en comforteisen ingericht worden voor congresfaciliteiten, luxueus verblijfstoerisme (golfhotels, verwencentra...). Het uit te bouwen netwerk tussen de aanwezige groenelementen en het waardevol cultureel erfgoed biedt ondersteuning aan deze functies.

In het toeristisch recreatief netwerk van de Landelijke Kamer West wordt de nadruk gelegd op de ontwikkeling van laagdynamisch toerisme en recreatie. Het toeristisch-recreatief potentieel wordt gelieerd aan het gevarieerde landschap en de landschapsbeleving. De uitbouw van hoogdynamische recreatieve infrastructuur is uitgesloten. De uitbouw van de toeristisch-recreatieve infrastructuur respecteert de ruimtelijke draagkracht en gebeurt in verweving met de andere openruimtefuncties. Leegstaande landbouwbedrijven kunnen een toeristisch-recreatieve verblijfsfunctie krijgen. Recreatieve routes verbinden de waardevolle landschappen en het cultureel erfgoed.

Buiten deze netwerken wordt de Steenpoel Golfclub en Golfschool aangeduid als een specifieke hoogdynamische toeristisch-recreatieve attractie. De provincie of het gewest zullen instaan voor de uitwerking van het beleid rond deze selectie.

10.2 Recreatieve bestemmingen

In eerste instantie wordt de oppervlakte voor recreatieve activiteiten in het gewestplan voor de gemeente Dilbeek vergeleken met de recreatieve voorzieningen in een aantal buurgemeenten en de hogere administratieve eenheden (zie onderstaande tabel). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de term 'bezettingsgraad'. Dit is de verhouding tussen het aantal inwoners en de oppervlakte aan recreatievoorzieningen (dag- en verblijfsrecreatie) volgens het gewestplan (inwoners/ha recreatie).

Tabel 30: Bezettingsgraad recreatieve bestemmingen

	aantal inwoners	Oppervlakte Grondgebied (ha)	Recreatie (%)	Oppervlakte Recreatie (ha)	Bezettingsgraad (inw. / ha recreatie)
Dilbeek	37.499	4.118	1,0	41	914
Sint-Pieters-Leeuw	29.821	4.038	0,3	12	2485
Lennik	8.495	3.080	0,3	9	943
Ternat	14.266	2.448	0,7	17	839
Asse	27.583	4.964	0,5	24	1149
Arr. Halle - Vilvoorde	554.110	94.293	0,7	660	840
Vlaams-Brabant	1.007.882	210.615	0,7	1.474	683
Vlaamse Gewest	5.912.382	1.352.225	1,3	17.579	336

Bron: Wegwijs in eigen regio. - Portret van de 65 Vlaams-Brabantse gemeenten, GOM Vlaams-Brabant, 1999

Besluit:

Op het gewestplan is 1% van het grondgebied van Groot-Dilbeek ingekleurd als recreatiezone.⁶⁶ Dit is iets hoger dan het gemiddelde van Vlaams-Brabant en het arrondissement Halle-Vilvoorde waar slechts 0,7% van de totale oppervlakte wordt aangeduid als recreatiebestemming. In vergelijking met het Vlaamse Gewest is de relatieve oppervlakte recreatiegebied in Dilbeek dan weer kleiner. Uit bovenstaande tabel blijkt tevens dat de provincie Vlaams-Brabant een zeer hoge 'bezettingsgraad' kent in vergelijking met het gemiddelde in

⁶⁶ Wegwijs in eigen regio - Portret van de 65 Vlaams-Brabantse gemeenten, GOM Vlaams-Brabant, 1999

Vlaanderen. 1 ha recreatiebestemming moet in de provincie Vlaams-Brabant (683 inw/ha) en in het arrondissement Halle-Vilvoorde (840 inw/ha) dienen voor meer dan het dubbel aantal mensen dan gemiddeld elders in Vlaanderen (336 inw/ha). Binnen het arrondissement Halle-Vilvoorde scoort Dilbeek nog slechter met 1 ha recreatiegebied per 914 inwoners.

10.2.1 OVERZICHT VAN DE RECREATIEVE BESTEMMINGEN IN DILBEEK

In Groot-Dilbeek treffen we verspreid over de gemeente 15 recreatiegebieden aan.

- Dilbeek
 - Ketelheidestraat: deze zone is op vandaag niet ingenomen door recreatie;
 - Zone Roelandsveld: volledig ingenomen door sportterreinen.
 - Bodegemstraat: speelpleinwerking Begijnenborre
 - Wolsemstraat volledig ingenomen door Manege Horses Dream Events
 - Borrestraat: ingenomen door voetbalveld .
 - Zone Kalenbergstraat: ingenomen voor hockeyvelden en tennisvelden.
- Groot-Bijgaarden
 - Isidoor Van Beverenstraat: volledig ingenomen door de gebouwen van de voormalige Manege Embourg;
 - Site Rodenberg: de zone is in privébezit. Is deels ingenomen door een sportzaal met mogelijkheid voor tennis en squash.
- Schepdaal
 - Kouterstraat: volledig ingenomen door tennisvelden vzw Tennisclub Pajottenland;
 - Zone Jan De Trochstraat: volledig ingenomen;
 - Caerenbergveld: ingenomen, behalve klein deel aan de rand van de Kothemstraat.
 - Zone Kapelleveldstraat: volledig ingenomen door voetbalterrein.
- Itterbeek
 - Zone Herdebeekstraat: ingenomen door een voetbalterrein
- Sint-Martens-Bodegem
 - Sint-Martinusstraat: ingenomen door een voetbalveld, een gemeenschapscentrum en jeugdinfrastructuur;
- Sint-Ulriks-Kapelle
 - Lumbeekstraat: ingenomen met bestaand voetbalveld "Kapellesport"

10.2.2 SPORT- EN RECREATIEVOORZIENINGEN

Onderstaande tabel geeft per deelgemeente een overzicht van de recreatieve infrastructuur. Telkens wordt ook toegelicht welke verenigingen van deze voorzieningen gebruik maken en/of wat het recreatieve aanbod inhoudt.

De tabel geeft ook aan welke andere verenigingen (*cursief*) van deze voorzieningen gebruik maken. Dit geeft een indicatie van het meervoudig gebruik van de infrastructuur.

Deelgemeente	Terrein/Gebouw	Vereniging/Gebruik
Schepdaal	Gemeentelijk voetbalveld	vzw FC Schepdaal
	Gemeentelijk voetbalveld	vzw Verbroedering Koeivijver – Pede Nicky Spurters
	Gemeentelijk voetbalveld Bergendael	Voetbal
	Gemeentelijk voetbalveld	FC Pede
	Voetbalvelden Plankendaal	Voetbal
	Gemeentelijke sporthal Caerenbergveld	Judoclub vzw, Minivoetbalbond Dilbeek, <i>Jeugdtoneel Konseir, Campersclub</i> , Tafeltennisclub Smash, Volleybal Schepdaal, Zaalvoetbal Amigo, Zaalvoetbal Foot, <i>Vrienden Cultuurraad</i>
	Gemeentelijke sportzaal De Klimop	Diversen
	Niet-gemeentelijke sportzaal Dilgym	Fitness
	Manege	Manege Winner's Stable bvba
	Manege	Manege Horses Farm
	Niet-gemeentelijke visvijver	Visvijver Bullenhof
	Niet-gemeentelijk tennisterrein	vzw Tennisclub Pajottenland
Sint-Martens-Bodegem	Gemeentelijk voetbalveld	Daring Bodegem vzw

Deelgemeente	Terrein/Gebouw	Vereniging/Gebruik
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Driehofveldlaan	
	Castelhof	gemeentelijke jeugddienst + jeugdcentrum (polyvalente zalen, grote zaal, repetitielokaal)
	Trefcentrum Solleveld	Karate-Do Icho, <i>Chiro Bodegem, Oudleidingen werking vuilbak</i> , Petanque
	Manege	Manege Sint-Martinus
	Niet-gemeentelijke visvijver	Visserij Sint-Martinus
Sint-Ulriks-Kapelle	Gemeentelijke voetbalvelden	FC Kapellesport vzw
	Manege	Manege Ter Wilgen
	Gemeentelijk tennisterrein Park La Motte	Tennis
Itterbeek	Gemeentelijk voetbalveld	KVE ITNA Itterbeek
	Gemeentelijk voetbalveld Bettendries	Voetbal
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Mussebeeklaan	
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Bettendries	
	Gemeentelijke sporthal Recreatiecentrum Itterbeek	vzw Judoclub, SDI Vollebal vzw, <i>Openbare Diensten Dilbeek</i> , Minivoetbalbond Dilbeek SDI Turnen, Recre Janika (gymnastiek), Dilbeek Retro Sport, Volleybalclub Attila
	Golfterrein	Steenpoel Golf
	Gemeentelijke petanquebaan Herdebeekstraat	Petanque
	Gemeentelijk tennisterrein	SDI Tennis
Dilbeek	Gemeentelijk voetbalveld Zuurweide	Voetbal
	Gemeentelijke voetbalvelden Wolfspuiten	<i>Moustacheboys</i> , Dilbeeksport vzw (voetbal)
	Niet-gemeentelijk voetbalveld	vzw Verbroedering Koeivijver - Pede
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Draverslaan	
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Withuislaan	
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Pippezijp	Petanque
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Begijnenborre	
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Zuurweidestraat	
	Gemeentelijk klein openluchtterrein	Skateboarden (cf. skateplein)
	Gemeentelijk Sportcomplex Roelandsveld	Tennisclub Roelandsveld, Dilbeek Sport vzw, <i>Vriendenkring Dilbeek</i> , Atletiekclub, Duursport, Petanquebanen
	Gemeentelijke sportzaal Jongslag	
	Niet-gemeentelijk sportcentrum Baudouin	Hockeyclub Baudouin, Koninklijke tennisclub Baudouin, Petanque, Polyvalent sportveld
	Niet-gemeentelijke sporthal Iris Hogeschool Brussel, Parnas-instituut	
	Manege	Manege Horses Dream Events
	Manege	Manege Hof Ter Smissen
	Gemeentelijk Zwembad Dilkom	Duikschool Adventure Diving Dilbeek vzw, Zwemclub Dilbeek vzw – Orka's, Dilbeekse Zwemvereniging
	Gemeentelijke petanquebaan Veldeke	Petanque
	Gemeentelijke petanquebaan Tulpenlaan	Petanque
	Niet-gemeentelijke overdekte petanquebaan	St-Alena Petanque
	Niet-gemeentelijke overdekte petanquebaan	Savio Petanque
	Gemeentelijke visvijver	Dilbeekse Vissersclub
	Gemeentelijke visvijver	Visvijverpark
Groot-Bijgaarden	Jeugdlokalen – niet-gemeentelijk voetbalveld	<i>Chiro Don Bosco, Oudleiding De Zolder</i> , Voetbalterrein Don Bosco
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Gossetlaan	Brussels Kart – zowel binnen- als buitenparcours
	Gemeentelijk klein openluchtterrein Nieuwenbos	
	Gemeentelijke Sporthal "Ten Gaerde"	Aikido Club Groot-Bijgaarden vzw, TTGB, Vzw Judoclub Groot-Bijgaarden, Basketbalclub Groot-Bijgaarden, SDI Volleybal vzw, Turnkring Ten Gaerde vzw, Badmintonclub vzw, GBSK Handbal vzw, Karateclub Groot-Bijgaarden, KVLV Groot-Bijgaarden, Zaalvoetbal Groot-Bijgaarden, Volleybalclub VC Groot-Bijgaarden
	Niet-gemeentelijk Sportcomplex Rodenberg	Tennisclub TC Rodenberg, Squash, Petanque
	Niet-gemeentelijke sporthal Maria Mazzarello instituut	
	Sportcomplex	Tennis- en Recreatieclub Groot-Bijgaarden vzw, Voetbal VC Groot-Bijgaarden, Petanque
	Manege	bvba Manege Embourg

Deelgemeente	Terrein/Gebouw	Vereniging/Gebruik
	Gemeentelijke petanquebaan Reinaertproject	Petanque

10.2.3 JEUGDBEWEGINGEN

Jeugdcentra en jeugdclubs:

- Dilbeek: Jeugdclub Oosthoek, Jeugdclub Roesj
- Groot-Bijgaarden: De Graankorrel, Jeugdclub Paddestoel
- Itterbeek: Jeugdclub Zomaar
- Schepdaal: Jeugdclub Jeugd Ontmoeting Schepdaal (JOS)
- Sint-Martens-Bodegem: Gemeentelijk Jeugdcentrum Castelhof, Jeugdclub Vuilbak

Chiro:

- Dilbeek: Chiro Iris, Chiro Savio
- Groot-Bijgaarden: Chiro Don bosco, Chiro Windekind, Oud leiding Chiro Don Bosco
- Itterbeek: Chiro Jokonta, Chiro Allegro
- Schepdaal: Chiro Schepdaal
- Sint-Matens-Bodegem: Chiro Bodegem
- Sint-Ulriks-Kapelle: Chiro Kapelle

Scouts:

- Dilbeek: Scoutsgroepen Sint-Alena, Scouts Paloke, Oud leiding Scouts Paloke
- Groot-Bijgaarden: Scouts De Pelgrims

Andere jeugdwerkingen

- Dilbeek: Evangelisch Jeugdverbond afdeling Dilbeek, Kajottersbeweging, +13-Savio KAJ Savio-Club, KAJ Savio-Club Savio, KWB Savio Dilbeek, Speelplein Begijnenborre
- +13 Sint-Ambrosius, Pluswerking 't Savio, Kinderwerking O.C.M.W. – Naschoolse begeleiding, Wereldwinkel Jongeren

10.2.4 VERBLIJFSACCOMODATIE

Er komen op het grondgebied van Groot-Dilbeek 6 hotels voor:

- Dilbeek:
 - Hostellerie d'Arconati gelegen in de d'Arconatistraat
 - Relais Delbeccha gelgen in de Bodegemstraat
 - Gosset Hotel gelegen in de Alfons Gossetlaan
- Groot-Bijgaarden:
 - Rest-inn Atuostrade gelegen op de dienstzone langs de A10/E40
 - Victory gelegen in de Nieuwe Gentsesteeweg
 - Waerboom gelegen in de Jozef Mertensstraat

10.2.5 VOORZIENINGEN VOOR LAAGDYNAMISCHE RECREATIE⁶⁷

Voor laagdynamische recreatievormen zijn in Dilbeek slechts weinig voorzieningen met openbaar karakter aanwezig.

Wandel- en fietsrecreatie verdient echter bijzondere aandacht. Dilbeek bezit een mooi open en heuvelachtig landbouwlandschap, grotendeels gelegen in het Pajottenland. De streek is rijk aan kastelen en kasteeldomeinen.

Op het grondgebied van Dilbeek zijn twee lokale fietsroutes uitgestippeld. Een ervan is de Konijntjesroute Dilbeek, een fietsroute van 23 km langs een rustig parcours ten noorden van de Ninoofsesteenweg. Een andere route is de Fietsroute Dilbeek die een traject aflegt van 29 km langs de verschillende deelgemeenten. Het gemeentebestuur werkte samen met Bloso een mountainbikeparcours uit. Deze bestaat uit drie lussen, die elk een andere startplaats hebben en combineerbaar zijn. Van noord naar zuid loopt tevens een recreatieve fietsroute die deel uitmaakt van het provinciaal fietsroute netwerk. Dit tracé wordt in Sint-Anna-Pede gekruist door een ander dat van oost naar west loopt.

In de verschillende deelgemeenten bevinden zich eveneens verscheidene bewegwijzerde wandelroutes: Wolfspuitenwandeling, Bruegelwandeling, Hoppewandeling, Pedemolenwandeling en Interbellumwandeling. De gemeente plant ook de Wivinawandeling en de Vierbekenwandeling op korte termijn in te huldigen.

⁶⁷ Extensieve recreatie is een vorm van recreatie waarbij in de eerste plaats het verlangen naar rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is.

10.2.6 CULTURELE EN TOERISTISCHE VOORZIENINGEN

CC Westrand

CC Westrand biedt een regionaal podium voor cultuur, theater, muziek, dans, tentoonstellingen... De infrastructuur kan gebruikt worden door verenigingen en bedrijven. Westrand ambieert een sterke regionale uitstraling.

Culturele voorzieningen

Voor de overige culturele voorzieningen wordt verwezen naar 'Voorzieningenniveau' in hoofdstuk "bestaande ruimtelijke nederzittingsstructuur".

Toeristische voorzieningen

Hieronder volgt een opsomming van de voornaamste toeristische aantrekkingspolen in Dilbeek:

- Bruegelvallei met Sint-Gertrudis
- Kerk vna Sint-Anna-Pede
- Watermolen Pede
- Het trammuseum
- De Onsemhoeve
- De verschillende (kasteel)parken en monumenten zoals Sint-Alenapark, Kasteel Nieuwermolen, Kasteel La Motte, Kasteel Pelgrims de Bigard, Guldenkasteel, Kasteel Sint-Anna, ...
- Het Neerhof: jeugd- en gezinsboerderij met verscheidene mogelijkheden voor schoolactiviteiten en tienervakanties, hoevefeesten, wandelingen en individuele bezoeken.

10.2.7 ZONEVREEMDE RECREATIE

Kaart 21: Spreiding zonevreemde recreatievoorzieningen

39 van de 60 locaties voor sport- en recreatie en voor jeugdinfrastructuur zijn zone-eigen volgens het gewestplan (gelegen in recreatiegebied, woongebied of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut). Deze sites blijven ook zone-eigen bij uitbreiding. De overige 21 locaties zijn zonevreemd gelegen. 11 sites zijn volledig zonevreemd. 10 locaties zijn slechts gedeeltelijk zonevreemd.

Voor beschrijving van de zonevreemde bedrijven wordt het 'BPA Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten'⁶⁸ van de gemeente Dilbeek als basis gebruikt. Het gaat hier om sport- en recreatieterreinen met hun bijbehorende gebouwen of terreinen en om jeugdlokalen die volgens het gewestplan gelegen zijn in de open ruimte gebieden (agrarisch gebied, groengebied, natuurgebied, ...) en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones. Eén zone is tevens zone-vreemd doordat ze in industriegebied is gelegen.

10.2.7.1 Gedeeltelijk zonevreemde recreatie

Schepdaal

1. Tennisterreinen, Vzw Tennisclub Pajottenland. De site is deels gelegen in recreatiegebied en deels in agrarisch gebied. De site ligt in directe aansluiting met de kern van Schepdaal en heeft een goede bereikbaarheid via de N8. Er wordt geen uitbreiding gevraagd maar een correctie van het gewestplan volgens de werkelijke toestand.
3. Visvijver Bullenhof, Bullenbergstraat: De visvijver is gedeeltelijk gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in woongebied met landelijk karakter. De locatie is bij een lokale verbindingsweg gelegen, aan de rand van een bebouwingslint, op de grens van een valleigebied.
4. Voetbalvelden Plankenveld, J. De Trochstraat: De site is hoofdzakelijk in recreatiegebied gelegen, maar deels ook in natuurgebied en woongebied met landelijk karakter. De zone is gelegen aan de rand van een lintbebouwingsstrook. De site wordt ontsloten via een lokale verbindingsweg.
6. Voetbalveld, Kapelleveld, Schepdaal (Sint-Gertrudis-Pede): Hoofdzakelijk gelegen in recreatiegebied. De toegangsweg is gesitueerd in agrarisch gebied. Het voetbalveld ligt op de grens tussen de lintbebouwing en open ruimte.

Sint-Martens-Bodegem

8. Manege St-Martinus, Suikerbergstraat: Aan de straatzijde gelegen woongebied met landelijk karakter. De achterzijde is gesitueerd in agrarisch gebied. De locatie is tevens gesitueerd in valleigebied. Er is een relatief goede ontsluiting via een lokale verbindingsweg.

⁶⁸ BPA Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-,recreatie-en jeugdactiviteiten, Gemeente Dilbeek- Mens en Ruimte-, juli 2004.

Dilbeek

11. Sportcomplex Roelandsveld, Sportlaan: Voor het overgrote deel gelegen in zone voor recreatie en openbaar nut. Een klein deel is gelegen in parkgebied. Er worden uitbreidingsmogelijkheden gevraagd. De locatie sluit aan bij de kern van Dilbeek en wordt goed ontsloten.

Groot-Bijgaarden

17. Sporthal Ten Gaerde, Jozef Mertensstraat: De site is deels in woonzone gelegen, deels in woonuitbreidingsgebied. De locatie ligt aan de rand van de kern van Groot-Bijgaarden en heeft een goede ontsluiting via een lokale verbindingsweg. Op "Ten Gaerde" zijn verschillende verenigingen gevestigd, waarvan er vier om uitbreiding vragen:
- TTGB vraagt bijkomende gebouwoppervlakte van 300m²;
 - vzw Judoclub vraagt een gebouwoppervlakte van 120m²;
 - Basketbalclub Groot-Bijgaarden vraagt de oppervlakte van een bijkomend basketbalveld.
 - SDI-Volley vzw vraagt een vereniging van al haar activiteiten op deze locatie.
18. Manege Embourg, Isidoor Van Beverenstraat 40-7: Hoofdzakelijk gelegen in recreatiegebied, deels in groengebied en woongebied. De locatie is gelegen binnen een bebouwingslint aan de rand van groengebied bij de E40.
19. Jeugdlokalen van Chiro Don Bosco, Oudleiding De Zolder en voetbalveld, Hendrik Placestraat 44: Het gedeelte van de oudleiding is gelegen in groengebied. Het gedeelte Chiro Don Bosco is gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De locatie is gelegen bij de kern van Groot-Bijgaarden, aansluitend bij valleigebied. De ontsluiting gebeurt via een lokale ontsluitingsweg.
20. Jeugdlokalen Chiro Windekint, Jeugdclub Paddestoel, Scouts De Pelgrims, Gemeenteplein/Gossetlaan: Het gedeelte van jeugdclub Paddestoel en Chiro Windekind is gelegen in woongebied. Het gedeelte scouts De Pelgrims is gesitueerd in groengebied. De site ligt op de grens van de nederzettingsstructuur en de open ruimtestructuur en dit in de schaduw van de verkeerswisselaar E40/R0.

10.2.7.2 Volledig zonevreemde recreatie**Schepdaal**

2. Manege Winner's Stable, J. De Trochstraat 85: De manege is volledig gesitueerd in agrarisch gebied. De locatie maakt de verbinding tussen twee linten van bebouwing en heeft een goede ontsluiting op de kruising van een lokale verbindingsweg en een lokale ontsluitingsweg. De manege vindt het wenselijk maar niet noodzakelijk om uit te breiden.
5. Manege Horses Farm, Hunselveld: De manege is volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De locatie is gelegen binnen de groenstructuur in valleigebied. De site kent een relatief goede ontsluiting naar een lokale ontsluitingsweg.

Sint-Martens-Bodegem

7. Visserij St-Martinus, Blekerijstraat: De site is grotendeels in natuurgebied gelegen. Beperkte delen situeren zich in agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter. De locatie is gelegen binnen de groenstructuur in valleigebied. De locatie is niet goed ontsloten.

Sint-Ulriks-Kapelle

9. Manege, Kloosterweide: De manege is grotendeels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, deels in natuurgebied. De locatie ligt op de rand van een valleigebied in de open ruimte. Ze heeft geen goede ontsluiting.

Itterbeek

10. Jeugdlokalen Chiro Allegro, Chiro Jokonta, Plankenstraat 23: De site in de kleine kern van St- Anna-Pede is gelegen in groengebied, aansluitend bij een bebouwingslint, natuurgebied en valleigebied.

Dilbeek

12. Jeugdlokalen Scouts Alena, Lambrechtlaan: De bebouwing bij de kern van Dilbeek is in agrarisch gebied gelegen, aan de rand van het woongebied. De locatie sluit tevens aan bij het valleigebied in de open ruimte.
13. Jeugdlokalen Scouts Paloke, Berchemstraat: De bebouwing is gelegen in zone voor buffergebied tussen de Berchemstraat en de Ring.
14. Manege Hof ter Smissen, Hongersveldstraat: De manege is gelegen in woonuitbreidingsgebied, aansluitend bij de vallei in groengebied.
15. Voetbalveld Zuurweide Hongersveldstraat: De site bevindt zich volledig in natuurgebied. De locatie is tevens gelegen in de groene hoofdstructuur van het valleigebied.

16. Sportcomplex Bosstraat: De voorziening is volledig gelegen in woonuitbreidingsgebied. De locatie is gelegen bij de kern van Groot-Bijgaarden en een lokale verbindingsweg. Er wordt uitbreiding gevraagd voor de aanleg van twee tennisterreinen.
21. Brussels Kart, Alfons Gossetlaan: De voorziening is volledig in industriegebied gelegen.

10.3 Knelpunten en kwaliteiten

10.3.1 KNELPUNTEN

Kaart 22: Synthesekaart ruimtelijke knelpunten

- **Beperkte ruimte voor recreatie**
 - Dilbeek beschikt slechts over 41 ha recreatiegebied of circa 1% van zijn grondgebied. Deze terreinen zijn quasi volledig ingepalmd. Zij worden volledig aangesproken door de uitbreidingswensen van de aanwezige sportclubs.
- **Zonevreemde aspecten**
 - Bepaalde recreatieve infrastructuur wordt geconfronteerd met zonevreemdheid, al dan niet als gevolg van uitbreidingswensen. De ontwikkelingsperspectieven dienen in overeenstemming gebracht te worden met de gewenste ruimtelijke structuur.
- **Slechte locaties buurt- en speelplaatsen**
 - De buurt- en speelplaatsen zijn niet altijd goed ingeplant. Ze zouden dicht bij de woonkernen moeten aansluiten om het veiligheidsgevoel te bevorderen.
 - Er is meer nood aan kleine speelpleinen.
- **Zonevreemde recreatieinfrastructuur**
 - Verspreid over het grondgebied van Dilbeek zijn tal van zonevreemde of gedeeltelijk zonevreemde recreatievoorzieningen gelegen. Het betreft zowel sportterreinen – en gebouwen als maneges, visvijvers en jeugdlokalen.
- **Gebrek aan specifieke voorzieningen**
 - Een aantal pleinen worden exclusief ingenomen door sportclubs.
 - Er is te weinig initiatief voor recreatievoorzieningen vanuit de provincie.
 - Er is nood aan een fuifzaal in de gemeente Dilbeek.

10.3.2 KWALITEITEN

Kaart 23: Synthesekaart ruimtelijke kwaliteiten

- **Historische gebouwen**
 - Dilbeek bezit enkele belangrijke historische gebouwen. Verschillende monumenten en kastelen zijn belangrijke aantrekkingspolen.
- **Uitbouw van toeristisch-recreatieve voorzieningen**
 - Toeristisch-recreatieve potenties voor wandel- en fietstoerisme, het hoeve- en plattelands-toerisme, toerisme en recreatie rond het historisch erfgoed kunnen verder uitgebouwd worden. Het prachtige landschap en cultureel-historisch erfgoed hier aanwezig biedt tal van kansen.
 - Dilbeek heeft nog ruimte voor de verdere uitbouw van recreatieve voorzieningen en dit zowel in geëigende gewestplanbestemmingen als door het doorvoeren van ruiloperaties tussen recreatieve bestemmingen en andere.
- **Duurzame inrichting van de beschikbare ruimte voor recreatie**
 - Aangezien Dilbeek slechts beschikt over een beperkt areaal voor recreatie, gaat de gemeente spaarzaam om met de beschikbare ruimte. Terreinen en infrastructuur worden vaak meervoudig gebruikt. Indien ook voor de huidige zonevreemde terreinen een oplossing kan worden gevonden, vraagt Dilbeek niet om een uitbreiding van de beschikbare zones voor recreatie.

Bestaande ruimtelijke structuur op micro-niveau – DEELRUIMTEN

11. DEELRUIMTEN

11.1 Inleiding

Kaart 24: Indeling in deelruimten

In het kader van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente kunnen een aantal samenhangende ruimtelijke entiteiten onderscheiden worden. Naast de hoger beschreven sectoranalyses (deelstructuren) wordt hier een analyse en beschrijving gemaakt van drie onderscheiden deelruimten. Deze zogenaamde deelruimten vormen homogene gebieden met een eigen identiteit. Ze hebben hun typische karakteristieken, knelpunten en kwaliteiten.

De volgende deelruimten kunnen in de gemeente Dilbeek onderscheiden worden:

- De stedelijke sfeer
- Westelijke open ruimte
- Ninoofsesteenweg

11.2 De stedelijke sfeer

De deelruimte stedelijke sfeer omvat hoofdzakelijk de kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden

Kaart 25: Deelruimte 'De stedelijke sfeer'

11.2.1 SITUERING

Stedelijke ontwikkelingen vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben ertoe geleid dat wonen en economische activiteiten uitzwermen over de Brusselse agglomeratie. De deelgemeenten Dilbeek en Groot-Bijgaarden, gelegen langs de RO hebben te kampen met zeer concrete verstedelijkingsdruk. Kenmerken zijn een hogere bouwdichtheid, meer aaneengesloten bebouwing en een sterke verweving van wonen en werken.

11.2.2 DILBEEK

11.2.2.1 Beschrijving

Dilbeek ligt in de schaduw van Brussel, langs de belangrijke infrastructuur naar en rond Brussel.

Het centrum van Dilbeek situeert zich op de zuidelijke flank van de langgerekte heuvelrug in de gemeente. Het historische centrum rond de kerk heeft een compacte en dichte bebouwingsstructuur, grosso modo binnen de afbakening Baron de Vironlaan, Sint-Alenalaan, Kasteelstraat, Roelandsveldstraat en de N8. Het gemeentehuis wordt echter omgeven door een park en vormt op deze manier een groene ademruimte in dit weefsel. Het Marktplaats, het Gemeenteplein, de Spanjebergstraat, de Smidsestraat en de Verheydenstraat vormen de belangrijkste ontmoetingsplaatsen.

Dilbeek-centrum beschikt over een goed uitgebouwd, bovenlokaal en multifunctioneel centrum met voorzieningen voor socio-culturele activiteiten, onderwijs, sport, wonen, administratieve en sociale dienstverlening. Het merendeel van de handelsactiviteiten en horecavoorzieningen situeert zich in de historische kern en langs de Ninoofsesteenweg (N8). Het centrum vervult eveneens een belangrijke woonfunctie. Vooral langs de N8 en in het historische centrum wordt voornamelijk gesloten bebouwing aangetroffen. Rond het centrum liggen vooral sociale en residentiële verkavelingen met duidelijk lagere bouwdichtheden. Het gebied met dichte bebouwing situeert zich tussen belangrijke infrastructuur met een sterke oriëntatie op Brussel. De ring (R0) in het oosten en de N8 in het zuiden zijn hier de voornaamste elementen. Het op- en afrittencomplex van de R0 naar de N8 heeft een sterke impact op de ruimtelijke structuur van Dilbeek-centrum.

Aan de westelijke zijde van het centrum zijn tal van voorzieningen gelegen zoals het sportcomplex Roelandsveld met voetbal en tennisvelden en het cultureel centrum Westrand met bijhorend speelplein en petanquebaan. Ook het kerkhof van Dilbeek is hier gesitueerd. Deze voorzieningen begrenzen de dichte bebouwing en zorgen voor een overgang naar de Wolfspuutten.

Ten zuiden van het centrum van Dilbeek, langs de Ninoofsesteenweg (N8) ligt de wijk Kaudenaarde. In de nabijheid van de N8 – Ninoofsesteenweg is de bebouwing gesloten en zeer dens. In de Kalenbergstraat komt hoogbouw voor. Verder van de Ninoofsesteenweg af wordt de bebouwing lager en minder gesloten. Rond de Theresiakerk situeert zich het Regina Caelilyceum. De wijk Kaudenaarde beschikt over een goed uitgeruste sportinfrastructuur. In het zuiden wordt Kaudenaarde begrensd door de vallei van de Broekbeek (VHAG-code 6869), die een open ruimtecorridor vormt tussen Dilbeek en Anderlecht.

De vallei van de Elegembeek (VHAG-code 6943), ten noorden van Dilbeek, vormt een belangrijke open ruimtecorridor. De vrijwaring van de open ruimte tussen Dilbeek en Groot-Bijgaarden is reeds jaren een belangrijke betrachting van de gemeente. Deze strook open ruimte sluit aan bij het gebied Wolfspuiten in het westen en bij de twee groene ruimten (Kattenbroek en Scheutbos) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het oosten.

Het natuurgebied Wolfspuiten sluit in het westen aan op de vallei van de Elegembeek. Dit ecologisch zeer belangrijk groengebied vormt een essentieel onderdeel van de groene dooradering binnen de gebieden van de stedelijke sfeer.

11.2.2.2 Knelpunten

Onveilige ontwikkeling voor het zachte verkeer

Ondanks het veelvuldig voorkomen van grote scholen (vb. Regina Caelilyceum, Parnas, ...) en gemeenschapsvoorzieningen, is het netwerk van fiets- en voetpaden nog steeds ontoereikend. Zowel de fysieke barrières (N8, spoorweg en R0) als de hoge verkeersdruk tijdens de spitsuren hebben een nadelige invloed op de veiligheid voor zachte weggebruikers.

Rusthuizen in parkgebieden

De rusthuizen 'Residentie Maria Assumpta' (H. Moeremanslaan) en 'Sint-Alena' (De Heetveldelaan) grenzen beide aan een woonomgeving en zijn gelegen binnen de uiteinden van de groene entiteit ten noorden van de kern. Ze zijn zonevreedd gelegen binnen de gewestplanbestemming 'parkgebied'. Met oog op de vergrijzing van de bevolking dient bijzonder aandacht besteed te worden aan de ontwikkelingsperspectieven

Zonevreedde recreatievoorzieningen

De lokalen van Scouts Alena (Lambrechtslaan - agrarisch gebied) en Scouts Paloke (Berchemstraat - bufferzone) zijn volledig zonevreedd gelegen. Manege Hof ter Smissen ligt volledig in woonuitbreidingsgebied en voetbalveld Zuurweide is gesitueerd in natuurgebied.

11.2.2.3 Kwaliteiten

Natuur in de bebouwde omgeving

In de bebouwde gebieden is er ruimte om aan natuurontwikkeling te doen. Bij de uitbouw van groenassen dient uitgegaan van de bestaande natuurlijke elementen die nabij het woonweefsel aanwezig zijn zoals de bestaande beekvalleien en open ruimten (vb: Elegembeekvallei - VHAG-code 6943, Dorploop-Waterloop - VHAG-code 6892 en Broekbeekvallei - VHAG-code 6869 en Wolfspuiten bieden tal van mogelijkheden. De uitbouw van een samenhangend groen netwerk kan de kwaliteit van de woon- en werkomgeving verhogen.

Sterk uitgebouwd voorzieningenniveau

Dilbeek beschikt over een sterke commerciële kern. Daarnaast is Dilbeek centrum zeer goed uitgerust op het vlak van verzorgende, dienstverlenende, administratieve en socio-culturele voorzieningen (scholen, huisdokter, apothekers, CC Westrand, ...).

Goede ontsluiting

Dilbeek is goed ontsloten naar het hogere verkeersnet. Zowel een goede ontsluiting van Dilbeek naar de N8 als de ontsluiting van deze N8 richting R0 en de vlotte toegang tot Brussel zijn aanwezig.

11.2.3 GROOT-BIJGAARDEN

11.2.3.1 Beschrijving

Groot-Bijgaarden is eveneens gelegen aan belangrijke infrastructuur naar en rond Brussel. Zo zijn de autosnelweg E40 in het noorden van de gemeente en de ring R0 in het oosten en de verkeerswisselaar tussen beiden, samen met de spoorlijn Brussel/Denderleeuw/Aalst, de belangrijkste infrastructuur op het grondgebied van Groot-Bijgaarden. Ook in Groot-Bijgaarden is de effectieve verstedelijkingsdruk merkbaar.

Het centrum van Groot-Bijgaarden kan morfologisch worden opgedeeld in twee delen: enerzijds het woonweefsel ten noorden van de spoorlijn Brussel/Denderleeuw/Aalst en anderzijds de woonwijken ten zuiden van deze spoorlijn. De spoorlijn vormt, zeker in combinatie met de parallel lopende Robert Dansaertlaan, een belangrijke fysieke barrière. De residentiële woonwijken ten zuiden van de spoorweg zijn slechts via één spooroverweg (Eizenstraat) verbonden met het centrum van Groot-Bijgaarden.

Het historische centrum van Groot-Bijgaarden is gelegen net ten westen van de R0 en ten noorden van de spoorweg. De belangrijkste openbare voorzieningen, zoals de politie, het deelgemeentehuis, het jeugdcentrum en de kerk zijn gelegen rondom het vernieuwde Gemeenteplein. De verdere ontwikkeling van Groot-Bijgaarden situeert zich hoofdzakelijk langsheen de Brusselstraat.

De Reinaertwijk vormt een sociale woonwijk ten noordwesten van het centrum van Groot-Bijgaarden. De wijk met halfopen en gesloten woningbouw en appartementsgebouwen ligt geïsoleerd ten opzichte van de kernontwikkeling in Groot-Bijgaarden. De wijk is voor zijn dagelijkse voorzieningen aangewezen op Groot-Bijgaarden en wordt door twee toegangswegen ontsloten naar de Brusselstraat.

De bedrijventerreinen, Maalbeek, Gossetlaan en Noordkustlaan vormen een belangrijk gegeven in de ruimtelijke structuur van de gemeente. De terreinen situeren zich volledig rondom de verkeerswisselaar van de E40 met de ring R0. De aansluiting van de terreinen op de E40 en R0 gebeurt hoofdzakelijk via de Brusselsesteenweg (N9) op grondgebied Zellik. Industriegebied Gossetlaan wordt ook via de Brusselstraat en de R. Dansaertlaan ontsloten.

11.2.3.2 Knelpunten

Barrièrewerking

De spoorlijn Brussel/Denderleeuw/Aalst vormt in Groot-Bijgaarden een fysieke barrière langs het dorpscentrum ten nadele het woonweefsel gelegen langsheen de Robert Dansaertlaan. Deze woningen zijn geïsoleerd van het centrum van Groot-Bijgaarden waar de meeste voorzieningen aanwezig zijn. De buurt oriënteert zich eerder op Wolsem.

De woningen gelegen ten oosten van de R0 liggen volledig geïsoleerd van het centrum. Deze gesloten woonentiteiten sluiten morfologisch sterk aan bij de bebouwing in Sint-Agatha-Berchem.

Conflict bedrijvigheid – wonen

Op een aantal plaatsen is er een directe confrontatie tussen de woonfuncties en bedrijfsactiviteiten. Buffering tussen bedrijventerreinen en aangrenzende woongebieden is op een aantal plaatsen ontoereikend. Een kwalitatieve verweving van activiteiten kan een nieuwe dynamiek in deze randgebieden teweeg brengen. In andere gevallen is een landschappelijke kadering gewenst. Concreet doet deze confrontatie tussen bedrijvigheid en wonen zich op het bedrijventerrein Gossetlaan, ter hoogte van de Robert Dansaertlaan, de Brusselstraat en de Guido Gezellestraat. Ook iets noordelijker, net op grondgebied van Asse op bedrijventerrein Noordkustlaan, ter hoogte van de Brusselsesteenweg (N9) bestaat een conflictzone tussen bedrijvigheid en wonen.

Visueel conflict

Bij een aantal bedrijventerreinen is geen landschappelijke kadering aanwezig zodat de bedrijventerreinen sterk storen naar de omliggende open ruimte.

Hoogbouw

De Reinaertwijk bestaat uit zeven hoogbouwblokken die schril afsteken tegen de omgevende open ruimte. De aanwezigheid van deze blokken zorgt voor een schaalbreuk en beklemtoont de stedelijke sfeer van Groot-Bijgaarden.

Sluikverkeer

Groot-Bijgaarden wordt veelvuldig geconfronteerd met sluikverkeer. Grote wegen als de E40 en R0 worden regelmatig met verkeerscongestie geconfronteerd. Pendelaars zoeken alternatieve wegen om Brussel te bereiken of te verlaten en zorgen voor overlast op het lokale wegennet.

Zonevreemde recreatievoorzieningen

In Groot-Bijgaarden zijn twee recreatievoorzieningen volledig zonevreemd gelegen: het betreft het sportcomplex Bosstraat in woonuitbreidingsgebied en Brussels Kart in industriegebied. De gedeeltelijk zonevreemde recreatie betreft de gemeentelijke sporthal Ten Gaerde. Daarnaast zijn ook nog manege Embourg en twee jeugdlokalen deels zonevreemd gelegen.

11.2.3.3 Kwaliteiten

Gemeenteplein met potentieel

Het gemeenteplein is recent opnieuw aangelegd. Dit heeft een zekere dynamiek tot stand gebracht. De aansluiting met het domein van Kasteel Pelgrims de Bigard biedt een bijzondere kwaliteit.

Ontsluiting bedrijventerreinen

Alle belangrijke grote bedrijventerreinen hebben een goede verkeersontsluiting in de richting van het hogere autowegennet. De N9 en de A. Cooremansstraat vormen de belangrijkste verzamelweg en naar het hogere wegennet. Enkel voor het bedrijventerrein Gossetlaan bestaat ook de mogelijkheid om via de Brusselstraat de Robert Dansaertlaan te bereiken om zo de R0 te kunnen oprijden. Dit brengt echter grote overlast mee voor de stationsomgeving van Groot-Bijgaarden.

BPA Bosstraat

De ontwikkeling van het binnengebied Bosstraat kan bijdragen aan de kwalitatieve verdichting van het nabijgelegen centrum van Groot-Bijgaarden.

11.3 Westelijke open ruimte

Kaart 26: Deelruimte 'Westelijke open ruimte'

11.3.1 SITUERING

De westelijke open en agrarische ruimte behoort integraal tot de zandleem- en leemstreek en wordt gekarakteriseerd door het voorkomen van een langgerekte heuvelrug en een sterk versneden golvend heuvelland.

De 'Westelijke open ruimte' kan worden opgesplitst in de volgende entiteiten:

- Itterbeek en Wolsem
- Sint-Ulriks-Kapelle en Sint-Martens-Bodegem
- Schepdaal

11.3.2 ITTERBEEK EN WOLSEM

11.3.2.1 Beschrijving

Itterbeek en omgeving

De kern van **Itterbeek** is gelegen op de zuidelijke helling van de heuvelrug die de gemeente dwarst in zuidwest-noordoostelijke richting. De Itterbeeksebaan is de belangrijkste verkeersas die de kern doorkruist. De meeste openbare voorzieningen, zoals het bibliotheekfiliaal, de jeugdclub, het recreatiecentrum, het deelgemeentehuis en OCMW (grondgebied Dilbeek maar aansluitend bij Itterbeek), zijn gelegen langsheen de Keperenbergstraat. De Sint-Pieterskerk ligt ten noorden van de Itterbeeksebaan. De kern van Itterbeek sluit niet rechtstreeks aan op de Ninoofsesteenweg die ten noorden van de kern loopt.

De sportvoorzieningen in Itterbeek zijn goed uitgebouwd met een sporthal, een golfterrein in het noorden, een tennisterrein en petanquebaan in het centrum. In het zuiden en westen wordt de kern van Itterbeek omringd door de vallei van de Koeivijverbeek met het natuurgebied rondom het Sint-Annakasteel. Ten noorden en oosten wordt de kern van Itterbeek begrensd door de vallei van de Broekbeek (VHAG-code 6869) met het Neerhof en het parkgebied rond het Gulden Kasteel.

Op het grondgebied van Itterbeek vinden we de kleine, uitgesproken landelijke kernen Sint-Anna-Pede, Bettendries en Nachtegaal.

De landelijke kern van **Sint-Anna-Pede** situeert zich op de hoek van de Rollestraat met de Herdebeekstraat, in de vallei van de Laarbeek-Molenbeek (VHAG-codes 6763 en 6699). De historische Sint-Annakerk vormt het centrum van de kleine kern. De beperkte horeca is gericht op toeristen die de Breugelroute volgen. Residentiële bebouwing strekt zich in noordelijke richting verder uit naar de Ninoofsesteenweg toe. Ten westen van de kern van Sint-Anna-Pede ligt het beschermde spoorwegviaduct.

Bettendries vormt een morfologisch niet meer van Sint-Anna-Pede te onderscheiden weefsel. Bettendries ontwikkelt op een knooppunt met de Ninoofsesteenweg. Hier bevinden zich enkele handelszaken.

Nachtegaal kenmerkt zich enkel door de residentiële ontwikkeling van bebouwing langsheen de Lenniksebaan. De voorzieningen in dit gehucht zijn minimaal. Men is er sterk gericht op buurgemeenten voor zijn dagelijkse voorzieningen. Het gehucht is volledig omgeven door open ruimte met overwegend agrarische functies.

Wolsem en omgeving

Wolsem ten westen van Wolfspuiten, ligt op het grondgebied van Dilbeek. De Savio- en Wolsemwijk worden gekenmerkt door open en halfopen bebouwing. Naar het zuiden toe treft men open bebouwing aan in Rondebos en Begijnenborre met uitlopende bebouwing tot aan de N8. Wolsem, Rondebos en Begijnenborre grenzen in het westen aan de westelijke open ruimte. Oostelijk wordt het gebied afgescheiden van Dilbeek-centrum door het natuurgebied Wolfspuiten en een open ruimtegebied ten noorden van Molenberg (zie open ruimte structuur).

De kern van Wolsem wordt gevormd door de omgeving van het station van Dilbeek. In de nabijheid van het station treft men enige gesloten bebouwing en zijn enkele voorzieningen aanwezig, zoals een sporthal, een speelplein, een kerk, een ontmoetingscentrum en een petanquebaan. Verder zijn hoofdzakelijk residentiële woonwijken met zowel halfopen als open bebouwing aanwezig.

11.3.2.2 *Knelpunten*

Rusthuizen in parkgebied

Rusthuis 'Residentie Koning Albert' (Keperenberg) is gelegen aan de zuidelijke rand van de kern van Ifterbeek, binnen een groene entiteit. Het is zonevremd gelegen binnen de gewestplanbestemming 'Pargebied'.

Zonevremde recreatievoorzieningen

In Dilbeek zijn de jeugdlokalen aan de Lambrechtslaan volledig zonevremd gelegen (parkgebied).

Parkeerprobleem

In het centrum van Wolsem belemmert het parkeren de verbindingsfuncties van de wegen.

Barrièrewerking

De spoorlijn vormt een belangrijke visuele barrière in het landschap. De spoorlijn loopt hoofdzakelijk op een verhoogde berm en ter hoogte van Sint-Anna-Pede over een spoorwegviaduct.

11.3.2.3 *Kwaliteiten*

Verweving Residentiële kwaliteit

De deelruimte bevat een sterke verwevenheid van bebouwing met open ruimte.

Aanwezigheid van natuur- en parkgebieden

De deelruimte bevat met het parkgebied Gulden Kasteel (tussen Kerkstraat en Ninoofsesteenweg) en het natuurgebied aan de Kluisboswaterloop, enkele belangrijke groene ruimtes.

11.3.3 SINT-ULRIKS-KAPELLE EN SINT-MARTENS-BODEGEM

11.3.3.1 *Beschrijving*

De landelijke kern van **Sint-Ulriks-Kapelle** ligt op de noordelijke flank van de heuvel tussen de Nieuwe Molenbeekvallei (VHAG-code 6340) en de Steenvoordbeekvallei (VHAG-code 6140). De Brusselstraat ontsluit als belangrijkste as de dorpskern. Vanuit het centrum heeft de (lint)bebouwing zich langs deze weg verder gezet in de richting van Ternat. Ook in oostelijke richting treedt het fenomeen lintbebouwing op. Een noord-zuid georiënteerd woonlint, met halfopen en open bebouwing, strekt zich uit langsheen de Tenbroekstraat.

De belangrijkste voorzieningen van de kern liggen aan de oostzijde van de kerk: ondermeer een uitleenpost van de bibliotheek, een school en een polyvalent sportplein. Aansluitend bij de kerk treft men tevens een groen parkgebied aan. Ten noordenvan het centrum, buiten de kern, liggen een voetbalveld, een tennisveld en een manege. De open ruimte rond het centrum is landschappelijk waardevol en wordt hoofdzakelijk benut als boomgaard, akkergrond of weiland.

De dorpskern van **Sint-Martens-Bodegem** is gelegen in de vallei van de Zierbeek (VHAG-code 6200). Sint-Martens-Bodegem wordt opgedeeld in een oostelijk en een westelijk deel, van elkaar gescheiden door een klein natuur- en parkgebied en de kasteelomgeving van Sint-Martens-Bodegem. De Bodegemstraat en de Ternatstraat vormen de belangrijkste verkeersas. Het historische dorpscentrum herbergt naast een basisschool en een uitleenpost van de bibliotheek geen lokale voorzieningen. Inwoners zijn voor hun dagelijkse behoeften aangewezen op de voorzieningen van nabijgelegen (deel)gemeenten. De belangrijkste sportvoorziening (Solleveld - voetbal en petanque) ligt noordelijk van de Sint-Martinuskerk en wordt omsloten door residentiële woningen. Spoorlijn L50 vormt de noordelijke grens van de kern van Sint-Martens-Bodegem. Het station van Sint-Martens-Bodegem begrenst het bebouwingslint in de Molenstraat.

De beekvalleien met hun zijdepressies in en rond Sint-Martens-Bodegem vormen een landschappelijk waardevol gegeven. De open ruimte wordt grotendeels bepaald door akkerland, weiland en enkele bosrestanten.

De woonverkaveling Oosthoek, met open en halfopen bebouwing, is gelegen op het grondgebied van Sint-Martens-Bodegem, maar wordt van de kern van Sint-Martens-Bodegem gescheiden door spoorlijn L50 en vallei van de Steenvoordbeek (VHAG-code 6140). De wijk vindt aansluiting bij de uitlopers van de bebouwing langsheen de Brusselstraat in Sint-Ulriks-Kapelle.

11.3.3.2 *Knelpunten*

Bouwdruk

De toenemende (lint)bebouwing mondt uit in een versnippering van valleien en landschapsstructuren. Hierdoor worden natuur- en landschapswaarden aangetast. Finaal wordt het landelijke karakter van de nederzetting aangetast wordt.

Zonevremde woningen

Het gebied wordt gekenmerkt door aanwezigheid van diverse zonevreemde woningen of zonevreemde woonkorrels.

Rusthuizen in parkgebieden

Rusthuis 'De Verlosser' (Brusselstraat) is gelegen binnen de gewestplanbestemming parkgebied.

Zonevreemde recreatievoorzieningen

Manege Ter Wilgen (Sint-Ulriks-Kapelle) aan de Kloosterweide is volledig zonevreedemd en ligt grotendeels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In Sint-Martens-Bodegem is Visserij Sint-Martinus volledig zonevreedemd gelegen (natuurgebied). Manege Sint-Martinus is gedeeltelijk zonevreedemd gelegen (gedeeltelijk in agrarisch gebied).

11.3.3.3 Kwaliteiten

Open karakter van het gebied

In de westelijke open ruimte komen nog ongeschonden, agrarische open ruimten voor waar landbouw de hoofdactiviteit vormt. Het gebied heeft potenties voor de ontwikkeling als verwevingsgebied met agrarische, landschappelijke en ecologische waarden.

Holle wegen

De nog bestaande holle wegen bieden een kader voor een grote verscheidenheid aan fauna en flora. Daarnaast bieden deze wegen in combinatie met bestaande voetwegen mogelijkheden voor de uitbouw van een integraal langzaam verkeersnet (functioneel en recreatief). Samen met de kleine landschapselementen in de open ruimte kunnen ze bijdragen tot de uitbouw van een ecologisch netwerk.

Kasteelparken en -hoeves

De aanwezige kasteelparken en -hoeves vormen een waardevol ruimtelijk en historisch erfgoed. Ze dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit. Vaak zijn ze een kader voor waardevolle natuurlijke elementen.

Valleigebieden

De complexe valleistrukturen in de westelijke open ruimte vormen een belangrijk netwerk van groene assen met landschappelijke, ecologische en agrarische potenties. Ook de ruimtelijke kwaliteiten van deze valleien kunnen volwaardig uitgespeeld worden in de uitbouw van een recreatief netwerk en als 'groene linten' binnen de bebouwde omgeving, in relatie met de aanpalende open ruimte. De waterkwaliteit wordt verbeterd door kleinschalige waterzuiveringen.

Aanwezigheid station

De aanwezigheid van een spoorweghalte in Sint-Martens-Bodegem op het traject Brussel/Denderleeuw/Aalst is gunstig voor de ontsluiting van de deelruimte.

11.3.4 SCHEPDAAL

11.3.4.1 Beschrijving

De kern van Schepdaal ligt op het hoogste punt in de gemeente, op de heuvelrug net ten zuiden van de N8. De historische kern situeert zich op de hoek van de Eylenboschstraat en de Kerkstraat. Residentiële bebouwing heeft zich vanuit het centrum verder ontwikkeld in zuidelijke richting. In noordelijke richting, naar de Ninoofsesteenweg (N8) toe, verdicht de bebouwing. Het handelsapparaat van de Eylenboschstraat loopt in dezelfde richting uit tot de Ninoofsesteenweg. Caerenbergveld, ten zuiden van de kern, vormt een belangrijke recreatieve voorziening, met enkele voetbalvelden, een petanqueplein, een speeltuin en een sporthal. Aansluitend bij Caerenbergveld bevindt zich ook het kerkhof. Ten oosten van de kern bevindt zich de sociale wijk Loveld. Deze wijk ligt vrij geïsoleerd en beschikt niet over eigen uitgebreide basisvoorzieningen.

Het gehucht Sint-Gertrudis-Pede is gelegen in de vallei van de Laarbeek-Molenbeek (VHAG-codes 6763 en 6699). Het straatdorp wordt gevormd door een kerk met aansluitend gesloten en halfopen bebouwing. Aan de Isabellastraat treft men enkele kleinschalige handelsvoorzieningen. De historische watermolen bij het dorpscentrum vormt een toeristische attractie. De gebouwen van de voormalige brouwerij De Neve domineren het beeld van de kern.

11.3.4.2 Knelpunten

Steenwegontwikkeling N8

De ontwikkeling van de autogerichte kleinhandel, grote verkooppunten en bedrijven langs de N8 is kenmerkend voor de ontwikkeling van Schepdaal. De open ruimte rond de kernen wordt hierdoor verder aangetast.

Bouwdruk op resterende open ruimten

De toenemende bebouwing mondt uit in een rechtstreeks ruimtebeslag en soms in een versnippering van valleien en landschapseenheden. Hierdoor worden natuur- en landschapswaarden aangetast.

Zonevreemde recreatievoorzieningen

Zowel Tennisclub Pajottenland als de voetbalvelden Plankendaal en het gemeentelijk voetbalveld liggen gedeeltelijk zonevreemd. Manege Winner's Stable, Visvijver Bullenhof en manege Horses Farm liggen alle volledig zonevreemd.

11.3.4.3 Kwaliteiten

Valleigebieden

De valleigebieden zijn belangrijke groene assen met landschappelijke ecologische en agrarische potenties. Ook de ruimtelijke kwaliteiten van deze valleien kunnen volwaardig uitgespeeld worden in de uitbouw van een recreatief netwerk en als 'groene linten' binnen de bebouwde omgeving, in relatie met de aanpalende open ruimte. De groene ruimte van deze valleien biedt nog steeds een waardevol tegengewicht ten opzichte van de oprukkende nederzettingsstructuur. Ook landbouw fungeert als belangrijke en structurele 'beheerder van de open ruimte'.

Aanwezigheid van bos- en parkgebieden

Naast het waardevolle IJsboscomplex en het natuurgebied rond het Sint-Annakasteel bezit de deelruimte enkele waardevolle bosfragmenten. De deelruimte is rijk aan parkgebieden en boomgaarden. Deze elementen kunnen samen met de watermolen van Sint-Gertruids-Pede een kwalitatief netwerk vormen.

11.4 N8 baanontwikkeling

Kaart 27: Deelruimte 'N8 baanontwikkeling' (voor grondgebied Dilbeek – Itterbeek)

De Ninoofsesteenweg (N8) vormt de historische verbinding tussen Brussel en Ninove. Hij vormt de hoofdontsluitingsweg van de kernen Dilbeek, Itterbeek en Schepdaal. De gemeente is via de N8 rechtstreeks aangesloten op de R0. De N8 loopt min of meer parallel over een heuvelrug die in zuidwest-noordoostelijke richting de gemeente dwarsst. De omgeving aansluitend op de Ninoofsesteenweg kan als afzonderlijke deelruimte worden beschouwd die omwille van haar evolutie een nadrukkelijk stempel drukt op de ruimtelijke structuur van Dilbeek.

11.4.1.1 Beschrijving

De Ninoofsesteenweg is een belangrijke drager van grootschalige dienstverlening en voorzieningen. De meeste voorzieningen zijn omwille van hun grootschaliger karakter complementair met de kleinhandelszaken in de kernen van Dilbeek, Itterbeek en Schepdaal. Aansluitend op de steenweg treft men hoofdzakelijk gesloten bebouwing aan. Deze bebouwing komt in clusters voor in de nabijheid van de kernen. Naarmate de bebouwing verder van de Ninoofsesteenweg is gelegen, wordt ze minder dicht en minder hoog. De bebouwing wordt afgewisseld met open ruimtegebieden die een visuele link met het omliggende landschap vormen.

11.4.1.2 Knelpunten

Verzadiging N8

Tijdens de spits verloopt de verkeersafwikkeling moeizaam.

Ruimtelijke kwaliteit van de steenwegontwikkelingen

De baanwinkels en andere aanpalende functies kennen een weinig samenhangende ruimtelijke ontwikkeling. Dilbeek dreigt geïdentificeerd te worden met dit beeld.

11.4.1.3 Kwaliteiten

Structurerende gemengde activiteiten rond de steenweg

Langs de Ninoofsesteenweg is een verweving van allerlei activiteiten ontstaan, waardoor binnen de afbakening van de deelruimten kan gesproken worden van een gemengde as. De huidige structuur van activiteiten langs de steenweg kan best gestopt worden en biedt op termijn de mogelijkheid om zones voor kleinhandel en lokale bedrijvigheid en wonen af te bakenen in het woonweefsel.

Verkeersontsluiting en –verbinding

De gemeente is bijzonder goed ontsloten. Onder andere de N8 zorgt ervoor dat de gemeente direct op het hoofdwegenet is aangesloten. De interne verbinding is eveneens goed voorzien.

Goede openbaar vervoerverbindingen

De N8 is goed voorzien van openbare vervoerslijnen en wordt verder uitgebouwd als openbare vervoersas. Vooral de verbinding met Brussel is langs de Ninoofsesteenweg goed uitgebouwd.

12. PROGNOSES DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

12.1 Bevolking⁶⁹

12.1.1 INLEIDING EN METHODIEK

Om een inzicht te krijgen in de ruimtebehoeften voor huisvesting is het noodzakelijk dat men zich een beeld kan vormen van de toekomstige evolutie van de bevolking. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een gesloten bevolkingsprognose. Het gesloten bevolkingsscenario is een abstract scenario dat de evolutie van de eigen bevolking onderzoekt zonder de input van migratiebewegingen te verwerken⁷⁰.

Bij de gesloten bevolkingsprognose worden de volgende gegevens gebruikt:

- de bevolking (aantal inwoners) volgens leeftijd;
- de overlevingskansen volgens de NIS sterftetafels⁷¹;
- het aantal kinderen dat, volgens de gangbare vruchtbaarheidscijfers, bij vrouwen tussen 15 en 45 jaar geboren wordt, berekend met de vruchtbaarheidscijfers volgens het NIS⁷².

Het aantal inwoners op 01/01/2006 en volgende jaren werd berekend op basis van het aantal inwoners op 01/01/2000 gegroepeerd in leeftijdscategorieën per 5 jaar en per geslacht. Door de overlevingskansen voor de diverse leeftijdscategorieën te vermenigvuldigen met het aantal inwoners in deze categorieën wordt het aantal inwoners berekend 5 jaar later dan de startdatum. Het aantal geboorten of de eerste leeftijdscategorie wordt berekend door de vruchtbaarheidscijfers per leeftijdscategorie toe te passen op het aantal vrouwen tussen 15 en 45 jaar in 2000. De geboorten worden dan verdeeld over jongens en meisjes volgens de laatste verhouding (in 2000).

Samenvattend gebeurt de berekening als volgt:

$$\begin{array}{r}
 \text{aantal inwoners volgens leeftijd en geslacht in jaar X} \\
 \times \text{ de overlevingskansen binnen de leeftijdscategorie en per geslacht} \\
 + \text{ het aantal geboorten bij vrouwen tussen 15 en 45 jaar} \\
 \hline
 = \text{ het aantal inwoners volgens leeftijd en geslacht in jaar X+5}
 \end{array}$$

12.1.2 GESLOTEN BEVOLKINGSSCENARIO

Volgende tabellen geven een samenvatting van de bevolkingsprognose en een overzicht van de bevolkingsstructuur naar leeftijd tot 2016 voor de ganse gemeente. Hierbij wordt een opsplitsing gemaakt naar geslacht.

Tabel 35: Gesloten bevolkingsprognose 2001-2006-2011-2016

Evolutie van de bevolking tot 2016 volgens gesloten bevolkingsprognose						
JAAR	POPULATIE			BEVOLKINGSINDEX		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
2001	18.233	19.587	37.820	100%	100%	100%
2006	17.895	19.304	37.199	98,1%	98,6%	98,4%
2011	17.454	18.916	36.369	95,7%	96,6%	96,2%
2016	17.007	18.476	35.484	93,3%	94,3%	93,8%
Evolutie	-1.226	-1.111	-2.336			
Index	93,28%	94,33%	93,82%			

Bron : verwerking gegevens NIS: Bevolking van het Rijksregister 2001

⁶⁹ Woonbehoeftestudie Dilbeek, D+A Consult, Dilbeek, februari 2003.

⁷⁰ In een scenario 'open bevolking' bekijkt men hoe de bevolking zal evolueren indien alle demografische invloedsfactoren (ook migratiebewegingen) in hun huidige hoedanigheid blijven.

⁷¹ Bron: NIS Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050

⁷² Bron: NIS Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050

Tabel 36: Prognose bevolkingsstructuur naar geslacht en leeftijd 2001-2006-2011-2016

Bevolkingsstructuur van Groot-Dilbeek naar leeftijd en geslacht tot 2016						
LEEFTIJD	2001			2006		
	mannen	vrouwen	aandeel	mannen	vrouwen	aandeel
0-14	3.195	3.143	16,76%	2.956	2.967	15,9%
15-64	11.945	12.380	64,3%	11.876	12.169	64,6%
65+	3.093	4.064	18,9%	3.063	4.167	19,4%
totaal	18.233	19.587	100,00%	17.895	19.304	100,00%
LEEFTIJD	2011			2016		
	mannen	vrouwen	aandeel	mannen	vrouwen	aandeel
0-14	2.765	2.729	15,11%	2.790	2.642	15,31%
15-64	11.711	12.025	65,26%	11.267	11.609	64,47%
65+	2.978	4.162	19,63%	2.949	4.225	20,22%
totaal	17.454	18.916	100,00%	17.007	18.476	100,00%

Bron : verwerking gegevens NIS: Bevolking van het Rijksregister 2001

Uit de resultaten van de gesloten bevolkingsprognose blijkt dat de gemeente Dilbeek een *daling van het aantal inwoners* mag verwachten naar het jaar 2016 toe. Volgens deze prognose zal het bevolkingsaantal de komende 15 jaar afnemen met 2336 personen tot 35.484. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse afname van ongeveer 155 personen. Deze dalende trend verloopt evenwel niet gelijkmatig in tijd. De eerste 5 jaar (tot 2006) mag een jaarlijkse afname van om en bij de 124 eenheden verwacht worden. In de daaropvolgende periode (2006-2011) vermindert de bevolking jaarlijks met ongeveer 166 personen. In de laatste periode van 5 jaar (2011-2016) zal de bevolking afnemen met een jaarlijks gemiddelde van ongeveer 177 personen. De mannelijke bevolking zal over de beschouwde periode van 15 jaar een sterkere afname (-6,7%) kennen dan de vrouwelijke bevolking (-5,7%).

Een ander belangrijk fenomeen waar de Dilbeekse bevolking aan bloot komt te staan, is de *ontgroening*. Ontgroening betekent een afname van het aandeel van de jongerengroep (0-14 jaar). Zowel absoluut als relatief zal deze jongste bevolkingsgroep achteruitgaan. In 2016 zal haar aandeel in de totale bevolking nog 15,3% bedragen ten opzichte van 16,8% in 2001. Daartegenover staat de toename van het aandeel van de oudste bevolkingsgroep: deze zal in het jaar 2016 20,2% van de totale bevolking bedragen (of 7.174 ouderen), tegenover 18,9% (7.157 ouderen) vandaag de dag. Het fenomeen van de *vergrijzing*, dat zich reeds de voorbije decennia stelde, zal zich dus verder doorzetten. In 2016 zal één vijfde van de Dilbeekse bevolking ouder zijn dan 65 jaar.

Het aandeel van de middengroep zal in 2016 ongeveer vergelijkbaar zijn met de toestand in 2001, hoewel hun absoluut aantal afneemt.

De abstracte simulatie van het gesloten bevolkingsscenario moet echter gerelativeerd worden. Door wijzigende geboortecijfers (sociale fenomenen), wijzigende levensverwachtingen en migratiebewegingen (in de eerste plaats van Belgen), bestaat de reële bevolking van Dilbeek op 01.01.2006 uit 39.412 inwoners. Dat zijn 2.213 inwoners meer dan voorspeld voor 01.01.2006 volgens het gesloten bevolkingsscenario ⁷³ toegepast in kader van de woonbehoeftestudie (2003).

12.2 Gezinnen

Ook de evolutie van het aantal gezinnen wordt verrekend volgens het **gesloten bevolkingsscenario**. De prognose van het aantal gezinnen wordt berekend door de prognose van het bevolkingsaantal te delen door de prognose van de gemiddelde gezinsgrootte.

Tabel 37: Prognose van het aantal gezinnen in Groot-Dilbeek tot 2016

	gezinsgrootte	inwoners	aantal gezinnen	aangroei
2001	2,45	37.820	15.422	
2006	2,36	37.199	15.776	+ 354
2011	2,27	36.369	16.041	+ 265
2016	2,18	35.484	16.277	+ 236

Bron :NIS, Volks- en woningtelling 1981 en 1991 + Bevolking van Rijksregister 2001 + eigen verwerking

⁷³ Bron: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, gegevens bevolkingsloop, 2004-2005.

Tabel 38: Raming aantal gezinnen per deelgemeente tot 2016

	totaal	Dilbeek (47%)		St.-Ulriks- Kapellen (4%)		Groot- Bijgaarden (19%)		Itterbeek (10%)		Schepdaal (13%)		St-Martens- Bodegem (7%)	
		Aantal	Aan - groei	Aantal	Aan - groei	aantal	Aan - groei	Aantal	Aan - groei	Aantal	Aan - groei	aantal	Aan - groei
2001	15.422	7.234		631		2.913		1.657		1.983		1.005	
2006	15.776	7.381	147	633	2	3.010	97	1.658	1	2.047	64	1.046	41
2011	16.041	7.479	98	637	4	3.097	87	1.654	-4	2.097	50	1.078	32
2016	16.277	7.566	87	641	4	3.166	69	1.652	-2	2.144	47	1.108	30

Bemerkingen :

- Voor 2016 worden volgens de gesloten bevolkingsprognose 855 bijkomende gezinnen voorspelt voor Groot-Dilbeek. Het aantal gezinnen in Dilbeek zal dus stijgen met 5,5% of ongeveer 57 gezinnen per jaar.
- Alle deelgemeenten, uitgezonderd deelgemeente Itterbeek, zullen een toename kennen van het aantal gezinnen, zij het niet altijd in dezelfde mate:
 - de relatieve toename is het sterkst in deelgemeente Sint-Martens-Bodegem, namelijk +10,3% (of +103 gezinnen) in vergelijking met 2001. Daarnaast kennen ook deelgemeenten Groot-Bijgaarden en Schepdaal een redelijk grote toename van het aantal gezinnen (respectievelijk +8,7% en +8,1%);
 - in de andere deelgemeenten is de toename veel minder sterk: in Dilbeek en Sint-Ulriks-Kapelle bedraagt deze toename 4% en 1,6%.
 - In deelgemeente Itterbeek zal het aantal gezinnen de komende 15 jaren afnemen. De reden hiervoor is de sterke bevolkingsafname, gecombineerd met een kleinere gemiddelde afname van de gezinsgrootte in deze deelgemeente.

12.3 Demografische woonbehoefte

Bij de raming van de demografische woonbehoefte dient voor de gezinnen voor 2001 en het aantal bijkomende gezinnen tijdens elk van de vijfjaarlijkse periodes 2001-2006, 2006-2011, 2011-2016 een bijkomende woningmutatiereserve of frictieleegstand⁷⁴ in rekening gebracht te worden. Deze leegstand heeft tot doel voldoende mobiliteit op de huisvestingsmarkt te waarborgen, de frictie van verhuizingen op te vangen, de keuzevrijheid van de kandidaat-bewoners te verzekeren en de opwaartse prijsdruk op de vastgoedmarkt in te tomen.

In de volgende berekeningen wordt een woningmutatiereserve van 3,5% aangehouden⁷⁵. De 5-jaarlijkse aangroei van de gezinnen, de daarop berekende woningmutatiereserve en de som van beide behoeften worden aangegeven in volgende tabel.

Tabel 39: Prognose demografische behoefte 2001-2016 (in absolute cijfers)

	2001-2006			2006-2011			2011-2016		
	aangroei gezin	woning- mutatie	demogr. behoefte	aangroei gezin	woning- mutatie	demogr. behoefte	aangroei gezin	woning- mutatie	demogr. behoefte
Dilbeek	148	5	153	98	3	101	87	3	90
St. - Ulriks - Kapelle	2	0	2	4	0	4	4	0	4
Groot - Bijgaarden	97	3	100	87	3	90	69	2	71
Itterbeek	1	0	1	-4	0	-4	-2	0	-2
Schepdaal	64	2	66	50	2	52	47	2	49
St. - Martens - Bodegem	41	1	42	32	1	33	30	1	31
Groot-Dilbeek	353	11	364	267	9	276	235	8	243

Bron :verwerking gegevens prognoses aantal gezinnen

Bemerkingen :

- De vraag naar woongelegenheden of demografische behoefte bereikt haar maximum in de eerste periode van 5 jaar (2001-2006).

⁷⁴ Frictieleegstand : de leegstand die nodig is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

⁷⁵ Bron : Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, deel 1B : Prognoses, p. 273;

-
- In deelgemeente Dilbeek is de vraag naar woongelegenheden voor elke periode het grootst, gevolgd door Groot-Bijgaarden. Schepdaal en Sint-Martens-Bodegem hebben een kleinere demografische behoefte .
 - Voor Sint-Ulriks-Kapelle en Itterbeek is de demografische behoefte quasi nihil.

12.4 Algemene conclusies

De algemene verwachting volgens het gesloten scenario is dat de bevolking in Groot-Dilbeek tegen het jaar 2016 zal afnemen met 2336 inwoners.

De gezinsgrootte zal de komende 15 jaar verder afnemen (van 2,45% tot 2,18%). Het aantal gezinnen zal als gevolg daarvan toenemen met 855.

Voornamelijk de vergrijzing van de Dilbeekse bevolking creëert specifieke woonbehoeften:

- Voldoende aangepast woonaanbod: serviceflats, kangeroewoningen, levensloopbestendige flats, ...;
- Voldoende residentiële opvang;
- Voldoende betaalbaar (sociaal en bescheiden) woonaanbod.

13. PROGNOSES SECTORALE ONTWIKKELINGEN

13.1 Huisvesting

13.1.1 BEREKENING VAN DE GLOBALE WOONBEHOEFTE VOLGENS GESLOTEN BEVOLKINGSSCENARIO

Volgens de methodiek van het gesloten bevolkingsscenario wordt de woonbehoefte berekend op basis van de eigen bevolking en haar demografische evolutie. Er wordt geen rekening gehouden met emigratie of immigratie. Het GRS hanteert de gegevens en prognoses van de woonbehoeftestudie (D+A Consult, 2003-2005). De woonbehoefte is een weergave van de woningvraag op basis van het aantal gezinnen. In het woonbehoeftecijfer zijn ook de frictieleegestand (in meerdering) en de gegevens over leegstaande woningen (in mindering) verwerkt. De tabellen van de woonbehoefte, opgemaakt per deelgemeente, zijn voor de delen van Groot-Dilbeek die behoren tot het buitengebied, informatief, in die zin dat de individuele behoeften van de deelgemeenten in buitengebied getotaliseerd worden tot één saldo in functie van het uit te stippen beleid.

Tabel 40: Woonbehoefte per deelgemeente 2001-2011

	VRAAG			AANBOD leegstand	BEHOEFTE bijkomende nieuwbouw
	aangroei gezinnen	frictie	totaal	totaal	
Dilbeek	246	8	254	16	238
Groot-Bijgaarden	184	6	190	10	180
Itterbeek	-3	0	-3	7	-10
Schepdaal	114	4	118	13	105
Sint-Martens-Bodegem	73	2	75	4	71
Sint-Ulriks-Kapelle	6	0	6	1	5
Groot-Dilbeek	620	20	640	51	589

Bron : verwerking gegevens bevolking en leegstand, gemeente Dilbeek, 2003

Op basis van het gesloten bevolkingsscenario heeft Groot-Dilbeek in de periode 2001-2011 een behoefte aan **589** woonegelegenheden. Het zwaartepunt van de vraag situeert zich in die delen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden die zullen behoren tot het VSGB. In het buitengebied springt vooral de woonbehoefte van Schepdaal in het oog.

Aangezien quasi alle bebouwde gebieden van Dilbeek en Groot-Bijgaarden behoren tot de selectie van het VSGB, wordt de behoefte van beide deelgemeenten gelijkgesteld aan de totale behoefte binnen de stedelijke sfeer (418 woonegelegenheden). De getotaliseerde behoefte van de andere deelgemeenten wordt gelijkgesteld met de totale behoefte van het buitengebied (171 woonegelegenheden)

Tabel 41: Globale woonbehoefte per deelgemeente voor de periode 2011-2016

	VRAAG			AANBOD leegstand	BEHOEFTE bijkomende nieuwbouw
	aangroei gezinnen	frictie	totaal	totaal	
Dilbeek	87	3	90	7	83
Groot-Bijgaarden	70	2	72	5	67
Itterbeek	-2	0	-2	3	-5
Schepdaal	46	2	48	6	42
Sint-Martens-Bodegem	31	1	32	1	31
Sint-Ulriks-Kapelle	4	0	4	0	4
Groot-Dilbeek	236	8	244	22	222

Bron : verwerking gegevens bevolking en leegstand, gemeente Dilbeek, 2003

Op basis van de demografische gegevens is na 2011 een daling van de behoefte te verwachten. In de periode 2011-2016 bedraagt de woonbehoefte, binnen die delen van de gemeente die zullen behoren tot het VSGB, 150 woonegelegenheden. In het buitengebied bedraagt de vraag in deze periode 72 woonegelegenheden.

13.1.2 OVERZICHT VAN DE BESCHIKBARE RUIMTE VOOR WONEN

Tabel 42: Perceelsmogelijkheden binnen het VSGB (stedelijke sfeer)

Confrontatie vraag en aanbod⁷⁶			
Periode 2001-2011	Dilbeek (in "stedelijke sfeer")	Groot-Bijgaarden (in "stedelijke sfeer")	totaal in "stedelijke sfeer"
Onbebouwde percelen (na herverkaveling)*	412	180	592
Spontaan aanbod (30%) ⁷⁷	124	54	178
Gestuurd aanbod tot 10.2009***	/	8	8
Vraag (behoefte)	238	180	418
Saldo	-114	-118	-232
Extra mogelijkheden in woongebied**	79	356	435
Extra mogelijkheden in woonuitbreidingsgebied	176	143	319
Saldo met gebruik van de extra mogelijkheden	141	381	522
Periode 2011-2016	Dilbeek (in "stedelijke sfeer")	Groot-Bijgaarden (stedelijke sfeer)	totaal 'stedelijke sfeer'
vraag (behoefte)	83	67	150
Spontaan aanbod (15%)*	62	27	89
Saldo	-21	-40	-61

* gelegen aan uitgeruste weg in woongebied, woongebied met landelijk karakter en woonpark

** niet gelegen aan uitgeruste weg – door de vergunde ontwikkeling van W18 is het aantal extra perceelsmogelijkheden in woongebied in Groot-Bijgaarden gedaald van 375 naar 356.

*** door de vergunde ontwikkelingen in W18 (situatie 10.2009) is het aanbod in Groot-Bijgaarden verruimd met 8 eenheden.

Tabel 43: Perceelsmogelijkheden in het buitengebied (landelijke sfeer)

Confrontatie vraag en aanbod	
Periode 2001-2011	
Onbebouwde percelen (na herverkaveling)*	973
Aanbod BPA De Neve	50
Aanbod BPA Eylenbosch	50
Totale voorraad woonpercelen	1073
Spontaan aanbod (30%) ⁷⁸	322
Gestuurd aanbod tot 10.2009***	129
Vraag (behoefte)	171
Saldo	280
Extra mogelijkheden in woongebied**, woonuitbreidingsgebied en woonreservegebied	795****
Saldo met gebruik van de extra mogelijkheden	1075
Periode 2011-2016	
vraag (behoefte)	72
Spontaan aanbod (15%)*	161
Saldo	89

* gelegen aan uitgeruste weg in woongebied, woongebied met landelijk karakter en woonpark

** niet gelegen aan uitgeruste weg

*** door de reeds vergunde ontwikkelingen in WLK 5, WLK7 en WR2 (situatie 10.2009), is het aanbod verruimd met 129 eenheden,

**** door de reeds vergunde ontwikkeling van WLK 5 en WLK7 en de gedeeltelijke invulling van WR2 (situatie 10.2009), zijn de mogelijkheden van 928 teruggevallen naar 795. Er werden 129 woonmogelijkheden gerealiseerd op terreinen die tot hier ingeschat werden op 133 kavels. De gerealiseerde mogelijkheden in deze categorie dienen als een voorafname op de planning van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te worden beschouwd.

13.1.3 EVALUATIE VAN VRAAG EN AANBOD BINNEN HET VSGB (STEDELIJKE SFEER)

In de delen van Groot-Bijgaarden en Dilbeek die behoren tot het VSGB (in het GRS aangeduid als "stedelijke sfeer"), bevinden zich actueel 449 onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur.⁷⁹ Door

⁷⁶ In de "vraag" is de volledige behoefte van Dilbeek en Groot-Bijgaarden opgenomen. Mogelijk veroorzaakt dit een kleine overschatting van de vraag, maar aangezien quasi alle dichtbebouwde woongebieden behoren tot de selectie van het VSGB en aangezien het de intentie is om de behoefte naar de kerngebieden te oriënteren, is dit verantwoord.

⁷⁷ Volgens de toepassing van omzendbrief RO/2002/03 zal in een periode van 10 jaar spontaan 30% van de onbebouwde percelen gelegen aan uitgeruste infrastructuur op de markt komen zonder dat de overheid daartoe stimulerende maatregelen dient te treffen.

⁷⁸ Idem.

⁷⁹ Voor de berekening werd de hypothetische afbakening van het VSGB (situatie 09.2008) gekoppeld aan de kaarten van de woonbehoeftestudie (D+A Consult, 2003).

herverkaveling ontstaan 143 bijkomende perceelsmogelijkheden. De totale voorraad aan onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur binnen de stedelijke sfeer bedraagt hierdoor **592**.

Tussen 2001-2011 zullen hiervan ca. 178 kavels spontaan op de markt komen (30% op tien jaar). In de periode tot 10.2009 werd dit aanbod uitgebreid tot 186 door de gestuurde ontwikkeling van 8 bouwloten op W18.

Het spontane aanbod volstaat niet voor de opvang van de behoefte op korte termijn (2001-2011). Het **tekort op korte termijn bedraagt 232 percelen**. Ook op de middellange termijn is het spontane aanbod onvoldoende om aan de vraag te voldoen. In de periode 2011-2016 is er een tekort te verwachten van circa 61 bouwmogelijkheden. Deze vraag naar woongelegenheden binnen de 'stedelijke sfeer' kan niet afgewimpeld worden op het aanbod van het buitengebied.

Door sturend optreden (via RUP's en/of bestaande BPA's) kunnen extra perceelsmogelijkheden worden gecreëerd. Deze percelen bevinden zich in resterende woongebieden en woonuitbreidingsgebieden al dan niet gelegen langs uitgeruste infrastructuur. Binnen woongebied (435) en woonuitbreidingsgebied (319) kunnen op deze wijze in totaal tot **754 extra perceelsmogelijkheden** worden gecreëerd.

13.1.4 EVALUATIE VAN VRAAG EN AANBOD IN HET BUITENGEBIED (LANDELIJKE SFEER)

In de delen van de gemeente die behoren tot het buitengebied bevinden zich actueel 763 onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur. Door herverkaveling ontstaan 210 bijkomende perceelsmogelijkheden. De BPA's De Neve (MB. 11.04.2005) en Eylenbosch (MB. 30.11.2007) creëren een aanvullend aanbod van 100 woningen. De totale voorraad aan onbebouwde percelen langs uitgeruste infrastructuur in het buitengebied bedraagt hierdoor **1073**.

Tussen 2001 en 2011 zullen hiervan ca. **322** kavels spontaan op de markt komen (30% op tien jaar). In de periode tot 10.2009 werd dit aanbod uitgebreid door de gestuurde ontwikkeling van 129 bouwmogelijkheden (WLK 5, WLK7 en WR2).

Dit aanbod volstaat voor de opvang van de behoefte op korte termijn (2001-2011). Er is een **overschot van 280 percelen**. Ook op de middellange termijn is het spontane aanbod voldoende ruim voor de opvang van de behoefte.⁸⁰

Theoretisch ontstaan door de ontwikkeling van woongebieden niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur, woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden (na aftrek van de reeds ontwikkelde mogelijkheden tot 10.2009) **795 aanvullende perceelsmogelijkheden**.

13.1.4.1 Algemeen Besluit over vraag en aanbod

Groot-Dilbeek moet binnen de delen van de gemeente die behoren tot het VSGB op korte termijn de nodige maatregelen nemen om het woonaanbod te stimuleren. Het spontane aanbod in het buitengebied is voldoende om te beantwoorden aan de vraag. De ontwikkeling van extra mogelijkheden in woongebied niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur, in woonreservegebied of woonuitbreidingsgebied kan slechts gemotiveerd worden in functie van specifiek doelgroepenbeleid of indien elders in evenredige verhouding bouwmogelijkheden in het buitengebied worden geschrapt.

13.1.5 WOONGELEGENHEID VOOR SENIOREN

Op basis van objectief geregistreerde noden en met het oog op een evenredige spreiding, bepaalt 'de programmatie' een planning in tijd en ruimte van het maximum aantal dienstencentra, van gebruikers, van mantelzorgers, van het maximum aantal plaatsen wat dagverzorging en kortverblijf betreft en van het maximum aantal uren wat diensten voor gezinszorg betreft. De Vlaamse regering stelt de programmatie vast en kan per type van voorziening een werkgebied bepalen.

De invulling van de programmatie wordt geëvalueerd door de realisatiegraad (= gerealiseerde voorzieningen/geprogrammeerde voorzieningen) en de invullingsgraad (= gerealiseerde + geplande voorzieningen/geprogrammeerde voorzieningen). Op basis van beide coëfficiënten wordt een beeld verkregen van eventuele nood aan bijkomende (aangepaste) huisvesting voor senioren. Deze informatie werd gebundeld in de studies "referentiekader ouderenvoorzieningen"⁸¹ en het "zorgstrategisch plan" van de gemeente Dilbeek.⁸²

⁸⁰ De evaluatie wordt gemaakt in functie van het gesloten bevolkingsscenario.

⁸¹ "Referentiekader ouderenvoorzieningen" – Dilbeek- 9 mei 2003 – PROBIS.

⁸² Zorgstrategisch plan – gemeente Dilbeek – mei 2005.

13.1.5.1 Rusthuizen

In 2003 werd het aanbod aan erkende rusthuisbedden geëvalueerd in relatie tot de programmatie. In Dilbeek bestond een aanbod van 510 rusthuisbedden. De realisatie van 54 bedden was gepland. In verhouding tot de programmatie (512 bedden) bedroeg de realisatiegraad 99,6% en de invullingsgraad 110,2%. Met de geplande initiatieven van 2003 kan de programmatie voor 2007 (565 bedden) ingevuld worden. Aangezien amper 8 bijkomende bedden werden gerealiseerd, bedraagt de realisatiegraad van het programma voor 2007 slechts 82,3%.

In 2007 bestaat maw. nood aan de resterende invulling van 47 rusthuisbedden. Indien echter, rekening houdend met de evoluerende levensverwachting en vergrijzing, het aanbod aan rusthuisbedden bijgesteld wordt tot 8% van de ouderenbevolking (65+), dan bestaat een bijkomende behoefte aan de realisatie van 56 rusthuisbedden. Op deze wijze ontstaat een aanbod van één rusthuisbed per 12,5 senioren (tov. één rusthuisbed per 15 senioren volgens het huidige aanbod). De beperkte bijstelling van de percentuele behoefte aan rusthuisbedden berust op de overtuiging dat:

- senioren door de toenemende levensverwachting pas op oudere leeftijd instappen in zorgopvang;
- door de evolutie van aangepaste technieken senioren tot latere leeftijd in staat zijn zelfstandig te wonen (in de oorspronkelijke woning);
- door de ontwikkeling van aangepaste woontypologieën (serviceflats, kangoeroewoningen,...) een aanbod aan alternatieve (woon)ondersteuning voor senioren ontstaat.

De volgende tabel biedt een overzicht van het huidige aanbod en het voor de toekomst **gewenste aanbod** aan rusthuisbedden. Het aanbod wordt in verhouding geplaatst tot de totale bevolking en het aandeel senioren. Voor 2011 werd een behoefte geraamd op basis van de gesloten bevolkingsprognose. Ten opzichte van het huidige aanbod, dient een bijkomend aanbod van circa 50 rusthuisbedden gerealiseerd te worden.

Tabel 44: Huidige en voor de toekomst gewenste aanbod aan rusthuisbedden

Feitelijke bevolking in verhouding tot de GEHANTEERDE programmatie							
Jaar	Inw.	65+	programmatie	Programmatie / bevolking	Programmatie / 65+	Gerealiseerd aanbod	Behoefte (tov programmatie)
2003	38.716	7.445	512	1,3 %	6,8 %	510	2
2006	39.412	7.739	542	1,4 %	7,0 %	518	24
2007	39.585	7.758	565	1,4 %	7,3%	518	47

Feitelijke bevolkingssituatie in verhouding tot de GEWENSTE programmatie							
Jaar	Inw.	65+	Gewenste programmatie	Programmatie / bevolking	Programmatie / 65+	Gerealiseerd aanbod	Behoefte (tov programmatie)
2007	39.585	7.758	621	1,6 %	8,0 %	518	103

Behoefte volgens gesloten bevolkingsscenario en GEWENSTE programmatie							
Jaar	Inw.	65+	Gewenste programmatie	Programmatie / bevolking	Programmatie / 65+	Aanbod (2007)	Behoefte (tov programmatie)
2011	36.369	7.128	570	1,6 %	8,0 %	518	52
2016	35.484	7.168	573	1,6 %	8,0 %	518	55

Zelfs met het gesloten bevolkingsscenario wordt, ondanks een dalende bevolkingstrend, een bijkomende behoefte aan rusthuisbedden opgetekend, en dit omwille van de toenemende vergrijzing.

13.1.5.2 Serviceflats

In 2003 werd het aanbod aan erkende serviceflats geëvalueerd in relatie tot de programmatie. In Dilbeek bestond een aanbod van 95 serviceflats. De realisatie van 150 serviceflats was gepland. In verhouding tot de programmatie (207 serviceflats) bedroeg de realisatiegraad 45,9% en de invullingsgraad 118,4%. Met de geplande initiatieven van 2003 wordt meer dan voldaan aan de programmatie voor 2007 die quasi ongewijzigd bleef (210 serviceflats). Aangezien het geplande aanbod nog niet werd gerealiseerd, bedraagt de realisatiegraad van het programma in 2007 amper 45,2%.

In 2007 bestaat maw. nood aan de realisatie van 115 serviceflats om te voldoen aan het vooropgestelde programma. Indien echter, rekening houdend met de evoluerende levensverwachting en vergrijzing, het aanbod aan serviceflats bijgesteld wordt tot 3,3% van de ouderenbevolking (65+), dan bestaat een bijkomende behoefte aan de realisatie van 161 serviceflats. Op deze wijze ontstaat een aanbod van één serviceflat per 30 senioren (tov. één serviceflat per 37 senioren volgens het huidige aanbod). Aangezien serviceflats ook bewoond worden door samenwonenden, wordt met dit aanbod weliswaar een hoger

percentage aan senioren bereikt (theoretisch tot 6,6%). De bijstelling van de behoefte aan serviceflats berust op de overtuiging dat:

- senioren in de toekomst meer zullen verkiezen voor de optie om een (semi)zelfstandige vorm van wonen te behouden door huisvesting in een serviceflat.

Toch dient er ook hier rekening mee gehouden te worden dat de behoefte aan bijkomende serviceflats beperkt wordt omwille van:

- de evolutie van aangepaste technieken waardoor senioren ook op latere leeftijd in staat zijn zelfstandig te wonen (in de oorspronkelijke woning, op een appartement,...);
- de ontwikkeling van aangepaste woontypologieën (kangoerewoningen, levensloop bestendige flats,...) die een aanbod van alternatieve (woon)ondersteuning bieden aan senioren.

De volgende tabel biedt een overzicht van het huidige aanbod en het voor de toekomst gewenste aanbod aan serviceflats. Het aanbod wordt in verhouding geplaatst tot de totale bevolking en het aandeel senioren. Voor 2011 werd een behoefte geraamd op basis van de gesloten bevolkingsprognose. Ten opzichte van het huidige aanbod, dient een bijkomend aanbod van circa 140 serviceflats gerealiseerd te worden.

Tabel 45: Huidige en voor de toekomst gewenste aanbod aan serviceflats

Feitelijke bevolking in verhouding tot de GEHANTEERDE programmatie							
Jaar	Inw.	65+	programmatie	Programmatie / bevolking	Programmatie / 65+	Gerealiseerd aanbod	Behoeft (tov programmatie)
2003	38.716	7.445	207	0,5 %	2,8 %	95	112
2006	39.412	7.739	208	0,5 %	2,7 %	95	113
2007	39.585	7.758	210	0,5 %	2,7%	95	115
Feitelijke bevolkingssituatie in verhouding tot de GEWENSTE programmatie							
Jaar	Inw.	65+	Gewenste programmatie	Programmatie / bevolking	Programmatie / 65+	Gerealisered aanbod	Behoeft (tov programmatie)
2007	39.585	7.758	256	0,6 %	3,3 %	95	161
Behoeft volgens gesloten bevolkingsscenario en GEWENSTE programmatie							
Jaar	Inw.	65+	Gewenste programmatie	Programmatie / bevolking	Programmatie / 65+	Aanbod (2007)	Behoeft (tov programmatie)
2011	36.369	7.128	235	0,6 %	3,3 %	95	140
2016	35.484	7.168	237	0,7 %	3,3 %	95	142

Zelfs met het gesloten bevolkingsscenario wordt, ondanks een dalende bevolkingstrend, een blijvende behoefte aan serviceflats opgetekend, en dit omwille van de toenemende vergrijzing.

13.2 Bedrijvigheid

13.2.1 VRAAG NAAR REGIONALE BEDRIJVENTERREINEN

Delen van Dilbeek zullen behoren tot het Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Hierdoor komen delen van Dilbeek in aanmerking voor de vestiging van nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen. De afbakening van nieuwe regionale bedrijventerreinen is een bevoegdheid van de Vlaamse overheid. In kader van de ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen vraagt de gemeente Dilbeek om hier ook ruimte te verzekeren om de behoefte van haar lokale bedrijvigheid (mee) op te vangen (zie infra). Aanvullend kaart de gemeente Dilbeek de vraag om uitbreiding van het kantorencomplex Eikelenberg aan bij de hogere overheid. Het kantorencomplex in natuurgebied wenst structureel uit te breiden. In ruil wenst de eigenaar bijkomend natuurgebied te creëren.

13.2.2 VRAAG NAAR LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

In 2001 werd bij alle Dilbeekse bedrijven gepeild naar hun ruimtegebruik, ruimtebehoefte en (omgevings)zonevreemdheid.⁸³ Om de gegevens te kunnen actualiseren in kader van het GRS, werden dezelfde gegevens opnieuw getoets in 2008.⁸⁴ Dertien lokale bedrijven geven aan dat zij (bij uitbreiding) in aanraking komen met de problematiek van zonevreemdheid. Drie bedrijven met een gemeenschappelijke oppervlakte van ca. 2 ha en een ruimtebehoefte van 0,9 ha zijn reeds gesitueerd op locaties die door de hogere overheid zijn aangeduid voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen (Maalbeek West en Hunderenveld West). Indien we deze bedrijven buiten beschouwing laten, blijft vanuit de lokale bedrijvigheid een behoefte bestaan aan 2 ha bijkomend bedrijventerrein die niet kan gerealiseerd worden in aansluiting op

⁸³ In kader van de opmaak BPA Zonevreemde bedrijven.

⁸⁴ Gemeente Dilbeek, *Enquête in functie van de behoeftenraming Bedrijventerreinen voor het Structuurplan Dilbeek*, 25.06.2008.

de bestaande bedrijven (omwille van niet beschikbaar of conflict met open ruimte). De behoefte aan uitbreiding kan deels ondervangen worden door een optimalisatie van de bestaande bedrijfsinrichtingen of door gebiedsgerichte planningsinitiatieven (planologisch attest, RUP). Enkele bedrijven kampen echter met een onverzoenbaar aspect van zonevreemdheid, waardoor herlocalisatie zich opdringt. Hierdoor kan de totale behoefte aan bijkomend bedrijventerrein vanuit de lokale bedrijvigheid geraamd worden op 4 ha. Deze geactualiseerde gegevens bevestigen de resultaten van het onderzoek naar de ruimtebehoefte voor lokale bedrijvigheid uit 2001.⁸⁵

13.2.3 BESCHIKBARE BEDRIJVENTERREINEN EN LEEGSTAND

In 2005 karteerde de GOM Vlaams-Brabant het aanbod aan beschikbare (onbebouwde) bedrijventerreinen. 94% van de bedrijventerreinen was ingepalmd. Van de overige 6% werd 5,7% beschouwd als niet realiseerbaar (omwille van niet rendabel, niet bereikbaar, te klein,...). Na onderzoek van alle mogelijkheden, bleek slechts 0,73 ha bedrijventerrein ter beschikking. Daarvan was 0,63 ha bouwrijp.

Praktisch kan geconcludeerd worden dat er in Dilbeek **geen beschikbaarheid is van onbebouwde bedrijventerreinen**.

Ook de beschikbaarheid van leegstaande bedrijfsgebouwen werd getoetst. Voor Brouwerij Eylenbosch (4000 m²) werd een herbestemming voor wonen en complementaire functies goedgekeurd (BPA Eylenbosch, MB. 30.11.2007).

In 2007 worden op de drie regionale industriezones van Dilbeek wel deels leegstaande bedrijven aangetroffen, evenals mogelijkheden voor het realiseren van een project, voor koop of huur van bedrijfsgebouwen. Deze omwille van de economische activiteit snel wisselende situaties worden op de voet gevolgd door VLAO (Vlaams Agentschap Ondernemen). De informatie wordt weergegeven via het digitaal loket 'Bedrijventerreinen' van het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen.⁸⁶ Toch kan als praktisch eindbesluit geconcludeerd worden dat er slechts een **zeer beperkte beschikbaarheid is van leegstaande bedrijventerreinen**.

13.3 Recreatieve behoeften

13.3.1 ALGEMEEN

Recreatieve activiteiten zijn in steeds belangrijker mate ruimtestructurerend. Deze vaststelling gaat samen met het toenemende belang van de vrijetijdsbesteding. Recreatie en toerisme worden beschouwd als sectoren met grote economische potenties. De groei-verwachtingen van de toeristisch-recreatieve sector liggen beduidend hoger dan het gemiddelde van de globale economie.

Ook de demografische ontwikkelingen zullen de behoefte aan recreatieve infrastructuur definiëren. De recreatieve voorzieningen dienen afgestemd te worden op aspecten van de bevolkingsevolutie zoals de toenemende vergrijzing.

13.3.2 CONCRETE RECREATIEVE VRAAG

13.3.2.1 *Vanuit de vooropgestelde ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling van Dilbeek*

In principe zal voor de landelijke kernen een aanbod vergelijkbaar met de huidige voorzieningen in grote lijnen volstaan mits volgende randvoorwaarden vervuld worden.

- 1) Het principe van recreatief medegebruik van de verschillende voorzieningen in de gemeente moet worden toegepast. Hierdoor kan een betere benutting van de infrastructuur en spreiding van de verschillende sporttakken bekomen worden.
- 2) Er moet gestreefd worden naar een betere afstemming van het aanbod van de verschillende voorzieningen. Dit betekent dat de recreatievoorzieningen beter op elkaar moeten inspelen.
- 3) Een gedifferentieerd net (netwerkvorming) aan voorzieningen inzake toerisme en recreatie moet worden uitgebouwd. Dit betekent dat alle toeristische en recreatieve activiteiten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen, wat herlocalisering, herstructurering en plaatselijke uitbreiding kan inhouden.
- 4) Trage wegennetwerken moeten geoptimaliseerd worden als verbindingselement tussen de diverse knooppunten en voorzieningen in het algemeen.

⁸⁵ Op basis van de bedrijfsgegevens uit 2001, was er een gemotiveerde vraag naar 4,3 ha nieuwe lokale bedrijventerreinen en 0,5 ha kantoorruimte.

⁸⁶ <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/bedrijventerreinen/>

- 5) In Dilbeek en Groot-Bijgaarden kunnen recreatievoorzieningen op bovenlokaal niveau functioneren om andere behoeften op te vangen dan enkel die van de eigen bevolking.

13.3.2.2 Vanuit de verenigingen

Om de behoefte aan uitbreiding en eventuele herlokalisatie van de bestaande sport- en recreatieterreinen vast te stellen, werden de Dilbeekse verenigingen bevroegd. Er werd gepeild naar het huidige ruimtegebruik en de behoefte aan uitbreiding. Voor de gedetailleerde resultaten van deze enquête wordt verwezen naar de studie van Mens en Ruimte.⁸⁷

Vijftien van de achtenveertig geënquêteerde verenigingen en instellingen antwoord onmiddellijk negatief op de vraag of hun huidige infrastructuur voldoet. Tien verenigingen stellen te kunnen uitbreiden op eigen terrein. Vijf verenigingen willen elders uitbreiden. Acht verenigingen hebben hun uitbreidingsbehoefte gemeteerd (in m²). Een aantal van deze verenigingen wordt geconfronteerd met de zonevreemde ligging van hun terreinen/ gebouwen. Hiervoor moet bijkomende ruimte gezocht worden. De wens om uit te breiden, confronteert sommige verenigingen met de (deels) zonevreemde ligging van hun terreinen of gebouwen.

13.3.3 JURIDISCH-PLANOLOGISCH AANBOD

Dilbeek beschikt over 15 recreatiegebieden volgens het gewestplan. Deze gebieden zijn veelal volledig ingevuld. Het niet ingevulde recreatiegebied bij Wolfspuiten wenst de gemeente niet te ontwikkelen. Daarnaast is er 1 BPA (Wolfspuiten) afgerond met aanduiding van recreatiegebied voor een bestaand voetbalveld, skate-terrein, en aanduiding van Parkgebied met mogelijkheid van zachte recreatie (vissen). Verder is er BPA Bosstraat dat de omzetting van woonuitbreidingsgebied naar zone voor openbaar nut/recreatiegebied/woongebied omvat. Het gaat hierbij voornamelijk om de regularisatie van de bestaande toestand.

De doorgevoerde gewestplanwijziging langs de N8 ten behoeve van een golfterrein is reeds geruime tijd in gebruik.

Een aantal van de recreatievoorzieningen in Dilbeek bevinden zich binnen een daartoe niet geëigende bestemming. Hun toekomstige ontwikkeling wordt afgewogen tegenover de gewenste ruimtelijke structuur. Voor de sites die behouden kunnen blijven, zal de gemeente initiatief nemen voor de opmaak van een RUP. De overige zonevreemde recreatie zal uitdoven en voorwerp uitmaken van een herlokatie.

⁸⁷ BPA Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie -en jeugdactiviteiten” – Mens en Ruimte – juli 2004

Richtinggevend deel



ruimte voor ideeën

Inhoudstafel

1.	VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DILBEEK	1
1.1.	DILBEEK, TUSSEN GROOTSTAD EN PAJOTTENLAND	1
1.2.	TWEELEDIGE BELEIDSMATIGE BENADERING	1
1.3.	BASISDOELSTELLINGEN	1
1.4.	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	2
2.	GEWENSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR	5
2.1.	PRINCIPES VOOR DE GEWENSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR	5
2.1.1.	<i>Differentiatie tussen de ‘stedelijke sfeer’ en het buitengebied</i>	5
2.1.2.	<i>Valleigebieden als dragers van de gewenste open ruimte structuur</i>	5
2.1.3.	<i>Afstemming op de elementen van de bovenlokale open ruimtestructuur</i>	6
2.1.4.	<i>Ruimte voor water</i>	7
2.1.5.	<i>Een kwalitatief kader voor markant erfgoed</i>	8
2.1.6.	<i>Respect voor het landschappelijk-ruimtelijk kader</i>	8
2.2.	AFBAKENING EN ONTWIKKELING VAN DE GEMEENTELIJKE OPEN RUIMTESTRUCTUUR	10
2.2.1.	<i>Afbakening en ontwikkelingsperspectieven van de natuurlijke structuur</i>	10
2.2.2.	<i>Afbakening en ontwikkelingsperspectieven van de agrarische structuur</i>	14
2.2.3.	<i>Afbakening en ontwikkelingsperspectieven van de landschappelijke structuur</i>	17
2.3.	CONCRETE ACTIES IN FUNCTIE VAN DE GEWENSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR	17
2.3.1.	<i>RUP herbestedingen in functie van de gewenste natuurlijke structuur</i>	17
2.3.2.	<i>RUP Wolsem</i>	19
3.	GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	20
3.1.	PRINCIPES VOOR DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	20
3.1.1.	<i>Differentiatie tussen de ‘stedelijke sfeer’ en het buitengebied</i>	20
3.1.2.	<i>Afbakening van het Vlaams Strategisch gebied (VSGB, 14.11.2008)</i>	20
3.1.3.	<i>Natuurlijke demografische groei</i>	20
3.1.4.	<i>Nietafwentelingprincipe</i>	20
3.1.5.	<i>Vlaams karakter</i>	20
3.1.6.	<i>Duidelijke kernenhiërarchie</i>	21
3.1.7.	<i>Waarborgen voor een kwalitatieve leefomgeving</i>	21
3.2.	AFBAKENING EN ONTWIKKELING VAN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	22
3.2.1.	<i>Afbakening van het ‘stedelijk gebied’ in kader van het VSGB</i>	22
3.2.2.	<i>Afbakening van de nederzettingsstructuur in het buitengebied</i>	22
3.2.3.	<i>Algemene ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste nederzettingsstructuur</i>	24
3.2.4.	<i>Beschikbare ruimte voor wonen in de ‘stedelijke sfeer’</i>	25
3.2.5.	<i>Nadere aanwijzingen voor de nederzettingsstructuur in de “stedelijke sfeer”</i>	27
3.2.6.	<i>Beschikbare ruimte voor wonen in het buitengebied</i>	28
3.2.7.	<i>Nadere aanwijzingen voor de nederzettingsstructuur in het buitengebied</i>	31
3.3.	GEMEENTELIJK BELEID ‘MARKANT ERFGOED’	33
3.3.1.	<i>Definitie</i>	33
3.3.2.	<i>Inventarisatie</i>	33
3.3.3.	<i>Visie</i>	33
3.3.4.	<i>Beleid</i>	33
3.4.	CONCRETE ACTIES IN FUNCTIE VAN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	34
3.4.1.	<i>Masterplan ‘leefkernen’</i>	34
3.4.2.	<i>Markant erfgoed</i>	35
3.4.3.	<i>Reconversie ‘Spanuit’</i>	35
3.4.4.	<i>Actieplan ‘Stationsomgevingen’</i>	35
3.4.5.	<i>Beeldkwaliteitsplan ‘Ninoofsesteenweg/N8’</i>	37
3.4.6.	<i>Actieplan ‘seniorenhuisvesting’</i>	37
3.4.7.	<i>Recyclageparken</i>	39
3.4.8.	<i>Locatieonderzoek residentieel woonwagenterrein</i>	39
4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR	41
4.1.	PRINCIPES VOOR DE GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR	41
4.1.1.	<i>‘Leefbare werkruimte’</i>	41
4.1.2.	<i>Duurzame bedrijventerreinen</i>	41
4.1.3.	<i>‘Goed nabuurschap’</i>	41
4.1.4.	<i>Voorrang aan herstructurering</i>	41

4.1.5.	<i>Gedeconcentreerde bundeling</i>	42
4.1.6.	<i>Differentiatie tussen “de stedelijke sfeer en buitengebied”</i>	42
4.1.7.	<i>Kansen voor (omgevings)zonevreemde bedrijven</i>	42
4.1.8.	<i>Ruimtebalans</i>	43
4.2.	AFBAKENING EN ONTWIKKELING VAN DE GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR	43
4.2.1.	<i>Suggesties met betrekking tot de regionale bedrijventerreinen</i>	43
4.2.2.	<i>Lokale bedrijvigheid in goed nabuurschap</i>	43
4.2.3.	<i>Nieuwe lokale bedrijvenzone</i>	44
4.2.4.	<i>Herbestemmingen</i>	45
4.2.5.	<i>Bedrijvenzone “de Ring”</i>	46
4.2.6.	<i>Activiteitenstrip N8</i>	46
4.2.7.	<i>Zoekzones voor windturbinepark</i>	46
4.3.	CONCRETE ACTIES IN FUNCTIE VAN DE GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR	47
4.3.1.	<i>Locatieonderzoek voor nieuwe lokale bedrijvenzones</i>	47
4.3.2.	<i>Definitie van ‘goed nabuurschap’</i>	47
4.3.3.	<i>RUP's voor de gewenste economische structuur</i>	47
4.3.4.	<i>Overleg met de hogere overheid</i>	47
5.	GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	48
5.1.	PRINCIPES VOOR DE GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	48
5.1.1.	<i>Duurzame mobiliteit</i>	48
5.1.2.	<i>Verkeersleefbaar en verkeersveilig</i>	48
5.1.3.	<i>Hiërarchisch verkeerswegennet</i>	48
5.1.4.	<i>Volwaardig langzaam verkeersnetwerk</i>	49
5.2.	ELEMENTEN VAN DE BOVENLOKALE VERKEERS- EN VERVOERSINFRASTRUCTUUR	49
5.2.1.	<i>Hoofdwegen</i>	49
5.2.2.	<i>Secundaire wegen</i>	49
5.2.3.	<i>Suggesties met betrekking tot de bovenlokale wegenselecties</i>	49
5.2.4.	<i>Suggesties met betrekking tot de openbare vervoersnetwerken</i>	50
5.3.	ELEMENTEN VAN DE LOKALE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	51
5.3.1.	<i>Lokale wegen type I</i>	51
5.3.2.	<i>Lokale wegen type II</i>	51
5.3.3.	<i>Lokale wegen type III</i>	52
5.4.	BEELDKWALITEITSPAN N8	52
5.5.	OPTIMALISATIE VAN HET OPENBAAR VERVOER	52
5.5.1.	<i>Uitbouw van lokale knooppunten</i>	52
5.5.2.	<i>Verfijning van het netwerk</i>	52
5.6.	GEMEENTELIJK LANGZAAM VERKEERSNETWERK	52
5.6.1.	<i>Fietsroutenetwerk</i>	52
6.	GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	54
6.1.	PRINCIPES VOOR DE GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	54
6.1.1.	<i>Algemeen uitgangspunt</i>	54
6.1.2.	<i>Basisdoelstelling van het GRS</i>	54
6.1.3.	<i>Afstemming op de elementen van de bovenlokale toeristisch-recreatieve structuur</i>	54
6.1.4.	<i>Markant erfgoed NETWERKEN</i>	54
6.2.	AFBAKENING EN ONTWIKKELING VAN DE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	54
6.2.1.	<i>Elementen van de toeristisch-recreatieve structuur in de “stedelijke sfeer”</i>	54
6.2.2.	<i>Ontwikkelingsperspectieven voor de toeristisch-recreatieve structuur in de “stedelijke sfeer”</i>	55
6.2.3.	<i>Elementen van de toeristisch-recreatieve structuur in het buitengebied</i>	56
6.2.4.	<i>Ontwikkelingsperspectieven voor de toeristisch-recreatieve structuur in het buitengebied</i>	57
6.2.5.	<i>Zoekzones voor nieuwe recreatieve infrastructuur</i>	58
6.2.6.	<i>Ontwikkeling van gemeentelijke recreatieve NETWERKEN</i>	58
6.2.7.	<i>Kleinschalige verblijfsrecreatie te Dilbeek</i>	59
6.3.	CONCRETE ACTIES IN FUNCTIE VAN DE GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	59
6.3.1.	<i>Herziening BPA Wolfspuiten Noord A in functie van CC Westrand</i>	59
6.3.2.	<i>Onderzoek en RUP's in functie van de lokale recreatieve knopen</i>	59
6.3.3.	<i>Uitbouw van het trage wegennetwerk</i>	59
6.3.4.	<i>Herbestemming van niet ingericht recreatiegebied</i>	59
7.	AANPAK VAN ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES	60
7.1.	ALGEMEEN - VANUIT DE OPEN RUIMTECATEGORIEËN	60
7.2.	ZONEVREEMDE WONINGEN	60

7.2.1.	<i>Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen gesitueerd in open ruimtebestemmingen</i>	60
7.2.2.	<i>Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen gesitueerd in gebieden voor bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen</i>	61
7.3.	ZONEVREEMDE BEDRIJVEN.....	61
7.3.1.	<i>Ontwikkelingsperspectieven voor de betreffende zonevreemde bedrijven in woongebied</i>	62
7.3.2.	<i>Ontwikkelingsperspectieven voor de betreffende zonevreemde bedrijven in open ruimtebestemmingen</i>	62
7.4.	ZONEVREEMDE RECREATIE	63
7.4.1.	<i>Ontwikkelingsperspectieven voor de betreffende zonevreemde recreatie in hoofdzaak in woongebied gelegen</i>	64
7.4.2.	<i>Ontwikkelingsperspectieven voor de betreffende zonevreemde recreatie in hoofdzaak in open ruimtebestemming gelegen</i>	64
7.5.	ZONEVREEMDE MARKANT ERFGOED.....	64
7.5.1.	<i>Ondersteunde functiewijzigingen voor zonevreemd markant erfgoed</i>	64
7.5.2.	<i>Ontwikkelingsperspectieven</i>	65
8.	GEWENSTE STRUCTUUR DEELRUIMTEN	67
8.1.	WESTELIJKE OPEN RUIMTE.....	67
8.1.1.	<i>Compacte kernen in een open ruimtegebied</i>	67
8.1.2.	<i>Wolsem</i>	68
8.1.3.	<i>De centrale groenpool 'Wolfspuiten en omgeving' als open ruimte in de stedelijke sfeer</i>	68
8.1.4.	<i>Ninoofsesteenweg: steenwegontwikkeling aan banden</i>	68
8.2.	DE STEDELIJKE SFEER VAN DILBEEK EN GROOT-BIJGAARDEN	69
8.2.1.	<i>Masterplan Dilbeek</i>	69
8.3.	DE NINOOFSESTEENWEG	70
8.3.1.	<i>Ruimtelijke geleding - herstructureren</i>	70
8.3.2.	<i>Structureerende groenelementen</i>	71
8.3.3.	<i>Structureeren van de activiteiten</i>	71
9.	OVERLEG MET DE HOGERE OVERHEID	72
9.1.	ONDERHANDELINGSNOTA.....	72
9.1.1.	<i>Overleg over de realisatie van de gewenste open ruimtestructuur</i>	72
9.1.2.	<i>Overleg over de realisatie van de gewenste nederzettingsstructuur</i>	72
9.1.3.	<i>Overleg over de realisatie van de gewenste economische structuur</i>	72
9.1.4.	<i>Overleg over de realisatie van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur</i>	72

Lijst van de kaarten

KAART 1:	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	1
KAART 2:	GEWENSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR.....	5
KAART 3:	GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	20
KAART 4:	BELEIDSOPTIES WONEN.....	25
KAART 5:	GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR	41
KAART 6:	GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	48
KAART 7:	GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	54
KAART 8:	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 'WESTELIJKE OPEN RUIMTE'	67
KAART 9:	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 'STEDELIJKE SFEER DILBEEK EN GROOT-BIJGAARDEN'	69
KAART 10:	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 'NINOOFSESTEENWEG'	70

1. Visie op de gewenste ruimtelijke structuur voor Dilbeek

1.1. Dilbeek, tussen grootstad en Pajottenland

Kaart 1: Gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau

Dilbeek vervult een belangrijke scharnierfunctie tussen Brussel en het Pajottenland. De ligging tussen het hoofdstedelijke gebied en de grote open ruimtegebieden van het Pajottenland, verleent aan Dilbeek een specifieke eigenheid. Zowel de stedelijke accenten bij Groot-Bijgaarden en Dilbeek als de kwalitatieve open ruimte bepalen haar eigenheid. Het samen voorkomen van stedelijkheid en open ruimte vormt een essentieel aspect van de aantrekkingskracht van de gemeente. Ze vormen de kapstokken voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Dilbeek.

De erkenning van de stedelijke accenten in Groot-Bijgaarden en Dilbeek houdt niet in dat de gemeente een 'overloopgebied' van de grootstad wordt. De aanwezige woonfuncties, recreatie, werkgelegenheid... kunnen slechts versterkt worden met respect voor de ruimtelijke draagkracht. Het ruimtegebruik is gericht op kernversterking; ook wat de zones voor bedrijvigheid betreft. De ontwikkeling van bovenlokale functies (werkgelegenheid) wordt grondig en gebiedsgericht afgewogen. Leefkwaliteit staat steeds voorop. Een duurzame omgang en inrichting van de open ruimte is daarbij cruciaal.

Daarom gelden ook voor de landelijke kernen in het buitengebied aangepaste ontwikkelingsperspectieven, afgestemd op de schaal, de draagkracht en de gaafheid van de open ruimte. Deze open ruimte wordt maximaal gevrijwaard. De inrichting van hoogdynamische bovenlokale functies is er uitgesloten.

Met deze benadering wenst Dilbeek zijn troeven -de afwisseling van landelijke omgevingen met stedelijke ruimtes- in hun eigenheid te bevestigen en te versterken. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gaat de uitdaging aan om binnen dit kader een kwalitatieve leefomgeving te bieden met garanties voor de eigen bevolking. De basisbenadering voor de gewenste ruimtelijke structuur is samengevat onder het motto: **'Dilbeek, tussen grootstad en Pajottenland'**.

1.2. Tweeledige beleidsmatige benadering

Het concept Dilbeek tussen grootstad en Pajottenland wordt praktisch vertaald in de differentiatie tussen de gebieden van de 'stedelijke sfeer' en het buitengebied. Deze tweeledige beleidsmatige benadering laat toe dat ruimtelijk samenhangende gehelen aangepaste ontwikkelingsperspectieven genieten overeenkomstig de 'stedelijke sfeer' of het buitengebied waartoe ze behoren. Zo kan bijvoorbeeld in een groengebied gelegen in de 'stedelijke sfeer' een meer intensief (recreatief) gebruik worden aanvaard dan binnen een groengebied gelegen in het buitengebied. Zo kan bijvoorbeeld een bedrijf, afhankelijk van zijn ligging in de 'stedelijke sfeer' of in het buitengebied, specifieke voorwaarden opgelegd krijgen om de gewenste verweving van functies in stand te houden of net mogelijk te maken.

1.3. Basisdoelstellingen

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Dilbeek vertaalt zich in een aantal basisdoelstellingen:

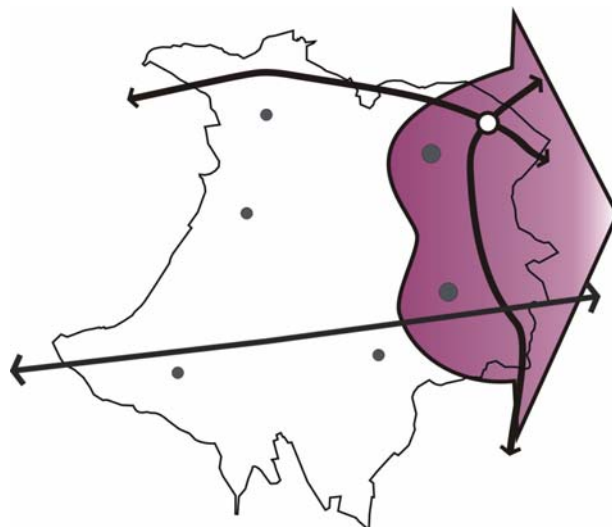
1. Een gedifferentieerd beleid tussen de "stedelijke sfeer" en het buitengebied;
2. Dilbeek verder uitbouwen als aangename woonomgeving voor de eigen bevolking;
3. Beheersen van de verstedelijkingsdruk die op Groot-Dilbeek wordt uitgeoefend vanuit het Brussels grootstedelijk gebied;
4. De kernen in buitengebied op lokaal niveau versterken voor wonen, werken en voorzieningen;
5. Optimaliseren van de (boven)lokale economische potenties in de "stedelijke sfeer";
6. Ruimtelijke ontwikkelingskansen voor lokale werkgelegenheid;
7. De inrichting van kwalitatieve stationsomgevingen op maat van de kernen;
8. Bescherming van de open ruimte met een leefbare agrarische structuur;
9. Versterken van de natuurlijke structuur;
10. Mobiel en verkeersveilig Dilbeek;
11. Ruimte voor recreatieve infrastructuur op maat van de kernen en de behoeften van de bevolking.

1.4. Ruimtelijke concepten

De toekomstvisie voor Dilbeek wordt vertaald in een aantal ruimtelijke concepten.

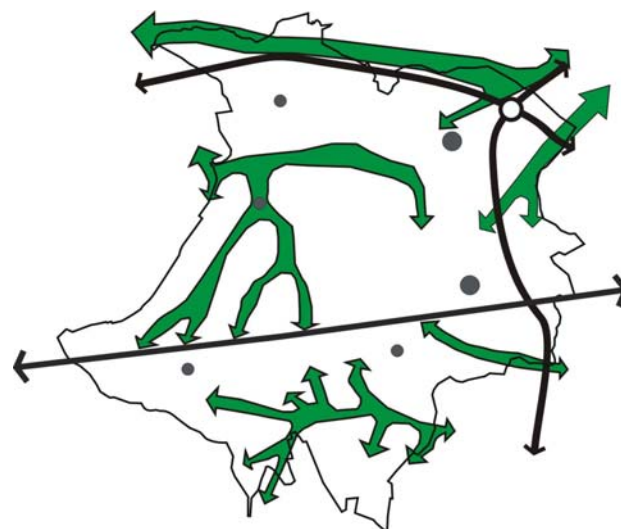
Stedelijke sfeer versus buitengebied:

- een gedifferentieerde aanpak met respect voor gebiedsspecifieke karakteristieken.



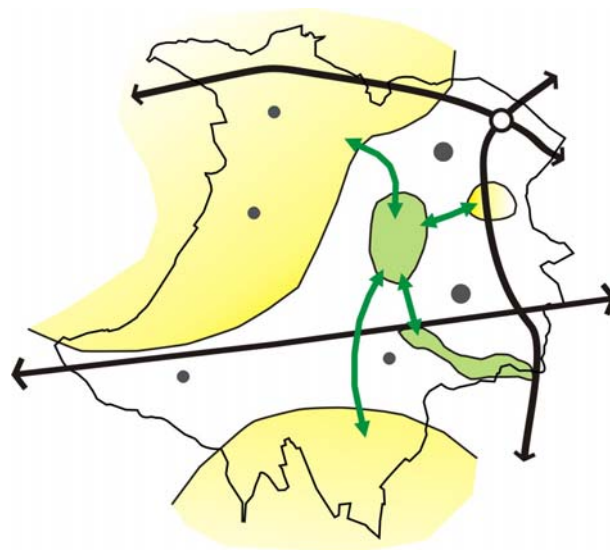
Ruimte voor water:

- Netwerk van beekvalleien als drager van de natuurlijke structuur;
- Netwerk van beekvalleien als structurele basis voor de uitbouw van een betere milieukwaliteit.



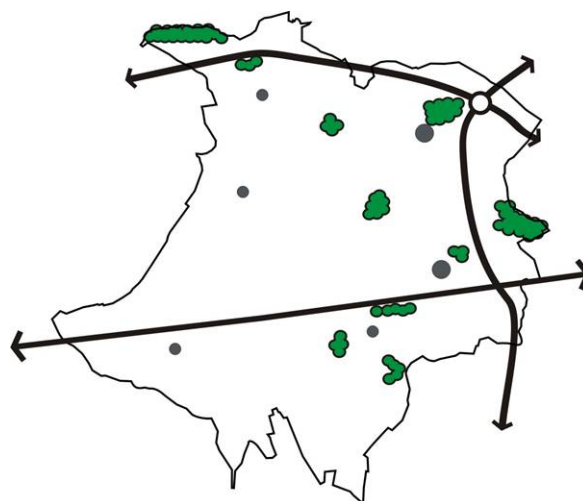
Open ruimte netwerken:

- Bewaren van de grote open ruimtegehlen voor landbouw en natuur;
- Garanties voor open ruimtecorridors tussen de bestaande open ruimtegehlen;
- Wolfspuiten als centrale schakel van het open ruimtenetwerk.



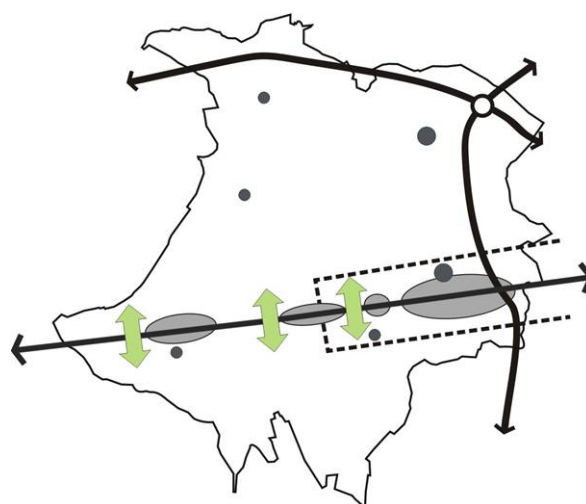
Rijke natuur / Rijke cultuur:

- Kasteelparken en -bossen als structurele elementen van het open ruimtenetwerk;
- Versterking + uitbreiding van kasteelparken en bosgebieden.
- Ruimte voor passieve recreatie in relatie tot de ruimtelijke draagkracht.



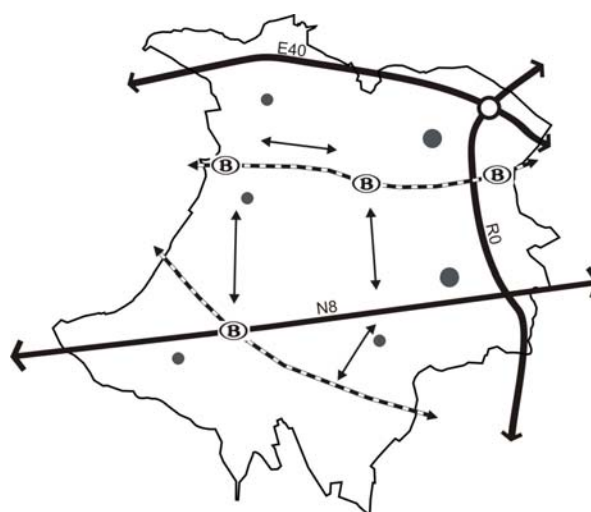
N8 – een gezicht voor Dilbeek:

- Mobiel en veilig;
- Ruimte voor activiteiten;
- Ruimte voor 'open ruimte'-corridors;
- Aandacht voor de afbakening, de geleiding en de beeldkwaliteit van de aanwezige functies.



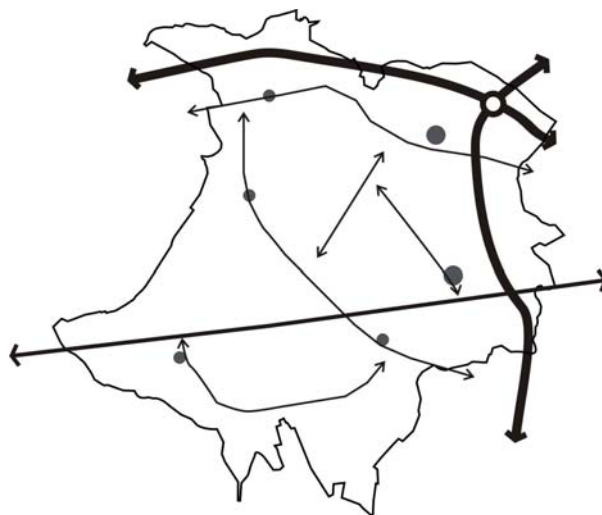
Sterk openbaar vervoer.

- Volledig aanspreken van de aanwezige potenties voor de inrichting van een sterk openbaar vervoersnetwerk;
- Multimodaal en in relatie tot woon- en werkomgevingen.

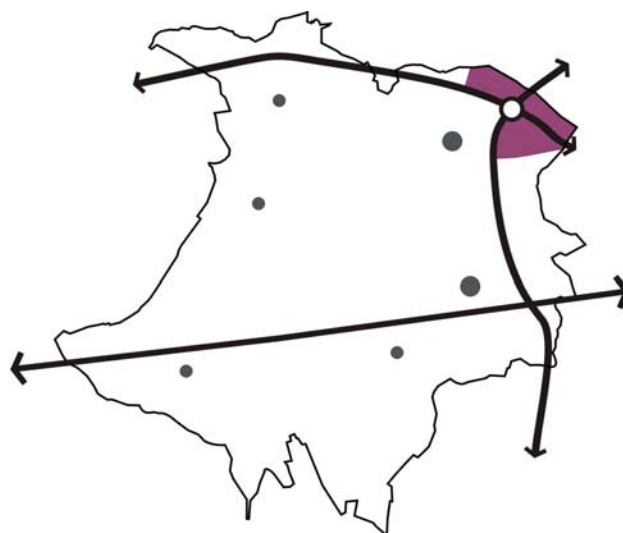


Hiërarchisch wegennet.

- Een getrappt wegennet: van hoofdwegen tot erfontsluitingen.
- Een getrappt wegennet op basis van functies: verbinden / verzamelen / ontsluiten / toegang geven.
- Scheiden van doorgaand verkeer en lokaal verkeer
- Duidelijke verkeersinrichting in functie van verkeersveiligheid;
- Duidelijke verkeersinrichting in functie van een betere doorstroming / mobiliteit;
- Verkeersleefbare verblijfsgebieden;
- Uitbouw van een veilig wegennet;
- Ruimte voor trage weggebruikers.

**Concentreren van de bovenlokale bedrijvigheid:**

- In functie van een duurzaam ruimtegebruik;
- In functie van de bescherming van de open ruimte;
- In functie van de bereikbaarheid;
- In functie van een efficiënt ruimtegebruik



2. Gewenste open ruimtestructuur

Kaart 2: Gewenste open ruimtestructuur

2.1. Principes voor de gewenste open ruimtestructuur

2.1.1. Differentiatie tussen de 'stedelijke sfeer' en het buitengebied

De afbakening van de stedelijke sfeer speelt een determinerende rol bij de gewenste ontwikkeling van de open ruimtestructuur. Uitgezonderd voor natuurgebieden, is het evident dat de 'open' ruimte binnen de stedelijke sfeer anders en intensiever gebruikt wordt dan in het buitengebied. Om de gewenste verweving van functies binnen de stedelijke sfeer mogelijk te maken, geldt hier een aangepast afwegingskader. De effectieve natuurgebieden zoals vastgelegd door het gewestplan zullen echter steeds volledig en primair ten dienste staan van de natuurdoelstellingen.

Binnen de afbakening van de stedelijke sfeer

De gemeente Dilbeek is van oordeel dat de open ruimtegebieden in het 'randstedelijk buitengebied' een belangrijke rol dienen te vervullen als grensstellende elementen voor de verstedelijkende context.

De ingesloten open ruimtegebieden moeten gevrijwaard worden van verdere aantasting en versnippering. De essentiële functies landbouw, natuur en (zachte) recreatie worden er ondersteund als de belangrijkste 'beheerders'. De oprichting van nieuwe infrastructuren en bebouwing wordt tegengegaan.

Er wordt ook een maximaal behoud van de kleinere open ruimte-entiteiten nagestreefd. De open ruimtegebieden in een stedelijke context verhogen de leefbaarheid binnen de stedelijke sfeer.

In het buitengebied

De grotere open ruimtegebieden moeten gevrijwaard worden. Landbouw als belangrijkste beheerder van de open ruimte wordt daarbij ondersteund. De aaneengesloten landbouwgebieden komen in aanmerking voor intensieve landbouw. Wel dient daarbij aandacht besteed te worden aan landschapswaarden, door het behoud en de uitbreiding van kleine landschapselementen. Een verdere aantasting van de open ruimte door infrastructuur en bebouwing niet eigen aan agrarische bedrijfsvoering wordt tegengegaan.

Voor de versnipperde en geaccidenteerde landbouwgebieden staat een verweving met landschapswaarden en natuurwaarden centraal. Een landschappelijke kadering van de aanwezige landbouwbedrijven vormt een belangrijk aandachtspunt. Voornamelijk in de valleigebieden dient intensieve verweving nagestreefd te worden.

Selectieve mogelijkheden voor passieve recreatie en recreatief medegebruik worden ondersteund en gestimuleerd. In deze context wordt de ontwikkeling van een gebiedsdekkend langzaam verkeersnetwerk onderzocht, waarbij bestaande wegen zoveel als mogelijk worden geïntegreerd.

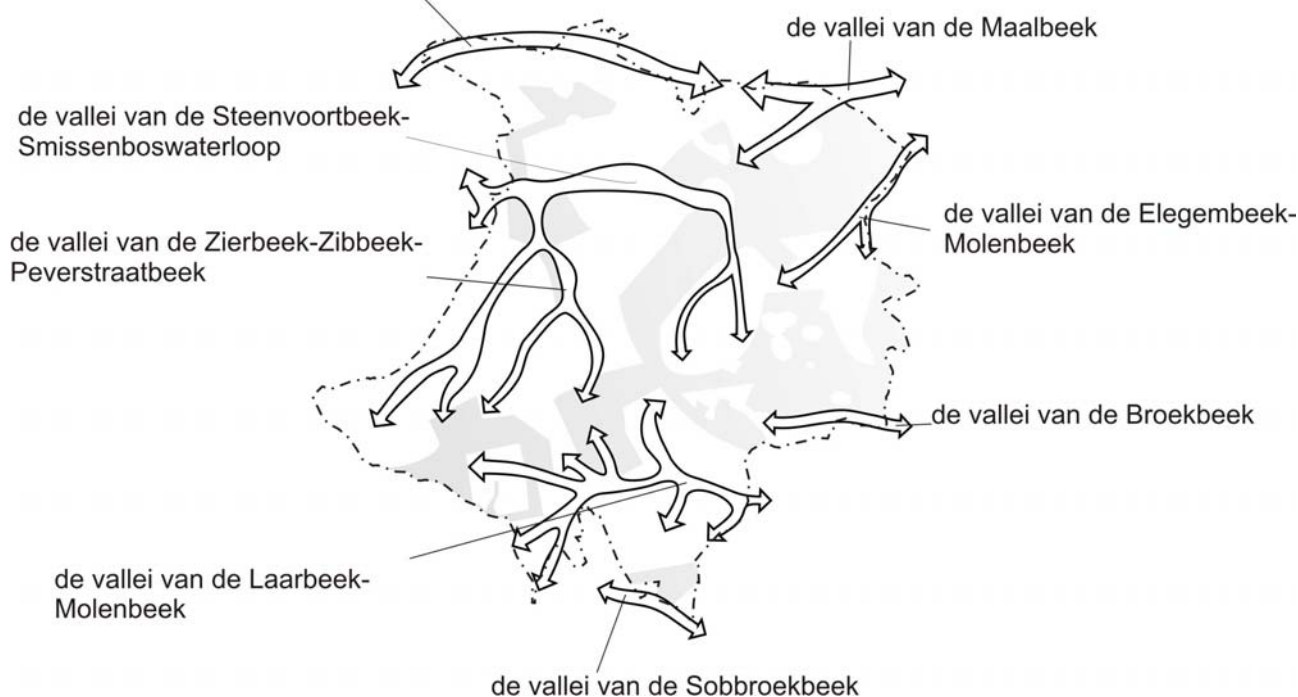
2.1.2. Valleigebieden als dragers van de gewenste open ruimte structuur

Valleigebieden¹ vormen de dragers van het fysische en het natuurlijke systeem. Ze hebben de bestaande open ruimtestructuur vormgegeven. Naar de toekomst moet hun waarde worden erkend. Dilbeek selecteert haar valleigebieden als structureel bepalend voor de gewenste open ruimtestructuur:

- de vallei van Nieuwe Molenbeek;
- de vallei van de Steenvoordbeek-Smissenboswaterloop
- de vallei van de Zierbeek, Zibbeek en Peverstraatbeek;
- de vallei van de Elegembeek-Molenbeek;
- de vallei van de Maalbeek;
- de vallei van de Laarbeek-Molenbeek (ook gekend als de 'Pedevallei');
- de vallei van de Broekbeek;

¹ De naamgeving van de valleigebieden is gebaseerd op de identificaties van de waterlopen volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA, toestand 11.2007 –zie www.aqiv.be). Deze naamgeving verschilt soms van de naamgeving op topografische kaarten of van de lokaal gebruikte toponiemen.

- de vallei van de Sobbroekbeek.
de vallei van Nieuwe Molenbeek



2.1.3. Afstemming op de elementen van de bovenlokale open ruimtestructuur

De open ruimte in Dilbeek is rijk aan natuurlijke, landschappelijke en agrarische kwaliteiten. Vaak maken deze elementen deel uit van bovenlokale selecties. Dilbeek wenst zijn open ruimtebeleid optimaal af te stemmen op deze selecties, opdat echte open ruimtenetwerken kunnen ontstaan. De volgende projecten worden lokaal volledig ondersteund:

- **Provinciale natuurverbingsgebieden:** De provinciale natuurverbingsgebieden vormen aaneengesloten gebieden waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies (zoals landbouw). Natuur vormt er wel een belangrijk aspect. Het beleid is er op gericht om de bestaande kleine landschapselementen te versterken en uit te breiden. Zo dienen verbindingen gecreëerd te worden tussen de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Dilbeek zal in zijn beleid de opties van de provincie ondersteunen. Het betreft de uitwerking van de volgende natuurverbingsgebieden:
 - NVG 2a: Waalborrebeek, Overnellebeek en Nieuwermolenbeek- Ijzenbeek als belangrijke verbinding naar Bellebeek (Denderbekken);
 - NVG 2c: Steenvoortbeek als belangrijke verbinding naar Wolfspuiten en Bellebeek (Denderbekken);
 - NVG 4f: Molenbeek-Neerpedebeek als belangrijke schakel naar Zuun (Dijlebekken).
- **Bruegelproject:** Doelgerichte acties streven naar een kwalitatieve landschapontwikkeling -met natuurlijke en culturele accenten- voor de groene rand rond Brussel. In Dilbeek wordt het Bruegelproject ter hoogte van Molenbeek (oost) – Pedebeek (Sint-Gertrudis-Pede) uitgewerkt door het Agentschap voor Natuur en Bos. In aansluiting op de bovenlokale selecties, voegt Dilbeek de volgende selecties toe in kader van het Bruegelproject (GNOP 06.2003):
 - bufferzone bij de Ring (deelgemeente Dilbeek en Groot-Bijgaarden);
 - valleien van de Broekbeek en Dorploopbeek (deelgemeente Dilbeek);
 - valleien van de Smissenboswaterloop en de bovenloop van de Steenvoortbeek (deelgemeente Dilbeek);
 - valleien van de Zierbeek, Plankenbeek en Zibbeek (Schepdaal, Sint-Martens-Bodegem).
- **Wolfspuiten** (VEN-gebied 516, habitatrichtlijngebied BE230009-7): De Wolfspuiten bieden een rijke variatie aan biotopen met bossen, graslanden, ruigten en akkers in allerlei gradaties van vochtigheid en voedselrijkdom. De kalkrijke bronnen in het zuiden van het gebied zorgen voor een heel specifieke flora in de centrale beekvallei.

- **Valleien van de Laarbeek en de Molenbeek** (VEN-gebied 514, Bruegelproject): Delen van het VEN-gebied behoren tot de 'vallei van Pieter Bruegel', onderdeel van het groene netwerk van het Bruegelproject. Het Ijsbos en de biologische waardevolle gebieden in de vallei van de Laarbeek en Molenbeek (oost) vormen de natuurlijke kerngebieden binnen de afbakening van dit VEN-gebied.

2.1.4. Ruimte voor water

De metafoer 'ruimte voor water' biedt het lange termijnkader om te werken aan de herwaardering en de versterking van de natuurwaarden in beekvalleien. Het natuurherstel van de beekvalleien moet ook leiden naar een beter waterbergend vermogen van de waterlopen. Dilbeek zal in de geselecteerde beekvalleien doelgerichte acties nemen om de retentie- en bergingscapaciteit van waterlopen maximaal te verhogen. Deze acties moeten de overstromingsrisico's in de volgende gebieden reduceren:

- in de Nieuwe Molenbeekvallei, ter hoogte van de Brugveldstraat;
- in de Steenvoordbeekvallei te Sint-Martens-Bodegem, ten zuiden van de spoorweg, ter hoogte van de Kauwenbergstraat en de gemeentegrens met Ternat;
- in de Zierbeekvallei ter hoogte van de Honsemstraat;
- in de Peverbeekstraat, ter hoogte van de Heygemstraat;
- in de Laarbeek-Molenbeekvallei, ter hoogte van de Lostraat;
- in de Laarbeek-Molenbeekvallei, ter hoogte van Koeivijverstraat en Hof Ter Mullenstraat;
- in de Broekbeekvallei te Itterbeek, ter hoogte van Neerhofstraat en de Weidestraat;
- in de Broekbeekvallei te Itterbeek, ter hoogte van Hooghofstraat en de Broekstraat;
- in de Broekbeekvallei, ter hoogte van de Broekstraat en de Kaudenaardestraat;
- in de Elegembeek-Molenbeekvallei, ter hoogte van het knooppunt R0 en E40.

De acties voor het natuurherstel en de verbetering van de retentie- en bergingscapaciteit van de waterlopen vragen grondig terreinonderzoek en overleg met de provincie. Dilbeek engageert zich om, indien nodig, dit overleg en onderzoek aan te sturen. De acties zullen zoveel als mogelijk volgens de volgende handregels worden gerealiseerd:

- Iedere actie streeft het bereiken van een verbeterde waterkwaliteit na;
- In effectief overstromingsgevoelige gebieden en risicogebieden voor overstroming worden de natuurfuncties en de waterbeheerfuncties zoveel mogelijk op elkaar afgestemd;
- Waterlopen mogen spontaan meanderen en krijgen voldoende ruimte voor oeverstroken;
- Piekdebeten van afstromend hemelwater kunnen opgevangen worden in natuurlijke overstromingsgebieden. De keuze voor de locatie van overstromingsgebieden wordt door de afdeling Water van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie bepaald op basis van modelleringsstudies en ecologische inventarisaties.

De gemeente zal op korte termijn een overstromingsgebied langs de Peverstraatbeek realiseren.

Tevens worden volgende acties concreet:

- In de Smissenbosvallei en bij de bovenloop van de Steenvoordbeek wordt wateroverlast aangepakt. Door verbreding van de waterloop zal in bepaalde zones haar waterbergende capaciteit worden verhoogd. Dilbeek bezit meerdere gronden in het brongebied van de Smissenboswaterloop. De gemeente neemt er aanvullend initiatief voor kleinschalige waterzuivering;
- In de Broekbeekvallei en Dorploopbeek heeft de gemeente meerdere eigendommen in bezit. De gemeente zal maatregelen nemen tegen wateroverlast;
- In de Zierbeek-, Plankenbeek- en Zibbeekvallei worden beperkte waterbouwkundige ingrepen voorbereid die noodzakelijk zijn om de waterafvoer van de Ninoofsesteenweg te behandelen.

Watertoets bij nieuwe projecten

In het kader van kwalitatief waterbeheer is de strikte toepassing van de *watertoets* van belang. Dilbeek engageert zich om voor alle (bouw)projecten op haar grondgebied, het mogelijke probleem van wateroverlast aan de bron aan te pakken (integratie van de watertoets in de stedenbouwkundige vergunning). Nieuwe projecten worden beoordeeld op hun mogelijk nadelig effect op het watersysteem. Indien nodig worden alle nodige remediërende maatregelen opgelegd. De watertoets moet garanderen dat er niet langer gebouwd kan worden in overstromingsgevoelige gebieden. Burgers die in overstromingsgevoelige gebieden wonen, kunnen aan de (hogere) overheid vragen om hun eigendom aan te kopen.

Op weg naar zuiver water

De verdere uitbouw van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater (RWA) en afvalwater (DWA) draagt bij aan de opwaardering van de beekvalleien. Afvalwater wordt afzonderlijk verzameld en naar waterzuiveringsinstallaties geleid. Een piekdebiet van hemelwater kan nu opgevangen worden in de winterbedding van de valleigebieden. Tevens ontstaat de mogelijkheid om waterlopen in oude moerriolen terug open te leggen. Dit dient een doelstelling te zijn die verbonden is aan de uitbouw van een gescheiden rioleringsstelsel. De mogelijkheid om waterlopen vrij te maken in een groene en toegankelijke omgeving wordt gebiedsgericht onderzocht. Dilbeek zal initiatieven nemen om erop toe te zien dat afvalwaterproducenten (huishoudelijk, industrieel of agrarisch) in zones zonder rioleringsstelsel de geldende wetgeving over waterzuivering toepassen. Dit aspect is belangrijk bij de behandeling van zonevreemde woningen.

2.1.5. Een kwalitatief kader voor markant erfgoed

Dilbeek schenkt veel belang aan zijn markant erfgoed². Een rijk patrimonium van burgerlijke en religieuze architectuur, kastelen, kloosters, hoeves, landgoederen en parkdomeinen wordt met bijzondere inspanningen in stand gehouden. Een kwalitatieve open ruimtestructuur biedt ruime ondersteunende potenties voor het markante erfgoed en visa versa. De aanwezigheid van het erfgoed draagt bij aan een boeiend landschap.

2.1.6. Respect voor het landschappelijk-ruimtelijk kader

Dilbeek kent een uitgesproken landschappelijke diversiteit. Dilbeek erkent de kwaliteit van zijn landschappelijk kader en wenst deze troef verder uit te bouwen. Daarom zal het bij de ontwikkeling van ruimtelijke projecten steeds de eigenheid van het lokale landschap in rekening brengen. Nieuwe projecten dienen het behoud en de versterking van de landschappelijke kenmerken te garanderen. Onderstaande tabel met **landschappelijke eenheden** geeft gebiedsgerichte aanduidingen die [bij het vergunningenbeleid](#) voor nieuwe (bouw)projecten afgetoetst dienen te worden in functie van het behoud van de landschappelijke identiteit. Indien nodig, zullen bijkomende maatregelen opgelegd worden om de visueel landschappelijke kadering af te dwingen.



A. De beekvalleien van NW-Dilbeek

De beekvalleien omvatten delen van de volgende ankerplaatsen en relictzones:

- Vrijhoutbos en Moretteberg (A20023);
- Sint-Wivina-abdij en Wolfspuiten (A20025);
- Sint-Martens-Bodegem (20052);
- Nieuwe Molenbeek (R20015);
- Bellebeek - Molenbeek zuid (R20014);
- Brongebieden en bovenlopen in Noord-Pajottenland (R20016);

Hier worden het behoud en de ontwikkeling van de wetenschappelijke, historische en esthetische waarden zoals aangeduid in de Landschapsatlas nagestreefd.³ Algemeen worden de volgende richtlijnen toegepast:

- versterken van de structuurkenmerken van waterlopen en beekbegeleidende vegetatie;
- storende bebouwing en activiteiten worden ofwel gebufferd ofwel op lange termijn afgebouwd;
- bepaalde delen van de alluviale kasteelparken en bossen kunnen worden opengesteld voor recreatief medegebruik;
- waardevolle gebouwen worden in de mate van het mogelijke ingeschakeld in het recreatieve netwerk

² Zie hoofdstuk 3.3 Gemeentelijk beleid markant erfgoed.

³ De landschapsatlas is een inventaris van waardevolle landschappen van Vlaanderen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied. Hofkens, E. & Roossens, I. (eds.), *Nieuwe impulsen voor de landschapszorg. De landschapsatlas, baken voor een verruimd beleid*. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen, Brussel, 2001. Zie: www.vioe.be

B. Bruegelvallei



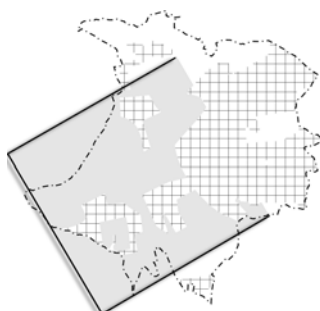
De Bruegelvallei omvat delen van de volgende ankerplaatsen en relictzones:

- Sint-Anna-Pede (A20030);
- Brongebieden en bovenlopen in Noord-Pajottenland (R20016);

Hier worden het behoud en de ontwikkeling van de wetenschappelijke, historische en esthetische waarden zoals aangeduid in de Landschapsatlas nagestreefd.⁴ Algemeen worden de volgende richtlijnen toegepast:

- versterken van de structuurkenmerken van waterlopen en beekbegeleidende vegetatie;
- storende bebouwing en activiteiten worden ofwel gebufferd ofwel op lange termijn afgebouwd;
- bepaalde delen van de alluviale kasteelparken en bossen kunnen worden opengesteld voor recreatief medegebruik;
- waardevolle gebouwen worden in de mate van het mogelijke ingeschakeld in het recreatief netwerk
- bijzondere aandacht dient te gaan naar de afstemming tussen het cultuurrecreatieve gebruik en de landschappelijke waarden.

C. De centrale hellings- en plateaugronden van het zuidelijk golvend plateaulandschap

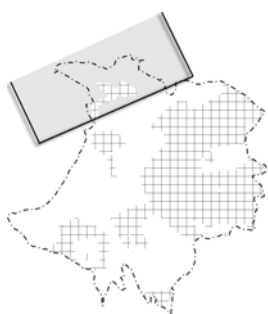


Centraal in het gebied ligt de ankerplaats Sint-Martens-Bodegem (A20052).

Om de samenhang van het open ruimtegebied te bewaren, wordt de bebouwing in de open ruimte niet verder gestimuleerd (woonlinten, concentratiegebieden van bebouwing en verspreide bebouwing). Bestaande bebouwing wordt landschappelijk geïntegreerd zodat deze niet storend overkomt in de open ruimte.

Naast hellings- en plateaugronden zijn vooral de reliëfranden kenmerkend. Het betreft hoofdzakelijk insnijdingen haaks op de hellingsflanken van de beekvalleien. Hier ontstonden holle wegen. Deze elementen zijn bepalend voor de landschappelijke eigenheid. Het behoud van deze taluds en holle wegen wordt vooropgesteld. De verdere verkaveling en bebouwing van reliëfranden is niet meer gewenst. De aanplanting van hoogstamboomgaarden moet binnen dit gebied gestimuleerd worden, samen met de ontwikkeling van perceelsrandbegroeiing.

D. Het noordelijk zachtgolvend overgangsgebied



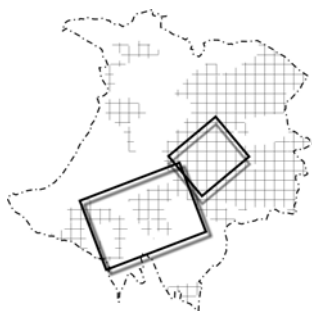
Het gebied wordt gevormd door de ankerplaats Vrijhoutbos en Moretteberg (A20023) die grotendeels overlapt met de relictzone Houwijk - Hoogpoort - Vrijberg - Nieuwermolenbeek - Keerlemeers (R20015). Op de zuidelijke grens van het gebied treft men de relictzone Kasteel La Motte te Sint-Ulriks-Kapelle (R20097). Hier worden het behoud en de ontwikkeling van de wetenschappelijke, historische en esthetische waarden zoals aangeduid in de Landschapsatlas nagestreefd.⁵ Algemeen worden de volgende richtlijnen toegepast:

- stimuleren en aanplanten van hoogstamboomgaarden;
- heraanleg van perceelsrandbegroeiing;
- geen harde inplantingen en lintbebouwing.

⁴ De landschapsatlas is een inventaris van waardevolle landschappen van Vlaanderen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied. Hofkens, E. & Roossens, I. (eds.), *Nieuwe impulsen voor de landschapszorg. De landschapsatlas, baken voor een verruimd beleid*. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen, Brussel, 2001. Zie: www.vioe.be

⁵ idem.

E. De brongebieden en bovenlopen van Noord-Pajottenland



Het gebied omvat de ankerplaatsen Sint-Wivina-abdij - Wolfspuiten (A20005) en Sint-Anna-Pede (A20030) en de relictzone Brongebieden en bovenlopen van Noord-Pajottenland (R20016). Hier worden het behoud en de ontwikkeling van de wetenschappelijke, historische en esthetische waarden zoals aangeduid in de Landschapsatlas nagestreefd.⁶ Algemeen worden de volgende richtlijnen toegepast:

- bescherming van de talrijke brongebieden;
- stimuleren en aanplanten van hoogstamboomgaarden;
- Storende bebouwing en activiteiten worden ofwel gebufferd ofwel op lange termijn afgebouwd.

2.2. Afbakening en ontwikkeling van de gemeentelijke open ruimtestructuur

2.2.1. Afbakening en ontwikkelingsperspectieven van de natuurlijke structuur

De gewenste natuurlijke structuur in Dilbeek wordt gevormd door een samenhangend geheel van valleigebieden, bosgebieden en parkgebieden. Voor de uitbouw van een krachtig, samenhangend en kwalitatief ecologisch netwerk op gemeentelijk niveau, maakt Dilbeek de volgende **selecties**:

- **Prioritaire Gebieden voor Natuur:** Deze bestaan hoofdzakelijk uit biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden. De creatie van biologisch zeer waardevol gebied geldt als doelstelling.
- **Ecologische Verbindingen:** In deze gebieden vormen andere functies dan natuur actueel de hoofdgebruiker. De opwaardering van de natuurfunctie door de ontwikkeling van kleine landschapselementen geldt als doelstelling. Concrete acties dienen de uitbouw van een samenhangend ecologisch netwerk tussen alle gebieden van de gemeentelijke natuurlijke structuur te realiseren.
- **Randstedelijke Groengebieden:** Elementen van de natuurlijke structuur die doordringen in de stedelijke sfeer. Een publieke toegankelijkheid voor laagdynamische recreatie wordt gebiedsgericht afgewogen in functie van de natuurwaarden. Randstedelijke groengebieden vormen een waarborg voor de kwalitatieve leefomgeving in de stedelijke sfeer.
- **Parkgebieden in Buitengebied:** Sites van markant erfgoed in een groene omgeving. De gemeente hanteert voor deze sites een (erfgoed)beleid met garanties voor de natuurontwikkeling.

Prioritaire Gebieden voor Natuur (en uitbreidingen)

Op basis van de aanwezige natuurwaarden of de gewenste natuurontwikkeling, selecteert Dilbeek de volgende prioritaire gebieden voor natuur:

- **P1.-** Sint-Ulriks-Kapelle: **Nieuwermolenbos** en aansluitende gronden met hoge natuurwaarde. Een kenmerkend bosgebied in een natte beekvallei;
- **P2.-** Sint-Ulriks-Kapelle / Sint-Martens-Bodegem: **vallei van de Steenvoordbeek**;
- **P3.-** Sint-Ulriks-Kapelle / Sint-Martens-Bodegem: **Wallenbos** ;
- **P4.-** Dilbeek: **vallei van de Elegembeek-Molenbeek (Kattebroek/Thaborberg)**;
- **P5.-** Dilbeek: **Smissenbos en Molenberg** (Smissenbos-waterloop);
- **P6.-** Itterbeek: **Sint- Annabos**;
- **P7.-** Schepdaal / Sint-Martens-Bodegem: **Begijnenborrebos / Peverstraatbeek**;
- **P8.-** Schepdaal: **Zibbeekvallei en de verbinding naar het IJsbos**;
- **P9.-** Schepdaal: **Doornbeekvallei** (langsheen spoorlijn A50);
- **P10.-** Schepdaal: **Vinkenbosje – Wereweide**.
- **P11.-** Sint-Martens-Bodegem: **Rondebos**;
- **P12.-** Sint-Martens-Bodegem: **eikenbos Bufkensstraat**;
- **P13.-** Sint-Martens-Bodegem: **Zierbeekvallei**
- **P14.-** Schepdaal: Vallei van de **Laarbeek-Molenbeek**

⁶ lidem.

In de prioritaire gebieden voor natuur staat de instandhouding, ontwikkeling en creatie van biologisch zeer waardevolle gebieden voorop. Kwaliteit, bescherming en herstel van het natuurlijke milieu gaan voor op de ontsluiting voor laagdynamische recreatie. Aansluitend op de bestaande gebieden met natuurbestemming, zal Dilbeek initiatief nemen om deze gebieden uit te breiden in functie van een sterker ecologisch netwerk. De gemeente kan met oog op de realisatie van deze doelstelling voor de prioritaire gebieden voor natuur ruimtelijke uitvoeringsplannen opstellen en gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven opleggen aan het aanwezige landbouwgebruik (vb. aangepaste bemestingsregels,...). De volgende actiepunten staan centraal:

- Versterken vallei- en depressiestructuren: **Uitbreiding** van de bestaande natuurgebieden moet bijdragen aan biotoopverbetering. Waterlopen worden begeleid met natte vegetaties zoals hooilanden, ruigten, rietkragen, struwelen en broekbosjes. De landbouwfunctie wordt ondergeschikt aan de natuurfunctie. Enkel extensieve landbouw (nulbemesting,...) kan aanvaard worden in functie van het natuur- en landschapsbeheer.
- Selectief uitbreiden van bosgebieden: **Bosuitbreidingen** worden voorzien in de valleigebieden van de Molenbeek zuid, de Steenvoordbeek, de NieuwerMolenbeek, de Zierbeek en aansluitend bij de bestaande bosgebieden van Rondebos en Wolfspuiten. In de bestaande bosgebieden dient het bosbeheer de natuurontwikkeling te versterken.

Ecologische Verbindingen

Voor de uitbouw van een samenhangend ecologisch netwerk tussen alle gebieden van de gemeentelijke natuurlijke structuur selecteert Dilbeek de volgende Ecologische Verbindingen:

- **N1.-** Sint-Ulriks-Kapelle / Groot-Bijgaarden: **Nieuwe Molenbeekvallei;**
- **N2.-** Groot-Bijgaarden: **Maalbeekvallei;**
- **N3.-** Groot-Bijgaarden / Dilbeek: **vallei van de Elegembeek-Molenbeek tot Laarbeekbos;**
- **N4.-** Dilbeek: **droge verbinding tussen Thaborberg, Scheutbos en Wolfspuiten.**
- **N5.-** Itterbeek: **Broekbeekvallei;**
- **N6.-** Itterbeek / Schepdaal: **valleien van de Laarbeek-Molenbeek;**
- **N7.-** Itterbeek: **Sobbroekbeekvallei;**
- **N8.-** Sint-Martens-Bodegem / Dilbeek: **droge verbinding Zibbeekvallei - Wolfspuiten;**
- **N9.-** Sint-Martens-Bodegem / Dilbeek: **valleien van de Steenvoordbeek-Smissenboswaterloop**
- **N10.-** Sint-Martens-Bodegem / Schepdaal: **valleien van de Zierbeek, Zibbeek en Peverstraatbeek.**

Binnen de ecologische verbindingen geldt de opwaardering van de natuurfunctie door de ontwikkeling van kleine landschapselementen als belangrijkste doelstelling. De natuurontwikkeling wordt gediversifieerd, afhankelijk van de andere reeds aanwezige functies:

- Ecologische verbindingen in valleigebieden: Hier wordt een aangepast bosbeheer toegepast. Het bosbeheer in de valleigebieden omvat twee sporen: enerzijds het versterken van de broekbossen en anderzijds het omvormen van de populierbossen. Een hogere natuurwaarde in de aanwezige populierenbossen kan verkregen worden door een natuurgericht bosbeheer. Een gevarieerde bosstructuur veronderstelt ongelijkvormigheid (boomlaag, struiklaag en een goed ontwikkelde kruidlaag) en een boombestand van verschillende leeftijd in de hooghoutetage.
- Ecologische verbindingen doorheen bestaand landbouwgebied: Een kwalitatieve versterking van de valleigebieden wordt nagestreefd. Er wordt voldoende ruimte geschonken aan de natuurlijke beekstructuren (meanders, oevers, randbegroeiing,...). De verweving⁷ met begeleidende weides, graslanden en ruigten blijft behouden. Voor het beheer en de ontwikkeling van biologisch waardevolle gebieden worden vrijwillige beheersovereenkomsten afgesloten. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een effectieve verwervingspolitiek en worden garanties geboden voor de uitbouw van een sterk natuurlijk netwerk. Harde recreatievormen zijn uitgesloten.

⁷ De term verweving slaat hier op het samen voorkomen van landbouw en natuur. De term verweving drukt hier geenszins een waardeverhouding uit. Afhankelijk van gebied tot gebied zal de ene functie meer belang hebben dan de andere. Verweving wil hier dus niet zeggen dat landbouw en natuur in een 50-50 verhouding moeten voorkomen.

- Ecologische verbindingen doorheen bebouwd weefsel: Het behoud en herstel van de open ruimte in valleigebied wordt nagestreefd. Het valleigebied wordt zodanig geïntegreerd en uitgewerkt dat de ze een meerwaarde leveren aan de leefomgeving. De beekvalleien in de kern van Sint-Martens-Bodegem verdienen speciale aandacht, evenals de versterking van de Steenvoordbeek tussen Wolsem en Nieuwebos. Gemeentelijke RUP's dienen hier aandacht aan te besteden. Waar een effectieve ecologische verbinding niet meer realiseerbaar is, dient minstens een verbinding te worden uitgewerkt in de vorm van groene stapstenen.
- Ecologische verbindingen doorheen ruimtelijke barrières: Voor de uitbouw van een samenhangend ecologisch netwerk, is de uitbouw van ecologische verbindingen gewenst op een aantal locaties met een sterke urbanisatiegraad. Op deze plaatsen, die vandaag eerder te beschouwen zijn als een ruimtelijke barrière dan een ecologische verbinding, wenst Dilbeek alsnog enkele strategische ecologische verbindingen realiseren. Het betreft ecologische verbindingen in de droge sfeer. Mogelijk moeten hiertoe woonkavels tot groengebied herbestemd worden. De gemeente kan hiertoe de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken. Deze situatie is van toepassing op de volgende ecologische verbindingen:
 - **N8.-** Sint-Martens-Bodegem / Dilbeek: droge verbinding **Zibbeekvallei – Wolfspuiten** via de Vlaanderenlaan;
 - **N4.-** Dilbeek: droge verbinding **tussen Thaborberg en Scheutbos**.

In kader van de realisatie van de ecologische verbinding N4, biedt de afschaffing van afrittencomplex n° 12 (zie kaart gewenste open ruimtestructuur) op de R0 de mogelijkheid tot inrichting van een ecoduct. Dit item wordt mee opgenomen in de punten van overleg met de hogere overheid.

- Ecologische verbindingen in de vorm van groene stapstenen: Groene stapstenen dienen beschouwd te worden als een ketting van substantiële groene ruimtes binnen een eerder bebouwde omgeving. Ze dienen voldoende waarborg te bieden voor het behoud en de ontwikkeling van een waardevol natuurlijk systeem. De groene stapstenen zijn van belang voor de faunistische migratie tussen geselecteerde open ruimtegebieden evenals voor de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De uitwerking van ecologische verbindingen onder de vorm van groene stapstenen is een laatste middel wanneer de bebouwde omgeving domineert en een andere uitwerking van de ecologische verbinding niet meer mogelijk is. Omwille van de dubbele rol van de groene stapstenen, enerzijds voor de natuurlijke structuur en anderzijds voor de kwaliteit van de bebouwde omgeving, zijn de groene stapstenen zowel op de kaart van de gewenste open ruimtestructuur als op de kaart van de gewenste nederzettingsstructuur aangeduid.

Randstedelijke Groengebieden

Kaart 2b: Gewenste open ruimtestructuur – identificatie van parkgebieden en randstedelijke groengebieden

Voor de ondersteuning van een kwalitatieve leefomgeving in de stedelijke sfeer, wordt het netwerk van open ruimtegebieden met ecologische waarde doorgetrokken in de bebouwde omgeving. Dit netwerk werpt een ultieme grens op tegen de oprukkende verstedelijking. Op basis van de bewaarde openheid en de potentiële natuurwaarden, duidt Dilbeek de volgende gebieden in de bebouwde omgeving aan voor de inrichting van randstedelijke groengebieden:

- **RG3.-** Eikelenberg;
- **RG4.-** Wolfspuiten;
- **RG5.-** Steenpoelpark;
- **RG15.-** Parkgebied Sint-Wivina;
- **RG16.-** Kasteelpark Groot-Bijgaarden;
- **RG17.-** Hunderenveld (een deel van dit gebied zal ook aangewend worden voor bedrijvigheid);
- **RG18.-** Sint-Alenapark;
- **RG19.-** Kasteelpark Moeremans;
- **RG20.-** Hof te Elegem;
- **RG21.-** Parkgebied Kapelstraat;
- **RG22.-** Parkgebied Appelmansstraat;
- **RG.31-** Kattebroek / Thaborberg;
- Deze lijst kan aangevuld worden met bijkomende selecties.

* De nummering in deze lijst is overeenkomstig de nummering van de parkgebieden in het informatief deel. De parkgebieden die geselecteerd worden als randstedelijk groengebied krijgen de code 'RG'.

In de randstedelijke groengebieden staat het vrijwaren van de open ruimte in een bebouwde omgeving centraal. Randstedelijke groengebieden hebben een groen, toegankelijk en multifunctioneel karakter. Zij bieden een natuurlijk kader voor laagdynamische recreatieve activiteiten. Randstedelijke groengebieden komen in aanmerking voor de aanleg van bossen, parkinrichting, stedelijke groenprojecten, natuurbouw- en ontwikkeling en landbouw. Een uitzondering geldt voor Hunderenveld, dat ook aangewend zal worden voor bedrijvigheid.

Binnen de natuurreservaten, aansluitend of overlappend met de randstedelijke groengebieden (Wolfspuiten, Thaborberg en Begijnenborrebos), moet de maximale natuurbescherming van kracht blijven. In functie daarvan moeten de condities voor toegankelijkheid afgewogen worden.

Bosontwikkeling: Selectieve bebossing van versnipperde landbouwgebieden of restgebieden zonder grondgebruik of bufferzones wordt onderzocht. Het geactualiseerde GNOF streeft er naar om meerdere gebieden (in of aansluitend bij randstedelijke groengebieden) een groene bestemming te geven. Aankoop wordt onderzocht. Samenwerking met het provinciebestuur en het Agentschap voor Natuur en Bos wordt vooropgesteld. Beide instanties steunen het principe van bosontwikkeling in woonomgevingen. In de bufferzones langsheen de R0 (omgeving Eikenberg 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 recreatie. Op deze manier kan het prioritair gebied voor natuur P4 (Thaborberg) gevrijwaard worden van over-recreatie.

Laagdynamische recreatie: De aanwezigheid van randstedelijke groengebieden met laagdynamische recreatieve voorzieningen op buurtniveau geeft kwalitatieve troeven aan de omliggende woongebieden. De volgende randstedelijke groengebieden worden ingericht met dergelijk recreatief accent:

- Wolfspuiten (delen die functioneren als natuurreservaat worden hiervan uitgesloten);
- Hunderenveld;
- Hof te Elegem;
- Deze lijst kan aangevuld worden met bijkomende selecties.

Wolfspuiten: Het gebied ten westen van Wolfspuiten (omgeving Smissenbos en Molenberg) wordt ontwikkeld als randstedelijk groengebied. De maximale natuurbescherming die geldt binnen de afgebakende natuurreservaten blijft wel van kracht, en geldt als conditie bij de afweging van de publieke toegankelijkheid en het recreatief medegebruik. De huidige landschappelijke en natuurlijke waarden worden gevrijwaard en versterkt. De bosstructuur wordt versterkt. In aansluiting op het gebied, wordt randbeheer van akkers en de aanleg van bufferstroken aangemoedigd. De mogelijkheid van extensieve landbouw blijft aanwezig. De landbouwfunctie draagt bij aan de versterking van de landschappelijke identiteit en de natuurlijke waarde. Indien de landbouwfunctie verdwijnt, wordt de ruimte ingericht als een open landschappelijk parkgebied met uitgesproken landschappelijke doelstellingen. Landschapskamers met randen uit bos- en hegelementen worden gevormd. Bestaande verzichten naar de waterloop 'Smissenbos' blijven behouden. Ruime aandacht gaat naar passieve recreatie, waterbeheer en natuurontwikkeling. Harde functies en bebouwing worden niet toegelaten in Wolfspuiten (uitgezonderd schuilhutten, speeltoestellen ed. wanneer deze door vorm- en materiaalgebruik landschappelijk geïntegreerd zijn).

Parkgebieden in Buitengebied

Kaart 2b: Gewenste open ruimtestructuur – identificatie van parkgebieden en randstedelijke groengebieden

Parkgebieden van het Buitengebied zijn veelal sites van markant erfgoed. De context geeft aanleiding tot de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke identiteit. De gemeente wenst het voortbestaan van deze sites met hun kwalitatieve aspecten te waarborgen. De volgende Parkgebieden in Buitengebied worden aangeduid:

- Sint-Ulriks-Kapelle:
 - **PA2.-** Parkgebied 'Nieuwermolen'
 - **PA9.-** Parkgebied 'La Motte'
 - **PA29.-** Parkgebied 'De Verlosser'
- Groot-Bijgaarden:
 - **PA12.-** Parkgebied 'Reinaertwijk noord'
 - **PA13.-** Parkgebied 'Reinaertwijk zuid'
- Dilbeek:
 - **PA14.-** Parkgebied 'Wolsemstation',

- Itterbeek:
 - **PA7.-** Parkgebied 'tuinen van het Gulden Kasteel'
 - **PA25.-** Parkgebied 'Rutting'
 - **PA24.-** Parkgebied 'K. Albert'
 - **PA8.-** Parkgebied 'Sint-Anna'
 - **PA11.-** Parkgebied 'Begijnenborre'
- Schepdaal:
 - **PA26.-** Parkgebied 'Watermolen van Pede'
 - **PA27.-** Parkgebied 'Schorenbos'
- Sint-Martens-Bodegem:
 - **PA28.-** Parkgebied 'Van Marlier';
- Deze lijst kan aangevuld worden met bijkomende selecties.

* De nummering in deze lijst is overeenkomstig de nummering van de parkgebieden in het informatief deel. De parkgebieden die geselecteerd worden als parkgebied in buitengebied behouden de code 'PA'.

Hoewel parkgebieden in het buitengebied vaak drager zijn van markant erfgoed, staat het behoud of de inrichting van een kwalitatieve groene open ruimte centraal. Deze groene open ruimte vervult een ecologische stapsteenfunctie. Dit sluit andere functies niet uit. Gebiedsgericht worden de toegankelijkheid, het multifunctioneel karakter en de ontsluiting voor laagdynamische recreatieve activiteiten afgewogen. Hierbij houdt men rekening met de volgende randvoorwaarden:

Open ruimte: Herstel van de natuurwaarden binnen de parkgebieden moet leiden naar een natuurversterking op ruimere schaal. De parkgebieden kunnen functioneren als ecologische stapstenen in het netwerk van de gemeentelijke natuurlijke structuur. Een kwalitatieve invulling van de parkgebieden biedt een meerwaarde aan de landschappelijke omgeving. Dit aspect is alvast van groot belang voor de omgevingen van Parkgebied 'Reinaertwijk', Parkgebied 'Tuinen van het Gulden Kasteel', Parkgebied 'Sint-Anna'.

Recreatief medegebruik: De gemeente ondersteunt de toegankelijkheid van parkgebieden in het buitengebied. Projecten voor recreatief medegebruik, zachte recreatie en natuureducatie kunnen meerwaarde bieden voor de omliggende woongebieden. De inrichting van voorzieningen voor plattelandstoerisme zijn toegelaten als invulling van het markant erfgoed.

2.2.2. Afbakening en ontwikkelingsperspectieven van de agrarische structuur

Landbouw functioneert als een belangrijke beheerder van de open ruimte. De agrarische functie wordt er bestendig als de voornaamste gebruiker. Aaneengesloten landbouwgebieden worden gereserveerd voor de professionele landbouw. In gecompartmenteerde landbouwgebieden worden de ontwikkelingsperspectieven voor professionele landbouwactiviteiten gebiedsgericht afgewogen. Dilbeek zal de verdere aantasting van de open ruimte door infrastructuur of bebouwing zoveel als mogelijk uitsluiten. De gemeente vraagt in de agrarische structuur wel aandacht voor een kwalitatief beheer van de open ruimte. Dilbeek zal stimulerend optreden om een kwalitatief evenwicht tussen landbouwwitbating, landschapontwikkeling en natuurontwikkeling mogelijk te maken. De mogelijkheid om landbouwwitbatingen in te schakelen in de uitbouw van een landelijk netwerk voor passieve recreatie vormt hiertoe een belangrijke sleutel.

Gebied voor Professionele Landbouw

In het westelijke en zuidelijke deel van Dilbeek (rond Sint-Ulriks-Kapelle, Sint-Martens-Bodegem, Sint-Gertrudis-Pede en Sint-Anna-Pede) treft men grote aaneengesloten en open agrarische gebieden aan. Hier zal Dilbeek gebieden voor de professionele landbouw afbakenen. De afbakening van de landbouwgebieden voor professionele landbouw realiseert twee doelstellingen:

- vrijwaren van open ruimte;
- bedrijfszekerheid bieden voor agrarische activiteiten.

Principieel wordt het huidige bodemgebruik in de landbouwgebieden voor professionele landbouw behouden. Een krachtige en leefbare grondgebonden landbouw wordt vooropgesteld.

In de gebieden voor professionele landbouw is ook ruimte voor sectorale verbreding, in die zin dat naast de kerntaken van de landbouw ook landschapsbeheer, natuurontwikkeling, hoevetoerisme en dergelijke worden ondersteund. Deze sectorale verbreding mag echter door andere sectoren niet worden aangegrepen voor ruimteclaims op de gebieden voor professionele landbouw.

In Dilbeek worden **2 hoofdzones** voor professioneel landbouwgebied afgebakend, op basis van de gaafheid van de huidige aaneengesloten landbouwgebieden:

Zone AI - Westelijke zone voor professionele landbouw

- o open gebied in het westen van de Zierbeek;
- o open gebied tussen de Peverstraatbeek en de Zibbeek;
- o ingesloten open gebied tussen de Zibbeek en de Zierbeek;
- o open gebied ten oosten van Sint-Martens-Bodegem;
- o open gebied 'Oosthoek'-'Tenbroek';
- o het open ruimtegebied noordelijk van de E40;
- o open gebied van Rodenberg.

Zone AII – Zuidelijke zone voor professionele landbouw

- o open gebied ten zuiden van de Molenbeek (oost);

Waar beekvalleien de huidige landbouwgebieden doorsnijden, geldt een afstemming en verweving van de natuurwaarden, natuurbeheer en agrarisch gebruik. Waterlopen met hun oeverstroken dienen ruimte te krijgen voor natuurontwikkeling, doch het agrarisch gebruik van de herbevestigde agrarische gebieden dient tevens gewaarborgd te blijven.

In de **gebieden voor professionele landbouw** worden de volgende **ontwikkelingsperspectieven** gehanteerd:

Landbouw: De verdere ontwikkeling van de professionele grondgebonden landbouw wordt ondersteund.

Bebouwing: Om de verdere versnippering en aantasting van de open landbouwgebieden te vermijden, wordt geen nieuwe niet-agrarische bebouwing toegestaan. Landbouwbedrijven kunnen hun bestaande gebouwen wel uitbreiden. Deze uitbreidingen dienen aan sluiten op de reeds bebouwde delen om zo één aaneengesloten gebouwencomplex te vormen.

Natuur- en landschapontwikkeling: Dilbeek streeft naar vrijwillige beheersovereenkomsten. Als tegenprestatie voor de vrijwaring van de professionele landbouwgebieden, vraagt de gemeente aan de landbouwsector om bij te dragen aan het natuurlijke beheer van stroken (weide)grond, restpercelen, taluds en bermen. Op deze wijze dienen de professionele landbouwgebieden, die nu reeds gekenmerkt worden door een (voor Dilbeek) kenmerkende aanwezigheid van kleine landschapselementen, bij te dragen aan de versterking van het karakteristieke landschap.

Holle wegen en taluds: Deze worden opgenomen binnen het netwerk van kleine landschapselementen. Dilbeek zal een gericht bermbeheer toepassen met garanties voor de bescherming van de taludschouders. Strikte voorwaarden voor het doorsnijden van taluds worden opgesteld en toegepast.

Gecompartimenteerd Landbouwgebied

Gecompartimenteerd landbouwgebied is een omschrijving voor agrarisch gebied met nadrukkelijke natuur- en landschapswaarden. Belangrijke open ruimtegebieden in Dilbeek beantwoorden hieraan. Ze worden gekenmerkt door een patchwork van kleinschalige akkers, weiden, hoogstamboomgaarden, kleine landschapselementen en bosfragmenten. Vaak treft men in deze open ruimtegebieden ook brongebieden en woonlinten aan. Hier zal Dilbeek gecompartimenteerd landbouwgebied afbakenen. De afbakening van gecompartimenteerd landbouwgebied realiseert de volgende doelstellingen:

- evenwichtige verweving van agrarische, natuurlijke en landschappelijke functies;
- gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven voor professionele land- en tuinbouw;
- bestaanszekerheid bieden voor extensieve landbouw.

In Dilbeek worden **3 clusters** voor gecompartimenteerd landbouwgebied afgebakend:

Zone GI - Zuidelijk gecompartimenteerd landbouwgebied

Omdat de volgende gebieden volledig tegemoetkomen aan de beschrijving van het gecompartimenteerd landbouwgebied, worden ze integraal opgenomen in de afbakening:

- o Dilbeekse leemplateau bij de N8 (hoofdzakelijk zuidzijde);
- o tussen de Lostraat, Geraardsbergsestraat en de Heilige-kruiswegstraat;
- o omgeving Kasteeldomein St. Annabos
- o het landbouwgebied ingesloten door de Peverstraatbeek/Zibbeek

Naast de basiskenmerken van het gecompartmenteerd landbouwgebied, wordt het landschap hier gekenmerkt door de aanwezigheid van vochtige brongebieden. Deze bevoeien de valleien van de Molenbeek (zuid), de Molenbeek (oost), en de Pedebeek. Hoogstamboomgaarden en kleine bosgebiedjes creëren een zeer gesloten landschap.

Zone GII – Oostelijk gecompartmenteerd landbouwgebied

Omdat de volgende gebieden volledig tegemoetkomen aan de beschrijving van het gecompartmenteerd landbouwgebied, worden ze integraal opgenomen in de afbakening:

- o omgeving Hof te Elegem / Kattebroek
- o de versnipperde landbouwgebieden in de Broekbeekvallei

Zone GIII – Noordelijk gecompartmenteerd landbouwgebied

In de volgende zone wenst de gemeente Dilbeek gecompartmenteerd landbouwgebied af te bakenen:

- o de ingesloten open ruimte ten noordwesten van Groot-Bijgaarden, gelegen bij de E40 en het dienstverleningsgebied.

Dit houdt in dat voor het ingesloten landbouwgebied (zone GIII) bijkomende stimulansen aan landschapsontwikkeling en natuurontwikkeling worden gegeven. Deze ambitie beantwoordt aan de visie en planopties van het VSGB.

In het **gecompartmenteerd landbouwgebied** worden de volgende **ontwikkelingsperspectieven** gehanteerd:

Landbouw: Een evenwichtige verweving⁸ met natuurlijke en landschappelijke functies wordt nagestreefd. Een oriëntatie naar laagdynamische landbouwactiviteiten (begrazing, extensieve teeltwissels) wordt nagestreefd. —Hierdoor kan een basisnatuurwaarde worden bereikt. Het ecologisch medegebruik van landbouwgronden worden onderzocht. Selectief krijgen de aanwezige professionele land- en tuinbouwactiviteiten dezelfde ontwikkelingskansen als deze in aaneengesloten landbouwgebied.

Natuur- en landschapsontwikkeling: De realisatie van concrete natuur- en landschapsprojecten wordt nagestreefd. Op het programma staan het aanplanten van KLE's, markante solitaire bomen op kruispunten van veldwegen en voetwegen, herstel van bomenrijen,... Bijzondere aandacht gaat naar de bescherming van brongebieden. Voor de realisatie van deze projecten zal het middel van de beheersovereenkomsten⁹ maximaal worden aangewend. Voor eigendommen van openbare besturen worden de juiste formules van beheersoverdracht gezocht opdat verenigingen als Natuurpunt en Regionale Landschappen ingeschakeld kunnen worden bij de natuur- en landschapsontwikkeling. Zo kunnen natuurwaarden in het agrarisch gebied versterkt worden.

Zone GII – Oostelijk gecompartmenteerd landbouwgebied: Specifiek voor deze zone, waar de landbouw structureel dreigt te verdwijnen, kan de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan de gebiedsspecifieke karakteristieken behouden en versterken. Dit RUP zal de volgende randvoorwaarden invullen:

- versnippering van het open ruimtegebied wordt uitgesloten;
- de ruimtelijke, landschappelijke en natuurlijke relaties met Wolfspuiten en Scheutbos (Anderlecht) worden versterkt;
- het gebied wordt passend toegankelijk gemaakt voor passieve recreatie (wandelen en fietsen);
- de interactie met de omliggende woonomgevingen wordt kwalitatief afgewerkt;
- beeldbepalende landschappelijke en natuurlijke elementen worden maximaal beschermd en waar nodig versterkt (holle wegen, houtkanten, bomenrijen...);
- de gemeente werkt samen met landbouwers en/of streekwerkgroepen om deze open ruimte te beheren;
- ruimte voor hobbylandbouw kan overwogen worden.

⁸ De term verweving slaat hier op het samen voorkomen van landbouw en natuur. De term verweving drukt hier geenszins een waardeverhouding uit. Verweving wil hier dus niet zeggen dat landbouw en andere functies zoals natuur en landschap in een 50-50 verhouding moeten voorkomen.

⁹ Zie verklarende begrippenlijst.

2.2.3. Afbakening en ontwikkelingsperspectieven van de landschappelijke structuur

De specifieke interactie van de natuurlijke structuur en de agrarische structuur met de elementen van de nederzettingsstructuur doet een kenmerkend landschap ontstaan. Binnen de open ruimtestructuur neemt de 'beleving' van het landschap een belangrijke functie in. Voor de uitbouw van een goede leefomgeving, wenst Dilbeek de identiteit en de kwaliteit van zijn kenmerkende landschap te versterken. In de volgende paragrafen worden concrete doelstellingen voor de gewenste landschapsontwikkeling gepresenteerd.

Open Ruimtecorridors

Op basis van de aanwezige landschappelijke kwaliteit of de gewenste landschappelijke kwaliteit, selecteert Dilbeek 5 gebieden als open ruimtecorridor. Deze gebieden zijn strategisch voor de uitbouw van een coherent open ruimtenetwerk. In de open ruimtecorridors worden de elementen van de open ruimtestructuur versterkt:

- o **O1.-** ter hoogte van het kasteel van Groot-Bijgaarden;
- o **O2.-** Wolfspuiten – Kattebroek – Thaborberg;
- o **O3.-** ter hoogte van Windmuts, over de Ninoofsesteenweg heen;
- o **O4.-** ter hoogte van Bettendries, over de Ninoofsesteenweg heen;
- o **O5.-** over de Kraanstraat en de Steenbergstraat;

Open Ruimtecorridors realiseren een functionele of visuele verbinding tussen verschillende open ruimtegebieden met agrarische of natuurlijke functies. Anders dan in de ecologische verbindingen ligt de nadruk niet alleen op natuurherstel, maar eerder op de uitbouw van de landschappelijke identiteit. Daarom worden in Open Ruimtecorridors de lokale kenmerkende elementen van de open ruimtestructuur versterkt.

- Open ruimtecorridors in de bebouwde omgeving: Voor de open ruimtecorridors in bebouwde omgeving wordt een samenhangende ruimtelijke inrichting uitgewerkt. Hierdoor ontstaat een meerwaarde voor de aanpalende woonomgeving. Open Ruimtecorridors zijn grensstellend ten opzichte van omgevende bebouwing. Indien de aanwezige bebouwing de realisatie van een fysieke open ruimtecorridor belet, worden minstens groene stapstenen uitgewerkt die het functioneren van de ecologische structuur kunnen garanderen. RUP's voor woongebieden nemen inrichtingsvoorstellen voor de open ruimtecorridors in bebouwde omgeving op.

Specifieke actiepunten:

- Beschermen van beeldbepalende landschapskenmerken: Dilbeek heeft een kenmerkend geaccidenteerd reliëf met langgerekte valleigebieden, plateaus en insnijdende hellingen. Dit reliëf is bepalend voor de landschappelijke identiteit en de morfologische ontwikkeling van Dilbeek. Dilbeek wenst de ruimtelijk structurerende werking van het reliëf te behouden als getuige van zijn historische ontwikkeling en ruimtelijke kader. Hiertoe zal ondermeer aan holle wegen, vallei- en bosgebieden, de nodige bescherming geboden worden.
- Ondersteunend beleid voor hoogstamboomgaarden en KLE's: Het algemene herstel van kleine landschapselementen wordt nagestreefd. De opmaak van een beplantingsplan moet leiden naar de realisatie van een landschapsecologisch netwerk. Een specifiek en gericht beheer voor hoogstamboomgaarden wordt uitgewerkt. Hier verdienen de omgevingen van Sint-Gertrudis-Pede, Sint-Anna-Pede en Sint-Ulriks-Kapelle (zuid) specifieke aandacht.
- Bescherming van de holle wegen: Dilbeek onderzoekt de verwerving of de instelling van vrijwillige beheersovereenkomsten voor onderhoudswerken aan taluds en taludschouder.

2.3. Concrete acties in functie van de gewenste open ruimtestructuur

2.3.1. RUP herbestemmingen in functie van de gewenste natuurlijke structuur

Voor de realisatie van de gewenste open ruimtestructuur zal Dilbeek een aantal herbestemmingen vastleggen via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De herbestemmingen moeten in de eerste plaats de essentiële ruimte bieden voor de uitbouw van de gewenste natuurlijke structuur. Deze actie geeft uitvoering aan het geactualiseerde GNOP.

- Herbestemming 1.- Prioritair Gebied voor Natuur P4: Voor de ontwikkeling van een samenhangend open ruimtegebied met hoge biologische waarde in de Molenbeekvallei (noord) (zone Kattebroek / Thaborberg) zal de gemeente ruiloperaties doorvoeren. Hierbij wordt de Thaborberg bestemd als natuurgebied. Voor de aanwezige landbouwactiviteiten staat een afstemming en verweving met de te realiseren natuurwaarden voorop. De zone van het Heem krijgt

een bestemming naar 'openbaar nut'. Hierbij zal de groene corridor tussen de Thaborberg en het Scheutbos behouden en versterkt worden (Ecologische Verbinding N4 – droge verbinding tussen de Thaborberg en Scheutbos). Het woonuitbreidingsgebied Eikelenberg zal via een ruiloperatie herbestemd worden tot natuurgebied. Hierdoor wordt een gevoelige uitbreiding van het erkende natuureservaat gerealiseerd.

- **Herbestemming 2.- Prioritair Gebied voor Natuur P5:** Voor de ontwikkeling van een samenhangend open ruimtegebied met hoge biologische waarde ter hoogte van Smissenbos en Molenberg zal de gemeente het recreatiegebied Ketelheidestraat omzetten in natuurgebied. Dit natuurgebied zal aansluiten bij het natuureservaat Wolfspuiten (element van de bovenlokale open ruimtestructuur).
- **Herbestemming 3.- Uitvoering van het geactualiseerde GNOP:** Het GRS ondersteunt de acties van het GNOP die kaders in de realisatie van de gewenste open ruimtestructuur. Zeven concrete herbestemmingen laten toe het netwerk van Ecologische Verbindingen en Prioritaire Gebieden voor Natuur uit te bouwen:
 - **Plankenbeek (benedenloop: tussen Neerveldstraat en Molenweg)**
gewestplanbestemming: - agrarisch gebied
bwk-kaart: - grasland met doornstruwelen en hagen, bermen en houtkanten
 - alluviaal elzen-essenbos van bronnen en bronbeken
doel: - bestemmingswijziging voor de bossen in natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied
 - uitvoering Ecologische Verbinding N9 (valleien van de Steenvoordbeek-Smissenboswaterloop) en N10 (valleien van de Zierbeek, Zibbeek en Peverstraatbeek);
 - uitvoering Prioritaire Gebied voor Natuur - P7 Begijnenborrebos en Peverstraatbeek.
 - **Spanuit-Ijsbos (tussen Ninoofsesteenweg, spoorlijn en Ijsbergstraat)**
gewestplanbestemming: - agrarisch gebied
bwk-kaart: - Eiken-haagbeukenbos met Wilde hyacint en alluviaal essen-olmenbos
 - Hooiland met boom- en struikopslag en bomenrijen
 - Rietland en struweelopslag van allerlei aard
doel: - bestemmingswijziging naar natuurgebied
 - uitvoering Prioritaire Gebied voor Natuur – P8 Zibbeekvallei en verbinding naar het Ijsbos
 - **Spanuit-Ijsbos (tussen Roomstraat en spoorlijn)**
gewestplanbestemming: - landschappelijk waardevol agrarisch gebied
bwk-kaart - alluviaal essen-olmenbos met resten van dotterbloemhooiland
 - grote zeggenvegetatie
 - elzen-essenbos van bronnen en bronbeken
doel - bestemmingswijziging naar natuurgebied
 - versterking van de vallei van de Laarbeek en Molenbeek als element van de bovenlokale open ruimtestructuur (VEN-gebied)
 - **Molenbeek (tussen Maalbeekstraat en De Smedtstraat)**
gewestplanbestemming: - agrarisch gebied
bwk-kaart - goed ontwikkeld kasteelpark met eiken-haagbeukenbos
 - soortenrijk permanent cultuurgrasland met grote zeggenvegetatie en bomenrij
doel - gedeeltelijke omvorming tot een groene bestemming
 - uitvoering Ecologische Verbinding N3 Elegembeek-Molenbeek tot Laarbeekbos
 - **Zijloop Koebeek (Dilbeek, Itterbeek, langs de Borrestraat)**
gewestplanbestemming: - agrarisch gebied
bwk-kaart - natte moerasspirearuigte met Moesdistel en grote zeggenvegetatie
doel - omvorming tot natuurgebied
 - uitvoering Ecologische Verbinding – N6 valleien van de Laarbeek-Molenbeek
 - **Molenberg (langs Ketelheidestraat)**
gewestplanbestemming: - natuurgebied en agrarisch gebied
bwk-kaart - struweelopslag en alluviaal essen-olmenbos met soortenrijke taluds en doornstruweel
doel - uitbreiding van het natuurgebied
 - uitvoering Prioritair Gebied voor Natuur – P5 Smissenbos en Molenberg
 - **Broekbeekvallei (tussen Neerhof en de Ring)**
gewestplanbestemming: - agrarisch gebied
bwk-kaart - hoogstamboomgaard met houtkant en doornstruwelen
 - grasland met taluds en doornstruweel en houtkanten
 - grasland met moerasspirearuigte en houtkanten
doel - met uitzondering van de tuinbouwgebieden is een omzetting naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied gewenst
 - uitvoering Ecologische Verbinding N5 - Broekbeekvallei.

2.3.2. RUP Wolsem

Dit RUP dient garanties te bieden voor behoud en ontwikkeling van een netwerk aan groene ruimtes met natuurwaarden binnen de nederzettingsstructuur van Wolsem. Het RUP is onafscheidelijk verbonden met de uitwerking van de gewenste nederzettingsstructuur voor de woonkern Wolsem, onderwerp van de opmaak van een masterplan.

3. Gewenste nederzettingsstructuur

Kaart 3: Gewenste nederzettingsstructuur

3.1. Principes voor de gewenste nederzettingsstructuur

3.1.1. Differentiatie tussen de ‘stedelijke sfeer’ en het buitengebied

De gewenste nederzettingsstructuur geeft invulling aan de visie ‘*Dilbeek tussen grootstad en Pajottenland*’ (zie hoofdstuk 1.1).. De gewenste nederzettingsstructuur geeft invulling aan de tweeledige beleidsmatige benadering tussen de gebieden van de ‘stedelijke sfeer’ en het buitengebied.

In de stedelijke sfeer

De gemeente blijft ook binnen de delen van de stedelijke sfeer de nadruk leggen op de lokale rol van de kernen. Bovenlokale functies zijn mogelijk maar steeds secundair. Dilbeek blijft de centrale “zetel” van de gemeente, waar ook het gemeentehuis is gevestigd. Nieuwe activiteiten zullen hier op een kernversterkende wijze worden ontwikkeld.

In het buitengebied

De gemeente ondersteunt een lokale rol voor de kernen opdat zij kunnen instaan voor de opvang, het onderhoud en de ontwikkeling van de eigen bevolking.

3.1.2. Afbakening van het Vlaams Strategisch gebied (VSGB, 14.11.2008)

Het Vlaams Strategisch gebied (zoals gepresenteerd in het eindrapport van 14.11.2008) komt tegemoet aan de gemeentelijke visie voor de gewenste nederzettingsstructuur. Er wordt een voorzichtiger stedelijk beleid gevoerd dan in andere stedelijke gebieden. De aanwezige open ruimte in de Groene Gordel geniet de hoogste bescherming. De kwaliteit van het wonen krijgt prioriteit op kwantitatieve ‘taakstellingen’. Op deze wijze wordt niet de uitbreiding van de stedelijke sfeer, dan wel de kwalitatieve versterking van de stedelijke accenten nagestreefd. **Ruimtelijke draagkracht zal steeds het eerste uitgangspunt zijn** bij de uitwerking van planopties.

3.1.3. Natuurlijke demografische groei

Dilbeek kan hooguit een zeer beperkte uitbreiding van de nederzettingsstructuur verdragen. De nederzettingsstructuur ligt er ingebed in een kwalitatieve ‘groene jas’. De aanwezige open ruimte is vaak grensstellend tegenover de uitbreiding van de nederzettingsstructuur. Voor het behoud van een kwalitatieve leefomgeving en de identiteit van de gemeente, benadrukt Dilbeek dat er geen ruimte is voor een grootschalige of gestuurde demografische groei. Dit principe wordt erkend door het VSGB dat geen taakstelling of woonprogramma opneemt voor Dilbeek.

De ontwikkeling van de nederzettingsstructuur dient in de eerste plaats uit te gaan van de eigen demografische groei. Daarom zal Dilbeek een woonbeleid ontplooiën dat zich in de eerste plaats richt op de eigen inwoners. Daarom is de basis voor de ontwikkeling van het woonaanbod, wat het kwantitatieve betreft, de woonbehoefte studie, opgenomen in dit structuurplan, die gebaseerd is op de behoefte voor de eigen bevolking. De basis voor de ontwikkeling van het woonaanbod, wat het kwalitatieve betreft, ligt in de ruimtelijke afwegingen die gemaakt zijn naar aanleiding van het VSGB en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Kwalitatieve parameters bepalen de voorgestelde volgorde van ontwikkeling van de woonmogelijkheden.

3.1.4. Niet-afwentelingsprincipe

De keuze om de nederzettingsstructuur slechts zeer beperkt te laten groeien, houdt ook in dat Dilbeek strikt toeziet op de toepassing van het niet-afwentelingsprincipe. Minderwaardige functies afkomstig uit het grootstedelijk gebied kunnen niet ondergebracht worden in het VSGB of daarbuiten.

3.1.5. Vlaams karakter

Dilbeek hecht voor zijn volledige grondgebied belang aan het behoud en de verdere ontwikkeling van zijn identiteit. Dilbeek zal daarom ook vanuit het ruimtelijke beleid alle mogelijke maatregelen treffen die het Vlaamse karakter van de gemeente kunnen verzekeren. De gemeente bemiddelt bij de hogere overheid voor

de ontwikkeling van een versterkt woon- en grondbeleid met garanties voor het Vlaamse karakter en de eigen bevolking.

3.1.6. Duidelijke kernenhiërarchie

Delen van Dilbeek zullen behoren tot het Vlaams Strategisch gebied (VSGB). Alle delen van Dilbeek die niet in het VSGB worden opgenomen, situeren zich in het buitengebied. Op basis van deze benadering en de bestaande ruimtelijke situatie heeft de hogere overheid een hiërarchie van kernen vastgelegd. Dilbeek sluit zich aan bij deze selectie:

- Stedelijk gebied in kader van het VSGB: Dilbeek, Groot-Bijgaarden;
- woonkernen: Itterbeek, Schepdaal, Bettendries, Sint-Martens-Bodegem, Sint-Ulriks-Kapelle en Wolsem;
- kern-in-het-buitengebied: Sint-Gertrudis-Pede

Voor *Sint-Anna-Pede*, niet geselecteerd in de kernenhiërarchie van de hogere overheid, wenst Dilbeek een eigen ontwikkelingsperspectief uit te werken. Dilbeek selecteert Sint-Anna-Pede als traditionele landelijke kern.

Voor *Bettendries*, in de kernenhiërarchie van de hogere overheid geselecteerd als woonkern, wenst Dilbeek een genuanceerd ontwikkelingsperspectief toe te passen. Op basis van de bestaande ruimtelijke toestand meent Dilbeek nog niet te kunnen spreken van een 'feitelijke aanwezigheid' van een woonkern. Daarom wenst de gemeente op korte termijn enkel binnen de beperkte afbakening van de woonkern ondersteuning te bieden aan woonontwikkeling volgens de gewenste dichtheden (15 wo/ha). De ontwikkelingsmogelijkheden aanpalend bij de afgebakende kern wenst Dilbeek te behouden als een potentieel voor de toekomst op langere termijn. Hier zullen lagere woondichtheden worden gehanteerd (max. 10 wo/ha).

De kernenhiërarchie biedt een duidelijk en gediversifieerd kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de nederzettingsstructuur. In het VSGB wordt Groot-Bijgaarden aangeduid als stedelijk fragment. Dilbeek geniet het ontwikkelingsperspectief van een zelfstandige kern. Beide categorieën bieden voldoende garanties om te vermijden dat Dilbeek en Groot-Bijgaarden uitgroeien tot echte steden. Het behoud van de aanwezige open ruimte staat voorop. Nieuwe grootschalige bovenlokale ontwikkelingen zijn uitgesloten. Dilbeek zal blijvend functioneren als "zetel" van de gemeente, met de vestiging van het gemeentehuis, gemeentelijke diensten en cultureel centrum. De kernenhiërarchie laat toe om de visie '*Dilbeek tussen grootstad en Pajottenland*' op een kwalitatieve wijze in te vullen.

3.1.7. Waarborgen voor een kwalitatieve leefomgeving

Dilbeek geeft prioriteit aan de ontwikkeling van een kwalitatieve leefomgeving. Hiertoe worden een aantal concrete aandachtspunten van het gemeentelijke beleid aangeduid:

- **Kernversterking**: Woonfuncties worden geconcentreerd in de kernen van de nederzettingsstructuur. Iedere kern van de nederzettingsstructuur moet een kwalitatieve leefomgeving garanderen. Daarom dienen inbreidingsinitiatieven (ten behoeve van woonontwikkeling, voorzieningen,...) steeds een meerwaarde voor de kwalitatieve leefomgeving te waarborgen. Ze zijn afgestemd op de maat en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.
- **Groene vingers**: De Dilbeekse nederzettingsstructuur is dooraderd met 'groene vingers'. De elementen van de open ruimtestructuur zijn grensstellend ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen in de nederzettingsstructuur (zie hoofdstuk 2.). Deze kwaliteit is gewaarborgd en wordt verder ontwikkeld. De gemeente streeft naar een optimale afstemming van de open ruimte op de nederzettingsstructuur. De mogelijkheden tot integratie van fiets- en voetgangersverbindingen, speelruimte en voorzieningen voor laagdynamische recreatie worden actief onderzocht in het masterplan voor de Dilbeekse kernen (zie hoofdstuk 3.3.1).
- **Sociaal woonbeleid**: De (sociaal)demografische Ausgangssituatie van Dilbeek wordt gehanteerd voor de ontwikkeling van een corrigerend woonbeleid in de gemeente. Dit komt erop neer dat iedere inwoner van Dilbeek de kans moet genieten om toegang te krijgen tot de lokale woonmarkt en dit volgens realistische condities. De gemeente neemt (samen met de hogere overheid) maatregelen om te vermijden dat vastgoedevoluties een verdringing van de lokale bevolking veroorzaken.

Een corrigerend woonbeleid houdt ook in dat de (sociaal)demografische uitgangssituatie wordt gehanteerd voor de ontwikkeling van een gedifferentieerd woningaanbod. Nieuwe bouwvormen, woontypologieën of -programma's zullen tegemoetkomen aan de samenstelling van de Dilbeekse bevolking. Het sociaal woonaanbod wordt zoveel als mogelijk volgens een 'verwevingsstrategie' geïntegreerd in de nederzettingsstructuur. De concentratie van het sociaal woonaanbod op een bepaalde locatie wordt uitgesloten.

- **Ruimte voor markant erfgoed:** Dilbeek schenkt veel belang aan zijn markant erfgoed¹⁰. Een rijk patrimonium van burgerlijke en religieuze architectuur, kastelen, kloosters, hoeves, landgoederen en parkdomeinen wordt met bijzondere inspanningen in stand gehouden. Voor de verdere kwalitatieve ontwikkeling van het markant erfgoed zijn zinvolle bestemmingen en een goed ruimtelijk kader noodzakelijk. Ook binnen de nederzettingsstructuur, biedt de aanwezige open ruimte vaak ondersteunende potenties voor het markant erfgoed. De aanwezigheid van het erfgoed draagt bij aan een boeiende nederzettingsstructuur.
- **Woonbarometer:** Dilbeek ambieert een volwaardig platform voor regelmatig gemeentelijk en intergemeentelijk woonoverleg. Gezien de ligging van de gemeente, is de woonmarkt aan specifieke externe factoren onderhevig. Via de 'woonbarometer' zal de gemeente Dilbeek aftoetsen hoezeer alle beleidsniveaus ter zake invulling geven aan hun (kwaliteits)doelstellingen en op welke wijze - indien nodig - dient bijgestuurd te worden.

3.2. Afbakening en ontwikkeling van de gewenste nederzettingsstructuur

3.2.1. Afbakening van het 'stedelijk gebied' in kader van het VSGB

Op basis van de bestaande en de gewenste ruimtelijke structuur, zijn de kernen van **Dilbeek** en **Groot-Bijgaarden** opgenomen in het VSGB (zie informatief deel). Die delen die zullen behoren tot het VSGB zijn op de kaart van de gewenste nederzettingsstructuur aangeduid als gebieden in de "**stedelijke sfeer**".

Het samenspel van woonweefsel, aanwezige open ruimte, infrastructuur, voorzieningen en bedrijvigheid is er bepalend voor de aard of het niveau van "stedelijke sfeer". Voor de uitwerking van de ontwikkelingsperspectieven, benadert het VSGB Groot-Bijgaarden als stedelijk fragment. Dilbeek wordt aangeduid als zelfstandige kern.¹¹ Deze kaders waarborgen dat de evolutie tot harde stedelijke kernen of gebied met een grootstedelijke uitstraling wordt uitgesloten.

3.2.2. Afbakening van de nederzettingsstructuur in het buitengebied

Dilbeek wenst zijn kwalitatief landschappelijke kader maximaal te vrijwaren van verdere aantasting door uitbreiding van de nederzettingsstructuur. Daarom staan de geselecteerde kernen in voor de opvang van de lokale woonbehoefte. Daarbuiten is geen ruimte voor nieuwe bijkomende woonprogramma's. De afbakening van de open ruimtestructuur is grensstellend tegenover de uitbreiding van de nederzettingsstructuur.

Met dit uitgangspunt is het terreinonderzoek aangevat voor de afbakening van de geselecteerde kernen. Deze afbakeningen laten toe om aangepaste ontwikkelingsperspectieven te omschrijven voor de kerngebieden en hun omringende (verspreide) landelijke bebouwing.

- **Itterbeek**
 - woonkern;
 - in het centrum rond Sint-Pieter: gemiddeld 15 wo/ha;
 - in de overige gebieden: lagere dichtheden.



¹⁰ Zie hoofdstuk 3.3 Gemeentelijk beleid markant erfgoed.

¹¹ Het VSGB hanteert een eigen terminologie voor de hiërarchische aanduiding van verschillende niveaus van stedelijkheid. Stad en volwaardig stadsdeel zijn de hardste vormen van stedelijkheid binnen het VSGB. In de categorie net daaronder valt Groot-Bijgaarden, als stedelijk fragment. Daarna volgen sterk verweven gebied, kern met centrumfuncties en wonen langs het kanaal. Dilbeek valt als zelfstandige kern in de op één na laagste categorie binnen het VSGB, dat gebied met hoge residentiële kwaliteit als laagste graad van 'stedelijkheid' hanteert.

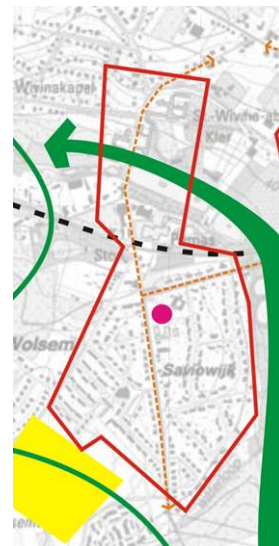
- **Schepdaal**

- woonkern;
- in het centrum: gemiddeld 15 wo/ha;
- in de overige gebieden: lagere dichtheden.



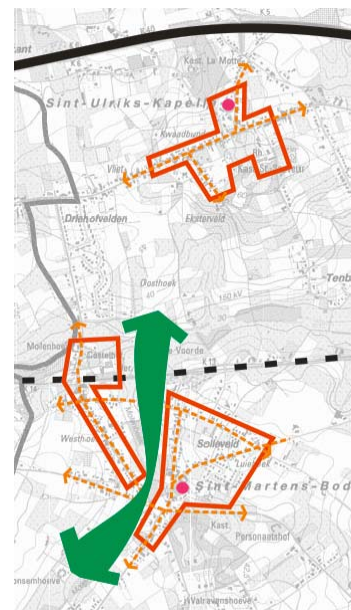
- **Wolsem**

- woonkern;
- project voor het resterende woonreservegebied in functie van wonen met hogere dichtheden en specifieke doelgroepen;
- in de overige gebieden: gemiddeld 15 wo/ha.



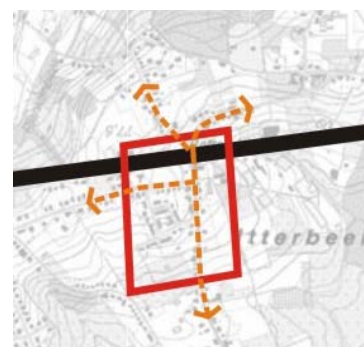
- **Sint-Martens-Bodegem en Sint-Ulriks-Kapelle**

- woonkernen;
- dichtheid lager dan gemiddeld 15 wo/ha;
- landelijk karakter vrijwaren.



- **Bettendries**

- woonkern;
- maximale dichtheid van gemiddeld 15 wo/ha;
- aansluitend bij de kern maximale dichtheid van gemiddeld 10 wo/ha;
- residentiële woonbebouwing en landelijk karakter;
- stopzetten van verdere ontwikkeling buiten het bestaande woongebied.



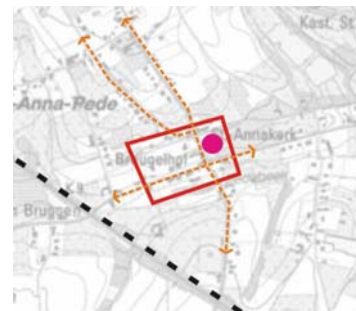
- **Sint-Gertrudis-Pede**

- kern-in-buitengebied;
- maximale dichtheid van gemiddeld 10 wo/ha;
- stopzetten van verdere ontwikkeling buiten het bestaande woongebied.



- **Sint-Anna-Pede**

- traditionele landelijke kern;
- maximale dichtheid van gemiddeld 10 wo/ha;
- residentiële woonbebouwing en landelijke karakter;
- behoud van de bestaande perceelsstructuur;
- stopzetten van verdere ontwikkeling uitgezonderd in het bestaande woongebied.



3.2.3. Algemene ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste nederzettingsstructuur

Demografische uitgangssituatie als basis voor een sociaal en gedifferentieerd woonbeleid

Voor de bepaling van strategische accenten in het woonbeleid houdt Dilbeek rekening met de volgende sociaal-demografische vaststellingen (zie informatief deel hoofdstukken 7.2 en 12):

- Het gesloten bevolkingsscenario geeft een gestage daling van de bevolking aan;
- Desondanks neemt het aantal gezinnen toe omwille van gezinsverduunning;
- Een lichte en stabiele aangroei van de bevolking komt volledig op rekening van immigratie, hoofdzakelijk door jonge gezinnen met kinderen;
- Een (lichte) trend van vergrijzing zet zich door. Senioren (+65j) vertegenwoordigen 20% van de bevolking;
- Lage en middeninkomens vertegenwoordigen samen ca. 70% van de bevolking.¹²

Om woonzekerheid te bieden aan alle inwoners van Dilbeek, dient het woonbeleid minstens invulling te geven aan de volgende strategische accenten:

- **DOELSTELLING 1:** Aanbieden van voldoende aangepaste woongelegenheden voor senioren in of aansluitend bij de geselecteerde kernen (serviceflats, levensloopbestendige flats, kangoeroewoningen, rusthuizen,...);
- **DOELSTELLING 2:** Aanbieden van voldoende kleinere woningen of appartementen in de geselecteerde kernen (betaalbaar, afgestemd op gezinsverduunning)
- **DOELSTELLING 3:** Aanbieden van voldoende betaalbare woningen voor gezinnen met kinderen;
- **DOELSTELLING 4:** 5% sociaal woningaanbod.

Voor alle aangehaalde doelstellingen geldt de eis naar betaalbaar wonen. Dit vraagt een continue opvolging en onderzoek van de woningmarkt, evenals de ontwikkeling van een instrumentarium dat toelaat om betaalbaar wonen voor Dilbekenaren te waarborgen. Van het volledige woningaanbod dient ca. 20% aan DOELSTELLING 1 te beantwoorden. DOELSTELLINGEN 2 en 3 dienen samen tot 50% van het woningaanbod te vertegenwoordigen. Minstens 5% van het woningaanbod moet beantwoorden aan DOELSTELLING 4.

¹² Lagere inkomens: tot 10.000 € netto (Dilbeek 19,4% / Vlaanderen 19,2%); middeninkomens: 10.000-30.000 € netto (Dilbeek 47,4% / Vlaanderen 53,8%); hogere inkomens: + 30.000 € netto (Dilbeek 33,3% / Vlaanderen 27,0%).

Vermijden van sociale clustervorming

Eén op drie inwoners in Dilbeek behoort tot de hogere inkomensgroep. De gemeente heeft dan ook een rijk residentieel patrimonium. Dit mag niet leiden naar de instelling of verdere ontwikkeling van een ruimtelijke sociale segregatie.

DOELSTELLINGEN 2, 3 en 4 mogen geen sociale clustering in de hand werken. Er dient goed verstaan dat niet alle kleine woningen of appartementen behoren tot het sociale segment. Deze woonvormen komen in de eerste plaats tegemoet aan de reële gezinssamenstelling en de hedendaagse leefgewoonten (doelbewust kiezen voor beperkt onderhoud, gecontroleerde onderhoudskosten, voor de dynamiek van een woonkern, voor bereikbaarheid via openbaar transport, voor duurzaam ruimtegebruik,...).

Het zuiver sociale woonaanbod wordt zoveel als mogelijk volgens een 'verweingsstrategie' geïntegreerd in de nederzettingsstructuur. De concentratie van het sociaal woonaanbod binnen een bepaald gebied in de gemeente wordt uitgesloten. Deze strategie vermijdt alle mogelijke negatieve implicaties.

Verweving

Nieuwe projectontwikkelingen vanaf 10 woongelegenheden dienen invulling te geven aan DOELSTELLINGEN 1 tot 4 en dit in verhouding tot de sociaal-demografische Ausgangssituatie van Dilbeek, zoals vastgesteld in dit ruimtelijk structuurplan. Op deze wijze zal een volwaardige verweving of mix van woningtypologieën steeds gewaarborgd worden. Deze aanpak sluit ruimtelijke sociale segregatie uit. Toch blijft er binnen iedere woonontwikkeling voldoende ruimte voor specifieke keuzes.

3.2.4. Beschikbare ruimte voor wonen in de 'stedelijke sfeer'

Kaart 4: Beleidsopties wonen

De gemeente maakt een onderscheid tussen de perceelsmogelijkheden op korte termijn (tot 2011), op middellange termijn (2011-2016) en lange termijn (na 2016). Enkel de perceelsmogelijkheden op korte en middellange termijn vallen binnen de planperiode van dit structuurplan.

Indien de gemeente geen initiatieven neemt om het spontane aanbod aan woonpercelen op korte en middellange termijn te verhogen, dreigt binnen de stedelijke sfeer een structureel tekort aan woonmogelijkheden. Tot 2011 wordt een tekort van 240 percelen voorspeld.

Theoretisch zijn binnen het woongebied (niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur) voldoende mogelijkheden aanwezig om via gestuurde ontwikkeling (RUPs) aan de korte (2001-2011) en de middellange (2011-2016) termijnbehoeftes van de stedelijke sfeer te voldoen. De lokale vraag van Dilbeek kan echter niet binnen het woongebied in de eigen kern opgevangen worden.

Op uitzondering van de percelen die voorkomen in grote clusters (W17 en W22) zijn deze percelen (niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur) niet altijd vlot te ontwikkelen. Het onderzoek van de mogelijkheden voor het woongebied zonder uitgeruste infrastructuur dient onderwerp uit te maken van het masterplan leefkernen. Deze bouwmogelijkheden kunnen geformaliseerd worden via de opmaak van het **RUP Kernen**.

Gezien de krapte op de woningmarkt op korte termijn en gezien de complexiteit van de gestuurde ontwikkeling van bouwmogelijkheden, wenst de gemeente in functie van het normaal functioneren van de woningmarkt binnen de stedelijke sfeer een aantal aanvullende mogelijkheden te ontwikkelen. Daarbij wenst de gemeente tegemoet te komen aan het doelgroepenbeleid. Ze wenst op deze wijze ook garanties te bieden voor het recht op wonen in eigen streek. De projecten zijn kleinschalig en dienen bij te dragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern.

Bij de kern van Dilbeek betreft het de ontwikkeling van WU9 en de gedeeltelijke ontwikkeling van WU11 (middellange termijn). De ontwikkeling van WU11 dient te gebeuren volgens de voorwaarden zoals vastgelegd in het VSGB. Met dit project wenst de gemeente een kwalitatieve overgang van de nederzettingsstructuur naar het randstedelijk open ruimtegebied Kattebroek / Hof te Elegem te realiseren.

In Groot-Bijgaarden betreft het de gedeeltelijke ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden WU1, WU4 en WU5. De gestuurde ontwikkeling van deze gebieden moet de woonbehoefte voor de stedelijke sfeer op korte en middellange termijn kunnen ondervangen.

De overige perceelsmogelijkheden in woonuitbreidingsgebied garanderen een woonreserve voor de lange termijn. De gemeente biedt op deze wijze waarborgen voor het behoud van belangrijke open ruimtegehlen in de rand van de stedelijke sfeer.

De volgende tabel geeft een overzicht van de gefaseerde ontwikkeling van de perceelsmogelijkheden. De afweging is gebaseerd op een ruimtelijk onderzoek. De woonbehoeften werden ondermeer geconfronteerd met de gewenste open ruimtestructuur en de bereikbaarheidsprofielen van de specifieke sites.

Toelichting:

De betreffende gebieden zijn aangeduid op **kaart 4 Beleidsopties wonen**. In functie van een maximaal behoud van open ruimte, is een volgorde van ontwikkeling opgesteld. Deze volgorde houdt ook rekening met de ruimtelijke visie zoals uitgewerkt in kader van het VSGB. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de perceelsmogelijkheden op korte termijn (tot 2011), middellange termijn (2011-2016) en lange termijn (na 2016). Voor elk gebied wordt een gewenste gemiddelde bouwdichtheid (wo/ha) voorgesteld. Deze bouwdichtheid is richtinggevend. Bij de ontwikkeling van het gebied zal een motievennota, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht, aantonen of een hogere al dan niet lagere dichtheid gewenst is.

tabel 1: DILBEEK; voorstel van aanpak van de gebieden voor bijkomende woongelegenheden

Naam gebied	Opp (ha)	Dichtheid (wo/ha)	Aantal woningen	Termijn	Beleidsoptie	Doelgroep
WU9	5,08	25	127	MLT	Slechts deels te ontwikkelen, rekening houdend met het randstedelijk open ruimtegebied	Doelstellingen 2,3,4
WU11	4,87 (slechts gedeeltelijk te ontwikkelen)	15	ca. 50	MLT	Afwerken bestaande bebouwingsstructuur ten opzichte van het randstedelijk open ruimtegebied Kattebroek / Hof te Eilegem. Het VSGB behoudt hier de mogelijkheid tot beperkte en landschappelijk geïntegreerde woonontwikkeling met aangepaste woningtypologieën die het open ruimte karakter respecteren.	Doelstellingen 2,3,4.
WU12	7,52	nvt	nvt	LT	Reserve voor de lange termijn, evaluatie na 2016	

WU: Woonuitbreidingsgebied KT: voor 2011 MLT: 2011-2016 LT: na 2016

Besluit: Aangezien zelfs de extra mogelijkheden in woongebied in Dilbeek niet volstaan om de eigen woonbehoefte (114) te ondervangen, zal Dilbeek initiatief nemen om de woonuitbreidingsgebieden WU9 en WU11 te ontwikkelen. De invulling dient rekening te houden met de afstemming op de aanwezige open ruimtegebieden. Daarom moet de theoretische gewenste woondichtheid afgestemd worden op de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Beide woonuitbreidingsgebieden bieden samen de mogelijkheid voor een honderdtal woongelegenheden. De inrichting van WU9 moet gericht zijn op de afwerking van de bebouwingsrand van Dilbeek. Omwille van zijn weinig geschikte ligging tegenover de woonkernen, vrijwaart Dilbeek WU12 voorlopig van ontwikkeling. De behoefte tot ontwikkeling van het gebied kan op lange termijn geëvalueerd worden.

tabel 2: GROOT-BIJGAARDEN; voorstel van aanpak van de gebieden voor bijkomende woongelegenheden

Naam gebied	opp (ha)	Dichtheid (wo/ha)	Aantal woningen	Termijn	Beleidsoptie	Doelgroep
W8	0,52	25	6	MLT/LT	Gedeeltelijke ontwikkeling op de MLT, gedeeltelijk te herbestemmen in functie van recreatie (evaluatie na 2016) termijn, evaluatie na 2016.	Doelstellingen 2,3,4.
W17	1,22	25	30	KT		Doelstellingen 2,3,4.
W18					Reeds gerealiseerd – 8 loten	Doelstellingen 2,3,4.
W22	0,93	25	23	KT		Doelstellingen 2,3,4.
WU1 +WU4 +WU5	2,42	25	60	KT	Gedeeltelijk herbestemmen in functie van open ruimte (BPA Bosstraat in opmaak): recreatie, bos, gemengd groen	Doelstellingen 2,3,4.
WU2	2,36	25	45	MLT	Gedeeltelijke ontwikkeling op de MLT, gedeeltelijk te herbestemmen in functie van recreatie (evaluatie na 2016) termijn, evaluatie na 2016.	Doelstellingen 2,3,4.
WU8	9,08	nvt	nvt	nvt	Herbestemmen naar natuurgebied	Nvt

W: woongebied WU: Woonuitbreidingsgebied KT: voor 2011 MLT: 2011-2016 LT: na 2016

Besluit: Door sturend optreden kunnen in Groot-Bijgaarden binnen het woongebied theoretisch voldoende perceelsmogelijkheden ontwikkeld worden (356) om te voldoen aan de eigen behoefte (118). Slechts de geraamde perceelsmogelijkheden in W17 en W22 komen echter in aanmerking voor een vlotte en samenhangende ontwikkeling (53 perceelsmogelijkheden). De overige (geïsoleerde) percelen niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur zijn moeilijk gecoördineerd te ontwikkelen. Gezien de grote vraag in verhouding tot het spontane aanbod, zal Dilbeek ook de samenhangende ontwikkeling van WU1, WU4 en WU5 ondersteunen. Deze ontwikkeling dient afgestemd te worden met de planningsprocessen van RUP Bosstraat. Deze invulling moet beschouwd worden als een afwerking van de nederzettingsstructuur, waarbij specifieke aandacht gaat naar kleinschalige projecten voor het doelgroepenbeleid. Voor de opvang van de woonbehoefte op middellange termijn, ondersteunt Dilbeek de gedeeltelijke ontwikkeling van W8 en WU2. Op deze wijze moeten vraag en aanbod in evenwicht gebracht worden. Op middellange termijn kan de evaluatie van vraag en aanbod, in kader van RUP Kernen, aanleiding geven om ingesloten woongebied, niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur, te herbestemmen naar open ruimtefuncties en dit in verhouding tot de omvang van de creatie van woongelegenheden binnen de stedelijke sfeer. Omwille van zijn ligging ten opzichte van een belangrijk open ruimtegebied en de R0, wenst Dilbeek WU8 niet te ontwikkelen. Hier worden waarborgen geboden voor de open ruimte.

3.2.5. Nadere aanwijzingen voor de nederzettingsstructuur in de “stedelijke sfeer”

De delen van Groot-Bijgaarden en Dilbeek die behoren tot het VSGB komen in aanmerking voor de creatie van bijkomende woongelegenheid, mits de ruimtelijke draagkracht daarbij wordt gerespecteerd. Daarom wordt in Groot-Bijgaarden ingezet op kernversterking en woonontwikkeling in aansluiting op de kern. In Dilbeek wordt in eerste instantie gewerkt aan de afwerking van het kernweefsel. Nieuwe woonontwikkelingen richten zich op een kwalitatieve relatie met de omgevende open ruimte. Dilbeek heeft geen draagvlak voor nieuwe grootschalige woonontwikkeling.

In beide gevallen zal de morfologie van de bestaande nederzettingsstructuur (bouwvolumes, -bouwhoogtes, ritme, stratenpatroon,...) richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen. Dilbeek en Groot-Bijgaarden mogen in de rand van de grootstad niet uitgroeien tot een hard stedelijk weefsel. Daarom geniet de open ruimte belangrijke bescherming en is de open ruimte vaak grensstellend voor de verdere uitbreiding van de nederzettingsstructuur (zie hoofdstuk 2).

Densiteit

In de woonzones van Groot-Bijgaarden en Dilbeek die behoren tot het VSGB wordt een gemiddelde bouwdichtheid van 25 wo/ha gehanteerd. In het echte kernweefsel kunnen hogere densiteiten aanvaard worden zover de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt. In dit kader onderzoekt de gemeente de mogelijkheden tot uitbreiding van het aantal woonlagen. Indien daartoe beslist wordt, zal de ingreep locatiegericht zijn en geen algemene wijziging van de skyline impliceren.

Ruimte voor wonen en ondersteunende functies in de stedelijke sfeer, wordt in de eerste plaats gerealiseerd door inbreiding, kernversterking, renovatie, herbestemming en herontwikkeling. Verdichting (of uitbreiding van het woonaanbod) kan ook verkregen worden door de woonfunctie te aanvaarden in gelijkvloerse verdiepingen die functioneren voor handel, diensten of vrije beroepen. Concrete verdichtingsprojecten worden steeds onderbouwd door een uitgebreid morfologisch onderzoek. Het mobiliteitsgenererende aspect en de parkeerdruk mogen geen knelpunten veroorzaken. Daarom zullen projecten in hun eigen parkeerbehoefte voldoen.

Om te vermijden dat een ‘harde’ stedelijkheid ontstaat, wordt de huidige groen/terreinindex van de woongebieden in het VSGB gehanteerd als een minimale kwaliteitsnorm voor de toekomstige ontwikkeling. Dit houdt in dat de gemeente maatregelen neemt om omgekeerd evenredig met elke nieuwe terreinname voor bouwprojecten, ruimte te scheppen voor nieuwe groenelementen in de stedelijke sfeer. Dit kan door initiatieven binnen het publieke domein en door opgelegde maatregelen binnen het private domein. Hierdoor zal in het bebouwde weefsel een netwerk van groene kamers ontstaan met boeiende overgangen tussen publieke, semi-publieke en private ruimte. Grootschalige bouwprojecten zullen de parkeervoorzieningen ondergronds of binnen het bouwvolume voorzien. Het gebruik van groendaken, groene terrassen en verticale tuinen wordt actief gepromoot. Om dit resultaat te bereiken zal de gemeente de nodige verordeningen en/of RUPs opstellen.

Bebouwing in Randstedelijke Groengebieden

Bebouwing kan slechts uitzonderlijk toegelaten worden voor de uitbouw van socio-culturele, toeristisch-recreatieve of sociaal-maatschappelijke infrastructuur die in rechtstreekse relatie staat tot het aanwezige markant erfgoed.

De historisch gegroeide aanwezigheid van sociaal-maatschappelijke infrastructuur als rusthuizen en serviceflats in deze gebieden is eigen aan Dilbeek. Indien de inrichting geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden, kan het behoud en de ontwikkeling van deze functies aanvaard worden in de randstedelijke groengebieden die aansluiten bij de kernen van de nederzettingsstructuur. De ruimtelijke draagkracht van het gebied (het vermogen van de omgeving om de architectuur en het programma op een kwalitatieve wijze op te nemen) zal bepalend zijn voor de maximale maat van de voorziening.

Bouwwerken zullen steeds onderworpen worden aan strikte randvoorwaarden:

- het ‘label’ duurzaam bouwen is van toepassing;
- de architecturale conceptie garandeert een goede landschappelijke integratie en verleent een meerwaarde aan de omgeving;
- het bouwprogramma en de bijhorende dynamiek zijn in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht;
- het open ruimtekarakter mag niet geschaad worden;
- natuurlijke biotopen en biologische waardevolle gebieden mogen geen schade lijden;
- de natuurlijke waterhuishouding mag geen schade lijden;
- indien mogelijk wordt de natuurlijke waterhuishouding hersteld;

Elk project in randstedelijk groengebied dient het respect voor de ruimtelijke draagkracht te illustreren via een studie die minstens de volgende elementen in rekening brengt:

- (bouw)historisch onderzoek met evaluatie van de aanwezige parkinrichting;
- onderzoek van het verkeersgenererende effect en de parkeerontwikkeling
- de wijze van integratie van de nieuwbouwdelen ten opzichte van de aanwezige bebouwing en open ruimte;
- de wijze waarop invulling is gegeven aan de bovenstaande randvoorwaarden voor bouwwerken in randstedelijk groengebied.

De gemeente kan gebiedsgerichte RUPs opmaken waarin de inrichtingsmogelijkheden van de parkgebieden worden vastgelegd.

3.2.6. Beschikbare ruimte voor wonen in het buitengebied

Dilbeek wordt in het buitengebied niet geconfronteerd met een tekort aan woonpercelen. De voorraad in woongebied is voldoende ruim voor de korte en middellange termijnbehoeften. Woongebieden niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur, woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden dienen beschouwd te worden als een reserve voor de lange termijn. Hun ontwikkeling kan slechts gemotiveerd worden in kader van het doelgroepenbeleid en indien elders op een evenwaardig compenserende wijze bouw mogelijkheden worden ingeperkt ten voordele van open ruimtetypes.¹³ Dit kan aangewezen zijn in functie van de realisatie van ecologische verbindingen in functie van de gewenste open ruimtestructuur.

Op korte termijn kan de behoefte aan woonpercelen echter niet altijd gewaarborgd worden binnen de eigen deelgemeente. Dit is het geval voor Schepdaal en Sint-Martens-Bodegem. De realisatie van een bijkomend woonaanbod via kernversterking kan mogelijkheden bieden om de eigen bevolking gegarandeerde woongelegenheden te verschaffen binnen de eigen deelgemeente.

Aangezien Groot-Dilbeek over voldoende bouwrijpe percelen in het buitengebied beschikt, kunnen woonuitbreidingsgebieden of woonreservegebieden enkel aangesneden worden voor de invulling van een specifiek doelgroepenbeleid. De gemeente kan ook beslissen om deze gebieden (via RUP) te herbestemmen in functie van de gewenste open ruimtestructuur.

In kader van het kernversterkend beleid kunnen wel herverkavelingen aanvaard worden binnen de afgebakende kernen van het buitengebied. Op deze wijze kan de lokale behoefte van Schepdaal en Sint-Martens-Bodegem in situ ondervangen worden.

Woonreservegebied Wolsem (WR2)

Dilbeek maakt een gemotiveerde uitzondering op de regel voor de ontwikkeling van WR2. Wolsem, geselecteerd als woonkern, is de jongste feitelijke kern van de nederzettingsstructuur in de gemeente Dilbeek. Wolsem ontwikkelde in de jaren 1950, eerder op de wijze van een grootschalige verkaveling dan een traditioneel gegroeide nederzetting. Hierdoor ontbreekt de wijk een duidelijke structuur, identiteit of 'hart'. Dit wordt des te meer benadrukt door de aanwezigheid van het volledig 'omsingelde' woonreservegebied WR2, dat zich als een lege krater midden de nederzettingsstructuur bevindt. Dilbeek wenst de ontwikkeling van dit reservegebied, in functie van de **duurzame ontwikkeling van Wolsem**, te ondersteunen. De ontwikkeling van de woonkern is immers te ver geëvolueerd (wat ook bevestigd wordt door zijn selectie) om omgekeerd te kunnen worden (Dit in tegenstelling tot Bettendries, waar de evolutie van de woonkern zich in een nog veel priller stadium bevindt). Omdat het reservegebied aan alle zijden aansluit op de nederzettingstructuur, zal de ontwikkeling geen aantasting vormen van de waardevolle open ruimtegebieden van de gemeente. Wel dient de ontwikkeling van WR2 verzoend te worden met de principes van een groene dooradering in functie van de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste kwaliteit van de woonomgeving. Bij de inrichting van het woonreservegebied en de verdere ontwikkeling van Wolsem dient ruimte gegeven aan de uitwerking van het principe van de ecologische verbindingen in de vorm van groene stapstenen (zie hoofdstuk 2.2.1). De groene stapstenen dienen de instandhouding en de verdere ontwikkeling van een ecologisch netwerk tussen de aanpalende elementen van de open ruimtestructuur (het oostelijk gelegen randstedelijk groengebied Wolfspuiten en het westelijk gelegen open landbouwlandschap) te waarborgen. Aandacht gaat ook naar de invulling van het doelgroepenbeleid en het aanbieden van woongelegenheden in eigen streek. De aangehaalde aspecten maken onderwerp uit van het onderzoek in kader van de opmaak van het 'masterplan kernen'. Gezien de keuze voor de verdere ontwikkeling van Wolsem krijgt Wolsem voorrang in kader van deze actie. De resultaten van het masterplan kunnen doorvertaald worden in een RUP om de realisatie afdwingbaar te maken.

¹³ Gezien voor het buitengebied geen behoefte kan aangetoond worden, is het aanslijden van bijkomende gebieden andere dan deze langs uitgeruste infrastructuur binnen de huidige planperiode niet aan de orde. Enkel in kader van het provinciale doelgroepenbeleid (RSVB en rondzendbrief 2007_01) kan er beperkt woonuitbreidingsgebied worden aangesneden in de woonkernen. In dat geval dient aan de randvoorwaarden die daarvoor in het RSVB zijn opgenomen te worden voldaan.

Gefaseerd ontwikkelen van de perceelsmogelijkheden

De perceelsmogelijkheden in woongebied en woonuitbreidingsgebied garanderen een reserve voor de lange termijn. Om, intussen, garanties te bieden voor het behoud van belangrijke open ruimtegehlen, maakt de gemeente een termijnplanning op voor de ontwikkeling van de beschikbare gebieden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de perceelsmogelijkheden op korte termijn (tot 2011), middellange termijn (2011-2016) en lange termijn (na 2016). Enkel de perceelsmogelijkheden op korte en middellange termijn vallen binnen de planperiode van dit structuurplan. De afweging is gebaseerd op een ruimtelijk onderzoek. De woonbehoeften werden ondermeer geconfronteerd met de gewenste open ruimtestructuur en de bereikbaarheidsprofielen van de specifieke sites.

Aangezien Dilbeek in het buitengebied beschikt over voldoende bouwrijpe percelen om aan de woonbehoefte van de eigen bevolking te voldoen, worden de woonuitbreidingsgebieden gevrijwaard van bebouwing.¹⁴ In de volgende tabel wordt de gewenste aanpak van specifieke clusters met perceelsmogelijkheden toegelicht.

¹⁴ In reservegebieden voor woonwijken en in woonuitbreidingsgebieden die reeds grotendeels zijn ontwikkeld, werden nog 19 vrije kavels aangetroffen. De invulling van deze kavels kan worden aanvaard in functie van de afwerking van de bebouwde omgeving.

Toelichting:

De betreffende gebieden zijn aangeduid op **kaart 4 Beleidsopties wonen**. In functie van een maximaal behoud van open ruimte, is een volgorde van ontwikkeling opgesteld. Voor elk gebied wordt een gewenste gemiddelde bouwdichtheid (wo/ha) voorgesteld. Deze bouwdichtheid is richtinggevend. Bij de ontwikkeling van het gebied zal een motivatienota, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht, aantonen of een hogere al dan niet lagere dichtheid gewenst is.

tabel 3: Invulling grootschalige woongebieden en reservegebieden in buitengebied

Dilbeek						
Naam gebied	Opp (ha)	Minimaal te hanteren dichtheid (wo/ha)	Aantal woningen	Termijn	Beleidsoptie	Doelgroep
W40	2,27	15	34	LT	Watertoets; Risicogebied voor overstromingen	
WLK11	0,51	15	7	LT	Openhouden in functie van randstedelijk open ruimtegebied 'Molenberg'; behoud van de mogelijkheid tot inrichting van een ecologische verbinding tussen Wolfspuiten en de Broekbeekvallei.	
WR2	14,4	15	216	MLT	Gefaseerd aansnijden ivf specifiek doelgroepenbeleid; reeds gedeeltelijk ontwikkeld (102 wooneenheden)	Doelstelling 3, 4
WR5	0,55	15	8	LT	Reserve	
Groot-Bijgaarden						
W1	1,07	15	16	LT	Reserve	
WLK5	0,92				Reeds ontwikkeld – 7 loten	
WLK7	1,23				Reeds ontwikkeld – 20 loten	
WU3	3,32	15	49	LT	Reserve	
Itterbeek						
W32	2,21	15	31	LT	Reserve	
W33	1,56	15	23	LT	Reserve – recreatief gebruik van het voetbalterrein kan niet stoppen voor er een niet zonevreedend alternatief kan aangeboden worden.	
WU14	2,90	15	43	LT	Reserve; Openhouden in functie van randstedelijk open ruimtegebied 'Molenberg'; behoud van de mogelijkheid tot inrichting van een ecologische verbinding tussen Wolfspuiten en de Broekbeekvallei.	
WU14-bis	2,90	nvt	nvt	nvt	Te herbestemmen – afweging als zoekzone voor lokale bedrijvigheid of als randstedelijk open ruimtegebied 'Molenberg'	nvt
Schepdaal						
W34	1,67	15	25	MLT	Invullen van de lokale woonbehoefte	Doelstelling 4
W37	0,64	15	9	MLT	Invullen van de lokale woonbehoefte	Doelstelling 4
WLK14	0,5	15	7	LT	Reserve	
WR10	0,87	15	13	LT	Reserve	
WR9	2,16	15	32	LT	Reserve	
Sint-Martens-Bodegem						
WU16	7,05	15	105	LT	Gedeeltelijk herbestemmen naar open ruimtelfunctie; Ontwikkeling van het deel aansluitend bij de kern wordt geëvalueerd na 2016.	Doelstellingen 3,4
WU17	2,69	nvt	nvt	nvt	Herbestemmen - grenzend aan natuurgebied	nvt
Sint-Ulriks-Kapelle						
WU 19	7,34	15	110	LT	reserve	

W: woongebied WU: Woonuitbreidingsgebied WR: Woonreservegebied WLK: Woongebied met landelijk karakter KT: voor 2011 MLT: 2011-2016 LT: na 2016

De woongebieden W34 en W37, gelegen aan uitgeruste weg, zijn opgenomen in de tabel omdat voor de volledige ontwikkeling bijkomende infrastructuur vereist is. Slechts de geraamde bebouwingmogelijkheden, niet rechtstreeks gelegen aan de bestaande infrastructuur, zijn opgenomen in deze tabel.

3.2.7. Nadere aanwijzingen voor de nederzettingsstructuur in het buitengebied

Binnen de **geselecteerde kernen van het buitengebied** (zie paragraaf 3.2.2) worden de authenticiteit, de kleinschaligheid en het laagdynamische karakter gewaarborgd. De geselecteerde kernen staan in voor de opvang van de lokale woonbehoefte. Daarbuiten is geen ruimte voor nieuwe bijkomende woonprogramma's. Daarom zal in de eerste plaats aandacht besteed worden aan inbreidingsprojecten. De open ruimtestructuur wordt als grensstellend beschouwd tegenover de uitbreiding van de nederzettingsstructuur.

De woongebieden aanpalend bij de geselecteerde kernen worden gesitueerd in de "**landelijke sfeer**". Hier is geen ruimte voor uitdijende woonlinten, groei van afgelegen woonwijken of nieuwe verkavelingen.

Nieuwbouw kan slechts in bestaande woongebieden of reeds vergunde niet vervallen verkavelingen. De integratie in de omgeving zal steeds beoordeeld worden als aspect van de architecturale en ruimtelijke kwaliteit. Ondermeer op basis van deze argumenten zal de ontwikkeling van onaangepaste appartementsbouw worden afgeremd.

Densiteit

In de **geselecteerde kernen van het buitengebied** wordt een gemiddelde bouwdichtheid van 15 wo/ha gehanteerd. Indien de authenticiteit van de geselecteerde kern of de ruimtelijke draagkracht een lagere bebouwingsdichtheid vereisen, dan kan deze gebiedsgericht worden opgelegd. Paragraaf 3.2.2 geeft voor elke kern aanduiding van de gewenste bebouwingsdichtheid.

Inbreidingsprojecten die gerealiseerd worden door renovatie, herbestemming of herontwikkeling van bestaande gebouwen (ondermeer van markant erfgoed) kunnen plaatselijk een hogere woondichtheid motiveren, mits de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt. Het project dient in dat geval wel minstens één van de woonbeleidsdoelstellingen (zie paragraaf 3.2.3) te realiseren.

In de landelijke sfeer, buiten de kernen, zijn voor de woongebieden lagere dichtheden gewenst (tot gemiddeld 10 wo/ha).

Voorrang aan de geselecteerde kernen

In functie van de bescherming van de open ruimte hanteert de gemeente een kernversterkend beleid. De geselecteerde kernen van het buitengebied worden opgewaarderd als aantrekkelijke woonomgeving. De opvang van de lokale woonbehoefte wordt zoveel als mogelijk in de geselecteerde kernen georganiseerd. Pas in tweede instantie zal de gemeente meer excentrisch gelegen percelen in aanmerking laten komen. Hierbij zal steeds aandacht besteed worden aan de landschappelijke kadering van de nederzettingsstructuur.

Sint-Anna-Pede

De gemeente selecteert Sint-Anna-Pede als **traditionele landelijke kern**. Hier wordt een genuanceerd ontwikkelingsperspectief toegepast. Dit is gebaseerd op de historische en esthetische waarden van de ankerplaats en het beschermde landschap, zoals aangeduid door de Landschapsatlas.¹⁵ De Sint-Annakerk en haar omgeving vormen een vertrouwd beeld, zelfs in hun huidige voorkomen, en dit dankzij het schilderij *De parabel der blinden* van Pieter Breugel de Oude. De gemeente wenst het authentieke en zeer landelijke voorkomen van deze traditionele landelijke kern in de directe omgeving van de Brusselse agglomeratie te verzekeren. In kader van deze doelstellingen gelden de volgende aanwijzingen:

Instandhouding en respect voor het beschermde landschap gevormd door de kerk en omgeving¹⁶;

- o Ontwikkelingen binnen en aansluitend op het beschermde landschap en de ankerplaats gebeuren in samenspraak met de bevoegde diensten voor onroerend erfgoed;
- o Behoud van de traditionele perceelsstructuur en perceels(rand)begroeiing;
- o Ontwikkeling beperkt tot de bestaande woongebieden;
- o Maximale gemiddelde dichtheid van 10 wo/ha;

¹⁵ De landschapsatlas is een inventaris van waardevolle landschappen van Vlaanderen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied. Binnen de Landschapsatlas wordt Sint-Anna-Pede geselecteerd als ankerplaats. Zie: Hofkens, E. & Roossens, I. (eds.), *Nieuwe impulsen voor de landschapszorg. De landschapsatlas, baken voor een verruimd beleid*. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen, Brussel, 2001. Zie: www.vioe.be

¹⁶ Bescherming gekend als Dossiënummer DB000245, Objectnummer OB000227, dd. 19.01.1944 (BS 04.12.1990).

- o De omgeving verdraagt slechts streekeigen bouwstijlen en bouwmaterialen en volledig landschappelijk en ruimtelijk geïntegreerde architectuur.

Bouwlinten in de “landelijke sfeer”

De gemeente neemt concrete maatregelen om het uitdijen van bouwlinten in de landelijke sfeer tegen te gaan. Er wordt gestreefd om bouwlinten te beperken of terug te dringen binnen de contour van de aangeduide woonlinten op de kaart van de gewenste nederzettingsstructuur. Principieel zullen in de landelijke sfeer, gezien het ruimte aanbod aan perceelsmogelijkheden, geen herverkavelingen vergund worden die aanleiding geven tot het ontstaan van nieuwe lintbebouwing of de verdichting van bestaande bouwlinten (zie kaart R8) gelegen buiten de woonlinten, aangeduid op de kaart van de gewenste nederzettingsstructuur (kaart R3).

Waar de bestaande woonbestemmingen wel aanleiding geven tot het ontstaan van lintbebouwing op zo'n wijze dat de realisatie van de gewenste open ruimtestructuur wordt bedreigd, zal Dilbeek RUPs opmaken die garanties bieden ten voordele van de gewenste open ruimtenetwerken (zie hoofdstuk 2).

Bebouwing in Parkgebieden in het buitengebied

Bebouwing kan slechts uitzonderlijk toegelaten worden voor de uitbouw van socio-culturele, toeristisch-recreatieve of sociaal-maatschappelijke infrastructuur die in rechtstreekse relatie staat tot het aanwezige markant erfgoed. Culturele, toeristische en recreatieve functies zullen steeds een laagdynamisch karakter hebben en mogen daarom geen aanleiding geven tot de uitbreiding van de aanwezige bebouwing (bv. voor de creatie van bijkomende logies).

De historisch gegroeide aanwezigheid van sociaal-maatschappelijke infrastructuur als **rusthuizen en serviceflats** in parkgebieden is eigen aan Dilbeek. Indien de inrichting geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden, kan het behoud en de ontwikkeling van deze functies aanvaard worden in de parkgebieden die aansluiten bij de kernen van de nederzettingsstructuur. De ruimtelijke draagkracht van het parkgebied (het vermogen van de omgeving om de architectuur en het programma op een kwalitatieve wijze op te nemen) zal bepalend zijn voor de maximale maat van de voorziening.

Bouwwerken zullen steeds onderworpen worden aan strikte randvoorwaarden:

- het 'label' duurzaam bouwen is van toepassing;
- de architecturale conceptie garandeert een goede landschappelijke integratie en verleent een meerwaarde voor de omgeving;
- het bouwprogramma en de bijhorende dynamiek zijn in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht;
- het open ruimtekarakter mag niet geschaad worden;
- natuurlijke biotopen en biologische waardevolle gebieden mogen geen schade lijden;
- de natuurlijke waterhuishouding mag geen schade lijden;
- indien mogelijk wordt de natuurlijke waterhuishouding hersteld;

Elk project binnen een parkgebied dient het respect voor de ruimtelijke draagkracht te illustreren via een studie die minstens de volgende elementen in rekening brengt:

- (bouw)historisch onderzoek met evaluatie van de aanwezige parkinrichting;
- onderzoek van het verkeersgenererend effect en de parkeerontwikkeling
- de wijze van integratie van de nieuwbouwdelen ten opzichte van de aanwezige bebouwing en open ruimte;
- de wijze waarop invulling is gegeven aan de bovenstaande randvoorwaarden voor bouwwerken in parkgebied.

De gemeente kan gebiedsgerichte RUPs opmaken waarin de inrichtingsmogelijkheden van de parkgebieden worden vastgelegd.

3.3. Gemeentelijk beleid 'markant erfgoed'

3.3.1. Definitie

Dilbeek beschouwt als zijn markant erfgoed het geheel van

- alle (voorlopig) beschermde monumenten,
- alle beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten
- aangevuld met alle selecties in kader van de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed
- aangevuld met de (vastgestelde) ankerplaatsen (of erfgoedlandschappen)
- aangevuld met de gemeentelijke selecties van markant erfgoed.

3.3.2. Inventarisatie

De gemeente beschikt niet over een limitatieve lijst van zijn markant erfgoed.

De gemeente kan op basis van de buitengewone betekenis en/of kwaliteit een gebouwonderdeel, een gebouw of een gebouwencomplex opnemen in de lijst van zijn markant erfgoed. Deze selectie dient onderbouwd te worden door een kritisch onderzoek van de historische, architecturale en stedenbouwkundige waarde. Voor deze aspecten worden de parameters originaliteit, kwaliteit, zeldzaamheid, gaafheid en beeldwaarde beoordeeld. De lijst dient tevens de context van de opgenomen gebouwen te beoordelen en de kwetsbare of bedreigde omgevingen in kaart te brengen.

De definitieve selectie zal getoetst worden door de provincie Vlaams-Brabant, die ze op basis van haar criteria kan opnemen als waardevolle niet-beschermde gebouwen.¹⁷

3.3.3. Visie

Het markant erfgoed draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Dilbeek. Voor de verdere kwalitatieve ontwikkeling van het markant erfgoed zijn zinvolle bestemmingen en een goed ruimtelijk kader noodzakelijk. Bestaande en/of nieuwe bestemmingen kunnen echter geen kwaliteitsverlies of aantasting van erfgoedwaarden motiveren. Daarom zal Dilbeek voor de ontwikkelingsperspectieven van zijn (zonevreemd) markant erfgoed een aangepast afwegingskader hanteren.

3.3.4. Beleid

Alle toepasselijke wetgeving voor (voorlopig) beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, voor de selecties in kader van de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en met betrekking tot de ankerplaatsen blijven van toepassing.

Dilbeek ontwikkelt voor al deze selecties en voor de aanvullende gemeentelijke selecties een ondersteunend erfgoedbeleid:

- Om het markante erfgoed van leegstand of verval te behoeden, zal Dilbeek de reeds aanwezige functies en voorzieningen maximaal ondersteunen zover het specifieke erfgoedbeleid dit toestaat en geen negatieve ruimtelijke effecten ontstaan. De ontwikkelingsperspectieven die aan de aanwezige functies worden verschaft mogen geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden. Tevens zullen de ontwikkelingsperspectieven gebiedsgericht worden afgewogen, ondermeer ten opzichte van de gewenste open ruimtestructuur en de kernenhierarchie. De voornaamste dynamiek dient zich steeds te oriënteren op de kernen en niet op de open ruimte.
- In functie van het behoud van de erfgoedwaarden kan de aanwezige woonfunctie niet worden uitgebreid met nieuwe woonegelegenheden die een uitbreiding van het bestaande bouwvolume vereisen. Wel kunnen aanpassingen in functie van het hedendaagse wooncomfort (met aan het wonen verwante functies¹⁸) worden aanvaard mits een kwalitatieve inpassing verzekerd blijft.
- Hergebruik en herbesteding van markant erfgoed worden ondersteund. Voor de beoordeling van de ontwikkelingsperspectieven van het van markant erfgoed zullen de volgende vuistregels worden gerespecteerd:
 - de gewenste ontwikkeling wordt onderbouwd door een (bouw)historisch onderzoek;
 - de architecturale conceptie garandeert een meerwaarde voor erfgoed en omgeving;

¹⁷ De provinciale selectiecriteria voor waardevolle niet-beschermde gebouwen zijn 'het algemeen belang door zijn artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde'.

¹⁸ bijv. tuininrichting, zwembad, tennisveld, tuinhuis, stallingen, in het park geïntegreerde toegang en parkeerruimte, technische voorzieningen, ...

- het bouwprogramma en de bijhorende dynamiek zijn in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht van gebouw en omgeving.
- Indien vereist kan de gemeente hiertoe gebiedsgerichte RUPs opmaken
- Dilbeek wenst het markant erfgoed maximaal te ontsluiten en te integreren in zijn toeristisch recreatieve netwerken. De gemeente zal de bestaande netwerken evalueren, zo nodig aanvullen en verfijnen.

3.4. Concrete acties in functie van de gewenste nederzettingsstructuur

3.4.1. Masterplan 'leefkernen'

Voor de uitvoering van het kernversterkingsbeleid stelt Dilbeek een strategisch masterplan 'leefkernen' op. In eerste fase wordt het plan opgemaakt voor Dilbeek, 'zetel' van de gemeente en 'zelfstandige kern' in kader van het VSGB. In tweede fase zal de ervaring toegepast worden op Wolsem en alle andere geselecteerde kernen van de gemeente.

Het masterplan zal een grondige ruimtelijke analyse maken van de geselecteerde kernen in de gemeente. Daarbij worden ook de positie, de functie en de mogelijke herbestemmingen van markant erfgoed onderzocht. Via ontwerpend onderzoek zullen strategische acties aangeduid worden in de volgende domeinen:

- De ontwikkelingsmogelijkheden van woongebied niet gelegen aan uitgeruste infrastructuur;
- Inbreidingsprojecten;
- Gebiedsgericht verhogen van het aantal bouwlagen (in kader van het VSGB);
- Sociaal woonbeleid (verweving, gedifferentieerd woningaanbod, voorzieningen voor senioren);
- Publieke ruimte (pleinen, poortfuncties, groene vingers,...);
- Verkeersleefbaarheid (doortochtherinrichting, netwerk langzaam verkeer, verkeersarme straten,...).

Het masterplan zal gehanteerd worden als een beleidsinstrument. Het zal concrete acties voor de inrichting van de leefomgeving in de geselecteerde kernen definiëren. De toepassing van het masterplan moet leiden tot een versterkt karakter en een betere beeldkwaliteit voor de kernen van de nederzettingsstructuur. De gemeente Dilbeek zal de aanbevelingen van het masterplan concretiseren door de opmaak van een **RUP Kernen**, waarin ondermeer de afbakening van de kernen van de nederzettingsstructuur wordt vastgelegd. Het RUP Kernen kan in functie van de gewenste kernversterking mogelijkheden voor woonontwikkeling in verhouding tot de geschetste behoefte (zie informatief deel, hoofdstuk 13) vastleggen. Daarbij dienen de identiteit en de ruimtelijke draagkracht van de kernen evenwel gewaarborgd te blijven. Aanvullende bouw mogelijkheden dienen gecompenseerd te worden door elders in evenredige verhouding bouw mogelijkheden af te bouwen ten voordele van de open ruimtestructuur.

Voor Dilbeek zal het masterplan 'leefkernen' minstens de volgende concrete aandachtspunten opnemen:

- Inrichting van poortfuncties voor een meer duidelijke definiëring van het centrumgebied;
- 'Sleutelplaatsen' Westrand, Gemeentehuis, Sint-Ambrosiuskerk;
- Morfologisch onderzoek in functie de mogelijke gebiedsgerichte verhoging van het toelaatbaar aantal bouwlagen.

Voor Groot-Bijgaarden zal het masterplan 'leefkernen' minstens de volgende concrete aandachtspunten opnemen:

- Ontwikkelingsvoorstel van het binnengebied Bosstraat/Brusselstraat met speciale aandacht voor de woonbeleidsdoelstellingen;
- Voorstel voor de afwerking van de woonwijk "Nieuwebos" met een zone voor recreatie. Het masterplan zal hier geconcretiseerd worden door een RUP;
- Opwaardering van het publieke domein

Voor de geselecteerde kernen in het buitengebied zal het masterplan 'leefkernen' minstens de volgende concrete aandachtspunten opnemen:

- Impulsen voor de lokale dynamiek en levensvatbaarheid van de lokale kern;
- Opwaardering van het publieke domein;
- Morfologische studie in functie van de gewenste kernversterking en de kadering in het landschap

3.4.2. Markant erfgoed

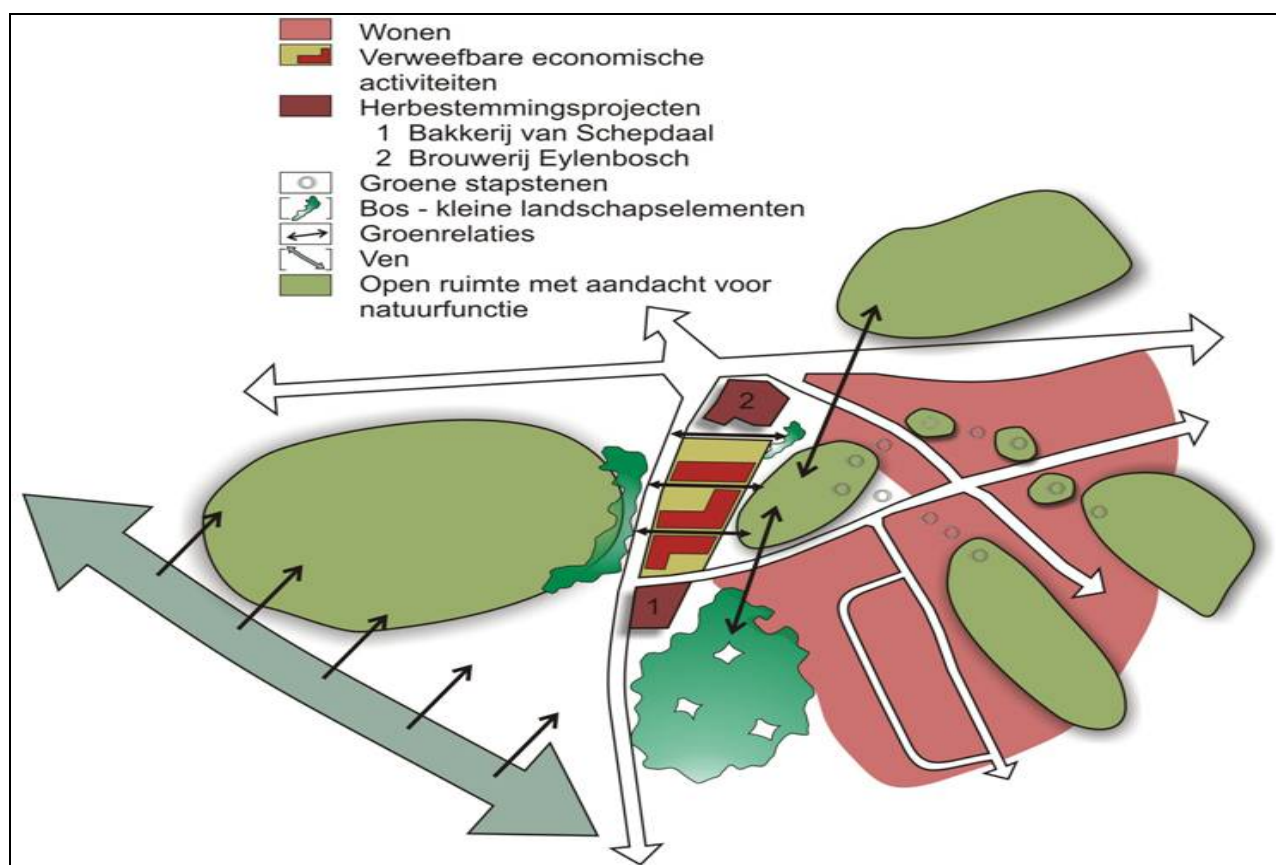
Dilbeek zal opdracht geven voor de opmaak van een limitatieve lijst van zijn markant erfgoed. Deze lijst vormt de basis voor het gemeentelijke onroerend erfgoedbeleid.

3.4.3. Reconversie 'Spanuit'

'Spanuit' is gesitueerd bij de N8, halverwege Schepdaal en Ifterbeek. De locatie is ingesloten door de steenweg, spoorlijn 50a, het IJsbos en Bettendries. Door het verdwijnen van bedrijvigheid (Brouwerij Eylenbosch, Bakkerij van Schepdaal) is de omgeving haar ruimtelijke samenhang verloren. Visuele 'stoorzenders' hoogspanningslijnen en de wanordelijke opslag in open lucht (binnen de industriezone) versterken dit beeld.

Dilbeek wenst de omgeving op te waarderen door een **invulling met woonfuncties en lokale bedrijvigheid** mogelijk te maken, rekening houdend met de draagkracht van de site en de omgevende functies. Omwille van het gewenste programma voor de herinrichting van deze omgeving, is de actie reconversie 'Spanuit' zowel opgenomen in de gewenste nederzettingsstructuur als in de gewenste economische structuur.

De eerste aanzet is gegeven door BPA Eylenbosch (MB. 30.11.2007), dat voorziet in de herbestemming van een markante brouwerijsite naar wonen en complementaire functies. Dilbeek wenst dezelfde kwalitatieve opwaardering door te trekken in de verloederde strip tot "*Bakkerij van Schepdaal*". Een doordachte invulling kan zowel ruimte voor lokale bedrijvigheid creëren als de gewenste natuurverbindingen verbeteren. Daarbij dient in in het bijzonder aandacht uit te gaan naar de waardevolle orchideeënberm aan de IJsbergstraat. Om een invulling volgens het concept van bijgaande structuurschets mogelijk te maken zal de gemeente beslissen tot de opmaak van een **RUP 'Spanuit'**.



3.4.4. Actieplan 'Stationsomgevingen'

Naar analogie met het masterplan voor de 'leefkernen', zal Dilbeek actie ondernemen voor de opwaardering van zijn stationsomgevingen. De gemeente wenst de aantrekking en het potentieel van het openbaar vervoer ten volle te ontwikkelen. De herinrichting van de stationsomgevingen zal steeds op maat van de omgeving en het potentieel aan reizigersverkeer gebeuren. Voor de realisatie van het beleid rekent Dilbeek op bijdragen van alle betrokken partners (NMBS, Infrabel, Vervoersmaatschappij De Lijn, MIVB, Provincie Vlaams-Brabant, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Vlaams Gewest). Vooral voor de stationsomgeving van Groot-Bijgaarden, gelegen in een bovenlokaal economisch knooppunt, zal Dilbeek de hogere overheid

aansporen initiatief te nemen opdat de gewenste inrichting en het gewenste functioneren praktisch worden gerealiseerd.

Stationsomgeving Groot-Bijgaarden

Binnen een straal van 750 meter¹⁹ rond het station van Groot-Bijgaarden bevinden zich het regionale bedrijventerrein Gosset en de zoekzones voor regionale (VSGB) en/of lokale (GRS) bedrijvigheid Hunderenveld Oost en Hunderenveld West. In dezelfde economische concentratie bevinden zich ook de regionale bedrijvzones Maalbeek, Noordkustlaan en Researchpark. Voor de ontwikkeling van deze hoogdynamische werkomgeving wensen Dilbeek evenals de hogere overheden het grote potentieel van het GEN-station volledig te benutten. Daartoe dient het station zich te ontwikkelen tot een volwaardig GEN-station met vlotte aansluitingen naar andere vervoersmodi (bus, tram).

Dilbeek wenst de herinrichting van de stationsomgeving radicaal af te stemmen op verkeersnetwerken voor voetgangers en fietsers en voorzieningen voor openbaar vervoer. Hierdoor kan de monotone autogerichtheid van de omgeving met bijhorende verkeersproblematiek aangepakt worden. De inrichting van de stationsomgeving van Groot-Bijgaarden dient gecoördineerd te worden met de noodzakelijke herinrichting, reconversie en ontwikkeling van omgevende bedrijventerreinen. Door een geïntegreerde aanpak kunnen de langzame verkeersnetwerken een raamwerk vormen voor de op te waarderen elementen van de natuurlijke structuur. Hierdoor zal ook de levensvatbaarheid van actueel geïsoleerde woonstraten worden gegarandeerd. De herinrichting van de stationsomgeving dient “wonen in een werkomgeving” duurzaam te organiseren. Door een injectie met de nodige ‘zuurstof’ kan ook hier een grote woonkwaliteit worden aangeboden.

Suggestie aan de hogere overheid:

De “schaal” van de interventie die nodig is om deze visie op korte tot middellange termijn te realiseren, vereist daadkrachtig optreden en engagement van de hogere overheid. De gemeentelijke visie voor de ontwikkeling van de stationsomgeving van Groot-Bijgaarden integreert de beleidskaders van de hogere overheden. Dilbeek zal daarom bij de hogere overheid aandringen, bemiddelen en overleggen om de realisatie van de stationsomgeving volgens deze ontwikkelingsvisie in praktijk om te zetten. Dit overleg zal deel uitmaken van de acties volgens de bindende bepalingen van het structuurplan.

Stationsomgeving Dilbeek

De stationsomgeving van Dilbeek ligt buiten de eigenlijke kern van Dilbeek, aan de rand van de Steenvoordbeekvallei. Het station ligt echter wel in het hart van Wolsem, aangeduid als woonkern in het buitengebied. Op basis van deze selecties vormt de stationsomgeving geen draagvlak voor nieuwe bovenlokale ontwikkelingen. Wel wenst Dilbeek de stationsomgeving te optimaliseren in functie van de woonkern en de nabijgelegen Parnasschool. In die context zal de nodige aandacht naar verkeersveiligheid gaan, naar de relatie met fietsroutenetwerken en voldoende voorzieningen voor fietsers. Initiatieven voor de herinrichting van de stationsomgeving mogen niet leiden tot een verharding van de Steenvoordbeekvallei. De herinrichting kan wel ondersteuning geven aan lokale voorzieningen en de uitbouw van een ‘centrumsfeer’.

Stationsomgeving Sint-Martens-Bodegem

De stationsomgeving van Sint-Martens-Bodegem ligt buiten het eigenlijke centrum van de kern in het buitengebied. Daarom biedt de stationsomgeving geen draagvlak voor nieuwe bovenlokale of hoogdynamische ontwikkelingen. Dilbeek streeft naar een kwalitatieve inrichting van de stationsomgeving en dit op maat van de woonfuncties in de kern in het buitengebied. Aandacht gaat naar verkeersveiligheid, de relatie met fietsroutenetwerken, voldoende voorzieningen voor fietsers en de integratie in de landschappelijke omgeving. Op deze wijze wenst de gemeente de aantrekkingskracht van het station als opstapplaats voor pendelaars uit het buitengebied te vergroten.

Nieuwe stationsomgeving ‘Spanuit’

Dilbeek is vragende partij voor de ontwikkeling van een multimodaal knooppunt bij de woonkern van Schepdaal, waar de N8 en spoorlijn 50a met elkaar kruisen. De stationsomgeving wordt ook aangeduid als zoekzone voor lokale bedrijvigheid. Op deze wijze kan de nieuwe stationsomgeving naast Schepdaal ook Bettendries, het pendelverkeer op de N8 en de zone voor lokale bedrijvigheid bedienen. De ontsluiting naar Brussel kan aanzienlijk verbeterd worden.

¹⁹ Zone met een ideaal bereikbaarheidsprofiel op basis van de GEN-status van het station.

Het project voor de stationsomgeving 'Spanuit' beantwoordt aan de principes gedeconcentreerde bundeling. Het meervoudig en geconcentreerd ruimtegebruik laat toe om de ruimtelijke geleding bij de N8 te verbeteren en toch voldoende ruimte te bewaren voor het omgevende open landschap. Tevens kan een oplossing aangereikt worden voor de behoefte aan lokale bedrijventerreinen. De gemeente zal het nodige overleg initiëren en de nodige acties opnemen om de realisatie van dit project mogelijk te maken.

3.4.5. Beeldkwaliteitsplan 'Ninoofsesteenweg/N8'

De Ninoofsesteenweg/N8 vormt als het ware een gezicht voor de gemeente Dilbeek. Daarom zal de gemeente aansluitend op de streefbeeldstudie voor de N8 (zie hoofdstuk 5.4.1) initiatief nemen voor de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor de Ninoofsesteenweg/N8. Het beeldkwaliteitsplan focust op de ruimtelijke organisatie van de functies die bij de N8 worden ingericht. Het beeldkwaliteitsplan behandelt de bestaande en gewenste ruimtelijke geleding, de aanwezige functies en hun -al dan niet gewenste- bijhorende inrichting. Het beeldkwaliteitsplan formuleert praktische maatregelen voor een kwalitatieve ruimtelijke ordening bij de N8. De uitvoering van de voorgestelde acties moet ertoe leiden dat de doortocht ruimtelijk kwalitatief wordt ervaren. De gemeente kan het beeldkwaliteitsplan concretiseren door de inzet van alle geschikt geachte ruimtelijke instrumenten (stimulerende maatregelen, verordeningen, onteigening, RUP,...).

3.4.6. Actieplan 'seniorenhuisvesting'

Volgens **DOELSTELLING 1** van het algemeen woonbeleid dient Dilbeek te voorzien in voldoende aangepaste woonegelegenheden voor senioren in of aansluitend bij de geselecteerde kernen. Dit kan ondermeer door te voorzien in aangepaste woonvormen als levensloopbestendige flats en zorgwoningen.²⁰ In de volgende paragrafen worden de specifieke woonnoden voor zorgbehoevende senioren behandeld.

Kwantitatieve benadering

De specifieke woonbehoeften voor senioren vormen een onderdeel van de globale woonbehoefte van de gemeente. Binnen het globale woonaanbod beschikt Dilbeek actueel over 518 rusthuisbedden en 95 serviceflats. Op basis van de programmacijfers (2007) die in verhouding staan tot de demografische gegevens van de gemeente, heeft Dilbeek nood aan 47 bijkomende rusthuisbedden en 115 bijkomende serviceflats. Deze cijfers benaderen het voor de toekomst (2011) gewenste aantallen **52 bijkomende rusthuisbedden / 140 bijkomende serviceflats**.²¹ Binnen de sector is ook behoefte aan 17 bijkomende plaatsen voor kortverblijf.²²

Hierbij wordt enerzijds een oplossing gezocht in of nabij de bestaande sites, waar reeds de benodigde infrastructuur aanwezig is. Anderzijds worden toekomstige nieuwe initiatieven getoetst aan een globaal gemeentelijk afwegingskader inzake rusthuisvoorzieningen.

Kwalitatieve benadering

Alle rusthuisvoorzieningen en serviceflats dienen minstens te voldoen aan het wettelijke comfort voor hun bewoners. Indien de vereiste oppervlakte per bewoner niet beschikbaar is, moet een rusthuis ofwel een inkrimping van zijn capaciteit aanvaarden ofwel initiatief tot uitbreiding nemen. De keuze zal afhankelijk zijn van de ruimtelijke mogelijkheden en de juridische bestemming van de site. De behoefte aan uitbreiding mag geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit standpunt biedt waarborgen voor bewoners, personeel, omwonenden, het milieu en de ruimtelijke kader.

Deze afweging zal genuanceerd gebeuren voor rusthuizen die gehuisvest zijn in historische sites of parkomgevingen.

²⁰ Definities opgenomen in begrippenlijst.

²¹ Zie Informatief Deel, hoofdstuk 13.

²² Theoretisch dient het nieuw gerealiseerde aanbod binnen de sector van de specifieke seniorenhuisvesting in mindering gebracht te worden bij de berekening van de woonbehoefte op basis van het gesloten bevolkingsscenario. De statistische oefening om greep te krijgen op de reële woonbehoefte, dreigt hier fout te lopen. Eén serviceflat kan gelijkgesteld worden met één woonelegenheden, maar kan één rusthuisbed dat ook? Gezien het beperkte aandeel van deze cijfers op het totaal van de gemeentelijke woonbehoefte, opteert Dilbeek hier om de statistische abstractie van een gesloten bevolkingsscenario hier niet tot het uiterste te drijven. De mogelijke afwijking kan als een beperkte correctie beschouwd worden in functie van de reële bevolkingsevolutie, die in vergelijking met het gesloten bevolkingsscenario wijst op een grotere toename van de bevolking. Zie ook informatief deel hoofdstuk 12.1.2., toelichting bij het gesloten bevolkingsscenario.

Spreiding van de voorzieningen

Dilbeek wenst in elke geselecteerde kern van de nederzettingsstructuur voldoende aanbod te voorzien in functie van de eigen bevolking. In het buitengebied worden, volgens het principe van gedeconcentreerde bundeling, de voorzieningen zoveel als mogelijk geconcentreerd in de kernen. Nieuwe zelfstandige voorzieningen kunnen uitsluitend in de kernen worden ingericht binnen de daartoe geschikte bestemmingen. In de huidige situatie zijn geen rusthuisvoorzieningen of serviceflats aanwezig in Groot-Bijgaarden, Wolsem, Sint-Martens-Bodegem, Bettendries, Schepdaal en Sint-Gertrudis-Pede en Sint-Anna-Pede. Volgens rangorde van de kernenhierarchie, zal Groot-Dilbeek streven naar de invulling van de nodige behoefte in deze kernen.

Groot-Dilbeek kent de specifieke situatie dat een aantal van haar rusthuisvoorzieningen uitgegroeid zijn in historische bebouwing in parkgebieden, en dit zowel binnen de stedelijke als de landelijke sfeer (randstedelijke groengebieden en parkgebieden in buitengebied). De gemeente waardeert de inspanningen die hier geleverd worden voor het beheer van de sites. Vanuit de logica om de behoefte aan bijkomende seniorenhuisvesting te ontwikkelen in bestaande voorzieningen wenst Dilbeek ook de uitbreidingsmogelijkheden van deze rusthuizen onderzoeken. Deze uitbreidingsmogelijkheden moeten kaderen binnen de woonprogrammatie en het beleid voor het buitengebied. Ontwikkelingen voor nieuwe aanvullende woonprogramma's kunnen slechts uitzonderlijk aanvaard worden voor specifieke doelgroepen indien de realisatie mogelijk is in overeenstemming met de randvoorwaarden van het RSVB.

Bij uitbreidingsvragen van bestaande en toekomstige voorzieningen voor seniorenhuisvesting en woonzorgcentra zal steeds het volgende **afwegingskader** gehanteerd worden:

- **Ruimtelijke mogelijkheden:**

- Ontstaat er een conflict met de ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur (zie hoofdstuk 2.2) ?
- Zijn de geplande ontwikkelingen grootschalig of van die aard dat ze de bestaande ruimtelijke context volledig herschalen?
- Vormen de geplande ontwikkelingen een fysieke uitbreiding van de dorpskern?
- Overstijgt de gewenste capaciteit de gemeentelijke behoefte?
- Zijn de inrichtingsplannen en uitbreidingsplannen in strijd met de ontwikkelingsmogelijkheden voor markant erfgoed (indien van toepassing) ?

Indien op al deze vragen negatief kan geantwoord worden, kan de voorziening in aanmerking komen voor uitbreiding.

- **Mobiliteitsaspecten:**

- Is de site gelegen in het kerngebied van de betreffende kern?
- Laat de site of het uitbreidingsvoorstel afwikkeling van de bijkomende parkeeractiviteit toe zonder aantasting van de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur (zie hoofdstuk 2.2) ?
- Krijgt een lokale weg van het type II of type III een onaangepaste verkeersbelasting te verwerken?

Indien op al deze vragen negatief kan geantwoord worden, kan de voorziening in aanmerking komen voor uitbreiding.

- **Juridische bestemming:**

- Heeft de site de juiste juridische bestemming voor de inrichting van de activiteit?
- Indien niet, en alle andere afwegingen zijn gunstig, kan de gemeente overgaan tot de opmaak van een RUP om de ruimtelijk gemotiveerde ontwikkelingen mogelijk te maken. Indien alle afwegingen gunstig zijn, kan de gemeente binnen deze context ook initiatieven voor specifiek doelgroepenbeleid ondersteunen, zover ze kleinschalig en kernversterkend zijn.

Specifieke acties

Groot-Bijgaarden: Om de ontwikkeling van seniorenhuisvesting in Groot-Bijgaarden te verzekeren, zal RUP Bosstraat voorwaarden opleggen voor de realisatie van aangepaste seniorenhuisvesting (in de vorm van aangepaste woontypologieën en rusthuisvoorzieningen).

Wolsem: In kader van het actieplan 'seniorenhuisvesting'; in kader van een kwalitatief erfgoedbeleid en overeenkomstig de ruimtelijke opties voor Wolsem, wenst Dilbeek de mogelijkheid voor de inrichting van seniorenhuisvesting in de Sint-Wivina abdij te ondersteunen. Hiertoe zal de gemeente een **RUP Sint-Wivina** opmaken dat invulling geeft aan het afwegingskader voor de uitbreiding van rusthuisvoorzieningen. De abdij kan ook ruimte bieden aan omkaderende functies. Bij de opmaak van het RUP kunnen alternatieve woonvormen voor senioren onderzocht worden. Het plan zal het toekomstig gebruik van de gebouwen bepalen en zal voorzien in een behoud van de groene zone. Extra aansnijding van de open ruimte in het parkgebied van de Sint-Wivina abdij in functie van bijkomende nieuwbouw kan niet aanvaard worden.

Sint-Martens-Bodegem, Bettendries, Schepdaal en Sint-Gertrudis-Pede en Sint-Anna-Pede: Voor de kernen van de nederzettingsstructuur die niet beschikken over eigen rusthuisvoorzieningen, wordt in de eerste plaats gestreefd naar de realisatie van een lokaal aanbod. Dit dient echter gerealiseerd te worden binnen de afbakening van de kern. Indien hier geen geschikte locatie kan ontwikkeld worden of indien het lokale draagvlak voor de ontwikkeling van een zelfstandige rusthuisvoorziening te beperkt is, dan mag de ontwikkeling van de lokale behoefte overgedragen worden aan een andere kern van de nederzettingsstructuur in Groot-Dilbeek.

3.4.7. Recyclageparken

Het behoud en de verdere ontwikkeling van het bestaande recyclagepark onder de R0 zijn omwille van de geldende gewestplanbestemming erg onzeker. Dilbeek overlegt actief met de overheid om dit goed functionerende recyclagepark te kunnen behouden. De gemeente zal de hogere overheid om delegatie verzoeken voor de opmaak van een RUP dat bestaanszekerheid en ontwikkelingsperspectieven biedt.

Groot-Dilbeek heeft in kader van het afvalbeleid ook behoefte aan een tweede volwaardig containerpark.²³ Deze actie wordt beschouwd als een prioriteit.

Voor een geschikte locatie moeten verschillende parameters in rekening gebracht worden. Dilbeek beschouwt een gemeentelijk recyclagepark als een functie die mogelijk beperkte overlast kan bezorgen aan omwonenden. Hoewel een goede ruimtelijke inrichting de landschappelijke integratie kan waarborgen en de schade aan het omgevende milieu dient uit te sluiten, is de functie om verschillende redenen niet verweefbaar met functies als wonen en natuur. Daarom streeft Dilbeek ernaar om het gemeentelijke recyclagepark te kunnen inrichten op een zone voor lokale bedrijvigheid. De zoekzones komen hiervoor in aanmerking (zie paragraaf 4.2.3) De mogelijkheid hiertoe dient verder onderzocht. Dilbeek zal opdracht geven voor een locatieonderzoek dat uitsluiting dient te geven over de meest geschikte locatie voor de inplanting van het gewenste containerpark. Hieraan kan een RUP gekoppeld worden dat de inrichting van het containerpark vastlegt. Beide acties geven invulling aan de volgende randvoorwaarden:

- De locatie biedt mogelijkheid tot landschappelijke kadering en vlotte ontsluiting
- De locatie beantwoordt aan de principes van gedeconcentreerde bundeling en meervoudig ruimtegebruik.
- De locatie biedt voldoende ruimte;
- De locatie vermijdt interactie met woonfuncties en prioritaire gebieden voor natuur.

3.4.8. Locatieonderzoek residentieel woonwagenterrein

Dilbeek is geen vragende partij voor de inrichting van een residentieel woonwagenterrein²⁴. In uitvoering van het RSVB en de gewenste woningdifferentiatie²⁵ duidt Dilbeek wel twee zoeklocaties aan die in aanmerking kunnen komen voor de invulling van de provinciale taakstellingen:

- Dienstverleningsgebied aansluitend bij de E40
- WU11 aansluitend bij Kattebroek

²³ Op basis van de inwonersaantallen en omvang van de gemeente. Het bestaande kleinschalige recyclagepark van Sint-Gertrudis-Pede komt omwille van de moeilijke bereikbaarheid, de omvang en de omgevende functies (wonen, open ruimte) niet in aanmerking. Dit containerpark wordt gesloten.

²⁴ Residentiële woonwagenterreinen zijn bestemd voor standvastige woonwagenbewoners met langdurige (permanente) aanwezigheid.

²⁵ Het RSVB wenst tegen 2010 nog 121 bijkomende plaatsen voor residentiële woonwagens te ontwikkelen. Het hoofdaandeel (50 plaatsen) wordt geïntendeerd naar het VSGB. Het eindrapport voor de afbakening van het VSGB bevat hierover echter geen indicaties. Dilbeek merkt wel op dat de overige aanwijzingen voor de gemeente in kader van het VSGB (waarde van de open ruimte), moeilijk verzoekenbaar zijn met de inplanting van een nieuw woonwagenterrein.

Indien de provinciale woonwagencommissie (na afweging van alle potentiële locaties in Vlaams-Brabant) de voorgestelde zoeklocaties behoudt, zal een RUP worden opgemaakt voor een residentieel woonwagenterrein met de capaciteit van maximaal 15 woonwagens.

4. Gewenste ruimtelijke economische structuur

Kaart 5: Gewenste ruimtelijke economische structuur

4.1. Principes voor de gewenste economische structuur

4.1.1. 'Leefbare werkruimte'

'Leefbare werkruimte' duidt op een kwaliteitseis voor de werkomgeving. De *werkruimte* moet als een aangename plek worden beleefd. *Leefbaar* duidt ook op respect voor het milieu. Bedrijventerreinen mogen onder het voorwendsel van hun functie niet herleid worden tot volledig verharde complexen. Een kwalitatieve inrichting van de (semi)publieke ruimte biedt een 'leefbaar' kader voor het milieu.

Deze eisen dringen zich in Dilbeek nadrukkelijk op. Quasi alle bedrijventerreinen zijn immers verbonden, aanpalend of verweven met elementen van de gewenste open ruimtestructuur. Hierin schuilt ook een troef voor de inrichting van hoogwaardige bedrijventerreinen.

4.1.2. Duurzame bedrijventerreinen

In het verlengde van het eerste principe, zal Dilbeek iedere nieuwe ontwikkeling met betrekking tot de inrichting van bedrijventerreinen toetsen op zijn duurzaam karakter. Duurzaamheid wordt nagestreefd voor de volgende aspecten:

- ruimtelijke inrichting: meervoudig ruimtegebruik, efficiënt ruimtegebruik, ruimte voor mens en milieu,...;
- architecturale uitwerking (vormelijke kwaliteit, energiegebruik,...);
- organisatorische elementen (selectieve afvalverwerking, waterbeheer, parkeerterreinen,...);
- relaties met de gewenste open ruimtestructuur (natuurverbindingen, ecologische stapstenen,...)
- relaties van goed nabuurschap (beperken van hinder naar aanpalende functies,...).

Inrichtingsvoorstellen of ontwikkelingsprojecten die geen positief rapport krijgen voor deze toets, zullen door de gemeente niet ondersteund worden. De gemeente wil echter in de eerste plaats een stimulerend beleid voor duurzaamheid hanteren. Hiertoe zal ze convenanten afsluiten waarin de gebruikers van bedrijventerreinen zich op vrijwillige basis engageren voor de duurzame inrichting van hun activiteit.

4.1.3. 'Goed nabuurschap'

Uitgezonderd voor hinderlijke bedrijvigheid (die de woon-, leef- of milieukwaliteit aantast), ondersteunt Dilbeek voor lokale bedrijvigheid het principe van verweving. Naleving van de voorgaande principes voor de inrichting van een 'leefbare werkruimte' en 'duurzame bedrijventerreinen' zal 'goed nabuurschap' vanzelf in de hand werken.

Waterdichte waarborgen voor 'goed nabuurschap' worden geëist voor lokale bedrijven die ingebed liggen in een woonomgeving. Bij de regionale bedrijventerreinen ligt de nadruk op een goede afstemming op de omkaderende natuurlijke structuur.

4.1.4. Voorrang aan herstructurering

Bedrijvenzones in Dilbeek kennen een zeer hoge bezettingsgraad. De afbakening van (lokale) bedrijvenzones is vaak afgestemd op de aanwezige en historisch gegroeide activiteit. Vaak worden de bedrijvenzones ingeklemd door omgevend woongebied of waardevolle open ruimte-elementen. Omwille van deze karakteristieken wordt een zeer efficiënt ruimtegebruik geëist bij de inrichting van bedrijvenzones. Dit is in de huidige situatie, gezien de historische evolutie van de bedrijventerreinen, niet altijd het geval. Optimalisatie van beschikbare ruimte kan verkregen worden door herstructurering, herontwikkeling en duurzame ordening. De omschakeling naar een efficiënt ruimtegebruik vraagt soms zware ingrepen. Dilbeek zal bij de hogere overheid bemiddelen opdat deze haar taak voor de herstructurering van de regionale bedrijventerreinen opneemt.

4.1.5. Gedeconcentreerde bundeling

Dilbeek en Groot-Bijgaarden hebben niet de mogelijkheid om bijkomend lokaal bedrijventerrein in te richten in aansluiting op hun kern of via inbreiding. Daarom heroriënteert de gemeente haar taakstelling voor lokale bedrijvigheid volgens het principe van gedeconcentreerde bundeling.

Dilbeek komt binnen het RSVB in aanmerking voor een **heroriëntatie van de economische taakstelling** naar een woonkern. De overdracht van de taakstelling van hoofddorp naar woonkern dient te beantwoorden aan het principe van de gedeconcentreerde bundeling. Daarom zal een mogelijk nieuw bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid beantwoorden aan de volgende eigenschappen:

- Aansluitend bij de fysisch bebouwde ruimte van de woonkern, in het bijzonder bij bestaande bedrijventerreinen;
- Aansnijden van de open ruimte wordt vermeden;
- Goede ontsluiting wordt gegarandeerd.

4.1.6. Differentiatie tussen “de stedelijke sfeer en buitengebied”

De **stedelijke sfeer** heeft een lokaal én bovenlokaal voorzieningenniveau. Lokale bedrijvigheid houdt in de stedelijke sfeer zowel voorzieningen op niveau van de eigen kernen (i.c. Dilbeek en Groot-Bijgaarden), als op het niveau van Groot-Dilbeek in. De stedelijke sfeer kent ook een uitgesproken bovenlokale bedrijvigheid. Vanuit het VSGB worden hier voorstellen geformuleerd, die een bestending en uitbreiding betekenen van de reeds bestaande bovenlokale ontwikkelingen die bij de grootstad Brussel aanleunen.

De economische activiteiten moeten worden gebundeld en zoveel mogelijk gekoppeld aan de aanwezige infrastructuur en aan de stationsomgeving (R0, E40, station van Groot-Bijgaarden). Deze zorgen voor multimodale ontsluitingsmogelijkheden. Daarbij wordt gestreefd naar een verdere concentratie van toekomstige economische activiteiten binnen de bestaande economische structuur.

Dit impliceert enerzijds verdichting van bepaalde zones, hergebruik van verlaten gronden en panden, inbreiding en slechts beperkte uitbreiding van bestaande zones, en anderzijds een gerichte en maximaal haalbare verweving met andere functies. In de “stedelijke” kernen wordt met respect voor de draagkracht gestreefd naar een verweving van economische activiteiten met de woonomgeving.

In het **buitengebied** worden kansen geboden aan de lokale handelsfuncties in de kernen en voorzieningen op maat van de kernen. De kernen moeten kunnen voorzien in de behoeften van hun eigen bevolking. Handelszaken mogen echter de schaal van de kernen niet ontgroeien of een intensieve bovenlokale aantrekkingskern ambiëren. Beperkte uitzonderingen hierop kunnen gemaakt worden voor **steenwegontwikkelingen** bij de N8-Ninoofsesteenweg. De ontwikkelingen dienen dan wel te voldoen aan de krijtlijnen die uitgezet zullen worden in het beeldkwaliteitsplan voor de N8 (zie hoofdstuk 5, gewenste verkeersstructuur). De mogelijke ontwikkelingen zullen kaderen in de ordening van de aanwezige functies bij de N8 en de heroriëntatie van de economische taakstelling van de gemeente Dilbeek (zie paragraaf 4.1.5). In hoofdzaak zal echter ook de afstemming op de ruimtelijke dynamiek van het buitengebied gerespecteerd dienen te worden.

4.1.7. Kansen voor (omgevings)zonevreemde bedrijven

Dilbeek heeft een groot aantal (deels) zonevreemde en/of omgevingszonevreemde bedrijven. Verschillende bedrijven dreigen door uitbreidingsplannen met zonevreemdheid te worden geconfronteerd. Dilbeek wenst deze bedrijven een zeker toekomstperspectief te verschaffen.

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 paragraaf 4.5.1;
- 2. De bedrijven zullen ook in de toekomstige situatie voldoen aan de alle voorwaarden van goed nabuurschap zoals omschreven in paragraaf 4.5.1;
- 3. De gewenste ontwikkelingen veroorzaken geen significant schadelijk conflict met de gewenste open ruimtestructuur (zie hoofdstuk 2.) en de gewenste nederzettingsstructuur (zie hoofdstuk 3.).

Scenario 2

Lokale bedrijven die omwille van specifieke milieu-, lawaai-, geur- of stofhinder of omwille van hun ruimtelijke inrichting geen waarborgen van 'goed nabuurschap' kunnen leveren, zullen georiënteerd worden naar de regionale bedrijventerreinen op het grondgebied van de gemeente. Dilbeek bepleit bij de hogere overheid dat hiertoe de nodige ruimte wordt gereserveerd.

Scenario 3

Lokale bedrijven die in de huidige situatie aan alle voorwaarden van goed nabuurschap voldoen maar die omwille van hun geplande ontwikkeling een onverzoenbaar conflict dreigen te veroorzaken met de gewenste open ruimtestructuur of de gewenste nederzettingsstructuur, zullen georiënteerd worden naar een nieuw in te richten zone voor lokale bedrijvigheid.

4.1.8. Ruimtebalans

Indien bedrijvigheid op basis van bovenstaande principes verplaatst wordt naar een nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid of een regionaal bedrijventerrein op grondgebied van de gemeente, dan zal de verlaten site ingericht worden volgens de aanwijzingen van de gewenste open ruimtestructuur of de gewenste nederzettingsstructuur. De verlaten site verliest zijn eventuele hoofdbestemming voor bedrijvigheid. Indien vereist, maakt de gemeente hiertoe de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen op.

Deze werkwijze dient bij te dragen aan de inrichting van een meer efficiënte economische structuur. De gemeente biedt een alternatief voor de huidige verspreide en kleinschalige zones voor bedrijvigheid. Er ontstaan mogelijkheden voor een verbeterde inrichting in afstemming op de gewenste open ruimte en nederzettingsstructuur.

4.2. Afbakening en ontwikkeling van de gewenste economische structuur

4.2.1. Suggesties met betrekking tot de regionale bedrijventerreinen

De omgeving van het knooppunt E40/R0 ontwikkelt zich volop als bovenlokale en hoogdynamische economische concentratie. Hier ligt het zwaartepunt van de Dilbeekse economische structuur. Op basis van een ruimtelijke afweging en het specifieke bereikbaarheidsprofiel (ontwikkeling multimodale knooppunten GEN/BB-net – bovenlokaal weggennet) van de locatie, duidt de hogere overheid deze omgeving aan voor de ontwikkeling van bijkomende regionale bedrijventerzones:

- Hunderenveld West (bruto 7,5 ha);
- Hunderenveld Oost (bruto 4,2 ha);
- Maalbeek West (bruto 5,7 ha)

Dilbeek dringt er bij de hogere overheid op aan om in de zones Hunderenveld West, Hunderenveld Oost en Maalbeek West **regionale met lokale bedrijvigheid te verweven**. Dit kan gemotiveerd worden op basis van de specifieke eigenschappen van de economische structuur in Dilbeek (Informatief deel, hoofdstuk 8.3). **Dilbeek vraagt ook ruimte op de regionale bedrijventerreinen in functie van het gemeentelijk beleid voor de (omgevings)zonevreemde bedrijven (zie paragraaf 4.1.7). Dilbeek vraagt ook uitdrukkelijk dat de aanwezige (zonevreemde) bedrijvigheid die binnen de perimeter zal komen te liggen van de uitgebreide regionale bedrijventerreinen in de toekomst op hun huidige plaats kunnen blijven bestaan.** Indien immers op de regionale bedrijventerreinen niet voldoende ruimte gereserveerd kan worden voor lokale bedrijvigheid, dan zal Dilbeek genoodzaakt zijn één of meerdere van de geselecteerde zoekzones voor lokale bedrijvigheid te ontwikkelen om het functioneren van zijn lokale economie te verzekeren. Ondanks alle locatieonderzoeken en maatregelen voor de inrichting van duurzame bedrijventerreinen, zal dit steeds een impact op de waardevolle open ruimtestructuur van de gemeente tot gevolg hebben.

4.2.2. Lokale bedrijvigheid in goed nabuurschap

Dilbeek wenst alle bedrijventerzones zoals aangeduid volgens gewestplan (uitgezonderd één²⁶) die buiten de terreinen voor regionale bedrijvigheid gelegen zijn, in aanmerking te laten komen voor 'lokale bedrijvigheid in goed nabuurschap'. De voorwaarden voor goed nabuurschap van lokale bedrijvigheid zullen bepaald worden in een gemeentelijke verordening.

Lokale bedrijven gelegen op terreinen voor bedrijvigheid die omwille van specifieke milieu-, lawaai-, geur- of stofhinder of omwille van hun ruimtelijke inrichting geen waarborgen van 'goed nabuurschap' kunnen

²⁶ Zone 10 – Lumbeekstraat West te Sint-Ulriks-Kapelle, zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Deze niet gerealiseerde zone wordt herbestemd in functie van de gewenste open ruimtestructuur. Zie paragraaf 4.2.4.

leveren, zullen georiënteerd worden naar de regionale bedrijventerreinen op het grondgebied van de gemeente. Dilbeek bepleit bij de hogere overheid dat hiertoe de nodige ruimte wordt gereserveerd.

Lokale bedrijven gelegen op terreinen voor bedrijvigheid die in de huidige situatie aan alle voorwaarden van goed nabuurschap voldoen maar die omwille van hun geplande ontwikkeling een onverzoenbaar conflict dreigen te veroorzaken met de gewenste open ruimtestructuur of de gewenste nederzettingsstructuur, zullen georiënteerd worden naar een nieuw in te richten zone voor lokale bedrijvigheid.

Indien bedrijvigheid op basis van bovenstaande principes verplaatst wordt naar een nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid of een regionaal bedrijventerrein op grondgebied van de gemeente, dan zal de verlaten site ingericht worden volgens de aanwijzingen van de gewenste open ruimtestructuur of de gewenste nederzettingsstructuur. De verlaten site verliest zijn hoofdbestemming voor bedrijvigheid. De gemeente maakt hiertoe de nodige ruimtelijke uitvoeringsplannen op.

4.2.3. Nieuwe lokale bedrijvenzone

Dilbeek kent vandaag een behoefte aan 4 ha terrein voor lokale bedrijvigheid (zie informatief deel, hoofdstuk 13). De gemeente zal nieuw lokaal bedrijventerrein (liefst gebundeld op één site) inrichten om tegemoet te komen aan de lokale behoefte. Het nieuw lokaal bedrijventerrein geeft invulling aan de volgende aspecten:

- de gedeconcentreerde bundeling van de lokale bedrijvigheid (zie paragraaf 4.1.5);
- de structurerende steenwegontwikkeling bij de N8 (zie paragraaf 4.1.6);
- de geschetste kansen voor (omgevings)zonevreemde bedrijven (zie paragraaf 4.1.7).

Hiervan kan enkel afgeweken worden indien binnen het kader van de regionale bedrijventerreinen op het grondgebied van de gemeente, voldoende ruimte (4 ha) wordt gereserveerd voor lokale bedrijvigheid.

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

Het locatieonderzoek analyseert de geselecteerde terreinen op de volgende voorwaarden:

- De zone beantwoordt aan de criteria voor gedeconcentreerde bundeling;
- De zone veroorzaakt geen significant conflict met de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste nederzettingsstructuur. Dit houdt in dat de voorwaarden van goed nabuurschap kunnen ingevuld worden;
- De zone is goed te ontsluiten naar het hoofdwegennet;
- De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden.

Het structuurplan laat de volgende zoekzones in aanmerking komen voor de realisatie van een nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid:

Zoekzone 1 – ZL1

Zoekzone 1 is gesitueerd bij de kruising tussen de N8 en spoorlijn 50a, aansluitend bij de kern van Schepdaal. De zoekzone bevat reeds een aantal zonevreemde bedrijven, die op deze wijze betrokken kunnen worden bij de opmaak van een verbeterde ruimtelijke inrichting. De zone vormt geen conflict met de gewenste elementen van de open ruimtestructuur.



Zoekzone 2 – ZL2

Zoekzone 2 is gesitueerd ter hoogte van de voormalige Brouwerij Eylebosch en Bakkerij van Schepdaal. De zoekzone sluit aan op de nederzettingsstructuur van Schepdaal en Bettendries. De site is gedeeltelijk gelegen in industriegebied, agrarisch gebied en bosgebied. Het deel in bosgebied bevinden wordt volledig ingenomen door de bedrijfsgebouwen van de Bakkerij van Schepdaal. Deze zoekzone is binnen de gewenste nederzettingsstructuur (hoofdstuk 3.3.3) aangeduid als 'reconversie Spanuit'. De gemeente wenst de omgeving op te waarderen door een invulling met woonfuncties en lokale bedrijvigheid. De bedrijvigheid dient dus optimaal verweefbaar te zijn met de omgevende functies.



Zoekzones 3 en 4 – ZL3/ZL4

Zoekzone 3, tussen N8 en Oude Ninoofse Baan/Snikbergstraat, sluit morfologisch aan bij de kern van Dilbeek. In dit gebied zijn nu al zonevreemde bedrijven gelegen die ook nood hebben aan uitbreiding. Het gebied is voldoende ruim om naast de inplanting van nieuwe bedrijven ook een open ruimtectorridor al dan niet in combinatie met stapstenen te realiseren.



Zoekzone 4, tussen N8 en Molenbergstraat (woonuitbreidingsgebied). . Op het gebied gelden echter ook claims vanuit de gewenste open ruimtestructuur. Het locatieonderzoek zal onderzoeken of de voorgestelde invullingen verzoenbaar zijn.

4.2.4. Herbestemmingen

Herbestemming van bedrijvigheid naar andere functies

De gemeente maakt een RUP om de niet gerealiseerde Zone 10 – Lumbeekstraat West te Sint-Ulriks-Kapelle (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO) te herbestemmen in functie van de gewenste open ruimtestructuur. De zone in buitengebied sluit niet aan bij een kern van de nederzettingsstructuur. De site is

moeilijk te ontsluiten. Bebouwing zou resulteren in een verdere aantasting van de open ruimte. De verloren oppervlakte zone voor lokale bedrijvigheid wordt gecompenseerd in een nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid of binnen de ruimte voor lokale bedrijvigheid binnen de regionale bedrijventerreinen.

Herbestemming van andere functies naar bedrijvigheid

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor een ruiloperatie in functie van de ontwikkeling van het kantorencomplex Eikelenberg. De bestaande kantoor-site bij de R0 en de Eikelenbergstraat ligt momenteel in een bestemming natuurgebied. De gemeente wil de site uitbreiding geven voor de aanleg van een 'groene parkeerruimte'. In de ruiloperatie zal ca. 1,7 ha woonuitbreidingsgebied omgezet worden naar natuurgebied. Circa 1,05 ha bestaand natuurgebied zal omgezet worden naar zone voor kantoorvoorzieningen en groene parking. Alle betrokken gronden zijn eigendom van de beheerder van de bestaande kantoorvoorzieningen.

4.2.5. Bedrijvenzone "de Ring"

De gemeente wenst deze zone als geheel te herstructureren en in te richten opdat een optimaal ruimtegebruik en een afdoende buffering kan gerealiseerd worden. Daar de aanwezige functies moeilijk verweefbaar zijn met de woonfunctie en daarnaast verre van attractief ogen, wordt de locatie uiterst geschikt geacht voor de aanwezige functies. Ze is aan het zicht onttrokken van de omgeving en goed ontsloten naar het hogere wegennet. De gemeente Dilbeek zal een RUP opmaken voor de inrichting van een lokale bedrijvenzone bestemd voor opslag in open lucht. De aard van de op te slagen materialen en de wijze van opslag zullen zodoende zijn dat iedere vorm van schade aan de 'kunstwerken' van de R0 uitgesloten wordt.

4.2.6. Activiteitenstrip N8

In kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden ter hoogte van de N8 activiteitenstrips aangeduid. De gemeente maakt voor de N8 een beeldkwaliteitsplan op dat zal verduidelijken op welke wijze activiteiten binnen deze zones kunnen ontwikkelen. De mogelijke ontwikkelingen zullen kaderen in de ordening van de aanwezige functies bij de N8 en de heroriëntatie van de economische taakstelling van de gemeente Dilbeek (zie paragraaf 4.1.5). In hoofdzaak zal echter ook de afstemming op de ruimtelijke dynamiek van enerzijds de stedelijke sfeer of anderzijds het buitengebied gerespecteerd dienen te worden.

4.2.7. Zoekzones voor windturbinepark

Aan de hand van de criteria van de 'Interdepartementale Windwerkgroep' en van de randvoorwaarden uit het RSVB²⁷ werden drie zoekzones voor windturbineparken aangeduid:

- de industriezone van Groot-Bijgaarden
- het dienstverleningsgebied (Groot-Bijgaarden)
- agrarisch gebied op het grondgebied van Sint-Ulriks-Kapelle langsheen E40

Deze zones worden afgetoetst met de Windwerkgroep. Indien vereist zal de gemeente een RUP opmaken om de plaatsing van windturbines op de geschikt bevonden locaties mogelijk te maken.

²⁷ Inzake de lokalisatie van windturbines stelt de provincie volgende ruimtelijke principes en randvoorwaarden voorop:

- Maximaal meervoudig ruimtegebruik
- Woongebieden, natuurgebieden en landschappelijk waardevolle gebieden met een grote gaafheid, herkenbaarheid en visueel-ruimtelijke kwaliteit, komen niet in aanmerking voor plaatsing van turbines. De turbines komen bij voorkeur voor aansluitend bij de stedelijke gebieden, kernen in het buitengebied en grootschalige technische landschappen en bij industrie.
- Hinder voor omwonenden dient vermeden
- Er dient zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande structuren zoals stadsranden, wegen, kanalen, lijninfrastructuur, constructies als pylonen en masten...
- Verstoring van vluchtroutes van vogels dient vermeden
- De inplanting van de windturbines dient te kaderen binnen het provinciale ruimtelijke en gebiedsgerichte beleid.

4.3. Concrete acties in functie van de gewenste economische structuur

4.3.1. Locatieonderzoek voor nieuwe lokale bedrijvzones

De gemeente zal voor de realisatie van de gewenste economische structuur opdracht geven voor een locatieonderzoek overeenkomstig paragraaf 4.2.3.

4.3.2. Definitie van 'goed nabuurschap'

De gemeente zal de voorwaarden voor goed nabuurschap van lokale bedrijvigheid in toepassing van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vastleggen in een gemeentelijke verordening. Op deze wijze kan op een structurele wijze gewerkt worden aan de kwalitatieve inrichting van de gewenste economische structuur. Dit instrument zal de gemeente in staat stellen om de ontwikkelingsperspectieven van lokale bedrijven juist af te wegen. In samenspraak met de bedrijven kan de afweging herstructureren / herlokalisieren gemaakt worden om tot een juiste inschatting van de behoefte voor nieuw lokaal bedrijventerrein te komen.

4.3.3. RUP's voor de gewenste economische structuur

- RUP Herbestemming Lumbeekstraat West: De zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO wordt omgezet naar de gewenste open ruimtebestemming;
- RUP Bedrijvzone De Ring;
- RUP's in functie van de (omgevings)zonevreemde bedrijven die voldoen aan alle voorwaarden van scenario 1 van paragraaf 4.1.7;
- RUP Nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid: Indien vereist (afhankelijk van de uitkomst van het locatieonderzoek en de beschikbaarheid van ruimte voor lokale bedrijvigheid binnen de regionale bedrijventerreinen op het grondgebied van de gemeent), zal Dilbeek een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de inrichting van een duurzaam lokaal bedrijventerrein opmaken.
- RUP's in functie van de gewenste inrichting van verlaten bedrijfssites.

4.3.4. Overleg met de hogere overheid

De gemeente zal met de hogere overheid overleggen en bemiddelen ten voordele van:

- Ruimte voor lokale bedrijvigheid binnen de afbakening van de regionale bedrijventerreinen;
- Herstructurering van de regionale bedrijventerreinen;
- Herbestemming in functie van kantorencomplex Eikelenberg;
- De zoekzones voor windturbineparken.

5. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Kaart 6: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

5.1. Principes voor de gewenste verkeers- en vervoersstructuur

5.1.1. Duurzame mobiliteit

Meer dan ooit is de mens mobiel. De moderne maatschappij legt dan ook hoge mobiliteitseisen op. De wijze waarop iemand 'al dan niet' mobiel kan zijn, is vaak bepalend voor zijn maatschappelijk functioneren. Ironisch genoeg ondermijnt de huidige organisatie van onze mobiliteit (die vaak autogericht is) haar eigen bestaanszekerheid... Verkeer stremt. Verkeersknelpunten veroorzaken verkeersonveilige situaties. Openbaar vervoer raakt verstrikt in het autoverkeer.

Om de kwaliteit van onze mobiliteit te verhogen en om onze mobiliteitsgraad voor de toekomst te vrijwaren, zal Dilbeek alle ondersteuning bieden aan de uitbouw van een **duurzame mobiliteit**. In een duurzaam verkeersmodel maken de verkeersdeelnemers hun verkeersmiddelen in de eerste plaats afhankelijk van de 'aard van de verplaatsing'. Praktisch vertaald houdt dit in dat:

- 'langzaam verkeer' wordt gestimuleerd voor de korte verplaatsingen;
- het openbaar vervoer wordt gepromoot, ondermeer voor vaste woon-werkverplaatsingen;
- de auto een 'alternatief' is wanneer andere verkeersmiddelen geen gepaste oplossing bieden.

Een duurzaam verkeersmodel vereist evenredige inspanningen voor alle verkeersmodi: trage wegen, voorzieningen voor openbaar vervoer, weginfrastructuur. Nieuwe routes in goede onderlinge afstemmingen moeten worden uitgebouwd. Voor de realisatie van een duurzaam verkeersmodel is een inhaalbeweging nodig ter ondersteuning van de trage wegennetwerken en de voorzieningen voor openbaar vervoer.

Een duurzame mobiliteit vermijdt schade aan het milieu als gevolg van onze mobiliteit. Duurzame mobiliteit streeft met andere woorden naar een hoge **verkeersleefbaarheid** (kwalitatieve leefomgeving) en een hoge **verkeersveiligheid** (aangepaste verkeersinrichting).

5.1.2. Verkeersleefbaar en verkeersveilig

In woonkernen en verblijfsgebieden primeert de leefkwaliteit. Onaangepast en doorgaand verkeer dient zoveel als mogelijk geweerd. Autoparkeerplaatsen worden zoveel als mogelijk gegroepeerd bij de randen van het woonweefsel. Daarvandaan zal gemotoriseerd verkeer volgens de kortste en meest efficiënte routes van het lokale naar het hogere wegennet geleid worden. Via deze routes blijft de verbinding tussen de verschillende kernen van de gemeentelijke nederzettingsstructuur gewaarborgd.

In functie van de gewenste verkeersveiligheid zullen de wegen in de kernen -waaronder ook de N8 en de Brusselstraat- heringericht worden volgens het 'doortochtenprincipe'. Hierdoor wordt het verblijfskarakter beklemtoond voor alle weggebruikers.

Voor de realisatie van een verkeersveilig wegennetwerk zal geïnvesteerd worden in een kwalitatief netwerk voor zachte weggebruikers (voetpaden, wandelwegen, fietsroutes). Het verbindt schoolomgevingen en de elementen van de recreatieve structuur. Zoveel als mogelijk scheidt het de zwakke weggebruikers op een veilige manier van gemotoriseerd verkeer. Dit netwerk garandeert veilige oversteekplaatsen.

5.1.3. Hiërarchisch verkeerswegennet

Een duidelijke weghiërarchie wordt ingericht in functie van de gewenste verkeerskarakteristieken. Hoofdwegen verbinden op internationaal niveau, nationaal en gewestelijk niveau. Secundaire wegen hebben een verzamel functie op bovenlokaal niveau. Op lokaal niveau treft men lokale verbindingswegen, lokale verzamelwegen en erfontsluitingswegen. Aan elk wegtype beantwoordt een duidelijke en herkenbare vormgeving die bij de verkeersdeelnemers een gepast en verkeersveilige deelname aan de mobiliteit afdwingt.

5.1.4. Volwaardig langzaam verkeersnetwerk

Om het overbodige autogebruik van te ontmoedigen, is de uitbouw van een volwaardig functioneel en recreatief netwerk voor langzaam verkeer noodzakelijk.

Bij de uitbouw van een integraal langzaam verkeersnetwerk worden prioritair volwaardige verbindingen gerealiseerd tussen de kernen van de nederzettingsstructuur. Het netwerk streeft naar een optimale bediening van schoolomgevingen en stedelijke voorzieningen (cultuurcentra, ontmoetingsplaatsen, recreatieve infrastructuur,...). Het netwerk biedt ook aandacht voor de aantrekkingskracht van het lokale landschap in kader passieve recreatie.

Voor de uitbouw van een volwaardig langzaam verkeersnetwerk dient het bestaande langzaam als uitgangspunt genomen te worden. De infrastructuur dient op bepaalde wegen wel te worden aangepast. Andere wegen dienen aanvullend afgestemd te worden op het exclusieve gebruik voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Het langzaam verkeersnetwerk is in de eerste plaats een veilig verkeersnetwerk. Zoveel als mogelijk worden de zwakke weggebruikers gescheiden van het gemotoriseerd verkeer. Oversteekplaatsen worden beveiligd met oog voor de zwakke weggebruiker. Bijzondere aandacht gaat naar schoolomgevingen.

De aantrekkingskracht van het netwerk is ook afhankelijk van de fietsvriendelijke voorzieningen. Daarom dienen voldoende en goed uitgeruste fietsenstallingen te worden voorzien.

5.2. Elementen van de bovenlokale verkeers- en vervoersinfrastructuur

5.2.1. Hoofdwegen

De hoofdwegen zijn vastgelegd in het ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deze selectie is limitatief. De hoofdfunctie van de hoofdwegen is verbinden op internationaal niveau en de aanvullende functie is verbinden op nationaal en gewestelijk niveau.

Hoofdweg	R0: Grote Ring rond Brussel
	A10/E40: autosnelweg Brussel - Oostende

5.2.2. Secundaire wegen

Secundaire wegen zijn wegen die een verzamelfunctie vervullen op bovenlokaal niveau, d.w.z. een belangrijke rol spelen in het ontsluiten van gebieden naar primaire wegen en naar hoofdwegen. Bij secundaire wegen type III primeert de verbindende functie voor het openbaar vervoer en het fietsverkeer op het bovenlokaal niveau, terwijl de autoverbinding ondergeschikt is. Dit type weg wordt toegepast op verbindingen waarbij er via hoofd- en primair wegennet een alternatief bestaat voor het autoverkeer.

Secundaire weg	type I	gedeelte tussen verkeerswisselaar Groot- Bijgaarden en Brussels hoofdstedelijk gewest (E40)
	type III	N8- Ninoofsesteenweg
		N9- Brusselsesteenweg
		N282- Lenniksebaan

5.2.3. Suggesties met betrekking tot de bovenlokale wegenselecties

R0

Dilbeek is voorstander om de Ring verder landschappelijk in te kleden (taludbeplantingen en bosuitbreidingen op de berm en bufferzones). Tevens acht de gemeente een buffer met bijhorende geluidswerende wanden belangrijk om de geluidsoverlast in de woongebieden te beperken. Dilbeek steunt ook de beleidsvisie om het op- en afrittencomplex nr. 12 ter hoogte van de Kattebroekstraat af te schaffen. De gemeente zal zijn gewenste verkeers- en vervoersstructuur afstemmen op deze actie.

A10/E40: autosnelweg Brussel - Oostende

De gemeente is vragende partij om ook deze hoofdweg beter in te bufferen ten opzichte van de woonomgevingen van Groot-Bijgaarden en Sint-Ulriks-Kapelle (taludbeplantingen en bosuitbreidingen op de berm en bufferzones).

Ninoofsesteenweg- N8

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

- Ruime voorzieningen voor de zwakke weggebruiker;
- Het verblijfs- en woonkarakter op verschillende segmenten van de steenweg;
- Ontmoediging van sluipverkeer in de aanpalende woonwijken;
- Verkeersveilige oversteekplaatsen;
- Verkeersveilige ontsluiting van de aanpalende woonwijken;
- De inrichting van poortfuncties bij de geselecteerde kernen van de nederzettingsstructuur;
- Een verbeterde aansluiting op de R0 .

Daarnaast is de gemeente vragende partij om ontsluitende busdiensten (met verschillende stopplaatsen) en lokale busdiensten optimaal te laten aansluiten op de snelbusdienst en de voorziene OV-knopen. In de mobiliteitsstudie wordt de optie open gehouden om op termijn een belangrijke secundaire knoop uit te bouwen langs de spoorlijn 50a (Brussel – Gent), en meerbepaald t.h.v. de kruising met de N8, zodat kan overgestapt worden van trein naar bus en omgekeerd. Om het gebruik van de snelbussen richting Brussel te stimuleren worden een aantal dwarsverbindingen inzake openbaar vervoer uitgebouwd. Te Dilbeek zal een dwarsverbinding gerealiseerd worden tussen de openbaar vervoersassen N8 en N9. Vanuit de gemeente wordt erop gewezen dat de geselecteerde route²⁸ niet haalbaar is gelet op de structuur en het dwarsprofiel van sommige van deze wegen.

De gemeente benadrukt het belang van het behoud van dwarsverbindingen voor fietsers over deze weg. De nodige aandacht dient besteed aan de oversteekbaarheid van de N8 voor zwakke weggebruikers. In dat kader dient de ontsluiting van Schepdaal via de kruispunten N8/Eylenboschstraat en N8/Overveldstraat bewaard te blijven.

De Lenniksebaan - N282

De Lenniksebaan situeert zich in het zuiden van Dilbeek ter hoogte van de wijk Nachtegaal. De gemeente Dilbeek suggereert om deze secundaire weg hier van een doortochtherinrichting te voorzien.

5.2.4. Suggesties met betrekking tot de openbare vervoersnetwerken

GEN

In het kader van de uitwerking van het GEN zal de spoorwegbrug aan de kruising met de N8 worden verbreed. De gemeente suggereert dat hier een verknoping kan plaatsvinden met een bijkomende openbare vervoershalte. Deze optie kan ondersteund worden door de uitwerking van de bovenlokale fietsroute Schepdaal–Sint-Martens-Lennik zoals aangegeven in het provinciaal fietsroutenetwerk.

BB-net

In het voorstel van het BB-net wordt het treinstation Groot-Bijgaarden niet opgenomen als halte, hoewel dit station wel langs de lijnen V4 en V8 is gelegen. De ligging van het station op \pm 500m van het centrum van Groot-Bijgaarden en aanpalend aan de regionale bedrijventerreinen biedt een groot reizigerspotentieel. De gemeente dringt er dan ook op aan om het station van Groot-Bijgaarden bijkomend op te nemen als belangrijk station op de lijnen V4 en V8.

Multimodale OV-knooppunten

De gemeente vraagt aan de hogere overheid om initiatief te nemen voor de inrichting van het station van Groot-Bijgaarden (in samenhang met de globale herinrichting van de regionale bedrijventerreinen) om de beleidsdoelstellingen voor het openbaar vervoer te realiseren.

De gemeente vraagt tevens om multimodale openbare vervoersknooppunten van bovenlokaal niveau uit te bouwen op de kruising van de N8 en de spoorlijn 50a in Schepdaal en op de kruising van de N8 en de R0. De gemeente wenst volle ondersteuning te geven aan dit project en heeft maatregelen in de gewenste nederzettingsstructuur en economische structuur hierop afgestemd.

²⁸ De dwarsverbinding om een kortsluiting vormen tussen de N8 en de N9 zal plaats vinden langsheen de Assestraat – Kerkstraat – Brusselstraat – Molenstraat – Sint-Martinusstraat – Predikherenstraat – Zierbeekhofbaan – Bullenbergstraat – Hemdeken – Wijngaardstraat – Eylenboschstraat – Geraardsbergsestraat – Appelmansstraat en Galgestraat.

5.3. Elementen van de lokale verkeers- en vervoersstructuur

Aanvullend op het hogere wegennet worden de wegen van het gemeentelijke wegennet gecategoriseerd. Deze lokale wegen worden onderverdeeld in drie grote categorieën: lokale verbindingswegen, lokale verzamelwegen en erfontsluitingswegen.

5.3.1. Lokale wegen type I

De lokale verbindingswegen zorgen voor een maasverkleining van de primaire en secundaire wegen zonder een functie op Vlaams gewestelijk niveau te vervullen. De hoofdfunctie is het verbinden en/of verzamelen op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau. Als aanvullende functie kan toegang geven worden beschouwd. Naar de inrichting toe wordt er concreet gedacht aan gescheiden en voldoende brede voet- en fietspaden, beveiligde oversteekvoorzieningen en aan overzichtelijke kruispuntinrichtingen.

Lokale weg type I: lokale verbindingswegen	
Brusselstraat	verbindt Ternat, Sint-Ulriks-Kapelle, Groot-Bijgaarden en Sint-Agatha-Berchem
route Gossetlaan – Cooremansstraat – Nieuwe Gentseseeweg	verzorgt de aansluiting van Groot-Bijgaarden met oprit nr. 21 van de A10/E40
Robert Dansaertlaan	verzorgt de aansluiting van Wolsem met oprit 11 van de A10/E40 en verbinding met Sint-Agatha-Berchem
Stationsstraat (vanaf de Dansaertlaan richting Dilbeek centrum) – Kasteelstraat – Sint-Alenalaan – Heetveldelaan - Baron de Vironlaan,	in combinatie met de Dansaertlaan verzorgt de Stationsstraat de verbinding tussen Groot-Bijgaarden en Dilbeek en verzorgt ze de ontsluiting van de kern van Dilbeek en de aanpalende wijken richting N8
route Ternatstraat – Bodegemstraat - Itterbeeksebaan	verbindt Dilbeek met Ternat, Sint-Martens-Bodegem, Itterbeek en Anderlecht
J. De Trochstraat – Ijsbergstraat - Doylijkstraat	verbindt Dilbeek met Wambeek (deelgemeente Ternat), Schepdaal en Vlezenbeek (deelgemeente Sint-Pieters-Leeuw)

5.3.2. Lokale wegen type II

De lokale ontsluitingswegen geven ontsluiting van woonwijken/entiteiten naar de gemeentelijke en bovengemeentelijke verbindingswegen. Hun functie is het verzamelen op woonkern/wijkniveau met als aanvullende functie toegang geven. Bovenstaande wegen worden beschouwd als lokale ontsluitingswegen, waarvan de verkeersfunctie in principe eindigt bij het betreden van de bebouwde kom.

Lokale weg type II: lokale ontsluitingsweg	
Molenstraat	ontsluiting naar de Brusselstraat en naar Ternatstraat
Wijngaardstraat	ontsluiting naar de De Trochstraat en naar de N8–Ninoofsesteenweg
Schepdaalstraat	ontsluiting naar het centrum van Sint-Martens-Bodegem en naar de lokale verbindingroute Ternatstraat–Bodegemstraat
Wolsemstraat	ontsluiting tussen Sint-Martens-Bodegem en de stationswijk
route Eylenboschstraat–Dreef–Kothemstraat	ontsluiting van Schepdaal naar de N8
route Kothemstraat – Isabellastraat	ontsluiting van Schepdaal en Sint-Gertrudis-Pede naar de lokale verbindingsweg Doylijkstraat–Ijsbergstraat
route Roomstraat–Rollestraat–Keperenbergstraat	ontsluiting van Sint-Anna-Pede naar de lokale verbindingroute Doylijkstraat–Ijsbergstraat vanaf de Itterbeeksebaan
route Boudewijnlaan–Kalenbergstraat	ontsluiting naar de Ninoofsesteenweg
route Vlaanderenlaan–Smissenbosstraat–Lange Haagstraat	ontsluiting van de wijken Wolsem, Rondebos, Begijnenborre naar de lokale verbindingroute Bodegemstraat–Ternatstraat
route Stationsstraat–Hendrik Placestraat–Molenberg–Hoogveld (tussen de Dansaertlaan en de Brusselstraat)	ontsluiting van de wijk Savio en de stationsomgeving naar de lokale verbindingroute Brusselstraat en Dansaertlaan
route Kloosterstraat tussen de Dansaertlaan en Baron de Vironlaan	ontsluiting van Elegem
route Verheydenstraat–Spanjeberg	ontsluiting van centrum met de N8
route Bosstraat–Elzenstraat	ontsluiting van Groot-Bijgaarden naar de lokale verbindingroute langs de R. Dansaertlaan
route Astridlaan–verlengde Astridlaan en Kattebroekstraat	ontsluiting van Dilbeek noord
Isidoor Van Beverenstraat	ontsluiting dienstverleningsgebied E40

5.3.3. Lokale wegen type III

Lokale wegen type III of erfontsluitingswegen hebben als functie het ontsluiten van (groepen) van woningen en landbouwgronden met als aanvullende functie. Deze wegen maken integraal deel uit van langzaam verkeersnetwerk.

Lokale wegen type III : erfontsluitingswegen	
alle overblijvende niet geselecteerde wegen	

5.4. Beeldkwaliteitsplan N8

De Ninoofsesteenweg/N8 vormt als het ware een gezicht voor de gemeente Dilbeek. Daarom zal de gemeente initiatief nemen voor de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor de Ninoofsesteenweg/N8. Het beeldkwaliteitsplan focust op de ruimtelijke organisatie van de functies die bij de N8 worden ingericht. Het beeldkwaliteitsplan behandelt de bestaande en gewenste ruimtelijke geleding, de aanwezige functies en hun -al dan niet gewenste- bijhorende inrichting. Het beeldkwaliteitsplan formuleert praktische maatregelen voor een kwalitatieve ruimtelijke ordening bij de N8. Deze maatregelen dienen de verkeersveiligheid (die in de eerste plaats een onderwerp is van verkeersstudies als de streefbeeldstudie voor de N8) te ondersteunen. De uitvoering van de voorgestelde acties moet ertoe leiden dat de doortocht ruimtelijk kwalitatief wordt ervaren.

Het beeldkwaliteitplan voor de N8 zal een kader bieden voor de gewenste evolutie van de steenwegontwikkelingen (bedrijfsactiviteiten). Deze blijven wel beperkt tot de ordening en afwerking van de aanwezige functies bij de N8 en de heroriëntatie van de economische taakstelling van de gemeente Dilbeek (zie paragraaf 4.1.5).

De gemeente kan het beeldkwaliteitsplan concretiseren door de inzet van alle geschikt geachte ruimtelijke instrumenten (stimulerende maatregelen, verordeningen, onteigening, RUP, doortochtherinrichting...).

5.5. Optimalisatie van het openbaar vervoer

5.5.1. Uitbouw van lokale knooppunten

De stations van Dilbeek en Sint-Martens-Bodegem zullen uitgebouwd worden als lokale openbare vervoerknooppunten. Deze knooppunten worden door lokale busverbindingen bediend. De inrichting is nadrukkelijk afgestemd op fietsers en voetgangers.

5.5.2. Verfijning van het netwerk

Voor een betere ontsluiting van de streek dienen de mazen tussen de hoofdassen van het regionaal busvervoer te worden verfijnd. Op deze manier kunnen de verbindingen met de buurgemeenten en de kernen van de nederzettingsstructuur worden verbeterd.

Op de N8- Ninoofsesteenweg moet naast een sneldienstverbinding richting Brussel een ontsluitende buslijn functioneren. Deze lijn zal meerdere haltes bedienen en sluit aan op de haltestations van de sneldienst (één per kern).

5.6. Gemeentelijk langzaam verkeersnetwerk

5.6.1. Fietsroutenetwerk

Het gemeentelijk fietsroutenetwerk vormt een verfijning van het provinciale fietsroutenetwerk. Dit netwerk zorgt voor de veiligste en de kortste verbindingen tussen de verschillende kernen van de nederzettingsstructuur. Een aantal wegen zullen enkel toegankelijk worden gemaakt voor het fietsverkeer zodat goede interne en veilige fietsverbindingen worden gerealiseerd.

lokaal functioneel fietsroutenetwerk	
Station Dilbeek–Molenstraat, met aftakking naar de Wolsemstraat (Sint-Martens-Bodegem)	Route Wolsemstraat, R; de Cuyperstraat, Tenbroekstraat en Oosthoekstraat. De aftakking gebeurt langs de route Tenbroekstraat, Neerstraat en Solleveld.
Ten Broek–Asse	Route Zavelstraat, Brusselstraat, Kerkstraat en Assestraat.
N8–Wambeek/Ternat	Route J. De Trochstraat (richting Wambeek). Een aftakking langs de Predikherenstraat wordt voorzien in een bijkomende verbinding naar Ternat.

lokaal functioneel fietsroutenetwerk	
Wolsem–J. De Trochstraat	Route Lange Haagstraat, Smissenbosstraat, Vlaanderenlaan, Suikerbergstraat, Brugstraat en Kraanstraat.
Sint-Agatha-Berchem–Dilbeek–Vlezenbeek	Route Kattebroekstraat, Putweidestraat, Kloosterstraat, Kamerijklaan, d'Arconatistraat, Molenbergstraat, Snikbergstraat, Oude Ninoofsebaan en Herdebeekstraat.
Kortsluiting Dilbeek–Itterbeek	Route Sint-Alenalaan, Verheydenstraat, Kalenbergstraat en Boudewijnlaan.
Itterbeek–Schepdaal	Route Keperenbergstraat, Rollestraat, Roomstraat, Ijsbergstraat, Isabellastraat, Kothemstraat en Galgestraat. Op deze route worden een aantal aftakkingen voorzien: <ul style="list-style-type: none"> – via de Lostraat naar Sint-Martens-Lennik; – via de Dreef naar het centrum van Schepdaal; – via de Kouterstraat naar Sint-Martens-Lennik.

Lokaal recreatief fietsroutenetwerk	
'Dilbeekse fietsroute' (hele gemeente)	Route Kattebroekstraat, Elegemstraat, Bosstraat, Jozef Mertensstraat, Brusselstraat, Tenbroekstraat, R. De Cuypersstraat, Wolsemstraat, Schepdaalstraat, Bullenbergstraat, Galgestraat, Kothemstraat, Isabellastraat, Roomstraat, Herdebeekstraat, Hof ter Mullenstraat, Keperenbergstraat en Dr. R. Lambrechtslaan.
'Konijntjesroute' (zuiden van de gemeente)	Route Kattebroekstraat, Elegemstraat, Nieuwenbos, Achter d'Abdij, Lindenberg, Tenbroekstraat, Oosthoekstraat, Ternatstraat, Predikherenstraat, Hemdeken, Jan De Trochstraat, Jachthofweg, Steenbergstraat, Poverstraat, Wolsemstraat, Dansaertlaan en Kloosterstraat.
aanvullende route	Ontsluiting Wolfspuiten (langsheen de de Wolsemstraat, naar de vallei van de Steenvoordebeek, Hongersveldstraat, Vlaanderenstraat tot de Suikerbergstraat en de Jachthofweg).
aanvullende route	ontsluiting dorpskern St.-Ulriks-Kapelle (Langsheen de Brusselstraat).
aanvullende route	verbinding over de N8 Ninoofsesteenweg (langsheen de Jan De Trochstraat en de Ijsbergstraat).
aanvullende route	Langsheen de Berchemstraat over de Thaborberg naar de Groene Wandeling en de Groene Ruimte van Anderlecht (open ruimte van het Scheutbos).

6. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Kaart 7: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

6.1. Principes voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur

6.1.1. Algemeen uitgangspunt

De uitwerking van de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste nederzettingsstructuur besteedt nadrukkelijk aandacht aan de waarde van het landschappelijke en natuurlijke kader in Dilbeek. Dit kader is rijk aan markant erfgoed, bijzondere parken en bossen. Dilbeek wenst het toeristisch-recreatieve potentieel van deze aspecten te ondersteunen door de ontwikkeling van kwalitatieve **recreatieve netwerken**. Deze netwerken versterken de beleving, het medegebruik en de kennis van lokale waardevolle elementen. Ze zullen zowel elementen van toeristische infrastructuur (markant erfgoed, parken, Sint-Anna-Pede...) als van de recreatieve infrastructuur (recreatieve polen, zwembad, CC Westrand,...) in de “stedelijke sfeer” en in het buitengebied verbinden. De recreatieve netwerken zullen over het volledige grondgebied van Dilbeek een samenhangende infrastructuur vormen voor zachte recreatie (fiets- en wandelroutes, loopparcours, recreatief medegebruik, natuureducatie,...).

Rekening houdend met de algemene visie -Dilbeek, tussen grootstad en Pajottenland- zullen meer actieve en harde vormen van recreatie georiënteerd worden naar de “stedelijke sfeer”. Een goede afstemming met de nederzettingsstructuur wordt nagestreefd om een verdere aantasting van samenhangende open ruimtegehele te vermijden.

6.1.2. Basisdoelstelling van het GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hanteert de **optimalisatie van de beschikbare ruimte voor recreatie** als basisdoelstelling. Slechts indien de beschikbare ruimte voor recreatie niet voldoet aan de lokale behoefte, zal de gemeente initiatief nemen om bijkomende ruimte te creëren en dit in overeenstemming met de nederzettingsstructuur en de ruimtelijke draagkracht. De gemeente legt de nadruk op de lokale behoefte. Dilbeek zal, in overeenstemming met de selecties in het RSVB en het VSGB, geen bovenlokale behoeften opvangen. Er zal met andere woorden geen nieuw aanbod worden gecreëerd dat kan leiden tot de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur.

6.1.3. Afstemming op de elementen van de bovenlokale toeristisch-recreatieve structuur

Dilbeek bestempelt die delen van de gemeente die behoren tot het VSGB als onderdeel van het stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel. De delen van de gemeente die deel uitmaken van het werkgebied van het Breugelproject, zullen beschouwd worden als onderdeel van het toeristisch recreatief netwerk van de Landelijke Kamer West. De gemeente ondersteunt de bovenlokale beleidskaders (RSV en RSVB) voor de deze netwerken (zie informatief deel, paragraaf 10.1).

Aanvullend wordt een gemeentelijk beleid voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur gehanteerd, dat ook in de overige delen van de gemeente wordt toegepast.

6.1.4. Markant erfgoed NETWERKEN

Het markant erfgoed van de gemeente wordt in kaart gebracht. De gewenste toeristisch-recreatieve structuur zal rekening houden met de resultaten van de inventarisatie voor de uitwerking van de recreatieve netwerken. Dilbeek wenst op deze manier bij te dragen aan de ontsluiting, belichting en kennis van het markant erfgoed.

6.2. Afbakening en ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve structuur

6.2.1. Elementen van de toeristisch-recreatieve structuur in de “stedelijke sfeer”

Dilbeek selecteert elementen van de recreatieve structuur in de stedelijke sfeer op basis van hun geschikte locatie en passende ontsluiting; hun inpasbaarheid binnen een recreatief netwerk; hun huidige voorzieningengraad, de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik en multifunctionaliteit; het huidige aanbod aan recreatieve voorzieningen en het belang van deze voorzieningen voor het lokale verenigingsleven en de verzoenbaarheid met de gewenste open ruimtestructuur.

Op basis van de historisch gegroeide schaal en aanwezige dynamiek, duidt Dilbeek de volgende elementen van de toeristisch-recreatieve structuur aan als bestaande infrastructuur met hoogdynamische en/of bovenlokale uitstraling:

- CC Westrand;
- Roelandsveld;

Binnen de “stedelijke sfeer” selecteert Dilbeek de recreatieve infrastructuur van de volgende sites als lokale recreatieve knooppunten:

- Recreatieve site Bosstraat;
- Recreatieve site Kalenbergstraat;
- Steenpoelgolf;
- Zwembad Dilkom.

Verder zal Dilbeek het markant erfgoed binnen de stedelijke sfeer integreren binnen de gemeentelijke toeristische structuur.

Binnen de “stedelijke sfeer” selecteert Dilbeek de randstedelijke groengebieden als onderdeel van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur.

6.2.2. Ontwikkelingsperspectieven voor de toeristisch-recreatieve structuur in de “stedelijke sfeer”

De elementen van de gemeentelijke toeristisch-recreatieve structuur binnen de “stedelijke sfeer” zullen geïntegreerd worden in het provinciaal stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel. Hierdoor worden de selecties van lokaal niveau geïntegreerd in een bovenlokaal netwerk. Het toepasselijke beleidskader is geschetst in het informatieve deel, paragraaf 10.1. Hoewel het netwerk *in se* een laagdynamisch karakter bewaart, kan bestaande infrastructuur met een hoogdynamische en/of bovenlokale uitstraling verder afgewerkt worden binnen de daartoe beschikbare ruimte en in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht. Nieuwe hoogdynamische en bovenlokale infrastructuur wordt uitgesloten.

Overeenkomstig dit kader krijgt **CC Westrand** volgend ontwikkelingsperspectief:

- De bestaande bebouwing van CC Westrand vormt de uiterlijke bebouwingsgrens van de kern van Dilbeek ten opzichte van het open ruimtegebied Wolfspuiten;
- De intenties van het cultuurcentrum om de spil te zijn in een a-commercieel recreatieoord met aanvullende sociale functies als kleuter- en lagere school, speeltuin, plekken voor de derde leeftijd, kleinschalige sportveldjes, openluchttheater,... mogen geen verdere aantasting van het open ruimtegebied Wolfspuiten met zich meebrengen;
- Om de gekende werking van het CC Westrand te waarborgen, kan de bestaande infrastructuur worden aangepast, ondermeer met nieuwe voorzieningen voor de muziekacademie. Dit dient te gebeuren binnen de contour van het *gebied voor openbaar nut: cultureel centrum, sportinfrastructuur bloso, hoeve aan de d'Arconatistraat*, zoals aangeduid in BPA Dilbeek Noord A. Wijzigingen aan de bestaande toestand dienen een goede ruimtelijke relatie met Wolfspuiten en de kern van Dilbeek te waarborgen. Het bouwprogramma mag de ruimtelijke draagkracht niet aantasten.
- Om een aanpassing van de infrastructuur volgens deze voorwaarden mogelijk te maken, heeft de gemeente beslist tot een herziening van het bestaande BPA.

Roelandsveld krijgt in toepassing van het beleidskader volgend specifiek ontwikkelingsperspectief:

- De ligging (in de “stedelijke sfeer”, aansluitend bij de kern van Dilbeek, binnen geëigende gewestplanbestemmingen), de goede (auto)bereikbaarheid en de integratie in het fietsroutenetwerk pleiten voor een **optimalisatie** van deze recreatieve infrastructuur;
- Bestaande en/of nieuwe infrastructuur oriënteert zich op de behoeften van Groot-Dilbeek;
- Overeenkomstig deze taken, presenteert Roelandsveld zich als mogelijke site voor de (eventuele) inplanting van een nieuwe multifunctionele sporthal op maat van de behoeften van Groot-Dilbeek²⁹;
- De inrichting van de site dient een goede verweving met de omgevende woonfuncties te waarborgen. Bijzondere aandacht gaat naar de gewenste opwaardering van de ecologische structuur tussen de Broekbeekvallei en Wolfspuiten (zie gewenste open ruimteverbinding O3);
- Het programma voor Roelandsveld, inclusief de verkeersgeneratie en de parkeerdynamiek, mogen de ruimtelijke draagkracht van de site niet overstijgen;

²⁹ Het lokaal recreatieve knooppunt Bosstraat presenteert zich als het enige mogelijke alternatief binnen de “stedelijke sfeer” voor de inplanting van een nieuwe multifunctionele sporthal op schaal van Groot-Dilbeek. RUP Bosstraat zal in een locatieonderzoek beide opties afwegen.

- Om een aanpassing van de infrastructuur volgens deze voorwaarden mogelijk te maken, kan de gemeente beslissen tot de opmaak van een **RUP**. Om, in dat geval, een goede integratie van de ecologische structuur te realiseren, kan site Roelandsveld uitgebreid worden met delen van het aanpalende woongebied met landelijk karakter en het aanpalende parkgebied.

De inrichting van het **lokaal recreatieve knooppunt Bosstraat** zal onderwerp uitmaken van **RUP Bosstraat**. In toepassing van het beleidskader zal volgend specifiek ontwikkelingsperspectief worden uitgewerkt:

- De ligging van de bestaande infrastructuur (in de “stedelijke sfeer”, aansluitend bij de kern van Groot-Bijgaarden), de goede (auto)bereikbaarheid en de integratie in het fietsrouten netwerk pleiten voor een **optimalisatie** van deze recreatieve infrastructuur;
- Bestaande en/of nieuwe infrastructuur oriënteert zich principieel op de behoeften van Groot-Bijgaarden;
- De site presenteert zich, naast Roelandsveld, als het enige alternatief binnen de “stedelijke sfeer” voor de inplanting van een nieuwe multifunctionele sporthal op maat van de behoeften van Groot-Dilbeek. Daarom zal RUP Bosstraat een **locatieonderzoek** bevatten dat beide opties afweegt;
- De inrichting van de site dient een goede verweving met de omgevende (woon)functies te waarborgen.
- Het programma van het lokaal recreatief knooppunt Bosstraat (inclusief de verkeersgeneratie en de parkeerdynamiek) mag niet leiden tot een aantasting van de ruimtelijke draagkracht.

Voor **Steenpoelgolf** en de recreatieve site **Kalenbergstraat** wenst Dilbeek geen toenemende bovenlokale uitstraling. Het huidige werkingsniveau wordt getolereerd, doch initiatieven in functie van capaciteitsuitbreiding worden niet ondersteund. Het beheer van de aanwezige infrastructuur dient in functie te staan van kwaliteitsverbetering en toegankelijkheid voor de lokale gemeenschap.

Voor het **markant erfgoed** hanteert Dilbeek een gemeentelijk erfgoedbeleid. Om zich van de instandhouding te verzekeren, kunnen binnen de stedelijke sfeer, voor de niet zonevreemde selecties, bepaalde bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd. Deze dienen wel volledig te passen binnen het beleidskader zoals uiteengezet in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Toegespitst op de gewenste toeristische structuur houdt dit in dat niet zonevreemd markant erfgoed volgende specifieke ontwikkelingsmogelijkheden geniet:

- Verblijfsmogelijkheden met hoge kwaliteits- en comforteisen kunnen ingericht worden (vb. congresfaciliteiten, verwencentra, luxe-verblijfstoerisme);
- De inrichting van horeca in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht, zover een kwalitatieve verweving met omgevende functies gewaarborgd wordt;
- De inrichting van toeristisch-recreatieve ondersteunende diensten (vb. informatiepunt, toerismekantoor, kunstgalerie, tentoonstellingsruimte).

Voor het zonevreemde markant erfgoed zijn afzonderlijke ontwikkelingsperspectieven afgebakend (zie hoofdstuk 7. Zonevreemde constructies).

6.2.3. Elementen van de toeristisch-recreatieve structuur in het buitengebied

Recreatieve infrastructuur

Dilbeek selecteert elementen van de lokale recreatieve structuur op basis van hun geschikte locatie en passende ontsluiting; hun inpasbaarheid binnen een recreatief netwerk; hun huidige voorzieningengraad, de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik en multifunctionaliteit; het huidige aanbod aan recreatieve voorzieningen en het belang van deze voorzieningen voor het lokale verenigingsleven en de verzoenbaarheid met de gewenste open ruimtestructuur.

De recreatieve infrastructuur van het buitengebied wordt ingericht op maat van de lokale behoeften. Voor de inrichting van een kwalitatieve recreatieve infrastructuur selecteert Dilbeek de volgende lokale recreatieve knooppunten:

- Groot-Bijgaarden
 - Rodenberg
- Itterbeek
 - Breugeldal
 - Kalenberg
- Schepdaal
 - Jan de Trochstraat
 - Caerenbergveld
- Sint-Martens-Bodegem

- Sint-Martinusstraat
- Sint-Ulriks-Kapelle
 - Lumbeekstraat

Toeristische structuur

Delen van Dilbeek, ten zuiden van de N8, maakten deel uit van het regionale Breugelproject. Tot 2004 werkte dit landinrichtingsproject tussen Lennik en Dilbeek actief aan de uitbouw van een samenhangende landschapsstructuur met verweving van natuurlijke elementen en cultureel erfgoed (Breugelvallei, ca. 275 ha). Dilbeek neemt de intenties van dit project over in het ontwerp van de gewenste open ruimtestructuur (zie hoofdstuk 2. Gewenste open ruimtestructuur). Het werkgebied van het **project Breugelvallei** wordt uitgebreid tot het volledige grondgebied ten zuiden van de N8 dat geen deel uitmaakt van de “stedelijke sfeer” (VSGB). Hierdoor kan over het grondgebied van Dilbeek een volwaardig en kwalitatief toeristisch-recreatief netwerk uitgewerkt worden dat de verbinding maakt tussen het Pajottenland en het Vlaams Strategisch gebied.

In dit kader selecteert Dilbeek de volgende elementen als onderdeel van de gewenste toeristische structuur:

- Breugelvallei;
- Neerhof;
- Traditionele landelijke kern Sint-Anna-Pede.

Delen van Dilbeek, aansluitend bij de “stedelijke sfeer”, worden gekenmerkt door een bijzonder waardevolle open ruimtestructuur. Ze vormen essentiële fragmenten van de “Groene Gordel”, het netwerk van mooie stukken natuur, parken en bossen rond Brussel. In dit kader selecteert Dilbeek de volgende elementen als onderdeel van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur:

- Omgeving Kasteel Groot-Bijgaarden;
- Omgeving Wolfspuiten – Kattebroek – Hof te Elegem – Thaborberg;
- Omgeving Smissenbos en Molenberg.

Verder zal Dilbeek het markant erfgoed binnen de stedelijke sfeer integreren binnen de gemeentelijke toeristische structuur.

Dilbeek selecteert de parkgebieden in buitengebied als onderdeel van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur.

6.2.4. Ontwikkelingsperspectieven voor de toeristisch-recreatieve structuur in het buitengebied

Recreatieve infrastructuur

De recreatieve knopen dienen in te staan voor een verdere bundeling en optimalisatie van de gemeentelijke recreatieve infrastructuur (zowel indoor als outdoor). De inrichting van de recreatieve knopen dient te gebeuren met respect voor het omgevende woonweefsel en de gewenste open ruimtestructuur. Er wordt voorrang gegeven aan bundeling en meervoudig ruimtegebruik eer men goedkeuring kan geven aan uitbreiding van de bestaande infrastructuur. De gemeente kan beslissen tot de opmaak van een RUP indien dat vereist is om tot de gewenste en optimale inrichting van de recreatieve knoop te komen.

Omwille van zijn aansluiting bij de nederzettingsstructuur, wenst Dilbeek voor de site Breugeldal de mogelijkheid te onderzoeken tot bundeling van indoor-activiteiten. De gemeente overweegt op de site de inplanting van een instructiezwembad.

Recreatieve infrastructuur die gelegen is buiten de gemeentelijke selecties, maar wel gesitueerd zijn in recreatiegebied of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, kunnen zonder uitbreidingen blijven bestaan. De zonevreemde infrastructuren worden behandeld volgens de aanpak zonevreemde entiteiten (zie hoofdstuk 7)..

Toeristische structuur

De elementen van de gemeentelijke toeristische structuur die gelegen zijn binnen het project Breugelvallei zullen geïntegreerd worden in het toeristisch recreatief netwerk van de Landelijke Kamer West. Hierdoor worden de selecties van lokaal niveau geïntegreerd in een bovenlokaal netwerk. Het toepasselijke beleidskader is geschetst in het informatieve deel, paragraaf 10.1. Het netwerk wordt gekenmerkt door een laagdynamisch karakter. Nieuwe hoogdynamische en bovenlokale infrastructuur wordt uitgesloten.

Overeenkomstig dit kader krijgt de traditionele landelijke kern Sint-Anna-Pede een aangepast ontwikkelingsperspectief binnen de nederzettingsstructuur. De Sint-Annakerk, de watermolen en het omgevende landschap van Sint-Anna-Pede vormen sleutelementen binnen het verhaal van het Breugelproject.

Voor de elementen van de toeristisch-recreatieve structuur die geselecteerd zijn in kader van de Groene Gordel rond Brussel, hanteert Dilbeek de volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Realisatie van de gewenste open ruimtestructuur met de beschreven mogelijkheden van recreatief medegebruik en toeristisch-recreatieve infrastructuur (zie hoofdstuk 2. Gewenste open ruimtestructuur);
- GEEN NIEUWE ontwikkeling van restaurants, cafés of sportinfrastructuur.

6.2.5. Zoekzones voor nieuwe recreatieve infrastructuur

Dilbeek kan door optimalisatie van de beschikbare ruimte voor recreatie oplossingen bieden aan alle acute recreatieve knelpunten, uitgezonderd de inrichting van een duurzame infrastructuur voor voetbalclub KVC ITNA Itterbeek. De fusieclub³⁰ functioneert verspreid over vier sites:

- Recreatiegebied Herdebeekstraat, ca. 1,4 ha;
- Recreatiegebied Kapelleveld, ca. 0,7 ha;
- Recreatiegebied Koeivijver, ca. 1,1 ha (niet meer in gebruik);
- Woongebied Bettendries.

Door de bundeling van de infrastructuur kan een duurzame oplossing voor de fusieclub uitgewerkt worden. De herbestemming van de recreatiegebieden Herdebeekstraat, Kapelleveld en Koeivijver naar open ruimtetfuncties zal bijdragen aan de ontwikkeling van de gewenste open ruimtestructuur.

In kader van het ruimtelijk structuurplan worden op basis van ruimtelijke criteria 3 zoekzones aangeduid voor de inrichting van een nieuw lokaal recreatief knooppunt³¹:

- Herdebeekstraat (ca. 3 ha);
- d'Arconatistraat (ca. 6 ha);
- Itterbeeksebaan (ca. 4 ha).

Een locatieonderzoek zal de geselecteerde zoekzones nadien en meer in detail ten opzichte van elkaar afwegen. Voor de zones die ruimtelijk geschikt worden geacht, kan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt voor de inrichting van een nieuw lokaal recreatief knooppunt. Het locatieonderzoek analyseert de geselecteerde terreinen op de volgende voorwaarden:

- De zone veroorzaakt geen significant conflict met de gewenste open ruimtestructuur en de gewenste nederzettingsstructuur;
- De zone is goed te ontsluiten;
- De zone kan via het trage wegennet snel en veilig ontsloten worden naar de kernen van de nederzettingsstructuur;
- De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden.

Het RUP voor de inrichting van het lokaal recreatief knooppunt zal ook de herbestemming van de recreatiegebieden Kapelleveld, Herdebeekstraat en Koeivijver behandelen. De herbestemmingen dienen afgestemd te zijn op de inrichting van de gewenste open ruimtestructuur.

6.2.6. Ontwikkeling van gemeentelijke recreatieve NETWERKEN

Het gemeentelijke recreatieve netwerk vormt een aanvulling op de bovenlokale recreatieve fietsroutenetwerken. Het verbindt wandelroutes, markant erfgoed, elementen van de recreatieve structuur,

³⁰ Zie informatief deel, hoofdstuk 10.2.1.

³¹ De mogelijkheden voor de ontwikkeling van een gebundelde infrastructuur in Dilbeek (Itterbeek) zijn omwille van de geaccidenteerde topografie, de aanwezige natuurwaarden en de eigenheid van de nederzettingsstructuur zeer beperkt. Toch voldoen de voorgestelde zoekzones aan de volgende vereisten:

- Mogelijkheid tot verweving met omgevende functies;
- Geschikte oppervlakte + reliëf;
- Geschikte ontsluiting + integratie in recreatieve netwerk;
- Geen aantasting van de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur;
- Watertoets;

waardevolle landschappen en de kernen van de nederzettingsstructuur. De geselecteerde routes van het gemeentelijke trage wegennetwerk zijn opgenomen in de gewenste verkeersstructuur.

De inrichting van de lokale recreatieve knopen wordt geënt op het recreatieve routenetwerk. Dit netwerk beoogt een optimale en verkeersveilige verbinding tussen de recreatiegebieden en andere elementen van de gemeentelijke toeristisch-recreatieve structuur. Het netwerk van fietspaden en trage wegen verbindt tevens de dagelijkse verzamelplaatsen van de jeugd (scholen, academies, bibliotheken, speelplaatsen, groene ruimtes,...). De verbindingen worden ingericht op een aantrekkelijke wijze, zodanig dat ze het landschap van Dilbeek optimaal ontsluiten. Ook het open ruimtegebied wordt in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur geselecteerd als drager van (laagdynamische) toeristisch-recreatieve activiteiten. In dat opzicht zal Dilbeek nadrukkelijk aandacht besteden aan de versterking van de bestaande recreatieve routenetwerken die het landschap ontsluiten.

Gevaarlijke kruisingen met autoverkeer worden vermeden of zodanig ingericht dat een overzichtelijke en verkeersveilige situatie ontstaat. De volwaardige behandeling van al deze factoren zal leiden tot de realisatie van een volwaardig speelruimtwefsel.

De gemeente wenst bij de integratie van de bovenlokale en lokale recreatieve fietsroutes een aanvullend traject tot stand te brengen om het ruime gebied van de Wolfspuiten te ontsluiten. Dit traject kan vorm krijgen langsheen de Wolsemstraat, naar de vallei van de Steenvoordbeek, Hongersveldstraat, Vlaanderenstraat tot de Suikerbergstraat om aan te sluiten op de Jachthofweg (als onderdeel van de Dilbeekse 'Konijnroute'). Een andere kortsluiting tussen de lokale en bovenlokale fietsroutes kan gebeuren langsheen de Jan De Trochstraat en de IJsbergstraat over de N8- Ninoofsesteenweg. Op deze wijze dient een verkeersveilig fietsroutenetwerk uitgebouwd te worden dat ook de sportieve infrastructuur van de gemeente ontsluit.

6.2.7. Kleinschalige verblijfsrecreatie te Dilbeek

In relatie tot de selecties van markant erfgoed ondersteunt de gemeente mogelijkheden voor de inrichting van kleinschalige verblijfsaccommodaties en plattelandstoerisme. Voor de selecties van markant erfgoed die zonevreemd zijn gelegen, gelden afzonderlijke ontwikkelingsperspectieven (zie hoofdstuk 7. Zonevreemde constructies). Potentiële ontwikkelingen in het buitengebied dienen steeds afgestemd te zijn op de ruimtelijke draagkracht. De realisatie van de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur dienen te primeren. De inrichting van de voorzieningen dient te gebeuren in overeenstemming met de voorwaarden voor markant erfgoed zoals omschreven in de gewenste nederzettingsstructuur.

6.3. Concrete acties in functie van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur

6.3.1. Herziening BPA Wolfspuiten Noord A in functie van CC Westrand

De gemeente maakt een herziening van BPA Wolfspuiten Noord A om de gewenste academie voor muziek en dans te kunnen ontwikkelen overeenstemmend de beschreven voorwaarden.

6.3.2. Onderzoek en RUP's in functie van de lokale recreatieve knopen

In functie van de inrichting Roelandsveld, Bosstraat, en de nieuwe lokale recreatieve knoop in buitengebied worden de nodige locatieonderzoeken en RUP's opgemaakt. Het locatieonderzoek in functie van de inplanting voor een multifunctionele sporthal op de site Bosstraat of Roelandsveld dient vooraf te gaan aan de andere acties.

6.3.3. Uitbouw van het trage wegennetwerk

De gemeente maakt een inventaris van knelpunten in het trage wegennetwerk op basis van de aanwijzingen voor dit routenetwerk in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De knelpunteninventaris zal de basis zijn van een actieprogramma voor de realisatie van een volwaardig trage wegennetwerk. In zijn voltooide vorm biedt dit trage wegennetwerk ook een veilige ontsluiting van de scholen en verbindt het de elementen van een speelruimtwefsel.

6.3.4. Herbestemming van niet ingericht recreatiegebied

Dilbeek beschikt over één niet gerealiseerd recreatiegebied, aanpalende bij de open ruimte van "Wolfspuiten" (zone Ketelheidestraat/Jonkerbosstraat/Kluisboswaterloop). Deze zone heeft een oppervlakte van 7,24ha. Dilbeek wenst het recreatiegebied in functie niet te ontwikkelen. Hierdoor blijft de kwetsbare landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de omgeving gewaarborgd. De oppervlakte kan in ruiloperaties betrokken worden voor de verdere uitbouw van de andere recreatieve voorzieningen (zie paragraaf 6.2.5).

7. Aanpak van zonevremde constructies

7.1. Algemeen - vanuit de open ruimtecategorieën

Dilbeek hanteert een globaal kader voor de afweging van de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevremde constructies. Enkel vergunde constructies of vergund geachte constructies komen in aanmerking. Naast de vergunningstoestand, is de ligging van de constructie ten opzichte van de gewenste open ruimtestructuur bepalend voor de definitie van de ontwikkelingsperspectieven. In de open ruimtestructuur worden gebieden onderscheiden die nadrukkelijke voorwaarden opleggen aan de bebouwing. Deze dienen in kader van de aanpak van de zonevremde constructies gerespecteerd te worden.

7.2. Zonevremde woningen

In kader van een globale aanpak van de problematiek zonevremde woningen, zal Dilbeek een RUP 'zonevremde woningen' opmaken. Het RUP zal binnen de marges van de regelgeving zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening invulling geven aan de volgende randvoorwaarden:

- Enkel vergunde of vergund geachte constructies komen in aanmerking voor behoud of ontwikkeling. De gemeente eist dat de woning niet voorkomt op een lijst van leegstaande of verkrotte woningen en dat het een woning voor permanente bewoning betreft.
- Voor zonevremde woningen die deel uitmaken van de selectie van het markant erfgoed van de gemeente, worden aanvullende voorwaarden geformuleerd (zie paragraaf 7.5);
- Het RUP kan geen aanleiding geven tot de realisatie van bijkomende woningen;
- Het RUP legt voorwaarden vast voor de behandeling van hemelwater en afvalwater;
- Geselecteerde woningen mogen niet omgevormd worden tot meergezinswoningen
- De ontwikkelingsmogelijkheden en de maatregelen tot landschappelijke kadering van zonevremde woningen worden bepaald op basis van de ligging van het goed binnen de gewenste open ruimtestructuur. Steeds zal bij de beoordeling van de mogelijkheden ook een afweging gemaakt worden van de doelstellingen voor het landschappelijk ruimtelijk kader (zie gewenste open ruimtestructuur paragraaf 2.1.6).

7.2.1. Ontwikkelingsperspectieven voor zonevremde woningen gesitueerd in open ruimtebestemmingen

Afhankelijk van de ligging van het goed binnen één van de volgende gebiedscategorieën, zijn de volgende ontwikkelingsperspectieven mogelijk:

Binnen Prioritaire Gebieden voor Natuur, Ecologische Verbindingen en Open Ruimtecorridors

- In functie van de maximale bescherming van de open ruimte, worden de contour en het volume van de vergunde bebouwing als maximale grens gehandhaafd;
- Woningen met een volume kleiner dan 500m³ kunnen uitbreiden tot dit volume om de woning te voorzien van hedendaags sanitair comfort;
- Herbouw is niet toegelaten in de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Het bouwvolume bij herbouw wordt beperkt tot 500 m³.
- Naast de woonfunctie worden geen andere functies toegelaten;
- Bestaande tuinen worden niet uitgebreid. Tuinen hebben een maximale perceelsdiepte van 50 m. Bij herinrichting van de tuin mag enkel streekeigen beplanting worden aangewend;
- De aanleg van constructies en zwembaden in de tuinzone is niet toegelaten;
- Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen beperkt te worden tot het minimum. Enkel waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen zijn toegelaten;
- Zichtafschermende afsluitingen zijn niet toegelaten met uitzondering van natuurlijke hagen;
- Het bestaande microreliëf in de onbebouwde ruimte dient behouden te blijven.
- Aanpalend bij waterlopen wordt een bouwvrije en niet verharde zone van minstens 7,00m gerespecteerd.

Binnen Randstedelijke Groengebieden, Parkgebieden in Buitengebied en Lanbouwgebieden voor Professionele Landbouw

- 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 prioritaire 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.

Binnen Gecompartimenteerde Landbouwgebieden

- In functie van de bescherming van de open ruimte mag het bouwvolume na werken maximaal 1000 m³ bedragen;
- De voorwaarden voor verhardingen, afsluitingen, en afmetingen van tuinen zijn gelijklopend met de voorwaarden in de prioritare gebieden voor natuur en de ecologische verbindingen;
- De inrichting van de onbebouwde ruimte dient het gecompartimenteerde patchwork van kleinschalige bossen, akkers, weiden en hoogstamboomgaarden te benadrukken;
- aanwezige brongebieden dienen maximaal gevrijwaard worden en dienen in al hun kenmerken geïntegreerd te worden in de onbebouwde ruimte van de zonevreemde woningen;
- Het bestaande microreliëf dient behouden te blijven.
- De aanleg van tuinconstructies (tuinhuis, garage, stalling,...) is tot een gezamenlijke oppervlakte van 25 m²;
- Aanpalend bij waterlopen wordt een bouwvrije en niet verharde zone van minstens 7,00m gerespecteerd.

7.2.2. Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen gesitueerd in gebieden voor bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen

Eerst dient vastgesteld te worden of de zone voor bedrijvigheid of gemeenschapsvoorzieningen behouden blijft binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.

Zo wel, dan geniet de zonevreemde woning slechts ontwikkelingsperspectieven als bedrijfswoning of als conciërgewoning, verbonden aan de geëigende bestemming. Indien deze relatie niet kan aangetoond worden, zal de woonfunctie uitdoven ten voordele van de geëigende bestemming.

Zo niet, dan kan de gemeente initiatief nemen om de woning binnen een geëigende bestemmingszone te brengen via het RUP Zonevreemde Woningen. De ontwikkelingsperspectieven worden in dat geval afgestemd op de gewenste ruimtelijke structuur voor de omgeving. Wordt het omgevende gebied herbestemd in kader van de gewenste nederzettingsstructuur, dan kunnen de ontwikkelingsperspectieven voor woongebied worden toegepast. Wordt het omgevende gebied herbestemd naar open ruimtefuncties, dan zullen de ontwikkelingsperspectieven voor de te behandelen zonevreemde woning overeenkomstig de voorwaarden zijn, zoals hoger beschreven voor de zonevreemde woningen gelegen in open ruimtebestemmingen.

7.3. Zonevreemde bedrijven

Naast de vergunningstoestand, de afweging ten opzichte van de open ruimte, zal ook de afweging van goed nabuurschap zoals omschreven in paragraaf 4.1.3 van het richtinggevend deel, doorslaggevend zijn voor de bepaling van de ontwikkelingsperspectieven.

Enkel hoofdzakelijk vergunde bedrijven zoals gedefinieerd in de Codex Ruimtelijke Ordening komen in aanmerking.

Enkel bedrijven die aanvullend voldoen aan de volgende voorwaarden komen in aanmerking:

- 1. De bedrijven voldoen in de huidige situatie aan alle voorwaarden van goed nabuurschap zoals omschreven in paragraaf 4.1.3;
- 2. De bedrijven zullen ook met de gewenste uitbreiding voldoen aan de alle voorwaarden van goed nabuurschap zoals omschreven in paragraaf 4.1.3;
- 3. De gewenste ontwikkelingen veroorzaken geen significant schadelijk conflict met de gewenste open ruimtestructuur (zie hoofdstuk 2.) en de gewenste nederzettingsstructuur (zie hoofdstuk 3.).

Aangezien Dilbeek slechts een zeer beperkt aanbod heeft van terreinen voor lokale bedrijvigheid, ondersteunt de gemeente de zonevreemde bedrijven die voldoen aan de hoger beschreven voorwaarden in hun behoud en ontwikkeling op de huidige locatie.

De bedrijven die niet tegemoetkomen aan de hoger beschreven voorwaarden, worden aangestuurd om te herlokalisieren. De gemeente zal initiatief nemen om de verlaten site in te richten overeenkomstig de gewenste ruimtelijke structuur.

De ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde bedrijven die wel in aanmerking komen voor behoud en ontwikkeling, worden vastgelegd in een RUP 'Duurzame Bedrijfsites'. Hierin worden, afhankelijk van de ligging, volgende voorwaarden doorvertaald:

7.3.1. Ontwikkelingsperspectieven voor de betreffende zonevreemde bedrijven in woongebied

De verdere ontwikkeling van de bedrijven is mogelijk mits alle maatregelen worden getroffen voor de inrichting van een kwalitatieve werkruimte, voor de inrichting van een duurzaam bedrijventerrein en voor de naleving van goed nabuurschap. Het bedrijf mag geen verkeershinder of parkeerhinder veroorzaken die nadelig is voor de kwaliteit van de woonomgeving. Het bedrijf illustreert de maatregelen die het hiertoe treft.

7.3.2. Ontwikkelingsperspectieven voor de betreffende zonevreemde bedrijven in open ruimtebestemmingen

Afhankelijk van de ligging van het bedrijf binnen één van de volgende gebiedscategorieën, zijn de volgende ontwikkelingsperspectieven mogelijk:

Binnen Prioritaire Gebieden voor Natuur en Ecologische Verbindingen

- Het belanghebbende bedrijf illustreert dat de effecten van zijn (toekomstige) zonevreemde bedrijvigheid geen structurele nadelige gevolgen hebben voor de inrichting van de gewenste open ruimtestructuur en de instandhouding en verdere ontwikkeling van de natuurlijke structuur. Mogelijke negatieve effecten kunnen door aangepaste maatregelen ondervangen of gecompenseerd worden;
- Hoofdzakelijk vergunde zonevreemde bedrijven die hieraan voldoen, kunnen behouden blijven;
- Bouwwerken (herbouw, verbouwing, uitbreiding vloeroppervlakte,...) zijn slechts mogelijk mits de huidige bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot. Herbouw binnen het bedrijfsperceel mag zodanig dat de ruimtelijke schikking verbetert in functie van de gewenste open ruimtestructuur en er geen aantasting van ruimtelijk kwetsbaar gebied ontstaat;
- Slechts de noodzakelijke verhardingen in functie van de bedrijvigheid zijn toegestaan. Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen;
- De bedrijfssite wordt landschappelijk gekaderd met streekeigen groen;
- Aanpalend bij waterlopen wordt een bouwvrije en niet verharde zone van minstens 7,00m gerespecteerd. Indien binnen het bedrijfsperceel ingebuisde waterlopen voorkomen, worden deze opnieuw aan de oppervlakte gebracht, indien vereist met een aangepast traject.
- Het bedrijf treft de nodige maatregelen voor de behandeling van zijn afvalwater volgens de principes van het integraal waterbeheer. Zuiveringsinstallaties worden landschappelijk gekaderd in de terreinaanleg.
- Van zodra de bedrijfsgebouwen langer dan een jaar opgenomen worden op een officiële inventaris van leegstaande gebouwen, dient de zonevreemde bedrijfssite ontmanteld te worden en ingericht overeenkomstig de gewenste open ruimtestructuur.

Binnen Randstedelijke Groengebieden en Parkgebieden in Buitengebied

De randstedelijke groengebieden en de parkgebieden in buitengebied hebben een bijzondere ruimtelijke en maatschappelijke functie. Uitgezonderd voor de activiteiten die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de selecties van het markant erfgoed, ondersteunt Dilbeek in deze gebieden **geen ontwikkelingsperspectieven** voor zonevreemde bedrijvigheid. De ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemd markant erfgoed worden afzonderlijk behandeld in paragraaf 7.5.

Binnen Landbouwgebieden voor Professionele Landbouw

- Het belanghebbende bedrijf illustreert dat de effecten van zijn (toekomstige) zonevreemde bedrijvigheid geen structurele nadelige gevolgen hebben voor de inrichting van de gewenste open ruimtestructuur en de instandhouding en verdere ontwikkeling van de natuurlijke structuur. Mogelijke negatieve effecten kunnen door aangepaste maatregelen ondervangen of gecompenseerd worden;
- Hoofdzakelijk vergunde zonevreemde bedrijven die hieraan voldoen, kunnen behouden blijven;
- Uitbreidingen op de bestaande bebouwing mogen geen nieuwe terreinname doen ten nadele van herbevestigd agrarisch gebied of ruimtelijk kwetsbare gebieden zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- De nodige maatregelen voor de beheersing van de verkeersdruk, parkeerdruk en landschappelijke kadering worden opgelegd.
- Herbouw binnen het bedrijfsperceel mag zodanig dat de ruimtelijke schikking verbetert in functie van de gewenste open ruimtestructuur;

- Voor verhardingen, landschappelijke kadering van de bedrijfssite, waterlopen en waterbeheer, gelden de ontwikkelingsperspectieven voor prioritaire gebieden voor natuur en Ecologische verbindingen.
- Van zodra de bedrijfsgebouwen langer dan een jaar opgenomen worden op een officiële inventaris van leegstaande gebouwen, dient de zonevrije bedrijfssite ontmanteld te worden en ingericht overeenkomstig de gewenste open ruimtestructuur.

Binnen Gecompartimenteerde landbouwgebieden

- Het belanghebbende bedrijf illustreert dat de effecten van zijn (toekomstige) zonevrije bedrijvigheid geen structurele nadelige gevolgen hebben voor de inrichting van de gewenste open ruimtestructuur en de instandhouding en verdere ontwikkeling van de natuurlijke structuur. Mogelijke negatieve effecten kunnen door aangepaste maatregelen ondervangen of gecompenseerd worden;
- Een landschapsstudie illustreert op welke wijze het bedrijf maatregelen treft ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het kenmerkende patchwork van kleinschalige bossen, akkers, perceelsrandbegroeiing, weides en hoogstamboomgaarden dient visueel doorgetrokken te worden over de bedrijfssite. Indien nodig neemt het bedrijf hiertoe engagementen op voor de inrichting en beheer van het landschap aansluitend op de bedrijfssite;
- Hoofdzakelijk vergunde zonevrije bedrijven die hieraan voldoen, kunnen behouden blijven en verder ontwikkeld worden binnen het bestaande bedrijfsperceel;
- Beperkte uitbreidingen buiten het bestaande bedrijfsperceel kunnen ondersteund worden indien de voorwaarden van landschappelijke kadering voldaan blijven en er geen afname van ruimtelijk kwetsbaar gebied of herbevestigd agrarisch gebied uit volgt;
- Herbouw binnen het bedrijfsperceel mag zodanig dat de ruimtelijke schikking verbetert in functie van de gewenste open ruimtestructuur;
- De nodige maatregelen voor de beheersing van de verkeersdruk, parkeerdruk en landschappelijke kadering worden opgelegd;
- Voor verhardingen, waterlopen en waterbeheer, gelden de ontwikkelingsperspectieven voor prioritaire gebieden voor natuur en Ecologische verbindingen;
- Aanwezige brongebieden dienen maximaal gevrijwaard;
- Van zodra de bedrijfsgebouwen langer dan een jaar opgenomen worden op een officiële inventaris van leegstaande gebouwen, dient de zonevrije bedrijfssite ontmanteld te worden en ingericht overeenkomstig de gewenste open ruimtestructuur.

Binnen Open Ruimtecorridors

- Het belanghebbende bedrijf illustreert dat de effecten van zijn (toekomstige) zonevrije bedrijvigheid geen structurele nadelige gevolgen hebben voor de inrichting van de gewenste open ruimtestructuur en de instandhouding en verdere ontwikkeling van de natuurlijke structuur. Mogelijke negatieve effecten kunnen door aangepaste maatregelen ondervangen of gecompenseerd worden;
- Een landschapsstudie illustreert op welke wijze het bedrijf maatregelen treft om de gewenste visuele en functionele relaties van de open ruimteverbinding realiseren. Indien nodig neemt het bedrijf hiertoe engagementen op voor de inrichting en beheer van het landschap aansluitend op de bedrijfssite;
- Hoofdzakelijk vergunde zonevrije bedrijven die hieraan voldoen, kunnen behouden blijven en verder ontwikkeld worden binnen het bedrijfsperceel;
- Beperkte uitbreidingen buiten het bestaande bedrijfsperceel kunnen ondersteund worden indien de voorwaarden van landschappelijke kadering voldaan blijven en er geen afname van ruimtelijk kwetsbaar gebied of herbevestigd agrarisch gebied uit volgt;
- Herbouw binnen het bedrijfsperceel mag zodanig dat de ruimtelijke schikking verbetert in functie van de gewenste open ruimtestructuur;
- De nodige maatregelen voor de beheersing van de verkeersdruk, parkeerdruk en landschappelijke kadering worden opgelegd;
- Voor verhardingen, waterlopen en waterbeheer, gelden de ontwikkelingsperspectieven voor prioritaire gebieden voor natuur en Ecologische verbindingen;
- Zichtafschermende afsluitingen zijn niet toegelaten. Afsluitingen met palen/draad/lage natuurlijke hagen of een combinatie van deze zijn wel toegelaten
- Van zodra de bedrijfsgebouwen langer dan een jaar opgenomen worden op een officiële inventaris van leegstaande gebouwen, dient de zonevrije bedrijfssite ontmanteld te worden en ingericht overeenkomstig de gewenste open ruimtestructuur.

7.4. Zonevrije recreatie

Dilbeek heeft de zonevrije recreatieve voorzieningen in kaart gebracht naar aanleiding van de opstart van het sectoraal BPA Zonevrije Sport en Recreatie (zie informatief deel 3.3.2.1). Op basis van een

globaal afwegingskader zullen de zonevreemde recreatieve voorzieningen aangeduid worden die in aanmerking komen voor behoud en ontwikkeling.

Maneges komen niet in aanmerking.

Recreatieve voorzieningen voor gemotoriseerde sporten komen niet in aanmerking

Toeristisch-recreatieve voorzieningen die in rechtstreekse relatie staan tot de selecties van het markant erfgoed, worden afzonderlijk behandeld (zie paragraaf 7.5).

Binnen deze context worden enkel de zonevreemde recreatieve voorzieningen die niet zijn opgenomen bij de selecties van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur behandeld.

Enkel recreatieve voorzieningen ten behoeve van de lokale bevolking komen in aanmerking;

Enkel recreatieve voorzieningen die in hoofdzaak buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden gelegen zijn, komen in aanmerking

Voor de betreffende zonevreemde recreatieve voorzieningen worden de ontwikkelingsperspectieven vastgelegd in een **RUP Zonevreemde Sport en Recreatie**. Hierin worden, afhankelijk van de ligging, volgende voorwaarden doorvertaald:

7.4.1. Ontwikkelingsperspectieven voor de betreffende zonevreemde recreatie in hoofdzaak in woongebied gelegen

- Indien een goede afstemming met de nederzettinsstructuur wordt verzekerd en zover alle noodzakelijk constructies binnen woongebied of niet kwetsbaar gebied worden gerealiseerd, kan de recreatieve voorziening blijven bestaan. In dezelfde geest zijn uitbreidingen mogelijk, zover vereist voor de opvang van de lokale recreatieve behoefte;
- Inname van kwetsbare gebieden door terreinverhardingen dienen uitgesloten te worden. De inrichting wordt hier afgestemd op de gewenste ruimtelijke structuur. Het RUP kan daartoe nadere bepalingen opleggen.

7.4.2. Ontwikkelingsperspectieven voor de betreffende zonevreemde recreatie in hoofdzaak in open ruimtebestemming gelegen

- In deze categorie komen enkel de recreatieve voorzieningen in aanmerking waarvan de constructies hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn;
- Enkel het behoud en de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen die via trage wegen rechtstreeks aansluiten op het lokaal recreatief fietsrouten netwerk worden ondersteund;
- Indien een goede afstemming met de open ruimtestructuur en de nederzettinsstructuur wordt verzekerd en zover alle noodzakelijk constructies binnen niet kwetsbaar gebied worden gerealiseerd, kan de recreatieve voorziening blijven bestaan. In dezelfde geest zijn uitbreidingen mogelijk, zover vereist voor de opvang van de lokale recreatieve behoefte;
- Inname van kwetsbare gebieden door terreinverhardingen (voor parkeren), draadafsluitingen, panelen bij sportvelden en dergelijke dienen uitgesloten te worden. De inrichting wordt hier afgestemd op de gewenste ruimtelijke structuur. Het RUP kan daartoe nadere bepalingen opleggen.

7.5. Zonevreemde markant erfgoed

Wat beschermde monumenten en gebouwen vermeldt op de vastgestelde lijst van het bouwkundig erfgoed betreft, garandeert de wetgeving een verzoening tussen zonevreemdheid, behoud en mogelijke functiewijzigingen (van de bestaande bouwvolumes).

Met de aanduiding van een gemeentelijke selectie van markant erfgoed, zal Dilbeek beschikken over een aanvullend afwegingskader voor de ontwikkelingsperspectieven van de waardevolle bebouwing van de gemeente.

Het beleid is gericht op een evenwicht tussen strenge kwaliteitseisen en aangepaste mogelijkheden. De aangepaste mogelijkheden moeten eigenaars stimuleren om ook aan de strenge kwaliteitseisen invulling te geven.

7.5.1. Ondersteunde functiewijzigingen voor zonevreemd markant erfgoed

Afhankelijk van de ligging binnen de gewenste open ruimtestructuur, worden bepaalde functiewijzigingen al dan niet ondersteund:

- Alle gebieden: de initiële functie van het markant erfgoed + woonfunctie

- Buiten prioritaire gebieden voor natuur, ecologische verbindingen en open ruimtecorsidors: al het vorige + laagdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen in kader van plattelandstoerisme
- In gecompartmenteerde landbouwgebieden: al het vorige + reca
- In randstedelijke groengebieden en parkgebieden in buitengebied: al het vorige + socio-culturele en sociaal-maatschappelijke functies

De voorwaarden met betrekking tot de inrichting van deze functies worden belicht in de volgende paragraaf.

7.5.2. Ontwikkelingsperspectieven

Zonder afbreuk te doen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot beschermde monumenten en gebouwen vermeld op de vastgestelde lijst van het bouwkundig erfgoed, wenst Dilbeek de volgende ontwikkelingsperspectieven te hanteren voor zijn selecties van zonevreed markant erfgoed:

Voor de initiële functie van het markant erfgoed en de woonfunctie:

- De basisregels voor zonevreedde woningen zijn van toepassing, aangevuld met de volgende specifieke elementen:
 - Het maximale behoud en herstel van de erfgoedwaarden die geleid hebben tot de selectie van het markant erfgoed staat voorop;
 - Herbouw is slechts mogelijk na verlies door ongeval of natuurramp en kan slechts aanvaard worden naar vorm van het verloren origineel indien de reconstructie op een wetenschappelijk gedocumenteerde manier gebeurt. Indien de nodige informatie voor een verantwoorde reconstructie ontbreekt, gelden de algemene voorwaarden voor herbouw zoals van toepassing voor zonevreedde woningen (incl. mbt het toelaatbare volume);
 - Indien het markant erfgoed of delen van een markant erfgoed de initiële functie definitief hebben verloren, mogen nieuwe woonfuncties (extra woongelegenheden) worden ingericht, zover de specifieke erfgoedwaarden van het beschermde monument en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving hierdoor niet worden aangetast. De nieuwe woonfunctie mag geen bijkomende vertuining van het landschap veroorzaken.
 - Binnen geselecteerde hoevegebouwen, waar de agrarische functie al dan niet volledig is uitgedoofd, mogen nooit meer dan 3 woongelegenheden worden ingericht.

Voor laagdynamische recreatieve voorzieningen in kader van plattelandstoerisme

- De basisregels voor zonevreedde woningen zijn van toepassing, aangevuld met de volgende specifieke elementen:
 - Het maximale behoud en herstel van de erfgoedwaarden die geleid hebben tot de selectie van het markant erfgoed staat voorop;
 - De voorzieningen zijn laagdynamisch en mogen geen aanleiding geven tot uitbreiding van het bouwvolume;
 - Herbouw is slechts mogelijk na verlies door ongeval of natuurramp en kan slechts aanvaard worden naar vorm van het verloren origineel indien de reconstructie op een wetenschappelijk gedocumenteerde manier gebeurt. Indien de nodige informatie voor een verantwoorde reconstructie ontbreekt, gelden de algemene voorwaarden voor herbouw zoals van toepassing voor zonevreedde woningen (incl. mbt het toelaatbare volume);
 - Hotelfuncties zijn uitgesloten. Verblijf kan enkel ingericht worden in kader van natuur-educatie, hoevertoerisme of als Bed & Breakfast. Maximaal worden 4 kamers ingericht of infrastructuur voor het verblijf van één klas;
 - De parkeerbehoefte die ontstaat door inrichting van de recreatieve voorziening dient volledig opgevangen en landschappelijk gekaderd te worden op het eigen terrein.
 - Binnen randstedelijke groengebieden en parkgebieden in buitengebied gelden aangepaste voorwaarden.

Voor reca

- De basisregels voor zonevreedde woningen (in gecompartmenteerd landbouwgebied) zijn van toepassing, aangevuld met de volgende specifieke elementen:
 - Het maximale behoud en herstel van de erfgoedwaarden die geleid hebben tot de selectie van het markant erfgoed staat voorop;
 - De functie mag geen aanleiding geven tot uitbreiding van het bouwvolume;
 - Herbouw is slechts mogelijk na verlies door ongeval of natuurramp en kan slechts aanvaard worden naar vorm van het verloren origineel indien de reconstructie op een wetenschappelijk gedocumenteerde manier gebeurt. Indien de nodige informatie voor een verantwoorde reconstructie ontbreekt, gelden de algemene voorwaarden voor herbouw zoals van toepassing voor zonevreedde woningen (incl. mbt het toelaatbare volume);

- De oppervlakte van terrassen wordt beperkt tot 200 m²
- De parkeerbehoefte dient volledig opgevangen en landschappelijk gekaderd te worden op het eigen terrein.

Specifieke aanwijzingen voor Randstedelijke Groengebieden

- Het maximale behoud en herstel van de erfgoedwaarden die geleid hebben tot de selectie van het markant erfgoed staat voorop;
 - De strikte voorwaarden voor de inrichting van de ondersteunde functies worden toegelicht in paragraaf 3.2.5 van de gewenste nederzettingsstructuur

Specifieke aanwijzingen voor Parkgebieden in Buitengebied

- Het maximale behoud en herstel van de erfgoedwaarden die geleid hebben tot de selectie van het markant erfgoed staat voorop;
- De strikte voorwaarden voor de inrichting van de ondersteunde functies worden toegelicht in paragraaf 3.2.7 van de gewenste nederzettingsstructuur

8. Gewenste structuur deelruimten

8.1. Westelijke Open Ruimte

Kaart 8: Gewenste ruimtelijke structuur ‘Westelijke open ruimte’

In de Westelijke Open Ruimte is het beleid gericht op het behoud en het herstel van de open ruimte en haar functies.

Er wordt gestreefd naar de uitbouw van een aaneengesloten gebied, waarbinnen het vrijwaren en versterken van de groengebieden, parkgebieden, alluviale bosgebieden, valleien en depressies voorop staat. De kernen binnen deze deelruimte behouden hun kleinschalige landelijke karakter. Wonen en werken gebeuren in de eerste plaats in en op niveau van de kernen.

8.1.1. Compacte kernen in een open ruimtegebied

De open ruimte tussen de kernen in deze deelruimte dreigt enorm te versnipperen door de talrijk aanwezige bebouwingslinten tussen de kernen. Hoewel nog heel wat open ruimte aanwezig is, wordt het ‘open ruimtegevoel’ bedreigd door de steeds verder uitdijende bebouwing. Om een halt toe te roepen aan de verdere verspreiding van de bebouwingslinten, zal de gemeente inzetten op het versterken en opwaarderen van de kernen. De aanpak van de kernen in het buitengebied zal kaderen in de overkoepelende visie die in het ‘project Masterplan’ wordt uitgewerkt. Daarbij zal elke kern in zijn eigenheid versterkt worden. Met het ruimtelijk versterken en opwaarderen wordt het verder uitgroeien van de kernen tegengegaan en kan de nog aanwezige open ruimte gevrijwaard blijven van verdere bebouwing. Daarbij wordt het maximale behoud van open ruimterelaties doorheen de linten nagestreefd.

Sint-Ulriks-Kapelle

In de kern van Sint-Ulriks-Kapelle moet bijzondere aandacht gaan naar de opwaardering van de publieke ruimte. De twee kasteelparken (ten noorden en ten zuiden van de kern) vormen een aangenaam groen kader voor leef- en woonkwaliteit in de kern. De kern zelf echter draagt momenteel weinig verblijfskwaliteit in zich. Om de eigenheid van de kern te benadrukken zal dus de publieke ruimte moeten opgewaarderd worden, zodat een aangename verblijfsruimte ontstaat, gelinkt aan beide kasteelparken. Hieraan gekoppeld zal ook de doortocht van de Brusselstraat langs de kern heringericht worden om hier het verblijfskarakter te versterken.

Sint-Martens-Bodegem

Ook in Sint-Martens-Bodegem is de herinrichting van de publieke ruimte een belangrijk aandachtspunt. De Molenbeekvallei en haar uitlopers spelen hierin een belangrijke rol. Enerzijds zorgt de Molenbeekvallei er als buffer voor dat de bebouwing van Sint-Ulriks-Kapelle en Sint-Martens-Bodegem niet dichtslibt langs de Molenstraat. Anderzijds vormt de vallei een groene ader doorheen Sint-Martens-Bodegem die doordringt tot in de kern. Het duidelijker aanwezig stellen van dit groen in de kern kan voor een groot stuk de verblijfskwaliteit versterken. Met name het Dorpsplein vormt hierin een belangrijke schakel. Momenteel is deze ruimte niet meer dan een restruimte langs een belangrijke verbindingsweg (Ternatstraat-Bodegemstraat). De doortochtherinrichting van de Ternatstraat-Bodegemstraat en de Wolsemstraat-Kerkberg wordt gekoppeld aan de herinrichting van het Dorpsplein, met aandacht voor de link met de kern en de beekvallei. Het plein vormt immers het gezicht van de kern als schakelplek tussen de verschillende groengebieden van de beekvallei en de verbindingsweg naar Ternat en Itterbeek.

Ook de stationsomgeving van Sint-Martens-Bodegem vormt een strategische plek met voorzieningen op niveau van de kern evenals het Castelhof waar de jeugddienst van de gemeente is gevestigd. Bij de aanpak van de publieke ruimte zal dan ook aandacht gaan naar de dubbele link tussen de stationsomgeving en de kern (Dorpsplein): de rechtsreekse verbinding langs de Molenstraat en de groen link via de Molenbeekvallei.

Schepdaal en Itterbeek

Ondanks de aanwezigheid van de Ninoofsesteenweg en zijn impact op de omgeving wordt in Schepdaal en Itterbeek eveneens een ruimtelijk beleid voor het buitengebied gevoerd. Beide kernen kunnen beschouwd worden als woonkernen in het buitengebied. Itterbeek heeft echter diverse voorzieningen met bovenlokaal karakter en die functioneren op niveau van Groot-Dilbeek. Deze elementen tillen Itterbeek uit boven het zuiver landelijk karakter van een woonkern in buitengebied.

De valleien van de Broekbeek, Pedebeek, Molenbeek en Vaerenbergbeek en het Ijsbos en de kasteelparken zijn belangrijke natuurelementen in dit gebied. Deze groenstructuren zorgen ervoor dat het woonweefsel rond Schepdaal, Bettendries en Itterbeek niet aan elkaar groeit tot één uitgesmeerd woongebied. Als belangrijke grensstellende elementen aan de uitdijende bebouwing worden zij versterkt. Het Ijsbos kan

uitgebreid worden: in het noorden als groene verbinding over de Ninoofsesteenweg heen en in het zuiden als link naar de Bruegelvallei.

Ter hoogte van de kruising van de Ninoofsesteenweg en de spoorlijn Gent-Brussel wordt een openbaar vervoersknooppunt aangeduid. Hier kan een bijkomende treinhalt voorzien worden die de bereikbaarheid van het gebied vergroot.

Ook de kleine landelijke kernen van Sint-Gertrudis-Pede, Bettendries en Sint-Anna-Pede behoren tot het buitengebied, met de Molenbeekvallei als drager van de ruimtelijke structuur. Hun laagdynamisch en landelijk karakter moet behouden blijven.

8.1.2. Wolsem

De gemeente wil vernieuwen en dit door de realisatie van toekomstige (vooral sociale) woonprojecten in Wolsem beter af te stemmen en te betrekken bij de kernuitbouw rond het station en Savio, met ruimte voor wonen en een winkel/voorzieningenas naar de Stationstraat.

8.1.3. De centrale groenpool 'Wolfspuiten en omgeving' als open ruimte in de stedelijke sfeer

De centrale groenpool de 'Wolfspuiten' is een belangrijke drager van de open ruimte structuur binnen de stedelijke sfeer. Ook de aansluitende open ruimten rond Kattebroek en Eikelenberg sluiten aan bij dit gebied, weliswaar meer georiënteerd op het agrarisch karakter en gebruik.

Deze centrale open ruimte zorgt voor de verluchting van het dense weefsel en verhoogt als dusdanig de woonkwaliteit van het stedelijk woonweefsel. De Wolfspuiten en aansluitende open ruimten zijn de kern van een open ruimtenetwerk dat zich over de hele gemeente uitstrekt.

8.1.4. Ninoofsesteenweg: steenwegontwikkeling aan banden

De zuidelijk gelegen kernen in buitengebied zijn sterk onder de invloed van de Ninoofsesteenweg tot grotere kernen uitgegroeid (woonwijken, activiteiten,...) maar het beleid zal erop gericht zijn om de landelijkheid te versterken en de steenweg beter in het landschap in te passen.

De gemeente wenst de ongebreidelde baanontwikkeling langsheen de Ninoofsesteenweg te beperken en bakent daarom twee activiteitenstrips af waarbinnen zich een aantal kernversterkende activiteiten verder kunnen ontwikkelen met respect voor de draagkracht van het omliggende woonweefsel.

Buiten deze zones wordt de nadruk gelegd op de dwarsrelaties over de steenweg heen. Hiertoe worden een aantal open ruimtecorridors aangeduid die de relatie tussen de verschillende open ruimtegebieden langs weerszijden van de steenweg moeten bevorderen.

8.2. De stedelijke sfeer van Dilbeek en Groot-Bijgaarden

Kaart 9: Gewenste ruimtelijke structuur 'Stedelijke sfeer Dilbeek en Groot-Bijgaarden'

Deze deelruimte omvat Dilbeek-centrum en Groot-Bijgaarden-centrum. In deze deelruimte is de gewenste structuur erop gericht de verschillende activiteiten op een evenwichtige wijze naast elkaar af te wegen ter vrijwaring van de open ruimten en het verblijfskarakter in dit doorgangsgedebied. De uitdaging voor deze deelruimte wordt gevormd door het zoeken naar evenwicht tussen:

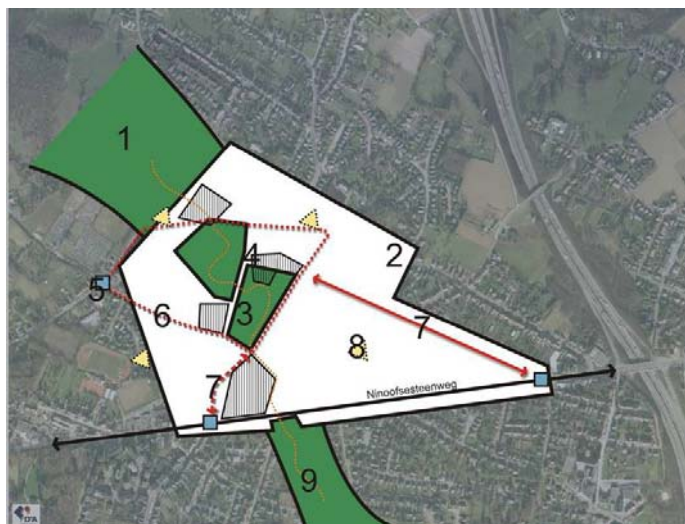
- de centrale open ruimten;
- de open ruimtevingers en de stapstenen rond de centrale open ruimten;
- de woon-, handels- en centrumfuncties van de kernen en de Ninoofsesteenweg;
- de bedrijvigheid rond de verkeerswisselaar te Groot-Bijgaarden en de steenwegen.

Dilbeek-centrum en Groot-Bijgaarden vormen het kloppende hart van deze deelruimte met primaire voorzieningen en een gedifferentieerde woonstructuur. Binnen de kernen staat de verdere uitbouw van de stedelijkheid voorop. Om zich als gemeente met een hoogwaardig verblijfskarakter te kunnen handhaven, moet Dilbeek haar (openbaar) voorzieningenpakket in de toekomst verder uitbouwen. De gemeente zal zich inhoudelijk versterken door de bestaande voorzieningen te behouden en daarnaast ook bijkomend plaats te voorzien via toekomstige ontwikkelingen.

8.2.1. Masterplan Dilbeek

De kernversterking binnen deze deelruimte zal in sterke mate gestuurd worden door de opmaak van een masterplan voor de kern van Dilbeek. Dit masterplan zet een visie uit voor het versterken van het centrum van Dilbeek, waarbij aandacht gaat naar de inrichting en structurering van poorten, toegangswegen, ontsluitingen, groengebieden, bouwblokken, binnengebied in een gebiedsgerichte totaalaanpak. De gemeente ziet dit Masterplan als de motor voor de inrichting van alle kernen van Dilbeek.

Aanzet krachtlijnen Masterplan Dilbeek.



1. Groene link doorheen de kern van Dilbeek
→Verbindt door de aaneenschakeling van groene stapstenen de groene ruimten van de Wolfspuiten en de groene vallei in Itterbeek met elkaar
2. Bovenop deze groene link ligt de bebouwde layer die het kerngebied vormt.
3. Het centrale park in het hart van de kern, geeft aan de kern van Dilbeek zijn unieke karakter. Het vormt de PAREL in het hele centrumgebied.
4. De rode draad doorheen het Masterplan is het aaneenrijgen van de open ruimte fragmenten tot een snoer van parels.
Verschillende centrumplekken vormen de 'sleutelplekken' in het parelsnoer (plekken rond Westrand, gemeentehuis, administratie, kerk).
Door doelgerichte aanpak, herinrichting, herstructurering, ... van deze plekken kan het imago van de kern sterk opgewaardeerd worden.
Het geheel van deze plekken en de groene parel vormen immers het gezicht van de kern.
5. Het hele centrumgebied wordt opgehangen aan een aantal 'poorten' die het binnenkomen in het centrumgebied moeten aankondigen

6. Binnen het centrumgebied worden de sleutelplekken opgehangen aan een centraal ontsluitingscircuit.
Dit ontsluitingscircuit wordt prioritair heringericht.
7. De 2 hoofdtoegangsassen krijgen een specifieke aanpak, gericht op hun eigenheid en met het oog op een grotere verblijfskwaliteit.
8. Parallel met het versterken van de centrumkwaliteiten en het imago van de kern naar buiten toe wordt eveneens ingezet op buurtgebonden verblijfskwaliteit.
De herinrichting van buurtpleintjes en kruispunten op lokaal niveau moet zorgen voor een aangename woonomgeving en de verschillende woonbuurten als dusdanig versterken.
9. De aaneenrijging van de verschillende sleutelplekken en de groene parel tot een parelsnoer opent perspectieven om de kern van Dilbeek op een andere manier te leren ontdekken.
Naast de beleving vanuit de bebouwde ruimte, is de potentiële beleving vanuit de groene ruimte een onmiskenbare en unieke kwaliteit. De groene dooradering van de kern kan gekoppeld worden aan een zachte recreatieve route.

Binnen het stedelijke woonweefsel wordt de woonfunctie verder bevestigd door de verdichting van de centrumgebieden. Dit kan door de invulling van vrije percelen en het optrekken van het aantal woonlagen en de herwaardering van het historische weefsel. De gemeente zal de nodige aandacht geven aan te bewaren gabarieten en historische gebouwen.

De verdere inbreiding van de kernen zal tevens een impuls geven aan het aanwezige en toekomstige handelsapparaat waarbij een gerichte invulling dient te gebeuren.

Binnen het 'project Masterplan' zal nagegaan worden waar de mogelijkheid bestaat om het aantal woonlagen binnen de kernen te verhogen. Kleinschalige projecten met een gedifferentieerd woningaanbod zoals de recente invullingen in de Verheydenstraat en rond het Sint-Alenapark en het Gemeenteplein in Groot-Bijgaarden zijn hiertoe reeds een aanzet. Het optrekken van het aantal woonlagen moet echter steeds gebeuren met aandacht voor het historische karakter en het veelvuldig voorkomen van waardevolle gebouwen binnen de centrumgebieden.

8.3. De Ninoofsesteenweg

Kaart 10: Gewenste ruimtelijke structuur 'Ninoofsesteenweg'

8.3.1. Ruimtelijke geleding - herstructureren

De Ninoofsesteenweg doorkruist de gemeente Dilbeek. Deze as kent een complexe ruimtelijke structuur die met diverse functies is ingevuld: wonen, groengebieden en andere open ruimtelfuncties, bedrijvigheid, recreatie... Al deze elementen komen ongeordend naast en door elkaar voor. Het geheel van deze as wordt daarbij sterk gedomineerd door het doorgaande autoverkeer.

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

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

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

Ter hoogte van de woongebieden en concentraties van voorzieningen zal meer aandacht besteed worden aan de 'verblijfs- en ontmoetingsfuncties' door een aangename en veilige herinrichting van het openbaar domein. Dit dient zowel plaats te vinden in de lengterichting van de as als dwars over de steenweg heen.

Elementen van deze kwalitatieve ingrepen zijn o.m.:

- de verblijfsgebieden opwaarderen met brede en comfortabele voetgangersgebieden langs de straatwanden en dwars over de steenweg op strategische plaatsen in woon- en handelskernen en ter hoogte van langzaam verkeersvoorzieningen zoals wandel- en fietsroutes, schoolroutes, openbaar domein in kernen;
- centrale plaatsen uitbouwen ter hoogte van de openbare vervoersknooppunten (halteaccommodatie, fietsstallingen ...)

- omwille van de verblijfsfunctie moet het doorgaand verkeer zoveel mogelijk gestructureerd worden (doortochten, veiligheidsmaatregelen,...);
- de N8 als een niet-natuurlijke barrière mildereren, en dit zowel voor de dwarsbewegingen van fietsers als voor het autoverkeer tussen de verschillende dorpskernen (noord- zuidrelaties).

De Ninoofsesteenweg wordt geselecteerd als een secundaire weg met prioriteit voor openbaar vervoer en fietsverbindingen. Dit betekent dat waar de ruimte schaars aanwezig is, het doorstromend verkeer beter zal gekanaliseerd moeten worden, zodat het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen voorrang krijgen. Waar ruimte overblijft, zal een kwalitatieve herinrichting voorrang krijgen op parkeervoorzieningen.

8.3.2. Structurerende groenelementen

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

8.3.3. Structureren van de activiteiten

Activiteitsstrips

Waar de Ninoofsesteenweg het te verdichten woonkerngebied doorkruist worden er twee activiteitsstrips aangeduid, onderbroken door een groengebied ter hoogte van de kern. Binnen deze activiteitsstrips wordt er gestreefd naar verweving tussen wonen en handel. Verweven betekent het bevestigen en bij elkaar brengen van functies en activiteiten op dusdanige wijze dat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteiten ontstaan. Synergie betekent dat het karakter van de bedrijvigheid de woonfunctie niet mag hypothekeren (het toebrengen van hinder aan de woonomgeving; licht-geur-lawaaï).

Binnen deze zone wordt ook een doortochtherinrichting van de steenweg vooropgesteld om het verblijfskarakter te versterken. Het deel van de steenweg ter hoogte van de kern van Dilbeek wordt tevens mee opgenomen in het Project Masterplan Kern dat zich uitstrekt over de kern, het Sint-Alenapark en de Westrand. In heel deze zone wordt een opwaardering van de publieke ruimte vooropgesteld in functie van de kernversterking en om de link te versterken tussen:

- de Westrand, het Sint-Alenapark en de kern van Dilbeek,
- de Broekbeekvallei en Wolfspuiten en de kern van Dilbeek.

Zoekzones voor lokale bedrijvigheid

Om te kunnen inspelen op een eventuele toekomstige vraag naar lokale bedrijventerreinen duidt de gemeente binnen deze deelruimte twee zones aan waar mogelijk een lokaal bedrijventerrein kan ontwikkeld worden:

- **tussen N8, Oude Ninoofse Baan en Snikbergstraat – 3,3ha:** geschikt voor te herlokaliseren bedrijven die nood hebben aan een zichtlocatie.
- **Tussen N8 en Molenbergstraat (woonuitbreidingsgebied)- 5ha:** geschikt voor te herlokaliseren bedrijven die nood hebben aan een zichtlocatie.

Bij eventuele realisatie van deze lokale bedrijventerreinen dient er bijzondere aandacht geboden te worden aan hoogwaardige vormgeving en architectuur. Hierbij dienen de potentiële nieuwe ontwikkelingen steeds een meerwaarde te vormen voor het imago en het karakter van de Ninoofsesteenweg. Waarbij steeds de uitstraling, harmonie en het karakter van groene en/of bebouwde omgeving gerespecteerd moeten worden

De ontwikkelingsmogelijkheden van deze zoekzones moeten bekeken worden in relatie tot de dwarsrelaties over de steenweg heen. Beide locaties zijn immers ook belangrijk in de groene relaties die in noord-zuid richting de steenweg kruisen. Bij de eventuele invulling van deze sites zullen een aantal groene stapstenen moeten gerealiseerd worden als corridor tussen de noordelijk en zuidelijk gelegen groengebieden.

- De zone tussen de N8 en de Molenbergstraat is belangrijk in de relatie tussen de Wolfspuiten enerzijds en het kasteelpark 'Guldenkasteel' en het Neerhof anderzijds en heeft nog mogelijkheden voor een (gedeeltelijk) groene invulling. Het opgaande reliëf maakt van deze zone wel een geschikte plek als zichtlocatie langs de steenweg, indien de bestaande bebouwing langs de steenweg wordt afgebouwd.
- De zone tussen de N8, Oude Ninoofse Baan en Snikbergstraat is van belang als stapsteen tussen het kasteelpark 'St-Anna' en Begijnenborre. Dit gebied heeft minder ruimte ter beschikking.

9. Overleg met de hogere overheid

9.1. Onderhandelingsnota

Aangezien Dilbeek getroffen wordt door talrijke uitspraken van de hogere overheid (RSV, RSVB, VSGB) en bijhorende planinitiatieven, is het voor Dilbeek vereist een gestructureerd overleg te initiëren om duidelijkheid te verkrijgen over de planning voor de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur.

Indien vanuit de hogere overheid geen dynamiek tot stand komt in verband met ruimtelijke kwesties die voor Dilbeek een dringende behandeling vereisen, zal de gemeente ofwel bij de hogere overheid aandringen op de realisatie van de door haar geplande projecten ofwel om **delegatie** verzoeken in kader van de subsidiariteit, waardoor de gemeente de nodige initiatieven zelf kan coördineren. Hierdoor kan een lager bestuurlijk niveau initiatief nemen tot de planopmaak van een plan dat verschillende bestuursniveaus aanbelangt. Dit kan echter alleen de bedoeling zijn voor die gevallen waar de ruimtelijke schaal in verhouding staat tot de mogelijkheden van de gemeente.

Deze nota heeft dus geenszins tot doel te wijzen op tegenstrijdige visies tussen de verschillende beleidsniveaus. Deze nota onderstreept het belang dat de gemeente hecht aan de reële uitvoering van de ontwikkelde ruimtelijke visies van de hogere beleidsniveaus. Daarom zal Dilbeek de uitvoering van volgende acties op de voet volgen:

9.1.1. Overleg over de realisatie van de gewenste open ruimtestructuur

- Voor de inrichting van de randstedelijke groengebieden en de daaraan gekoppelde acties in kader van het VSGB. Afstemming van de gewestelijke RUPs en de gemeentelijke visie. Concrete timing? Detailleringniveau?
- Inrichting van afrittencomplex n°12 op de R0 in kader van de droge verbinding N4 tussen Thaborberg, Scheutbos en Wolfspuiten. Ook deze actie kadert in de uitvoering van de visie van het VSGB en moet uitgewerkt worden via een gewestelijk RUP.

9.1.2. Overleg over de realisatie van de gewenste nederzettinsstructuur

- Voor de inrichting van de stationsomgevingen Groot-Bijgaarden en 'Spanuit'. De gemeente vraagt aan de hogere overheid om aanvang te maken met de concrete uitwerking van deze acties.
- RUP Bedrijventerrein de Ring in kader van de inrichting van het gemeentelijk containerpark: de gemeente vraagt de mogelijkheid tot delegatie voor de opmaak van dit RUP.

9.1.3. Overleg over de realisatie van de gewenste economische structuur

- Ruimte voor lokale bedrijvigheid binnen de afbakening van de regionale bedrijventerreinen. De gemeente benadrukt dat dit noodzakelijk is om nieuwe inname van waardevol open ruimtegebied in functie van lokale bedrijvigheid te vermijden;
- Herstructurering van de regionale bedrijventerreinen. De gemeente is, gezien de schaal van de regionale bedrijventerreinen op haar grondgebied, niet het gewenste niveau om tot uitvoering van deze ondersteunde ruimtelijke visie te komen;
- Herbestemming in functie van kantorencomplex Eikelenberg;
- De zoekzones voor windturbineparken.
- De gemeente Dilbeek stelt vast dat er een strijdigheid is tussen de initiatieven van de hogere overheid met betrekking tot zoekzone Maalbeek West. Deze is opgenomen als ecologische en recreatieve verbinding binnen het Landinrichtingsproject 'Molenbeek en Maalbeek' (goedgekeurd door de minister op 06/04/2009), daar waar in kader van het VSGB een realisatie van een regionaal bedrijventerrein wordt voorzien. De gewenste economische structuur van de gemeente Dilbeek gaat uit van de realisatie van dit bedrijventerrein, evenwel met respect voor de ruimtelijke draagkracht en de instandhouding van de nodige ruimte voor natuurverbinding.

9.1.4. Overleg over de realisatie van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur

- Voor de inrichting van de stationsomgevingen Groot-Bijgaarden en 'Spanuit'. De gemeente vraagt aan de hogere overheid om aanvang te maken met de concrete uitwerking van deze acties.

Bindend deel



ruimte voor ideeën

Inhoudstafel

1.	INLEIDING	1
2.	OVERLEG	2
3.	OPEN RUIMTE.....	2
4.	WONEN.....	4
5.	BEDRIJVIGHEID	5
6.	VERKEER EN VERVOER	6
7.	RECREATIE.....	7
8.	ZONEVREEMDHEID	7

1. Inleiding

Ieder ruimtelijk structuurplan bevat een bindend, een richtinggevend en een informatief gedeelte. Hierin worden de structuurbepalende elementen van gemeentelijk belang beschreven (informatief deel) en de taakstellingen met betrekking tot de uitvoering ervan door de gemeente vastgelegd (richtinggevend deel en bindend deel). Bij het opmaken van een ruimtelijk structuurplan worden de onderdelen aangeduid waaraan het overheidsniveau, in deze de gemeente Dilbeek, zich op korte termijn tot uitvoering verbindt. De concrete acties voor de korte termijn (de planperiode van het structuurplan) zijn opgenomen binnen dit hoofdstuk.

Van het bindende gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan slechts afgeweken worden indien dat genoodzaakt wordt in kader van de realisatie van het binden sociaal objectief zoals vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Dit hoofdstuk kan beschouwd worden als een afdwingbare garantie die het gemeentelijke bestuur aan zijn inwoners levert om te komen tot de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente. Omdat de hogere overheden veel concrete uitspraken doen voor delen van het grondgebied van Dilbeek en ondermeer de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen vooropstellen (ondermeer in kader van het VSGB), zal Dilbeek de uitvoering van zijn ruimtelijk beleid telkens in afstemming met de plannen van de hogere overheid dienen te realiseren.

2. Overleg

1. Initiëren van overleg met de hogere overheid

De gemeente Dilbeek zal bij de hogere overheden overleg initiëren om de uitvoering van het ruimtelijke beleid voor het grondgebied van de gemeente Dilbeek te activeren. De onderhandelingsnota (hoofdstuk 9 van het richtinggevend deel) vormt hiervoor een leidraad.

3. Open ruimte

2. Selectie van prioritair gebieden voor natuur

Op basis van de aanwezige natuurwaarden of de gewenste natuurontwikkeling, selecteert Dilbeek de volgende prioritair gebieden voor natuur:

- o **P1.-** Sint-Ulriks-Kapelle: **Nieuwermolenbos** en aansluitende gronden met hoge natuurwaarde. Een kenmerkend bosgebied in een natte beekvallei;
- o **P2.-** Sint-Ulriks-Kapelle / Sint-Martens-Bodegem: **vallei van de Steenvoordbeek**;
- o **P3.-** Sint-Ulriks-Kapelle / Sint-Martens-Bodegem: **Vallenbos** ;
- o **P4.-** Dilbeek: **vallei van de Elegembeek-Molenbeek (Kattebroek/Thaborberg)**;
- o **P5.-** Dilbeek: **Smissenbos en Molenberg** (Smissenbos-waterloop);
- o **P6.-** Itterbeek: **Sint- Annapark**;
- o **P7.-** Schepdaal / Sint-Martens-Bodegem: **Begijnenborrebos / Peverstraatbeek**;
- o **P8.-** Schepdaal: **Zibbeekvallei en de verbinding naar het IJsbos**;
- o **P9.-** Schepdaal: **Doornbeekvallei** (langsheen spoorlijn A50);
- o **P10.-** Schepdaal: **Vinkenbosje – Wereweide**.
- o **P11.-** Sint-Martens-Bodegem: **Rondebos**;
- o **P12.-** Sint-Martens-Bodegem: **eikenbos Bufkensstraat**;
- o **P13.-** Sint-Martens-Bodegem: **Zierbeekvallei**.
- o **P14.-** Schepdaal: **Laarbeek-Molenbeekvallei**

3. Selectie van Ecologische verbindingen

Voor de uitbouw van een samenhangend ecologisch netwerk tussen alle gebieden van de gemeentelijke natuurlijke structuur selecteert Dilbeek de volgende Ecologische Verbindingen:

- o **N1.-** Sint-Ulriks-Kapelle / Groot-Bijgaarden: **Nieuwe Molenbeekvallei**;
- o **N2.-** Groot-Bijgaarden: **Maalbeekvallei**;
- o **N3.-** Groot-Bijgaarden / Dilbeek: **vallei van de Elegembeek-Molenbeek tot Laarbeekbos**;
- o **N4.-** Dilbeek: **droge verbinding tussen Thaborberg, Scheutbos en Wolfspuiten**.
- o **N5.-** Itterbeek: **Broekbeekvallei**;
- o **N6.-** Itterbeek / Schepdaal: **valleien van de Laarbeek-Molenbeek**;
- o **N7.-** Itterbeek: **Sobbroekbeekvallei**;
- o **N8.-** Sint-Martens-Bodegem / Dilbeek: **droge verbinding Zibbeekvallei - Wolfspuiten**;
- o **N9.-** Sint-Martens-Bodegem / Dilbeek: **valleien van de Steenvoordbeek-Smissenboswaterloop**
- o **N10.-** Sint-Martens-Bodegem / Schepdaal: **valleien van de Zierbeek, Zibbeek en Peverstraatbeek**.

4. Selectie van de Randstedelijke Groengebieden

Voor de ondersteuning van een kwalitatieve leefomgeving in de stedelijke sfeer, selecteert Dilbeek de volgende Randstedelijke Groengebieden

- o **RG3.-** Eikelenberg;
- o **RG4.-** Wolfspuiten;
- o **RG5.-** Steenpoelpark;
- o **RG15.-** Parkgebied Sint-Wivina;
- o **RG16.-** Kasteelpark Groot-Bijgaarden;
- o **RG17.-** Hunderenveld (een deel van dit gebied zal ook aangewend worden voor bedrijvigheid);
- o **RG18.-** Sint-Alenapark;
- o **RG19.-** Kasteelpark Moeremans;
- o **RG20.-** Hof te Elegem;

- o **RG21.-** Parkgebied Kapelstraat;
- o **RG22.-** Parkgebied Appelmansstraat;
- o **RG.31-** Kattebroek / Thaborberg

5. Selectie van Parkgebieden in Buitengebied

De volgende parkgebieden dragen bij aan de natuurwaarden en landschappelijke identiteit:

- o Sint-Ulriks-Kapelle:
 - **PA2.-** Parkgebied 'Nieuwermolen'
 - **PA9.-** Parkgebied 'La Motte'
 - **PA29.-** Parkgebied 'De Verlosser'
- o Groot-Bijgaarden:
 - **PA12.-** Parkgebied 'Reinaertwijk noord'
 - **PA13.-** Parkgebied 'Reinaertwijk zuid'
 - **PA15.-** Parkgebied 'Sint-Wivina';
- o Dilbeek:
 - **PA14.-** Parkgebied 'Wolsemstation',
- o Itterbeek:
 - **PA7.-** Parkgebied 'tuinen van het Gulden Kasteel'
 - **PA25.-** Parkgebied 'Rutting'
 - **PA24.-** Parkgebied 'K. Albert'
 - **PA8.-** Parkgebied 'Sint-Anna'
 - **PA11.-** Parkgebied 'Begijnenborre'
- o Schepdaal:
 - **PA26.-** Parkgebied 'Watermolen van Pede'
 - **PA27.-** Parkgebied 'Schorenbos'
- o Sint-Martens-Bodegem:
 - **PA28.-** Parkgebied 'Van Marlier';

6. Selectie van gebieden voor professionele landbouw

In Dilbeek worden **2 hoofdzones** voor professioneel landbouwgebied afgebakend, op basis van de gaafheid van de huidige aaneengesloten landbouwgebieden:

Zone AI - Westelijke zone voor professionele landbouw

- o open gebied in het westen van de Zierbeek;
- o open gebied tussen de Peverstraatbeek en de Zibbeek;
- o ingesloten open gebied tussen de Zibbeek en de Zierbeek;
- o open gebied ten oosten van Sint-Martens-Bodegem;
- o open gebied 'Oosthoek'-'Tenbroek';
- o het open ruimtegebied noordelijk van de E40;
- o open gebied van Rodenberg.

Zone AII – Zuidelijke zone voor professionele landbouw

- o open gebied ten zuiden van de Molenbeek (oost);

7. Selectie gecompartmenteerd landbouwgebied

In Dilbeek worden **3 clusters** voor gecompartmenteerd landbouwgebied afgebakend:

Zone GI - Zuidelijk gecompartmenteerd landbouwgebied

- o Dilbeekse leemplateau bij de N8 (hoofdzakelijk zuidzijde);
- o tussen de Lostraat, Geraardsbergsestraat en de Heilige-kruiswegstraat;
- o omgeving Kasteeldomein St. Anna
- o het landbouwgebied ingesloten door de Peverstraatbeek/Zibbeek.

Zone GII – Oostelijk gecompartmenteerd landbouwgebied

- o omgeving Hof te Elegem / Kattebroek
- o de versnipperde landbouwgebieden in de Broekbeekvallei

Zone GIII – Noordelijk gecompartmenteerd landbouwgebied

- o de ingesloten open ruimte ten noordwesten van Groot-Bijgaarden, gelegen bij de E40 en het dienstverleningsgebied.

8. Selectie van open ruimtecorridors

Op basis van de aanwezige landschappelijke kwaliteit of de gewenste landschappelijke kwaliteit, selecteert Dilbeek 5 gebieden als open ruimtecorridor. Deze gebieden zijn strategisch voor de uitbouw van een coherent open ruimtenetwerk. In de open ruimtecorridors worden de elementen van de open ruimtestructuur versterkt:

- o **O1.-** ter hoogte van het kasteel van Groot-Bijgaarden;
- o **O2.-** Wolfspuiten – Kattebroek – Thaborberg;
- o **O3.-** ter hoogte van Windmuts, over de Ninoofsesteenweg heen;
- o **O4.-** ter hoogte van Bettendries, over de Ninoofsesteenweg heen;
- o **O5.-** over de Kraanstraat en de Steenbergstraat;

Voor de afbakening en inrichting wordt een RUP opgemaakt.

9. RUP herbestemmingen in functie van de gewenste natuurlijke structuur

Voor de realisatie van de gewenste open ruimtestructuur zal Dilbeek een aantal herbestemmingen vastleggen via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

- **Herbestemming 1.- Prioritair Gebied voor Natuur P4**
- **Herbestemming 2.- Prioritair Gebied voor Natuur P5**
- **Herbestemming 3.- Uitvoering van het geactualiseerde GNOP:** Het GRS ondersteunt de acties van het GNOP die kaderen in de realisatie van de gewenste open ruimtestructuur. Zeven concrete herbestemmingen laten toe het netwerk van Ecologische Verbindingen en Prioritaire Gebieden voor Natuur uit te bouwen:
 - o Plankenbeek (benedenloop: tussen Neerveldstraat en Molenweg)
 - o Spanuit-Ijsbos (tussen Ninoofsesteenweg, spoorlijn en Ijsbergstraat)
 - o Spanuit-Ijsbos (tussen Roomstraat en spoorlijn)
 - o Molenbeek (tussen Maalbeekstraat en De Smedtstraat)
 - o Zijloop Koebeek (Dilbeek, Itterbeek, langs de Borrestraat)
 - o Molenberg (langs Ketelheidestraat)
 - o Broekbeekvallei (tussen Neerhof en de Ring)

10. RUP Wolsem

In kader van de realisatie van de groene dooradering (stapstenen) in de woonkern Wolsem. Deze actie staat in relatie tot actiepunt 11 'Opmaak van een masterplan voor de kern van Wolsem'.

4. Wonen

11. Selecties

De gemeente selecteert de kern van Sint-Anna-Pede in de gemeentelijke nederzettingsstructuur als traditionele landelijke kern.

12. Masterplan 'Leefkernen'

Dilbeek zal een masterplan opmaken overeenkomstig de aanwijzingen in het richtinggevend deel voor de geselecteerde kernen van de nederzettingsstructuur. Binnen de planperiode van het GRS wordt dit minstens uitgewerkt voor Dilbeek en Wolsem. Deze masterplannen zullen een wervende functie hebben voor de masterplannen die later voor de overige kernen kunnen opgesteld worden. Ze bieden ook de onderbouwing voor de opmaak van RUP Kernen.

13. Inventarisatie van het markant erfgoed

Dilbeek neemt initiatief tot de inventarisatie van zijn markant erfgoed op basis van de criteria zoals aangegeven in het richtinggevend deel. Deze lijst dient de context van de opgenomen gebouwen te beoordelen en de kwetsbare of bedreigde omgevingen in kaart te brengen. Aan het geïnventariseerde erfgoed kunnen specifieke ontwikkelingsperspectieven worden gekoppeld overeenkomstig het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan.

14. Reconversie 'Spanuit'

De gemeente zal een RUP opmaken voor de reconversie van de omgeving 'Spanuit' overeenkomstig de aanwijzingen van het richtinggevend deel.

15. Actieplan 'stationsomgevingen'

De gemeente maakt een RUP voor de stationsomgevingen Dilbeek en Sint-Martens-Bodegem.

16. Beeldkwaliteitsplan N8

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

17. Actieplan 'seniorenhuisvesting'

Dilbeek neemt alle nodige initiatieven om DOELSTELLING 1 (seniorenhuisvesting) van de gewenste nederzettingsstructuur in te vullen.

18. Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken

Binnen de planhorizon van het structuurplan zal de gemeente een RUP opmaken voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden WU1, WU2, WU4, WU5, WU9, WU11 en woonreservegebied WR2. In kader van WUA, WU4 en WU5 wordt de opmaak van BPA Bosstraat heropgenomen als RUP om gecoördineerd invulling te geven aan de woonuitbreidingsgebieden met oog voor recreatieve en natuurlijke aspecten.

5. Bedrijvigheid**19. Locatieonderzoek voor nieuwe lokale bedrijvzones**

De gemeente zal voor de realisatie van de gewenste economische structuur opdracht geven voor een locatieonderzoek overeenkomstig paragraaf 4.2.3 van het richtinggevend deel.

20. Opmaak verordening 'goed nabuurschap' in functie van bedrijvigheid

De gemeente zal de voorwaarden voor goed nabuurschap van lokale bedrijvigheid in toepassing van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vastleggen in een gemeentelijke verordening.

21. Rups voor de gewenste economische structuur

- o RUP Herbestemming Lumbeekstraat West: De zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO wordt omgezet naar de gewenste open ruimtebestemming;
- o RUP Nieuwe zone voor lokale bedrijvigheid: Indien vereist (afhankelijk van de uitkomst van het locatieonderzoek en de beschikbaarheid van ruimte voor lokale bedrijvigheid binnen de regionale bedrijventerreinen op het grondgebied van de gemeente), zal Dilbeek een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de inrichting van een duurzaam lokaal bedrijventerrein opmaken.
- o RUP's in functie van de gewenste inrichting van verlaten bedrijfssites.

6. Verkeer en vervoer

22. Categorisering van de lokale wegen

Aanvullend op de categorisering van het hogere wegennet selecteert de gemeente binnen de gewenste ruimtelijke structuur volgende lokale verbindingswegen:

Lokale weg type I: lokale verbindingswegen	
Brusselstraat	verbindt Ternat, Sint-Ulriks-Kapelle, Groot-Bijgaarden en Sint-Agatha-Berchem
route Gossetlaan – Cooremansstraat – Nieuwe Gentsesteeweg	verzorgt de aansluiting van Groot-Bijgaarden met oprit nr. 21 van de A10/E40
Robert Dansaertlaan	verzorgt de aansluiting van Wolsem met oprit 11 van de A10/E40 en verbinding met Sint-Agatha-Berchem
Stationsstraat (vanaf de Dansaertlaan richting Dilbeek centrum) – Kasteelstraat – Sint-Alenalaan – Heetveldelaan - Baron de Vironlaan,	in combinatie met de Dansaertlaan verzorgt de Stationsstraat de verbinding tussen Groot-Bijgaarden en Dilbeek en verzorgt ze de ontsluiting van de kern van Dilbeek en de aanpalende wijken richting N8
route Ternatstraat – Bodegemstraat - Itterbeeksebaan	verbindt Dilbeek met Ternat, Sint-Martens-Bodegem, Itterbeek en Anderlecht
J. De Trochstraat – Ijsbergstraat - Doylijkstraat	verbindt Dilbeek met Wambeek (deelgemeente Ternat), Schepdaal en Vlezenbeek (deelgemeente Sint-Pieters-Leeuw)
Lokale weg type II: lokale ontsluitingsweg	
Molenstraat	ontsluiting naar de Brusselstraat en naar Ternatstraat
Wijngaardstraat	ontsluiting naar de De Trochstraat en naar de N8–Ninoofsesteenweg
Schepdaalstraat	ontsluiting naar het centrum van Sint-Martens-Bodegem en naar de lokale verbindingroute Ternatstraat–Bodegemstraat
Wolsemstraat	ontsluiting tussen Sint-Martens-Bodegem en de stationswijk
route Eylenboschstraat–Dreef–Kothemstraat	ontsluiting van Schepdaal naar de N8
route Kothemstraat – Isabellastraat	ontsluiting van Schepdaal en Sint-Gertrudis-Pede naar de lokale verbindingsweg Doylijkstraat–Ijsbergstraat
route Roomstraat–Rollestraat–Keperenbergstraat	ontsluiting van Sint-Anna-Pede naar de lokale verbindingroute Doylijkstraat–Ijsbergstraat vanaf de Itterbeeksebaan
route Boudewijnlaan–Kalenbergstraat	ontsluiting naar de Ninoofsesteenweg
route Vlaanderenlaan–Smissenbosstraat–Lange Haagstraat	ontsluiting van de wijken Wolsem, Rondebos, Begijnenborre naar de lokale verbindingroute Bodegemstraat–Ternatstraat
route Stationsstraat–Hendrik Placestraat–Molenberg–Hoogveld (tussen de Dansaertlaan en de Brusselstraat)	ontsluiting van de wijk Savio en de stationsomgeving naar de lokale verbindingroute Brusselstraat en Dansaertlaan
route Kloosterstraat tussen de Dansaertlaan en Baron de Vironlaan	ontsluiting van Elegem
route Verheydenstraat–Spanjeberg	ontsluiting van centrum met de N8
route Bosstraat–Elzenstraat	ontsluiting van Groot-Bijgaarden naar de lokale verbindingroute langs de R. Dansaertlaan
route Astridlaan–verlengde Astridlaan en Kattebroekstraat	ontsluiting van Dilbeek noord
Isidoor Van Beverenstraat	ontsluiting dienstverleningsgebied E40

7. Recreatie

23. Selectie recreatieve infrastructuur in de “stedelijke sfeer”

Infrastructuur met hoogdynamische en/of bovenlokale uitstraling:

- CC Westrand;
- Roelandsveld;

Lokale recreatieve knooppunten:

- Recreatieve site Bosstraat;
- Recreatieve site Kalenbergstraat;
- Steenpoelgolf;
- Zwembad Dilkom.

24. Selectie recreatieve infrastructuur in het buitengebied

Lokale recreatieve knooppunten:

- Groot-Bijgaarden
 - Rodenberg
- Itterbeek
 - Breugeldal
 - Kalenberg
- Schepdaal
 - Jan de Trochstraat
 - Caerenbergveld
- Sint-Martens-Bodegem
 - Sint-Martinusstraat
- Sint-Ulriks-Kapelle
 - Lumbeekstraat

25. Herziening BPA Wolfspuiten Noord A in functie van CC Westrand

De gemeente maakt een herziening van BPA Wolfspuiten Noord A om de gewenste academie voor muziek en dans te kunnen ontwikkelen.

26. Onderzoek en RUP's in functie van de lokale recreatieve knopen

In functie van de inrichting Roelandsveld, Bosstraat, en de nieuwe lokale recreatieve knoop in buitengebied worden de nodige locatieonderzoeken en RUP's opgemaakt. Het locatieonderzoek in functie van de inplanting voor een multifunctionele sporthal op de site Bosstraat of Roelandsveld dient vooraf te gaan aan de andere acties.

27. Inventaris knelpunten trage wegennetwerk

De knelpunteninventaris zal de basis zijn van een actieprogramma voor de realisatie van een volwaardig trage wegennetwerk.

28. Herbestemmen van niet ingericht recreatiegebied Ketelheide

8. Zonevreemdheid

29. RUP Zonevreemde woningen

30. RUP Duurzame bedrijfssites, in kader van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijfssites

31. RUP Zonevreemde sport en recreatie

Begrippenlijst



ruimte voor ideeën

Afbakening

Een afbakening geeft precieze aanduiding van gebieden waar een specifiek gebiedsbeleid van toepassing is. De afbakening gebeurt via een afbakingsproces waarin alle betrokkenen samenwerken.

Afbakening van stedelijke gebieden

Afbakening van stedelijke gebieden is de precieze aanduiding van de delen van een gemeente waarin een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is (= stedelijk gebiedsbeleid). De afbakening moet toelaten binnen de grens van het stedelijke gebied de wenselijke kwalitatieve en kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, economische activiteit en andere activiteiten (de zogenaamde taakstellingen) op te vangen. De afbakening gebeurt via een afbakingsproces waarin alle betrokkenen samenwerken.

Agrarisch gebied

Het agrarisch gebied is het gebied dat aldus bestemd wordt op het gewestplan. Agrarisch gebied is een juridisch begrip. De oppervlakte agrarisch gebied bestaat uit landbouwnuttige oppervlakte en niet landbouwnuttige oppervlakte.

Bebouwingsdichtheid

De bebouwingsdichtheid is de dichtheid die de bebouwing aanneemt. Deze kan met verschillende kengetallen worden uitgedrukt:

- woningdichtheid = aantal woningen/totale oppervlakte (woningen/ha)
- bruto-bebouwingscoëfficiënt = bebouwde oppervlakte/totale oppervlakte
- netto-bebouwingscoëfficiënt = bebouwde oppervlakte/oppervlakte percelen (bouwpercelen privé en openbaar)
- (bruto) Vloer/Terreinindex (V/T) = vloeroppervlakte gebouwen/totale oppervlakte
- (netto) Vloer/Terreinindex (V/T) = vloeroppervlakte gebouwen/oppervlakte percelen (bouwpercelen privé en openbaar)

Beheersovereenkomst

Een beheersovereenkomst is een contract waarbij de beheerder met de overheid op vrijwillige basis afspraken maakt over het natuur- en milieubeheer. In ruil ontvangt de beheerder een vergoeding. Beheersovereenkomsten zijn erop gericht om de kwaliteit van het milieu of het landschap te behouden of te verbeteren. Mogelijkheden in beheer zijn:

- beheer van kleine landschapselementen;
- botanisch beheer van akker- en grasland;
- perceelsrandbeheer;
- aanplanten van bomenrijen, houtkanten, knotbomen enz.;
- verminderde bemesting in kwetsbaar gebied.

Beheersovereenkomsten zijn het aangewezen instrument voor de doelstelling verweving landbouw en natuur te realiseren en alzo een grotere natuurwaarde te creëren.

Beroepsbevolking

De personen op arbeidsleeftijd (18-64 jaar) die actief zijn op de arbeidsmarkt, hetzij als werkzoekende (niet-werkende werkzoekenden (NWWZ)), hetzij als werkende (loontrekkenden en niet-loontrekkenden). De beroepsbevolking wordt aangegeven als een jaargemiddelde.

Bindende bepaling

De bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan zijn de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. De functie van de bindende bepalingen bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. De bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek zijn bindend voor de gemeente Dilbeek en haar diensten. De bindende bepalingen zijn niet bindend voor de burger.

Buffering

Ruimtelijke buffering is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk.

Buitengebied

Het buitengebied is het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

Collectief en openbaar vervoer

Vervoer is het verplaatsen van personen en goederen. Onderscheid wordt gemaakt in:

- particulier vervoer: niet voor iedereen onder gelijke voorwaarden toegankelijk (alleen voor de eigenaar of de gemachtigde gebruiker).
- openbaar vervoer: voor iedereen onder gelijke voorwaarden toegankelijk;
- collectief vervoer: vervoer waarbij er groepen van personen worden vervoerd.

Concept

Een concept is de ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en beleidsdoelstellingen. Een concept bevat steeds één of meer kaartbeelden van het betrokken gebied.

Doortocht

Een doortocht is een weg ingericht als doortocht of op basis van het doortochtenconcept. Het is een weg met een verbindingsfunctie waarvan de inrichting ter hoogte van de passage van een woonkern is ingericht met prioriteit voor verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonkern. Dergelijke inrichting bestaat bijvoorbeeld uit met een verlaagde ontwerpsnelheid uitgewerkt gemengde verkeersafwikkeling, beveiligde oversteekplaatsen, pleinvorming, bijzondere stedenbouwkundige vormgeving, éénheid in vormgeving en materiaalgebruik, begroening, ... en is specifiek voor de ruimtelijke kenmerken van de woonkern.

Duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit is mobiliteit die past binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij worden de economische, de sociale en de ecologische componenten geïntegreerd benaderd.

Duurzame ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit begrip is ontleend aan de Agenda 21 van de Verenigde Naties.

Frictieleegstand

De frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

Fysisch systeem

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. In ruimtelijke context zijn vooral de bodemeigenschappen en -processen en het watersysteem van belang.

Gebiedsgericht beleid

Gebiedsgericht beleid is beleid dat zich richt op de ruimtelijke kenmerken van een bepaald gebied.

Inbreiding

Inbreiding is de functionele of morfologische verdichting van het bebouwde weefsel.

Kern van het buitengebied

De beleidscategorie 'kernen van het buitengebied' bestaat uit de hoofdorpen en de woonkernen. In de kernen van het buitengebied wordt, in toepassing van het principe 'gedeconcentreerde bundeling', de ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten geconcentreerd. Deze dynamiek moet op de schaal en op het tempo van het buitengebied worden gehouden. De specifieke eigenheid van het wonen en werken in het buitengebied moet erkend en in relatie gebracht worden met het duurzaam functioneren van de agrarische en de natuurlijke structuur. Kwantitatief wordt hiervoor het aantal nieuw te bouwen woonegelegenheden in de kernen van het buitengebied beperkt tot maximaal 40 % van het totaal.

Kernversterkend beleid

Kernversterkend beleid is het beleid dat vooropgesteld wordt voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de uitbreiding en uitwaaiing van kernen tegen te gaan. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een attractieve woonfunctie, een gedifferentieerde woningvoorraad, het behoud van de economische dynamiek, het behoud van de voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

Kleine landschapselementen

De kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap.

Kouters

Percelenpatroon of relicten van een percelenpatroon die strikt gestructureerd zijn in kwartieren bestaande uit repels, die slechts door een ploegvoor van elkaar gescheiden zijn. Dit typische percelenpatroon is kenmerkend voor de zandleem- en leemstreek. De bouwlanden vormden eilanden van een open landschap in de omgevende woeste gronden. Rond deze landbouwgebieden lagen de gemeenschappelijke graasgronden. Gemeenschappen die naast akkerbouw ook aan veeteelt doen bezitten in het dorpscentrum een verzamelplein (naar Marc Antrop, het landschap meervoudig bekeken).

Landelijk gebied

Het begrip 'landelijk gebied' refereert naar een geografisch omljnd gebied waaraan een socio-economische betekenis is verbonden. De begrippen 'buitengebied' en 'landelijk gebied' hebben aldus een andere betekenis en dekken een andere lading, alhoewel ze onderling niet tegenstrijdig zijn. Het begrip buitengebied kan evenwel worden gerelateerd aan de graden van landelijkheid waardoor er ook een socio-economische dimensie aan deze beleidsstrategie wordt toegevoegd.

Landschap

Het landschap is de resultante van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en de menselijke activiteiten.

Landschapselement

Een landschapselement is een discreet object in het landschap : een gebouw, een perceel, een boom, een meer, een rivier, ...

Levensloopbestendige woning

Woning die reeds bij zijn ontwerp rekening heeft gehouden met rolstoelgebruik, toegankelijkheid voor personen met een gereduceerde mobiliteit,... opdat de bewoners zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen functioneren in hun eigen woning.

Lijninfrastructuur

Lijninfrastructuur is het geheel van verkeersinfrastructuur en haar omgeving bedoeld voor verkeer en vervoer van mensen, goederen en berichten. Het omvat autowegen, waterwegen, spoorwegen, luchthavens, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en infrastructuur t.b.v. telecommunicatie.

Lint

Een lint is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. In dit beleid worden volgende categorieën onderscheiden: kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Een lint is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur en die niet als woonkern is geselecteerd.

Lintbebouwing

Lintbebouwing is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit alleenstaande gezinswoningen en/ of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven. Het begrip lintbebouwing heeft geen beleidsmatige betekenis.

Locatiebeleid

Het locatiebeleid is het beleid dat er op gericht is nieuwe verkeersgenererende activiteiten te voorzien op die locaties waar de capaciteit en kwaliteit van het vervoerssysteem (langzaam verkeer inbegrepen) dit toelaten. Met locatiebeleid wordt aldus het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie.

Lokaal bedrijf

Een lokaal bedrijf is een bewerkend en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is van omvang.

Markant erfgoed

Dilbeek hanteert de term markant erfgoed, als een uitbreiding op de selecties van het (voorlopig) beschermd erfgoed. Indien een onroerend ensemble niet is aangeduid als (voorlopig) beschermd erfgoed, kan het opgenomen worden in de gemeentelijke lijst van markant erfgoed en dit op basis van een (bouw)historisch onderzoek met evaluatie van architecturale kwaliteit, zeldzaamheid, materiële staat, bakenwaarde,...De gemeente zal voor het markant erfgoed een gemeentelijk erfgoedbeleid hanteren. Om zich van de instandhouding te verzekeren, kunnen bestemmingswijzigingen voor het markant erfgoed doorgevoerd worden. Bestemmingswijzigingen dienen volledig te passen binnen het kader dat in het ruimtelijk structuurplan wordt uitgewerkt.

Mobiliteitsbeleid

Het mobiliteitsbeleid is het beleid dat zich richt op het geheel van de mobiliteitsproblematiek. Het mobiliteitsbeleid omvat :

- de maatregelen gericht op het al dan niet voldoen aan de behoefte aan verplaatsingen (mobiliteitsvraag);
- de maatregelen gericht op het aanbieden van verplaatsingsmogelijkheden (mobiliteitsaanbod);
- het beheer van de feitelijke verkeersdeelname en omgevingseffecten (mobiliteitsbeheer).

Open ruimteverbinding of -corridor

Een open ruimteverbinding is een niet of weinig bebouwde ruimte in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Open ruimteverbindingen voorkomen het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden en verzorgen een verbindingsfunctie ten aanzien van de structuurbepalende elementen van het buitengebied.

Plannen van aanleg

De plannen van aanleg worden in de wet op de stedenbouw (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) omschreven; bedoeld zijn het gewestplan, het algemeen plan van aanleg (APA) en bijzonder plan van aanleg (BPA).

Poort

Op Vlaams niveau zijn poorten plaatsen waar ontwikkelingen worden gestimuleerd omwille van de bestaande of potentiële positie in het internationale communicatienetwerk (water, weg, spoor, lucht, telecomunicatie). Zij zijn een element van de economische structuur op internationaal niveau en kunnen internationale investeringen aantrekken. Het zijn die plaatsen waar vanuit ruimtelijk oogpunt het wenselijk is de ontwikkeling en de verdichting te stimuleren omwille van:

- de aanwezigheid van hoogwaardige ontsluitings- en verbindingsfunctie (water-, weg-, spoor, pijpleiding, telematica-infrastructuur);
- de omgevingskwaliteiten (met name stedelijkheid in de stationsomgevingen), de infrastructuren in de zeehavens (kaaimuren, kranen, opslagruimtes, logistiek,...), de hoogwaardige luchthaveninfrastructuren en luchthavengebonden functies (hotels, businesspark,...);
- de draagkracht van de omgeving zowel op milieuhygiënisch, als op ruimtelijk vlak.

Poorten zijn aldus een beleidsmatig begrip.

Reconversie/reconversieregio/reconversiegebied

Een reconversiegebied of reconversieregio is een gebied of een regio waar de bestaande productiestructuur een drastische en structurele wijziging heeft ondergaan. Hierdoor dienen bestaande nog bruikbare elementen van de productiestructuur en de infrastructuur aangepast te worden om opnieuw een bijdrage te kunnen leveren aan de regionale economie.

Regionaal bedrijventerrein

Regionale bedrijventerreinen zijn uitgeruste terreinen bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.

Richtinggevend gedeelte

Het richtinggevend of indicatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan formuleert op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de trends (het informatief gedeelte) en vanuit de uitgangshouding, een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Dilbeek. In het richtinggevend gedeelte wordt de visie in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en op basis van de ruimtelijke principes wordt een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt voor de structuurbepalende componenten.

Het indicatief of richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan is dat deel waarvan door de overheid slechts bij gemotiveerde beslissing kan afgeweken worden.

RSZ-tewerkstelling

RSZ-tewerkstelling is het aantal tewerkgestelden volgens de gegevens van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid.

Ruimtelijke kwaliteit

Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat als de waardering van de ruimte. Kwaliteit in de zin van 'waardering' spreekt een oordeel of een wenselijkheid uit. Ruimtelijke kwaliteit handelt niet in de eerste plaats om de hoedanigheid van het object op zich (de intrinsieke kenmerken van een landschap, van een binnenstad, van een stedelijke ruimte, ...) maar om de waarde die eraan wordt gehecht. Die waardering wordt in belangrijke mate mee bepaald door de betrokkenheid van de beoordeler (bewoner, doelgroep, gemeenschap, ...) en niet door de kenmerken van de ruimte zelf. Die waardering is sociaal-cultureel bepaald en is bijgevolg tijdsafhankelijk.

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur is de samenhang tussen ruimtelijke elementen en activiteiten. Structuur heeft tegelijkertijd en in samenhang betrekking op het morfologische (hoe iets is) en op het functioneren (de processen achter iets). Ruimtelijke structuren komen voor op alle schaalniveaus (bv. de ruimtelijke structuur van de tuin, van de wijk, van de kern, van de provincie of van het Vlaams Gewest).

Ruimtelijk structuurplan

Een ruimtelijk structuurplan is een plan waarin de keuzes met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied aangegeven worden, de ruimtelijke potenties worden belicht en waarin richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het gehele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens de bevordering van de doeltreffendheid en van de interne samenhang van het ruimtelijk beleid.

Ruimtelijk uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan is een instrument om uitvoering te geven aan een ruimtelijk structuurplan. Het planningsdecreet van 24 juli 1996 voorziet hiervoor twee uitvoeringsinstrumenten : de plannen van aanleg en verordeningen.

Samenhangend netwerk

Een netwerk bestaat uit takken en knopen. In een wegennetwerk zijn de takken wegen en de knopen kruispunten of knooppunten. Een netwerk is samenhangend als men van elke knoop naar om het even welke andere kan gaan via de takken van het netwerk.

Sectoraal

Een sectorale benadering is een benadering vanuit één bepaalde sector zonder daarbij expliciet of impliciet rekening te houden met andere sectoren.

Sectoroverschrijdend

Een sectoroverschrijdende benadering is een benadering waarbij over de grenzen van verschillende sectoren heen wordt nagedacht, of waarbij tot een integratie wordt gekomen.

Speelruimtwefsel

Een ruimtelijk netwerk met formele kindvoorzieningen (speelterreinen, speelbossen, jeugdlokalen,...), informele kindvoorzieningen (woonstraten, pleinen, groene ruimte, bibliotheek, zwembad, buurthuis,...) en verbindingen (trage wegen, autoluwe straten, overbruggen van barrières, kindroutes,...)

Stationsomgeving

Een stationsomgeving is een omgeving binnen de stedelijke gebieden een strategische ligging heeft en waar een hoge dichtheid en de lokalisatie van personenvervoegerichte activiteiten wordt nagestreefd. Stationsomgeving is aldus een beleidsmatig begrip.

Strategische projecten voor het buitengebied

Projecten die betrekking hebben op het behoud, de ontwikkeling en de verweving van de natuurlijke, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur.

Strategische stedelijke projecten

Projecten die de grote potenties van de stedelijke gebieden op een gecoördineerde wijze en efficiënt moeten illustreren en op korte en half lange termijn kunnen worden uitgevoerd. Ze moeten het kwaliteitsniveau van de gewenste ontwikkeling van het stedelijke gebied weergeven. De strategische stedelijke projecten hebben de volgende kenmerken:

- vernieuwen/stimuleren een vernieuwingsproces in het stedelijke gebied;
- voorbeeld- en signaalfunctie voor andere delen van het stedelijke gebied;
- kwaliteitsnorm voor de aanpak op andere plaatsen in het stedelijke gebied;
- structurerend voor het geheel of voor delen van het stedelijk gebied;
- ze hebben functionele, ruimtelijke en administratief-institutionele complexiteit die de mogelijkheden van het lokale bestuur voor de realisatie ervan overstijgen;
- zij hebben een integraal karakter (economisch, sociaal, ruimtelijk) dat een meerwaarde oplevert voor het stedelijke gebied.

Structuurplanning

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Het Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek is het resultaat van een structuurplanningsproces op het niveau Dilbeek.

Verdichting

Verdichting is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende:

- het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied;
- het differentiëren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit door verweving;
- het opleggen van minimale dichtheden.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is een kwaliteitsmaat voor de doorstroming van het verkeer.

Verkeersleefbaarheid

Verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een bepaald gebied, waarbij de draagkracht van het gebied al (niet-verkeersleefbaar) dan niet (verkeersleefbaar) overschreden wordt door de negatieve impact van het verkeer (zowel rijdend als stilstaand) dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt.

Vernieuwbouw

Vernieuwbouw staat voor een bestaand vergund gebouw dat geheel of gedeeltelijk weder opgebouwd wordt binnen het bestaande bouwvolume om het geschikt te maken of te houden voor de in de vergunning aangegeven functie. Het oorspronkelijke gebouw blijft niet noodzakelijk herkenbaar na de verbouwingwerkzaamheden.

Verspreide bebouwing

Verspreide bebouwing is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. Verspreide bebouwing wordt als beleidscategorie omschreven als de bebouwing die niet behoort tot: de kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Het begrip verspreide bebouwing heeft aldus een beleidsmatige betekenis.

Verweven

Het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige wijze dat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteit ontstaan. De wijze waarop het verweven haalbaar is, heeft te maken met het karakter (hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen) en het structurerend vermogen van de activiteiten. Ruimtelijke meerwaarden zijn onder meer het concentreren van activiteiten en het creëren van ruimtelijke nabijheid met voordelen ten aanzien van bereikbaarheid en mobiliteit.

Woningpatrimonium

Het woningpatrimonium is het geheel van voor het wonen beschikbare gebouwen.

Woongelegenheden

Een woonruimte voor één persoon of één groep van personen met een minimale zelfstandigheid die (samen) in deze ruimte gedurende de grootste tijd van het jaar al of niet met georganiseerde hulp eten, slapen en zich ontspannen (=wonen). Hierin zijn begrepen de ééngezinswoningen, appartementen, studio's (serviceflats, studio's voor begeleid zelfstandig wonen, gewone studio's,..) en studentenkamers. Rusthuizen, weeshuizen en andere opvangcentra met verschillende kamers worden als één woongelegenheden voor een collectief gezin of huishouden beschouwd.

Woonkern

Een woonkern of morfologische agglomeratie is het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een 'verspreide bebouwing' bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing.

Een woonkern is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied.

Zoneren

Indelen van een gebied in strikt gescheiden zones waaraan een eigen, eenduidige bestemming wordt toegekend.

Zonevreemd

een gebouw, activiteit of functie, kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten.

Zorgwoning

Woning waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- er wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd binnen het bestaande volume van een woning of binnen de bestaande volume-uitbreidingsmogelijkheden,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwoning en maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee bejaarden;
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;
- de eigendom, of ten minste de naakte eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.