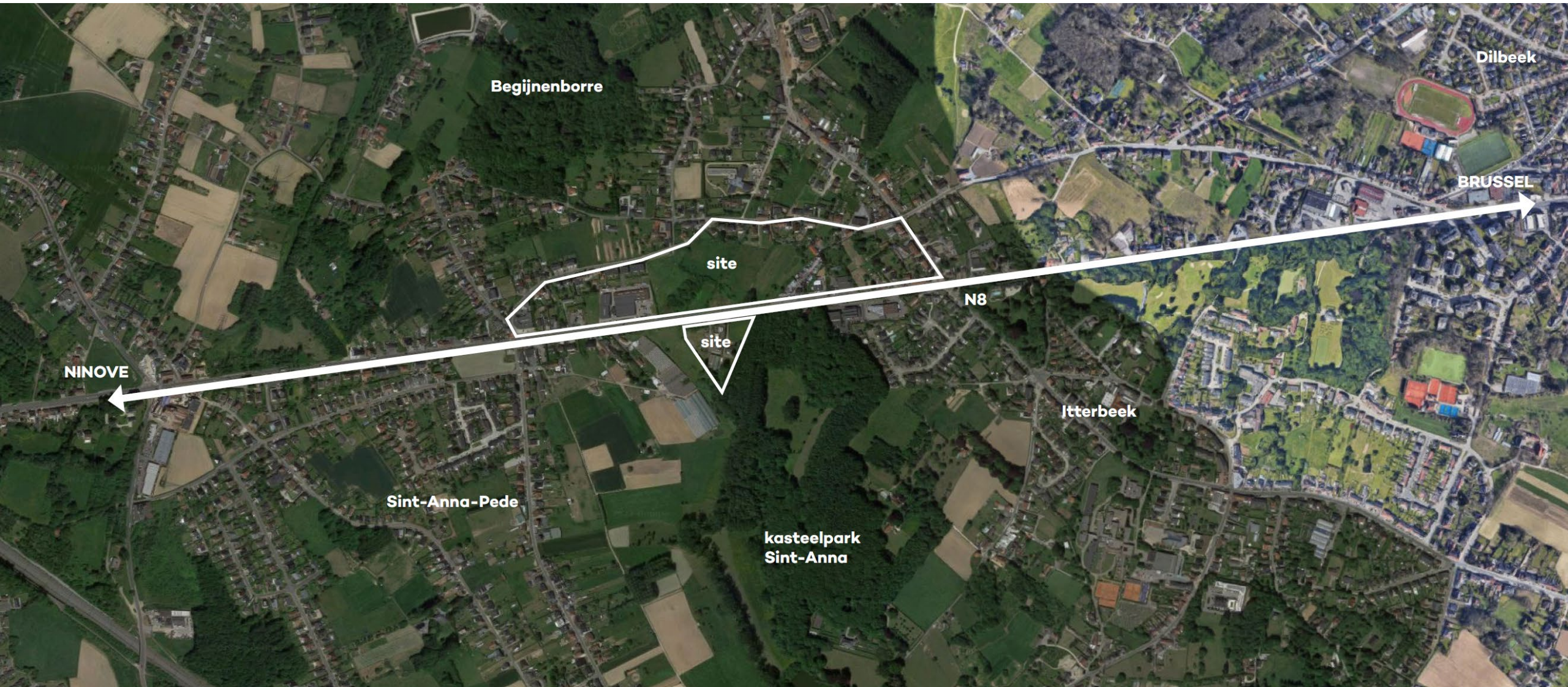


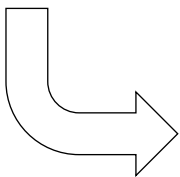
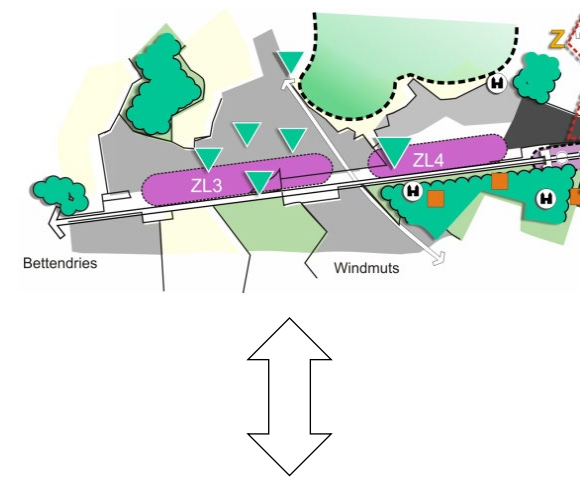
Winddries



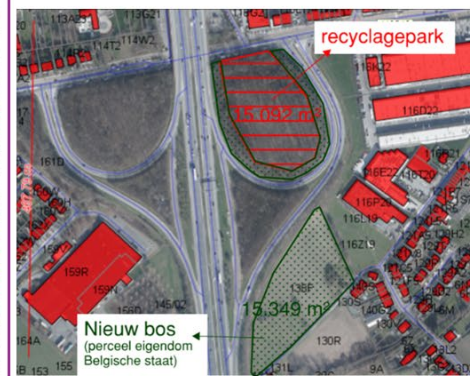
Winddries



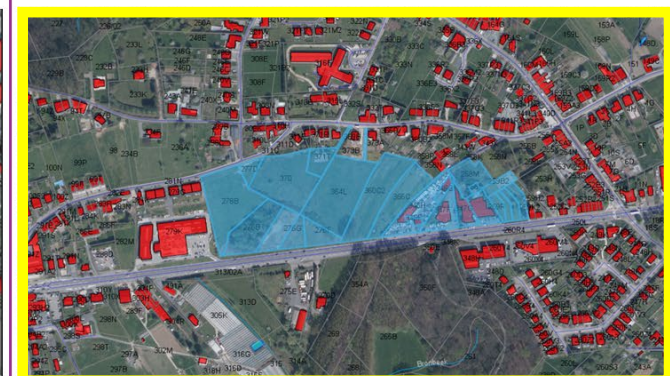
Locatieonderzoek recyclagepark



Jan De Trochstraat



Oprit R0 – Groot-Bijgaarden



Ninoofsesteenweg

Economische roeping Dilbeek



Ruimte voor ondernemen in Dilbeek

Draft eindrapport | 17 november 2022
In opdracht van gemeente Dilbeek

Dilbeek

Deze studie werd uitgevoerd door:

IDEA Consult
wouter.bervoets@ideaconsult.be

Jozef II-sstraat 40 B1
1000 Brussel

T: +32 2 282 17 10
F: +32 2 282 17 15
info@ideaconsult.be

IDEA
CONSULT thinking ahead

10.4. Prioritair werkgebied 'N8 en nieuw bedrijventerrein'

Een tweede prioritair werkgebied voor de ruimte voor ondernemen in Dilbeek is de zone langs de N8 en het geplande nieuwe bedrijventerrein. Op basis van de bestaande situatie en omgevingskenmerken en ontsluiting stellen we een focus op volgende activiteiten voor:

In de **bedrijvige kernen** langs de N8 wordt ingezet op:

- ▶ Verweefbare productie met beperkte milieu impact
- ▶ Diensten
- ▶ Detailhandel

In de **ruimte tussen de bedrijvige kernen** langs de N8 wordt ingezet op:

- ▶ Verweefbare kleinschaligere productie met beperkte milieu impact
- ▶ Diensten
- ▶ Geen grootschalige detailhandel (netto winkelvloeroppervlakte > 400m²)

Op het **nieuwe bedrijventerrein langs de N8** wordt ingezet op:

- ▶ Lokale niet-verweefbare KM0's
- ▶ Te herlokaliseren zonevreemde bedrijven
- ▶ **Openbare voorzieningen, bv. het te herlokaliseren gemeentelijk recyclagepark**

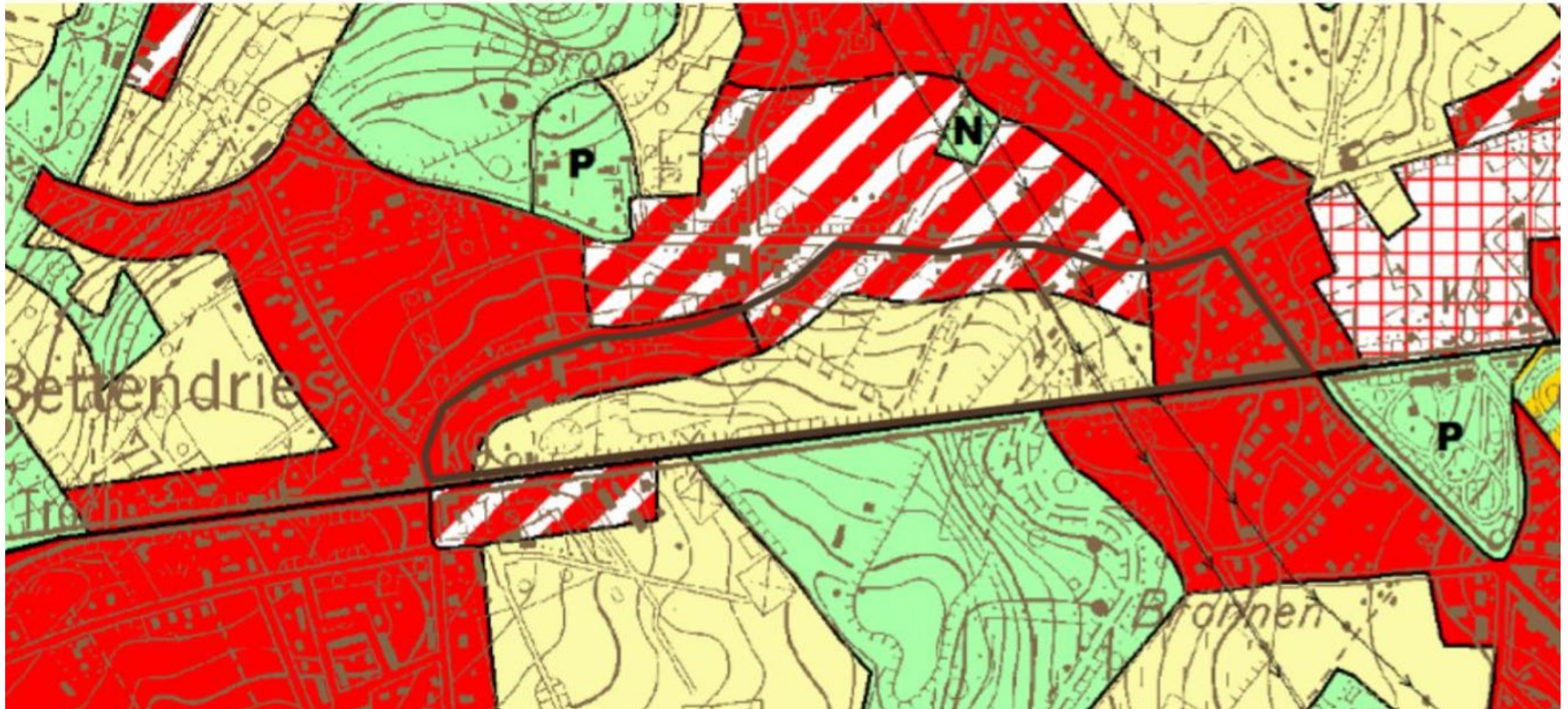
▶ **Verhoging van de Omgevingskwaliteit:** De N8 biedt vandaag op sommige segmenten een eerder troosteloze aanblik. Een verhoging van de omgevingskwaliteit is noodzakelijk. Dit kan door in te zetten op de creatie van een visuele toegangspoort tot Dilbeek via gebouwen en omgevingselementen, en door – prioritair binnen de bedrijvige kernen langs de N8 – in te zetten op de verfraaiing van de bebouwing, verbetering van de oversteekbaarheid verbeteren en verbetering van de verblijfskwaliteit. In de ruimte tussen de bedrijvige kernen dient ingezet te worden op het verbinden en versterken van de open ruimte langs de N8.

▶ **Intensivering van het grondgebruik:** Bijkomende ruimte voor bedrijvigheid kan gecreëerd worden door de herontwikkeling van onderbenutte kavels, al dan niet door aaneenschakeling van meerdere percelen, met een gestapeld programma. Ook ondergronds parkeren biedt mogelijkheden voor het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen.

▶ **Verweving van functies:** Bijkomende ruimte voor bedrijvigheid kan ook gecreëerd worden door de verweving van functies. Bijvoorbeeld door de realisatie van woonprojecten met een levendige plinten met ruimte voor kantoren en nieuwe plekken van bedrijvigheid zoals groepspraktijken, co-working spaces voor freelancers en maakateliers voor vernieuwd vakmanschap.

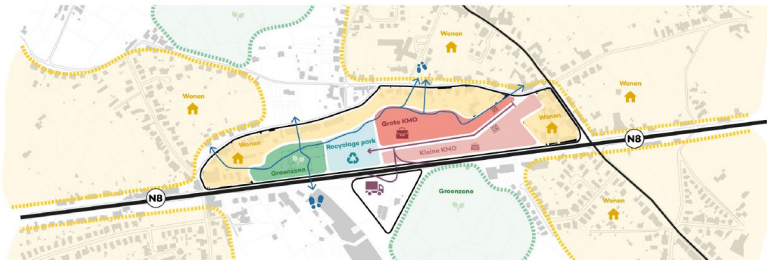
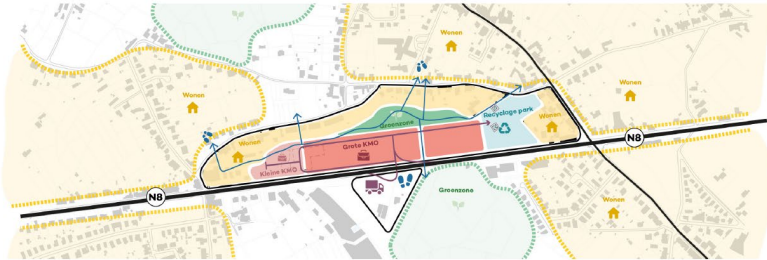
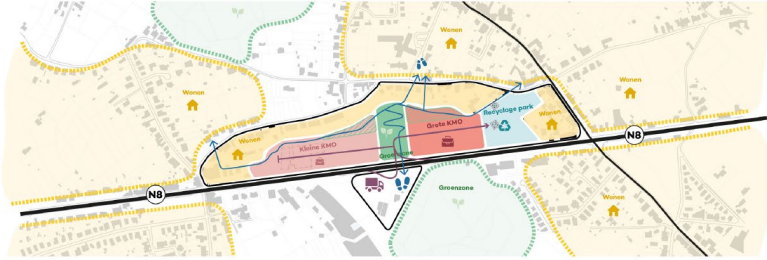
▶ **Ontwikkeling van een duurzaam nieuw bedrijventerrein:** Bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerreinen dient de lat inzake duurzaamheid hoog gelegd te worden. Dit kan door in te zetten op o.a. intensief grondgebruik om de ruimte maximaal te benutten voor economie, hernieuwbare energie, duurzaam waterbeheer, oplaadpunt voor elektrische wagens en fietsenstalling, Een hoge

Planningscontext

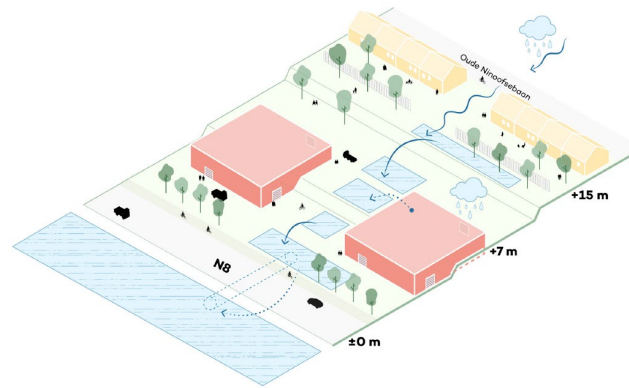
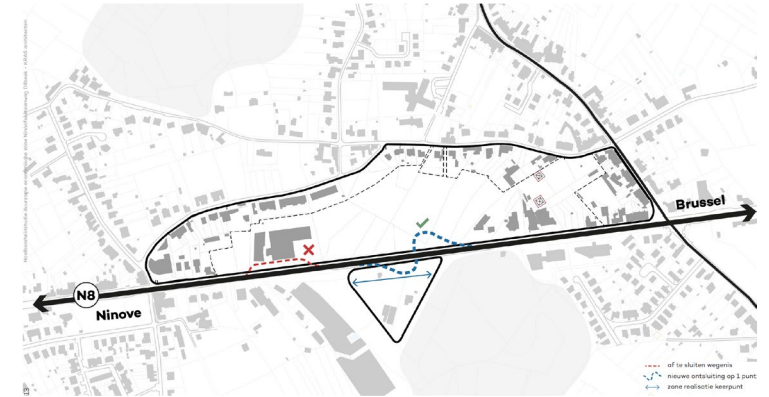
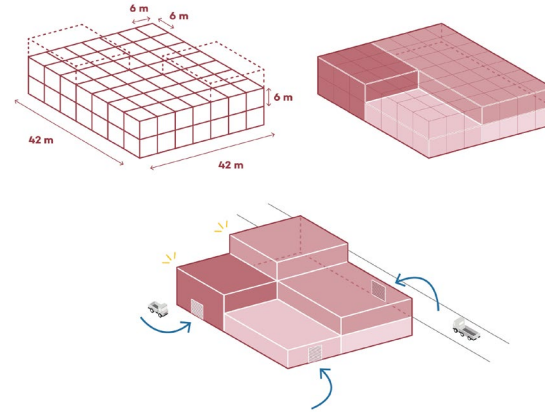
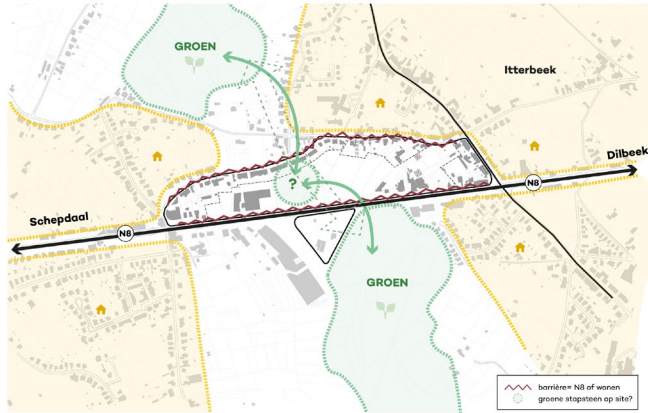


00 - praatprenten

3 + 1 scenario

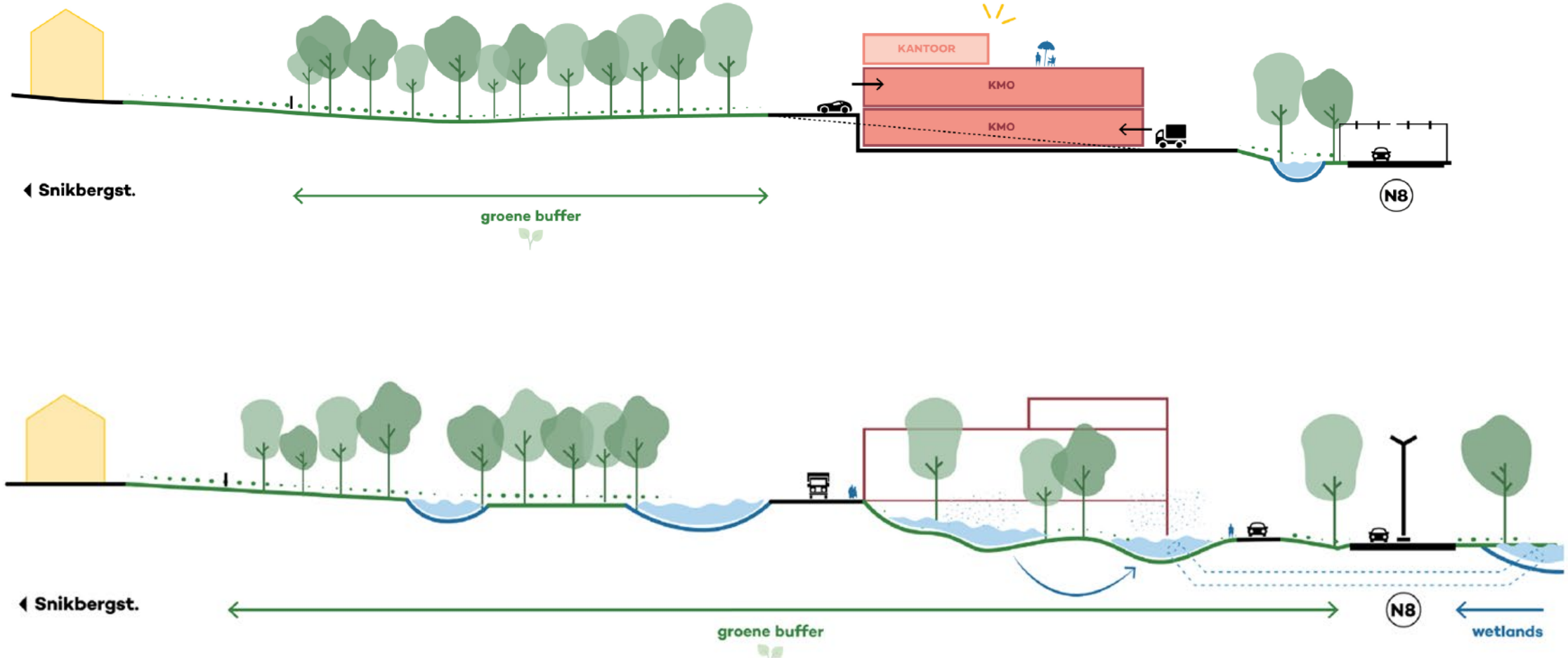


00 – praatprenten & enkele principes

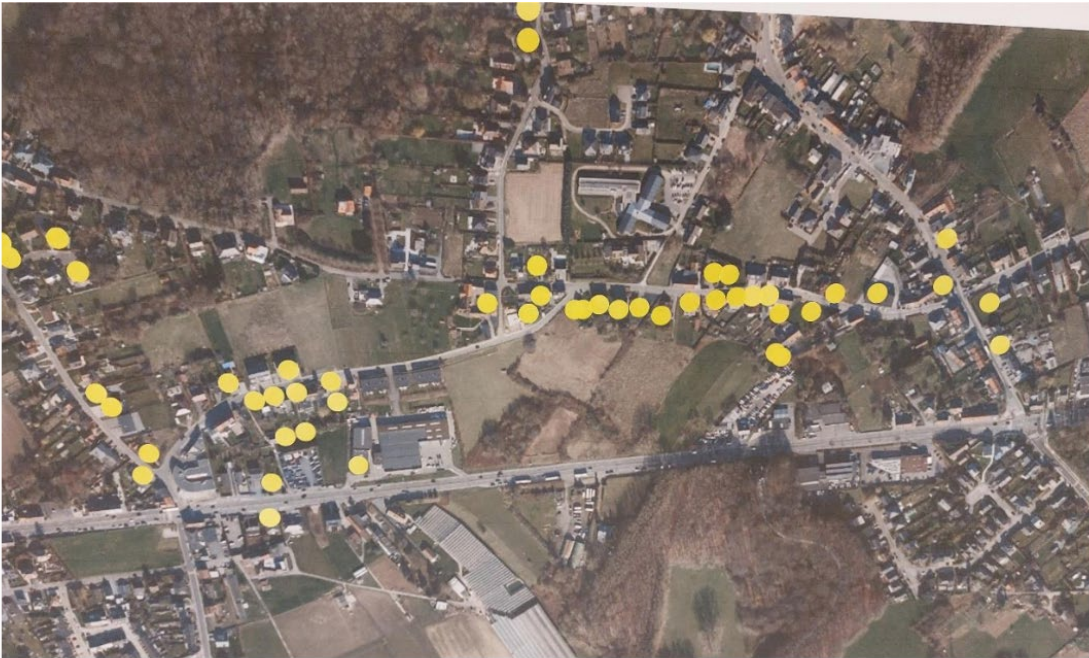
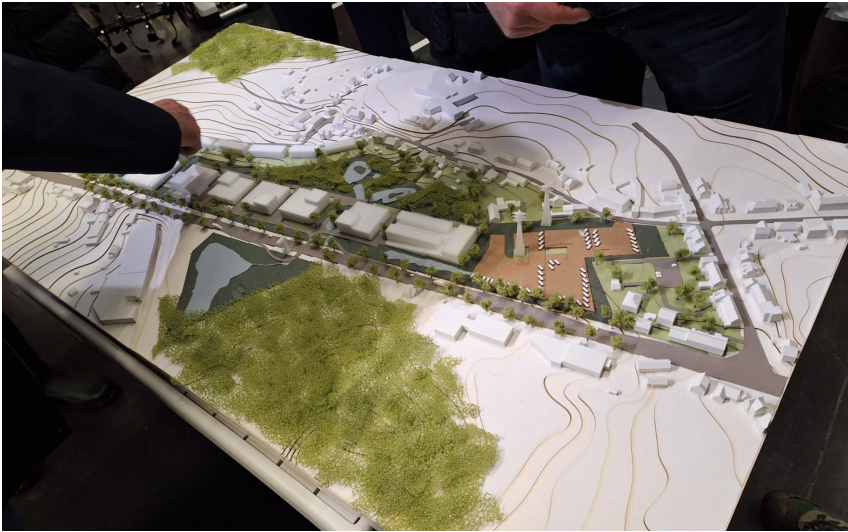
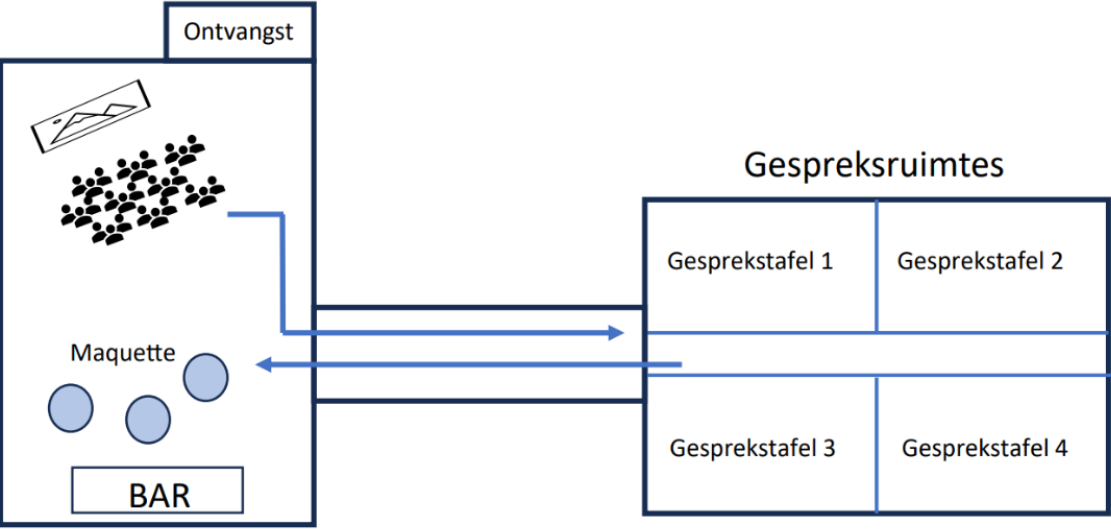


Bereikbaarheid enkel via N8 met lichtengeregeld kruispunt

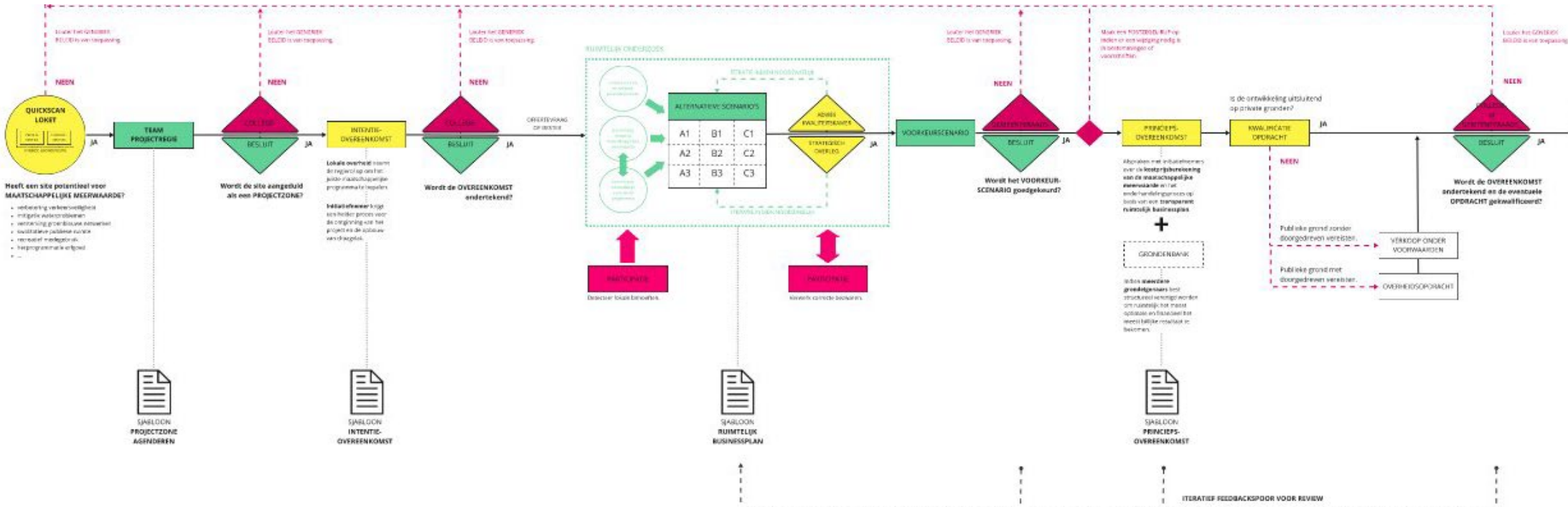
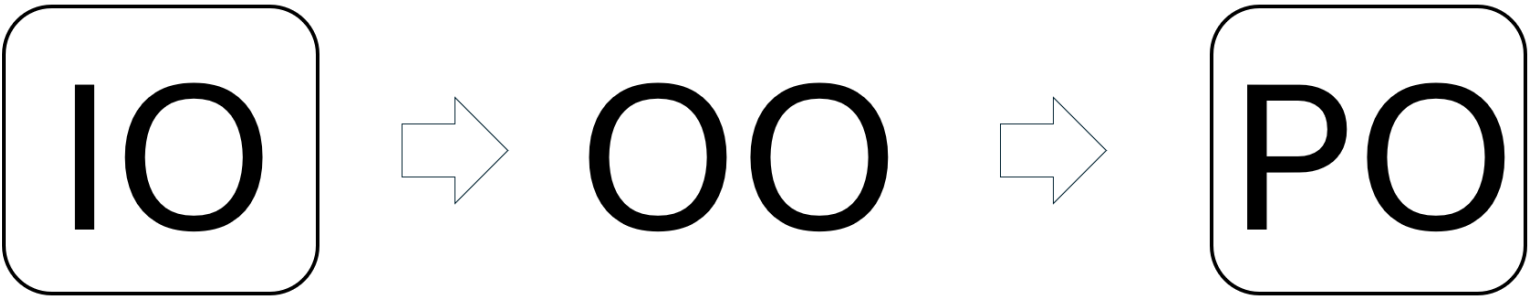
00 – praatprenten & enkele principes



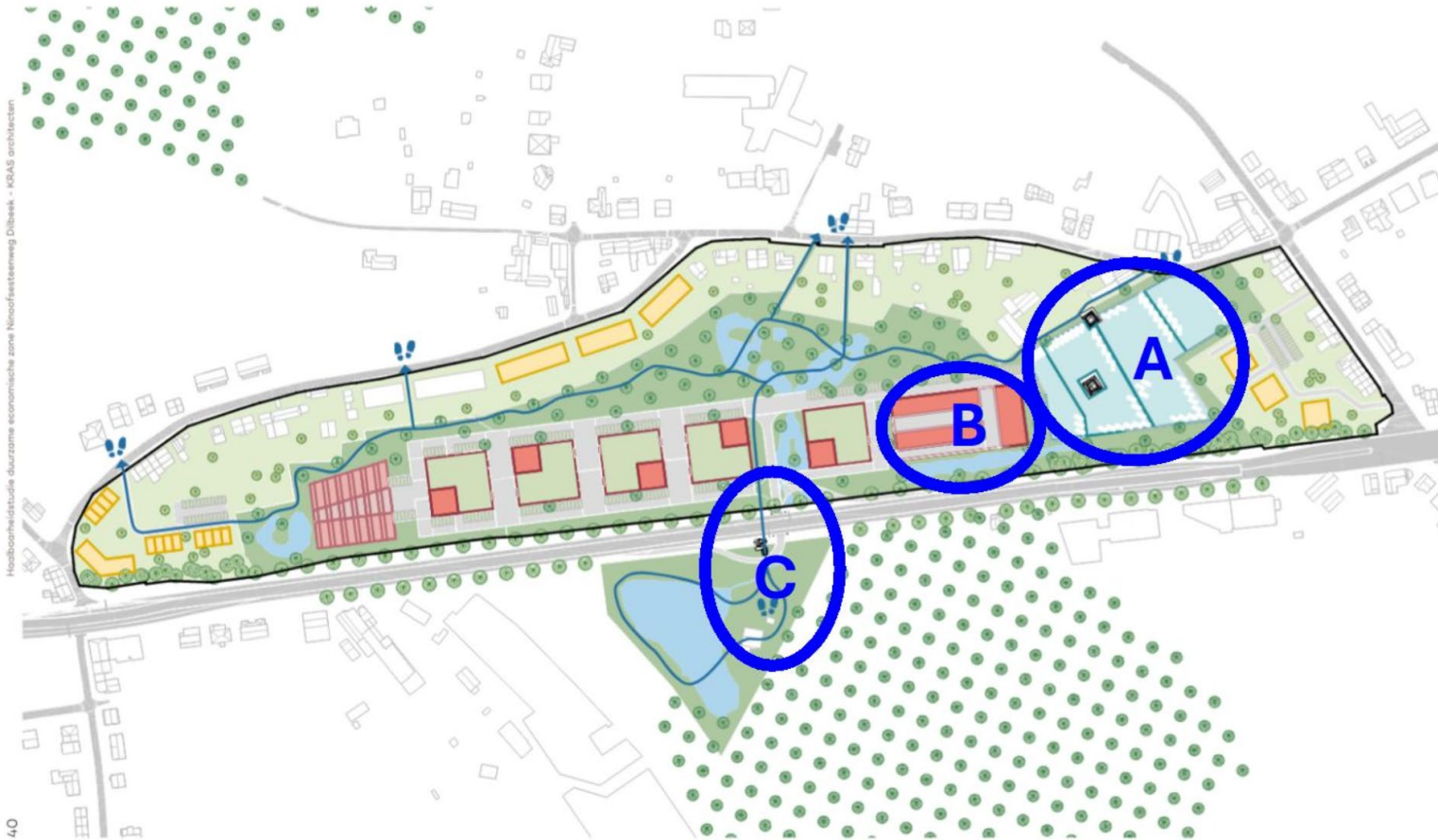
Participatie / Co-creatie



Projectregie



Participatie / Co-creatie - terugkoppeling



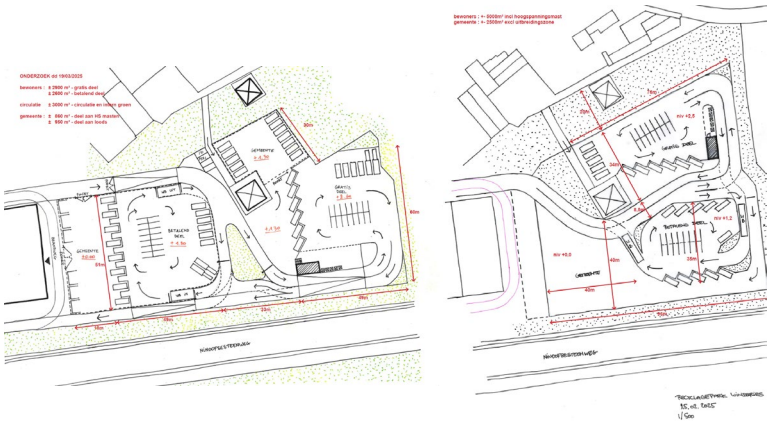
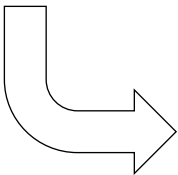
- A. RP in detail uitwerken met als doel hinder tot minimum te herleiden, groenbuffer met natuurwaarde optimaliseren
- B. Grootte gemeentelijke loods bepalen + interventie politie
- C. Op- en Afrit AWW + ontsluiting natte natuur

A. Recyclagepark

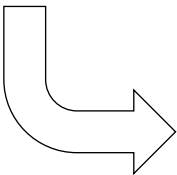
Versie 1



Versie 2



Versie 3

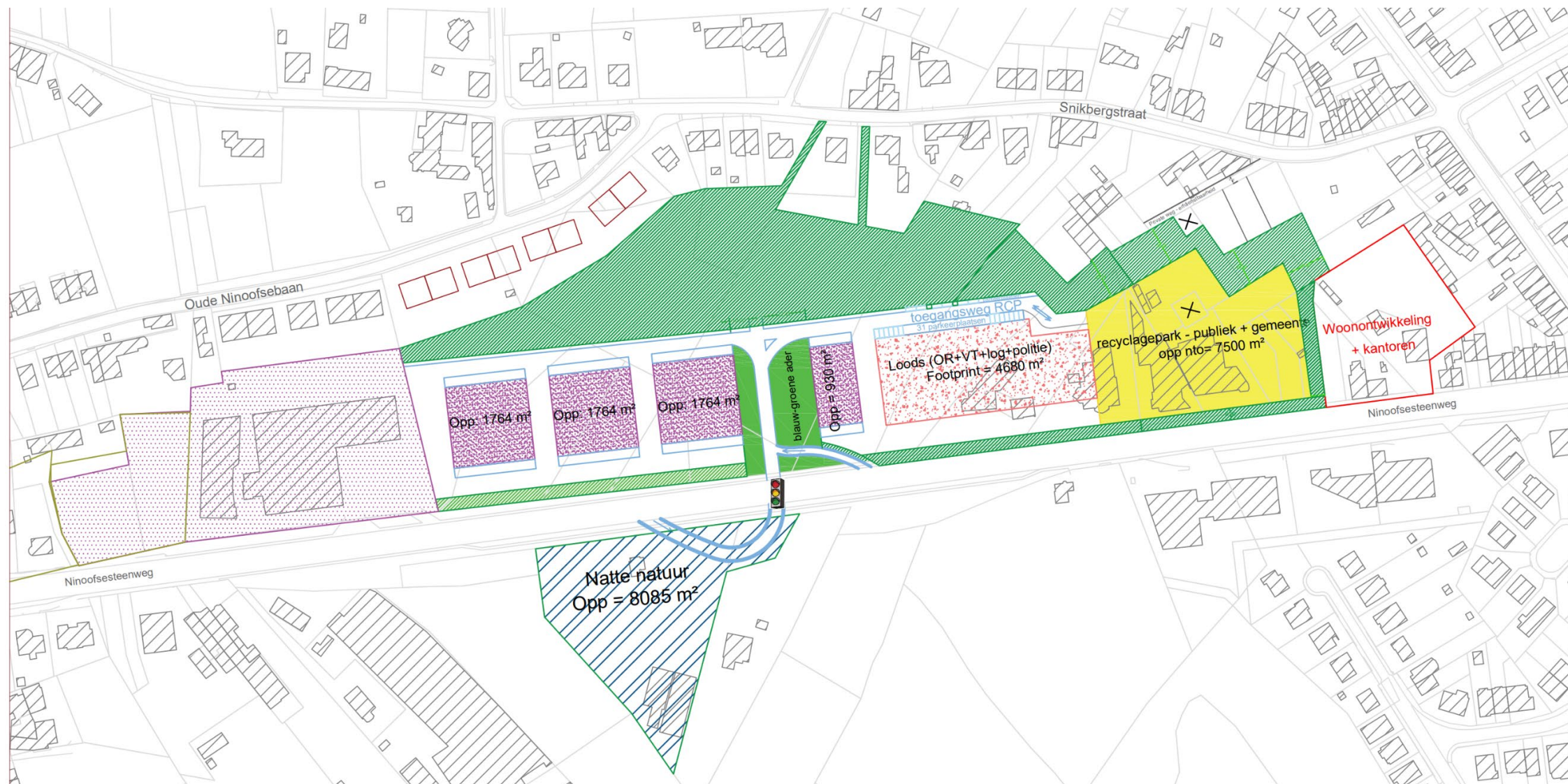


A. Recyclagepark



TOTALE OPP $= \pm 7500 \text{ m}^2$
WAARVAN DEEL
GEMEENTE $= \pm 1120 \text{ m}^2$

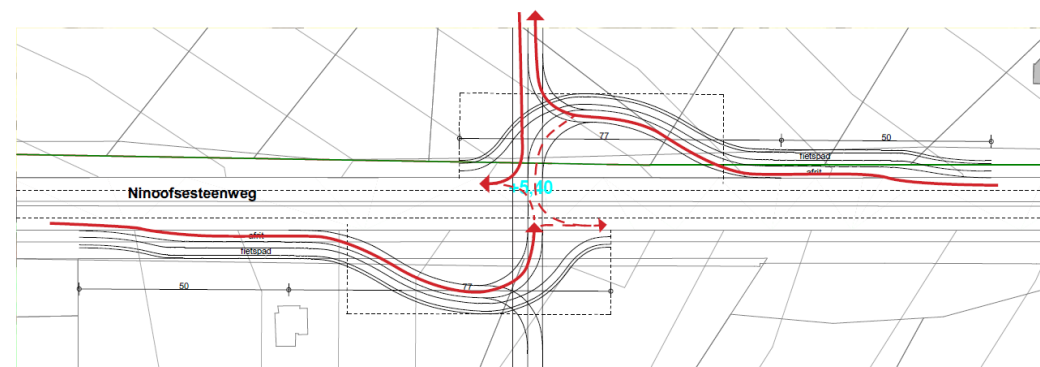
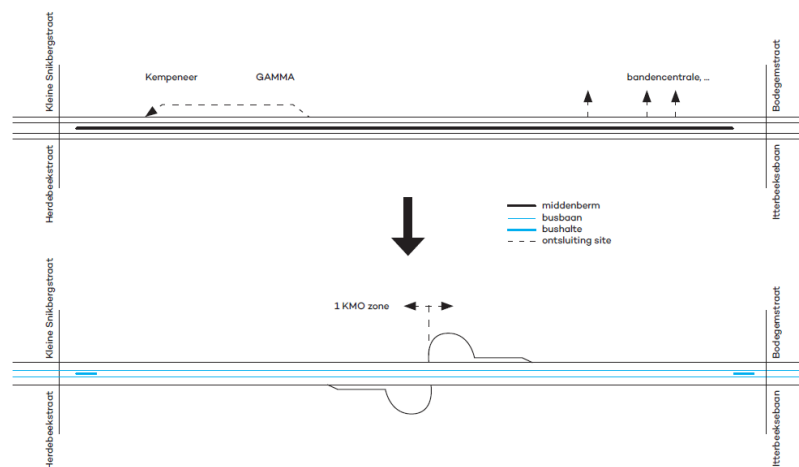
B. Gemeentelijke loods



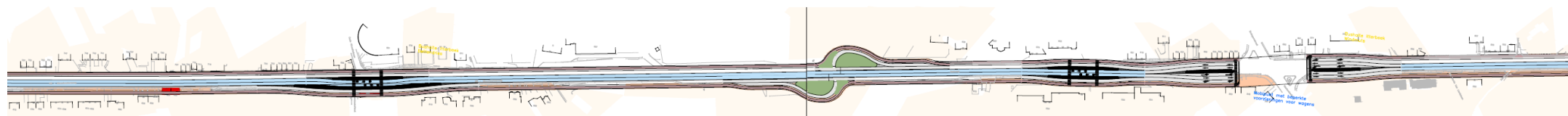
C. Op- en Afrit Winddries / AWW

AWV Streefbeeldstudie N8

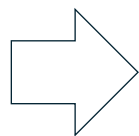
1. fietssnelweg Ninove - Brussel
2. Doelstellingen heraanleg:
 - gescheiden fietspaden
 - busbanen (12 bussen/uur/richting)



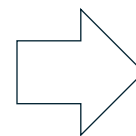
Impact keerpunt op site : minimum 125m op 25m



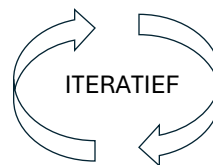
IO



OO



PO



Wat gaan we samen onderzoeken

- Regie gemeente
- Engagement eigenaars - gemeente
- Programma-onderzoek
- Duurzaamheidsonderzoek
 - Water
 - Energie
 - Circulariteit
 - Ecologie
 - Mobiliteit



Wat gaan we samen doen

- Regie gemeente
- Definitief programma
- Duurzaamheidseisen

Raming van de cijfers

- Oppervlaktes

Grondopp. RCP (= +/- 11.000m²) + Grondopp. loods (= +/- 6.250m²) = Totaal +/- 17.250 m²

- Waarde huidige onroerende goederen

Totaal +/- € 3.380.000,00

- Omgevingsaansleg

Totaal +/- € 2.483.000,00

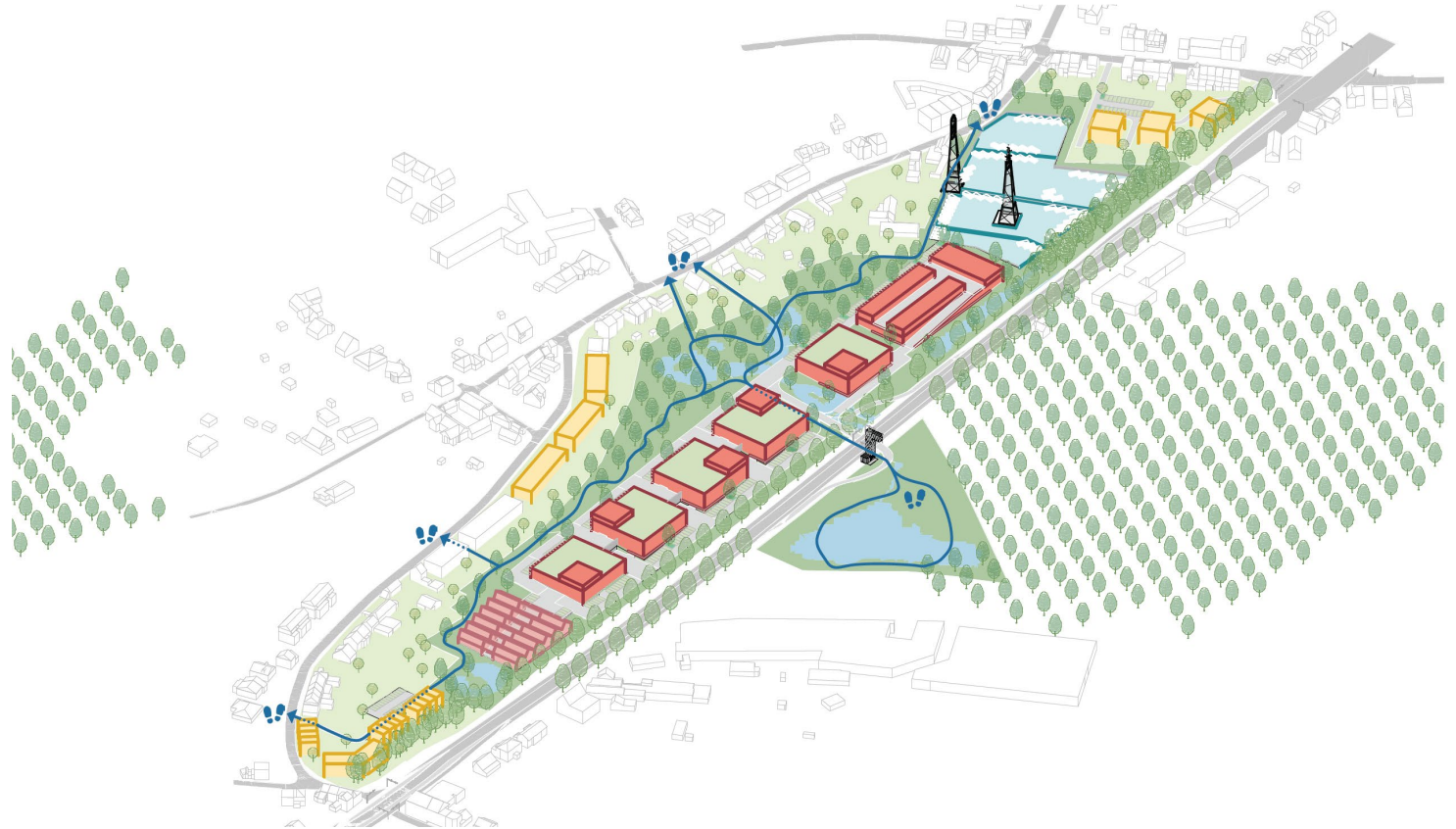
- Inrichting recyclagepark

Totaal +/- € 407.000,00

- Bouw nieuwe loods

Totaal +/- € 6.565.000,00

TOTAAL= +/- € 6.755.000,00



Zijn er vragen?

