

Bijlage: Milieuverklaring

Milieuverklaring betreffende de definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan van Nijvel (blad 39/6) met het oog op de opneming van een woongebied met landelijk karakter op het grondgebied van de gemeente Itter, plaatsnaam "camping de Huleu"

Inleiding

Deze milieuverklaring is vereist wegens artikel D.VIII.36 van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

Ze vergezelt het ministerieel besluit tot definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan van Nijvel (blad 39/6) met het oog op de opneming van een woongebied met landelijk karakter op het grondgebied van de gemeente Itter, plaatsnaam "camping de Huleu".

Ze wordt in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt en is toegankelijk via de website van het Departement Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de Waalse Overheidsdienst Gebiedsbeleid Wonen Erfgoed Energie.

In deze milieuverklaring wordt samengevat hoe milieuoverwegingen in het plan zijn geïntegreerd en hoe rekening is gehouden met het milieueffectrapport, de adviezen, bezwaren en opmerkingen, alsmede de redenen voor de keuze voor het aangenomen plan, rekening houdend met de andere overwogen redelijke alternatieven.

I. Inhoud van de gewestplanherziening

De aanvraag tot herziening van het gewestplan heeft betrekking op de sanering van een locatie met een oppervlakte van 1,24 ha, waarop een voormalige camping ligt in het gehucht Huleu. Deze aanvraag is ingediend door de gemeente Itter.

Het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt volledig op het grondgebied van de gemeente Itter, gelegen in het westen van de provincie Waals-Brabant en grenzend aan de provincie Henegouwen. De omtrek ligt in het centrum van de gemeente, op minder dan 2 km ten zuidwesten van het centrum van het dorp Itter. Het ligt in het centrum van het gehucht Huleu, vlak bij de regionale weg N280, en wordt gedeeltelijk begrensd door de "rues du Croiseau, de Fauquez en de la Bruyère d'Huleu", die het omringen.

Met deze herziening wil de gemeente inspelen op de huidige en toekomstige uitdagingen op het gebied van de woningbehoefte, zowel op gemeentelijk als op provinciaal niveau. De gemeente verwacht dat het herziene gebied ruimte biedt voor projecten met een zekere mix van functies, waarbij het woongedeelte overeenkomstig artikel D.II.25 van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening het grootste deel moet uitmaken.

Het besluit tot definitieve aanneming van het plan heeft betrekking op de opneming op het grondgebied van de gemeente Itter, plaatsnaam "camping de Huleu", van een woongebied met een landelijk karakter met een oppervlakte van ongeveer 1,24 ha, in plaats van een recreatiegebied.

II. Chronologie van de procedure tot herziening van het gewestplan

Voorafgaande opmerking over de toepassing van de overgangsmaatregelen waarin het Wetboek voorziet ten aanzien van procedures die lopen op de datum van inwerkingtreding

Het decreet van 13 december 2023 wijzigde genoemd Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling en trad in werking op 1 april 2024. In artikel 246 van dit decreet wordt het volgende bepaald: "De voorbereiding of herziening van een gewestplan dat is vrijgesteld van een effectbeoordeling overeenkomstig artikel D. VIII.31, § 2, of dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorafgaande informatievergadering in de zin van artikel D.VIII.5 wordt voortgezet volgens de bepalingen die van kracht waren voor die datum.". Aangezien de voorafgaande informatievergadering met betrekking tot de aanvraag plaatsvond op 24 november 2021, werd de procedure voor de herziening van het gewestplan voortgezet in overeenstemming met het Wetboek dat van kracht was vóór 1 april 2024.

Informatievergadering en indiening van de aanvraag

De voorafgaandelijke informatievergadering is op 24 november 2021 georganiseerd, na aangekondigd te zijn volgens de opgelegde vormen en informatiekkanalen, overeenkomstig de op die datum vigerende bepalingen van artikel D.VIII.5 van het Wetboek.

Meerdere personen hebben tijdens deze bijeenkomst het woord genomen en de gemeente Itter heeft notulen opgesteld. In de twee weken die daarop volgden, werden twee brieven met opmerkingen of suggesties aan het gemeentecollege overgemaakt. Deze brieven bevatten opmerkingen over zeer uiteenlopende onderwerpen, zodat hiermee rekening kon worden gehouden bij het opstellen van het milieueffectenrapport, waaronder met name: de afwezigheid van een concreet project op de locatie met de wens van de bevolking om deel te nemen aan de definitie ervan om eventuele wijzigingen te kunnen aanbrengen, de behoeften van de inwoners, het uitzicht vanuit de woningen op de locatie, de geplande woningtypes en hun kenmerken (afmetingen, materialen, woninggroepen, type huisvesting, verwarming, gebruik van regenwater, enz.), de geplande voorzieningen, de woningdichtheid, de toekomst van de campingfunctie van de locatie, de keuze van de bestemming in het gewestplan, het mobiliteitsbeheer, het waterbeheer, de geluidshinder, de wens om terug te keren naar een plek die geschikt is voor wandelingen en de biodiversiteit.

Op 15 december 2021 heeft de "CCATM" van Itter een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht over het basisdossier over de herziening van het gewestplan.

Tijdens zijn vergadering van 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Itter kennis genomen van de notulen en de ontvangen brieven met betrekking tot de voorafgaande informatiebijeenkomst, alsook van het advies van de "CCATM" van Itter.

De gemeente Itter heeft bij de Waalse Regering een aanvraag ingediend voor de herziening van het gewestplan van Nijvel, met het oog op de opnemings van een woongebied met landelijk karakter, plaatsnaam "camping de Huleu", in het destijds geldende gewestplan, zodat zij de inhoud van het milieueffectenrapport kan opstellen, overeenkomstig artikel D.II.52 van het Wetboek van ruimtelijke ontwikkeling. Bedoelde aanvraag werd op 10 maart 2022 ontvangen door de Minister van Ruimtelijke ordening.

Besluit van 4 mei 2022: ontwerp-inhoud van het milieueffectenrapport

Op 4 mei 2022 heeft de Minister van Ruimtelijke Ontwikkeling het ministerieel besluit aangenomen, waarbij is besloten een milieueffectenrapport op te laten stellen met betrekking tot het voorstel tot opname in het gewestplan van Nijvel (blad 39/6) van een woongebied met landelijk karakter op het grondgebied van de gemeente Itter, plaatsnaam "camping de Huleu" en tot goedkeuring van de ontwerp-inhoud van het milieueffectenrapport;

Besluit van 20 juli 2022: vaststelling van de definitieve inhoud van het milieueffectenrapport

In overeenstemming met artikel D.VIII.33, § 4, van het Wetboek werd de ontwerp-inhoud van het milieueffectrapport voor advies naar de beleidsgroepen "Ruimtelijke Ordening" en "Leefmilieu" gestuurd. Ook de "CCATM" van Itter is over deze ontwerp-inhoud geraadpleegd.

Op 9 mei 2022 is om advies gevraagd aan de beleidsgroep "Ruimtelijke ordening", de beleidsgroep "Leefmilieu" en de "CCATM" van Itter over de ontwerp-inhoud van het milieueffectenrapport.

De beleidsgroep "Ruimtelijke ordening" en de "CCATM" van Itter hebben hun adviezen respectievelijk op 2 en 8 juni 2022 ingediend. De beleidsgroep "Leefmilieu" heeft daarentegen geen advies uitgebracht.

De ontwerp-inhoud van het milieueffectrapport dat bij besluit van 4 mei 2022 is vastgesteld, is derhalve aangepast om rekening te houden met de adviezen van de geraadpleegde instanties. De inhoud van het op te stellen milieueffectrapport is aangenomen bij besluit van 20 juli 2022.

Opmaken van het milieueffectenrapport

De aanvrager heeft het ontwerp-bureau DR(EA)2M sprl aangewezen om het milieueffectenrapport op te stellen. Deze projectauteur, naar behoren erkend, werd niet betwist.

Overeenkomstig artikel D.VIII.30 van het Wetboek werden de Beleidsgroep "Ruimtelijke Ordening", de Beleidsgroep "Leefmilieu" en de "CCATM" van Itter regelmatig op de hoogte gehouden van de evolutie van de voorafgaandelijke onderzoeken en van het opstellen van het milieueffectenrapport.

Deze instanties hebben op 14 juli 2023 (beleidsgroep "Ruimtelijke ordening") en 5 juli 2023 ("CCATM" van Itter) opmerkingen gemaakt en suggesties ingediend over fase 1, evenals op 20 september 2023 ("CCATM" van Itter) en op 13 oktober 2023 (beleidsgroep "Ruimtelijke ordening"). De beleidsgroep "Leefmilieu" heeft in de fasen 1 en 2 van het milieueffectenrapport geen opmerkingen of suggesties gemaakt.

Officiële indiening van de aanvraag

Naar aanleiding van de geformuleerde opmerkingen is de aanvraag tot herziening – aangevuld met de definitieve versie van het milieueffectenrapport – op 29 november 2023 ingediend bij de Minister van Ruimtelijke Ordening, overeenkomstig artikel D.II.52, § 1, lid 3, van het Wetboek.

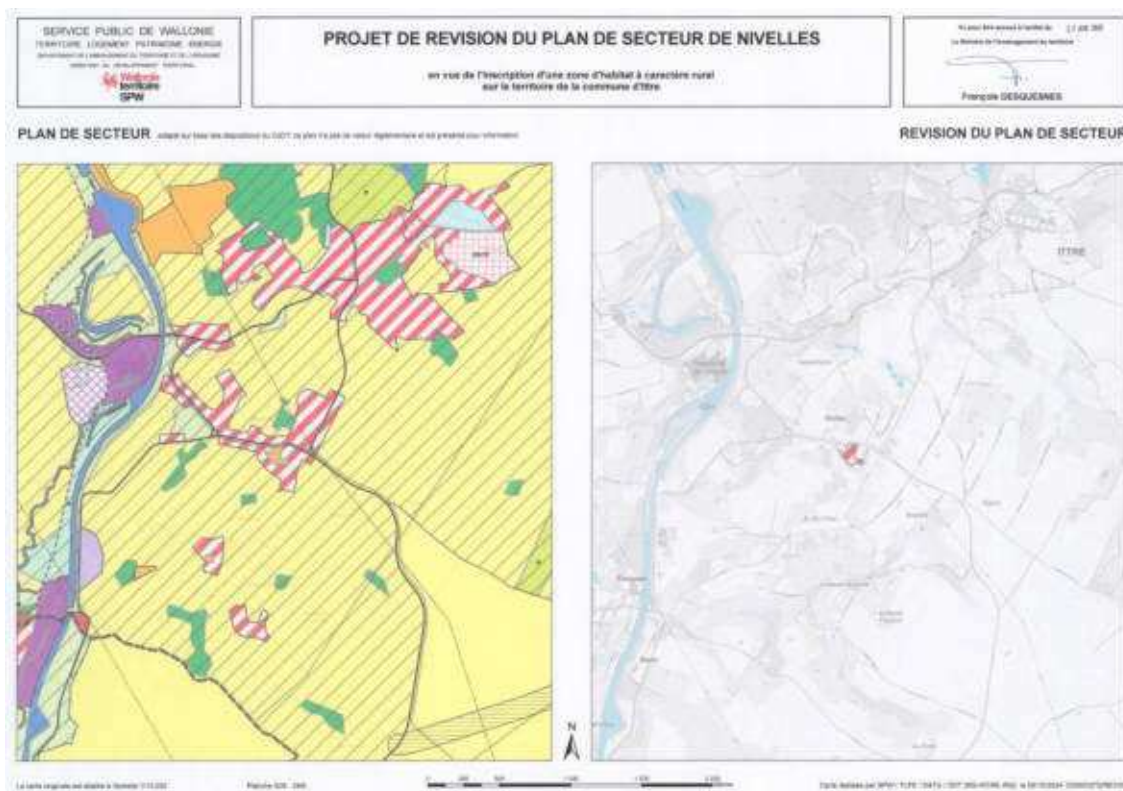
Aangezien de aanvraag tot herziening van het gewestplan uitsluitend betrekking heeft op de opnemings van een bebouwingsgebied in de zin van artikel D.II.23, lid 2, van het Wetboek, in plaats van een bebouwingsgebied, is er geen compensatie vereist overeenkomstig artikel D.II.45, § 3 en de nieuwe zonering een antwoord biedt op de behoeften waaraan tegemoetgekomen kan worden door een plaatselijke inrichting. De aanvraag die in het basisdossier is ingediend, voldoet dus aan de bepalingen van artikel D.II.52, § 1, 2°, van het Wetboek.

Besluit van 22 april 2025: ontwerpplan

Overeenkomstig artikel D.II.52, § 1, lid 4, van het Wetboek heeft de Regering besloten tot de herziening van het gewestplan en heeft zij het ontwerp daarvan goedgekeurd op basis van het dossier dat de in datzelfde artikel genoemde elementen bevat.

Op 22 april 2025 heeft de Minister van Ruimtelijk Beleid het besluit tot definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan van Nijvel (blad 39/6) met het oog op de opname van een woongebied met landelijk karakter op het grondgebied van de gemeente Itter, plaatsnaam "camping de Huleu" aangenomen.

Het ontwerpplan werd aangenomen in overeenstemming met het onderstaande plan.



Openbaar onderzoek en advies na onderzoek

Het op 22 april 2025 aangenomen ontwerp van herziening van het gewestplan van Nijvel (blad 39/6) werd van 24 oktober 2025 tot 8 december 2025 onderworpen aan een openbaar onderzoek op het grondgebied van de gemeente Itter.

De gemeenteraad heeft op 3 oktober 2025 het advies ingewonnen van de Beleidsgroep "Leefmilieu", van de "CCATM" van Itter en de gemachtigde ambtenaar van de buiten directie van Waals-Brabant.

De beleidsgroep "Leefmilieu" heeft na afloop van de termijn van 45 dagen na verzending van het verzoek van de gemeenteraad geen advies uitgebracht. Dit advies wordt derhalve geacht positief te zijn op grond van artikel D.II.52, § 4, eerste lid, van het Wetboek.

De "CCATM" van Itter heeft op 5 november 2025, dus binnen de gestelde termijn, haar advies uitgebracht. Het advies is gunstig en gaat vergezeld van opmerkingen en overwegingen.

De gemachtigde ambtenaar heeft op 10 november 2025, dus binnen de vereiste termijn, een advies opgesteld en verzonden. Het advies is gunstig en bevat opmerkingen en suggesties die voornamelijk betrekking hebben op de regeling voor de latere afgifte van vergunningen.

De Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening heeft op 14 november 2025, dus binnen de gestelde termijn, zijn advies uitgebracht. Het advies is gunstig en gaat vergezeld van opmerkingen en overwegingen.

De adviezen van de beleidsgroep, van de "CCATM" van Itter en van de gemachtigde ambtenaar en de manier waarop hiermee rekening is gehouden, zijn gedetailleerd beschreven in het ministerieel besluit waaraan de milieuverklaring als bijlage is toegevoegd.

Tijdens het openbaar onderzoek zijn er in de gemeente Itter geen brieven of e-mails met klachten en/of opmerkingen ontvangen.

De gemeenteraad van Itter heeft tijdens zijn vergadering een gunstig advies uitgebracht over het ontwerp-plan. Dat advies werd op 27 januari 2025 overgemaakt.

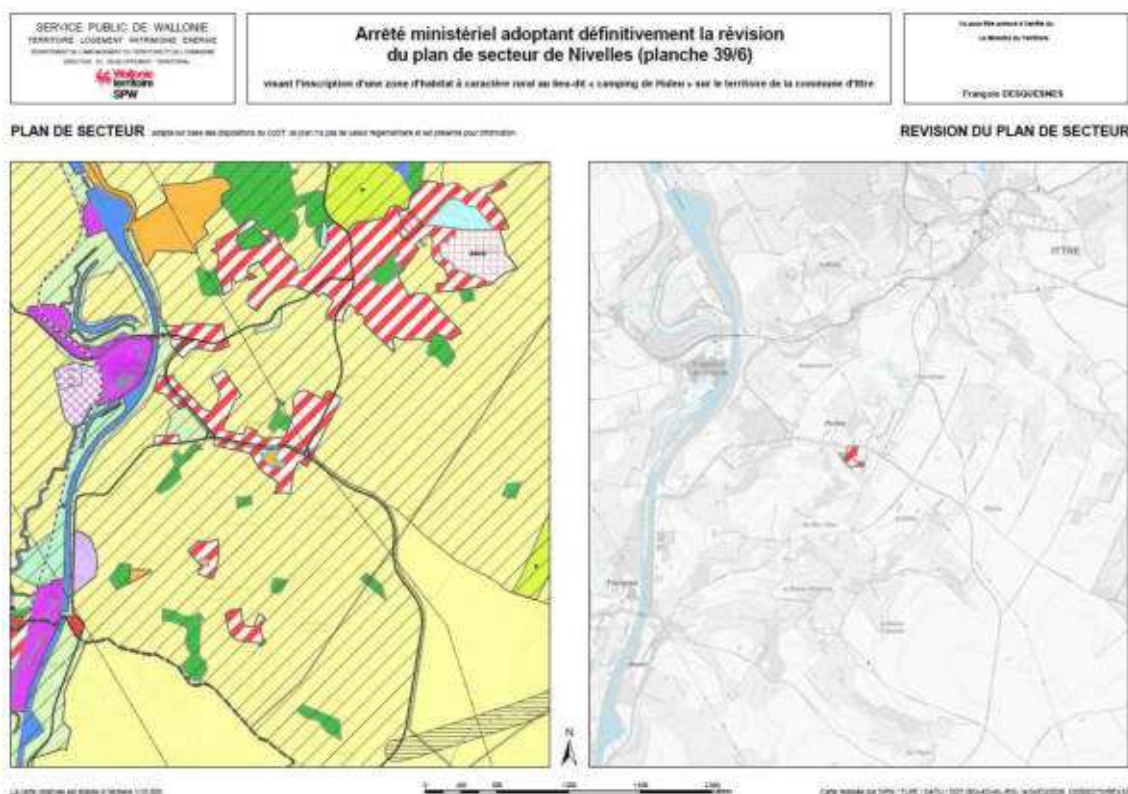
De relevante elementen van het advies van de gemeenteraad worden gedetailleerd in het ministerieel besluit waaraan de milieuverklaring is gehecht, waarin ook wordt aangegeven hoe er rekening mee is gehouden.

Definitieve aanneming

Het feit dat in het ministerieel besluit tot definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan van Nijvel (blad 39/6) rekening wordt gehouden met de adviezen van de instanties tijdens het openbaar onderzoek, houdt geen enkele wijziging in ten opzichte van het op 22 april 2025 goedgekeurde ontwerpplan.

Er zijn namelijk geen voorstellen tot wijziging van de omtrek van de herziening ingediend door de beleidsgroep "Ruimtelijke ontwikkeling", de "CCATM" van Itter en de gemachtigde ambtenaar van de buitendirectie van Waals-Brabant.

Het besluit tot definitieve aanneming van het plan heeft dan ook betrekking op de opneming op het grondgebied van de gemeente Itter, plaatsnaam "camping de Huleu", van een woongebied met een landelijk karakter met een oppervlakte van ongeveer 1,24 ha, in plaats van een recreatiegebied, overeenkomstig het hierna opgenomen plan.



III. Overwegingen inzake leefmilieu

In het milieueffectrapport werden het ontwerpplan, de opmerkingen die de bevolking tijdens de voorafgaande informatievergadering heeft gemaakt, onderzocht.

In haar advies van 10 november 2025 geeft de gemachtigde ambtenaar van de buitendirectie van Waals-Brabant aan dat zij, gezien haar opmerkingen en suggesties, een positief advies uitbrengt over de voorgestelde herziening van het plan.

In zijn advies van 14 november 2025 is de Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening de mening toegedaan dat de Commissie, wat de kwaliteit van het milieueffectverslag betreft, de elementen bevat die nodig zijn voor de besluitvorming.

Op basis van deze twee adviezen mogen de volledigheid en de kwaliteit van het milieueffectverslag dan ook niet ter discussie worden gesteld.

Met de aanbevelingen die in het verslag naar voren worden gebracht, is rekening gehouden en in de beslissing opgenomen.

De verschillende onderdelen van de milieuanalyse worden hieronder behandeld.

Hieronder volgt een samenvatting van de effecten zoals bestudeerd in het milieueffectrapport.

De effectbeoordeling heeft geleid tot een aantal aanbevelingen om de niet te verwaarlozen negatieve effecten te voorkomen, te beperken en, voor zover mogelijk, te compenseren, en om de vastgestelde positieve effecten voor de verschillende onderzochte milieudomeinen te versterken. Het blijkt echter dat het overgrote deel van de aanbevelingen van de auteur van het onderzoek niet onder het gewestplan valt, maar betrekking heeft op de uitvoering van het project in het kader van de vergunningverlening. Het is dan ook aan de bevoegde autoriteiten om deze maatregelen te monitoren teneinde na te gaan of zij toereikend zijn om onvoorziene negatieve effecten te verminderen en alle corrigerende maatregelen te kunnen nemen die zij passend achten.

1. Relevante aspecten van de sociaal-economische situatie

In het milieueffectrapport werden de sociaal-economische aspecten van de ontwerp- herziening van het gewestplan onderzocht.

Bedoeld rapport onderstreept dat de gemeente Itter zich onderscheidt door een aanzienlijke bevolkingsgroei (ongeveer 38 % tussen 1991 en 2022), die hoger ligt dan het gemiddelde voor dezelfde periode in de microregio bestaande uit de aan Itter grenzende gemeenten (ongeveer 28 %), de provincie Waals-Brabant (ongeveer 28 %) en Wallonië (ongeveer 12 %). Het voegt eraan toe dat de bevolkingsgroei zich de komende jaren zal voortzetten (ongeveer 6,4 % tegen 2035).

Uit het milieueffectenrapport blijkt dat de gemeente Itter, net als Wallonië, te maken heeft met een vergrijzing van de bevolking en daarmee een afname van het aantal jongeren (een daling van ongeveer 2,2 % bij de jongeren onder de 20 jaar tussen 2012 en 2022, tegenover gemiddeld ongeveer 2,7 % in Wallonië, en een stijging van ongeveer 4,9 % bij de 65-plussers tussen 2012 en 2022, tegenover gemiddeld ongeveer 3,8 % in Wallonië). Het vermeldt ook dat een aanzienlijk deel van de bevolking van het gehucht Huleu 75 jaar of ouder is (ongeveer 21 %), terwijl het gemeentelijk gemiddelde van Itter (ongeveer 9,5 %) lager ligt.

Het is ook van mening dat de vergrijzing van de bevolking en de afname van de omvang van huishoudens, die steeds vaker voorkomen, eveneens leiden tot een behoefte aan kleinere en beter aangepaste woningen.

Volgens het rapport wordt, rekening houdend met de gemiddelde gezinsgrootte in Itter, een toename van ongeveer 62 tot 77 inwoners in het gehucht geraamd. Het is van mening dat de bestemmingswijziging gedeeltelijk zou voorzien in de behoefte aan woningen in de gemeente, gezien de verwachte toestroom van 455 inwoners tegen 2035.

In het rapport wordt vermeld dat het grondpotentieel in de gemeente Itter afneemt en dat jonge gezinnen moeilijk aan woonruimte kunnen komen door de hoge en stijgende vastgoedprijzen. Volgens het rapport zal het project een zekere positieve invloed hebben op het recht op fatsoenlijke en geschikte huisvesting.

Het milieueffectenrapport concludeert dan ook dat er in de gemeente Itter behoefte is aan woningen.

In het milieueffectenrapport wordt aanbevolen om verschillende soorten en maten woningen te voorzien teneinde de sociale vermenging zo veel mogelijk te bevorderen, waarvan een deel toegankelijk moet zijn voor mensen met een mobiliteitsbeperking, en om te beoordelen of het nodig is om openbare woningen op te nemen.

Het stelt dat de komst van nieuwe inwoners een positief effect zou hebben op de winkels in het gehucht en het dorp Itter.

In het rapport wordt ook vermeld dat er mogelijk behoefte ontstaat aan extra openbare voorzieningen en dat deze in het toekomstige woningbouwproject zouden kunnen worden opgenomen.

Wat het toerisme betreft, meldt het effectenrapport dat het toeristisch leidend schema voor Waals-Brabant geen toeristische activiteiten aanwijst die in de gemeente Itter ontwikkeld zouden moeten worden. Daarin wordt vastgesteld dat het handhaven van de bestemming van het genoemde gebied als recreatiegebied niet in overeenstemming is met de strategische doelstellingen van de provincie Waals-Brabant.

Uit het rapport blijkt dat de gemeente Itter weinig aantrekkingskracht heeft voor toeristen en dat zij haar toerisme liever wil ontwikkelen rond het kanaalgebied, in Virginal, Haut-Ittre en Au Sart.

In het rapport wordt ook vermeld dat de gemeente Itter zich op het gebied van toerisme en cultuur onder meer ten doel stelt de dorpen en hun eigenheid te promoten, evenals het riviertoeurisme, en daarnaast het bouwkundig erfgoed te valoriseren en de bestaande culturele trekpleisters verder te ontwikkelen. Het oordeelt dus dat het recreatiegebied in het gehucht Huleu niet past binnen het soort toerisme dat de gemeente aanbiedt, aangezien dit vooral gericht is op wandelingen en erfgoed.

Het rapport wijst er onder meer op dat het merendeel van de recreatieve activiteiten in de gemeente Itter niet is bestemd als recreatiegebied en dat alleen het recreatiegebied met de jachthaven wordt beschouwd als "vrij" in de gemeente om er toeristische activiteiten te ontwikkelen, terwijl de andere volgens het gemeentelijk ontwikkelingsplan van Itter "moeten worden gerenoveerd of aangepast".

Het milieueffectenrapport concludeert dan ook dat bestemming als recreatiegebied niet in overeenstemming is met de doelstellingen van de gemeente. Het merkt ook op dat de bestemmingswijziging geen invloed zou moeten hebben op het aanbod aan recreatiegebieden op het gemeentelijk grondgebied.

2. Leefkwaliteit en menselijke gezondheid

Het milieueffectenrapport beoordeelt de overlast die het toekomstige woongebied met een landelijk karakter zou kunnen veroorzaken, met name op het gebied van luchtkwaliteit en geluid.

Het is van mening dat de negatieve gevolgen op het gebied van luchtkwaliteit, geluidsoverlast en energiebehoefte gering zijn, behalve tijdens de bouwfasen.

Het is van mening dat de uitvoering van het project zal bijdragen aan het behalen van de doelstellingen op het gebied van de ontwikkeling van hernieuwbare energie en de bescherming van het leefmilieu.

Volgens het rapport zal de locatie zonder de renovatie waarschijnlijk in verval blijven en zal de begroeiing zich ongebreideld blijven uitbreiden. De locatie zal dus ook overlast en onveiligheid met zich meebrengen.

In het rapport wordt ook gesteld dat de gevolgen voor het technische netwerk verwaarloosbaar zullen zijn.

3. Materiële goederen - Bebouwde omgeving - Cultureel erfgoed

In het milieueffectrapport wordt vermeld dat het gehucht Huleu vlak bij de regionale weg N280 ligt en dat de herzieningsomtrek de voormalige gemeentelijke camping van Huleu omvat en zich in het centrum van het gehucht bevindt. Het toont ook aan dat de locatie deel uitmaakt van een woonwijk met enkele voorzieningen, winkels en diensten, en dat de bebouwing langs de wegen van het gehucht, buiten het aangevraagde gebied, beperkt is.

In het rapport wordt aangegeven dat het voorgestelde gebied het enige is dat de stedelijke uitwaaiing beperkt en voldoet aan de doelstelling om een braakliggend terrein in het centrum van een reeds bebouwd gebied te saneren. Volgens het rapport draagt dit gebied bij aan het behoud van onbebouwde gebieden en aan de verdichting van de woonomgeving.

4. Oppervlaktewater

In het milieueffectenrapport wordt vermeld dat er in juli 2021 overstromingen hebben plaatsgevonden in het noordwestelijke deel van de voormalige camping.

In het rapport wordt vastgesteld dat de inrichting van de locatie een grote invloed zou hebben op het overstromingsrisico en de afvoer van regenwater, als gevolg van veranderingen in de waterafvoer en een toename van de bodemverharding.

Wat het regenwaterbeheer betreft, wordt in het rapport aangegeven dat de impact met name kan worden beperkt door een waterbeheer dat gericht is op infiltratie en tijdelijke opslag, alsook door de keuze van het type woning.

Het rapport vermeldt bovendien dat het belangrijk is om bij de uitvoering rekening te houden met het natuurlijke reliëf van het gebied, om zo de gevolgen van het afstromende water op de site te beperken, dat de neiging heeft om vanuit het midden van het terrein naar de aangrenzende straten af te stromen.

Wat het afvalwaterbeheer betreft, wordt in het effectenrapport gesteld dat het afvalwater van de toekomstige woningen kan worden gezuiverd door de zuiveringsinstallatie van Ittre-Virginal.

5. Bodem en ondergrond

In het milieueffectrapport wordt vermeld dat de bodem op de locatie grotendeels zanderig is en wordt gekenmerkt door een te sterke natuurlijke afwatering.

Het waarschuwt dat er, gezien de aanwezigheid van ondergrondse steengroeven op een deel van de locatie, een grondig bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om de stabiliteit ervan te garanderen.

Wat de vervuiling betreft, wijst het rapport erop dat de grootste impact op de site afhangt van de bouwplaats voor de aanleg van de nieuwe wijk. Het wijst er echter op dat het in stand houden van de locatie in zijn huidige staat tot vervuiling zou kunnen leiden.

Wat de huidige situatie betreft, wordt in het effectenrapport benadrukt dat er op de site een aantal afvalstoffen aanwezig is die moeten worden afgevoerd en dat de herziening de sanering van het gebied dan ook zou versnellen.

Het rapport adviseert bovendien dat het belangrijk zal zijn om het natuurlijke reliëf van het gebied te respecteren, aangezien de inrichting van de locatie dreigt te leiden tot een aanzienlijk volume aan afgravingen en ophogingen.

6. Mobiliteit - netwerken

Wat mobiliteit betreft, blijkt uit het milieueffectenrapport dat de inrichting van de locatie slechts een beperkte invloed zal hebben op de mobiliteit van gemotoriseerde voertuigen. Het wijst er ook op dat het voorgestelde gebied een vermindering van het gemotoriseerde verkeer mogelijk maakt.

In het rapport wordt vermeld dat de locatie, wat de ligging betreft, profiteert van de nabijheid van diverse voorzieningen en winkels, enkele bushaltes en een RAVeL-route. Het merkt op dat het echter enkele kilometers verwijderd ligt van een station en een belangrijke TEC-lijn.

Volgens het rapport zal de inrichting van de locatie kunnen bijdragen aan het behalen van de doelstellingen, met name op het gebied van duurzame mobiliteit.

7. Landschap

Wat het landschap betreft, vermeldt het milieueffectenrapport dat de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, deel uitmaken van een dunbevolkt landelijk en dorpsgebied dat voornamelijk bestaat uit bossen, weiden, akkers, gehuchten en dorpen. Volgens het rapport maken de bebouwde omgeving, de vegetatie en het vlakke reliëf vergezichten onmogelijk en beperken ze ook het zicht op korte afstand naar het betreffende gebied.

Uit het rapport blijkt dat de voormalige camping, wat het reliëf betreft, wordt gekenmerkt door een relatief lichte helling van gemiddeld minder dan 10 % en dat het enkele meters hoger ligt dan de straten Croiseau en Bruyère d'Huleu. Bovendien wijst het erop dat er ter hoogte van deze twee straten wel een talud is met steilere hellingen, tot wel 28 %.

In deze context vermeldt het rapport ook dat elementen van de voormalige camping bruikbaar of herkenbaar blijven en dat de aanwezige woningen zijn verlaten. Bovendien wordt in het rapport gepreciseerd dat sommige gebouwen gedeeltelijk goed zichtbaar zijn vanaf binnen de locatie, maar dat het uitzicht vanaf daar naar buiten niettemin zeer beperkt blijft.

In het milieueffectrapport wordt gesteld dat, door de verloederde situatie waarin de locatie zich bevindt op te lossen, de herziening positieve effecten zal hebben op het landschap en op de zichten vanuit de buurt en binnen de locatie zelf. Het beschrijft dat er niettemin negatieve effecten kunnen voortvloeien uit de oprichting van nieuwe woningen en het verwijderen van vegetatie.

8. Landbouwactiviteit

In het milieueffectenrapport wordt vastgesteld dat de agronomische kwaliteit van de bodem op de locatie als matig wordt beschouwd.

Het rapport oordeelt dat het voorgestelde gebied het enige is dat de stedelijke uitwaaiing beperkt en beantwoordt aan de doelstelling om een braakliggend terrein te sanering in het centrum van een reeds bebouwd gebied, en dat ze het behoud van niet-bebouwde gebieden, met name landbouwgebieden, mogelijk maakt.

9. Biologische diversiteit – Fauna en flora

Wat de biodiversiteit betreft, wordt in het milieueffectenrapport gesteld dat de effecten op de biodiversiteit als gering worden beschouwd. Het merkt in dit verband op dat het gebied *"geen erkende ecologische waarde heeft"* en dat er geen opmerkelijke of beschermingswaardige plant- of diersoorten voorkomen. Hij voegt eraan toe dat een gewone esdoorn aan de westelijke punt van de omtrek niettemin als een opmerkelijke boom zou kunnen worden beschouwd.

In het rapport wordt ook vermeld dat er een *"gebied voor laattijdig maaien met veiligheidsstrook"* aan de locatie grenst en dat er maatregelen moeten worden genomen om de verspreiding van aanwezige invasieve soorten te voorkomen.

Wat met name de fauna betreft, geeft het milieueffectrapport aan dat de locatie een 'goed habitatpotentieel' biedt voor bepaalde diersoorten. Niettemin is het moeilijk toegankelijk voor landsoorten vanwege de aanwezigheid van obstakels in de bebouwde omgeving: omheiningen, hagen, bebouwing, hoogteverschillen, enz. Er wordt aan toegevoegd dat er andere, gemakkelijker toegankelijke locaties bestaan in de buurt van de gevraagde omtrek.

IV. Andere overwogen redelijke oplossingen

In het milieueffectenrapport werden geen alternatieve bestemmingen of afbakeningen van de omtrek van het project voorgesteld.

Het rapport had twee liggingvarianten geselecteerd: de ene maakte deel uit van het uitgestrekte woongebied met landelijk karakter rond het dorp Virginal-Samme, gelegen tussen de "rue Laverland" en de "rue Paisible", en de andere kwam overeen met een groot deel van een van de gebieden waarvan de inrichting door de gemeente aan een overlegprocedure onderworpen is, van de gemeente, het zogenaamde gebied "Grand Closin".

Na een grondiger analyse van de twee geselecteerde liggingvarianten heeft het milieueffectenrapport deze echter afgewezen vanwege de kosten, de door de uitvoering ervan gepaard gaande vertragingen en de beperkingen op het gebied van bebouwing die eraan verbonden zijn. Bovendien wordt in het rapport vermeld dat het gebied "Grand Closin" zou vragen om de opheffing van een oud gemeentelijk ontwikkelingsplan, dat inmiddels is omgezet in een lokaal beleidsontwikkelingsplan.

Bovendien wordt in het rapport vermeld dat deze varianten, in tegenstelling tot wat in de aanvraag wordt gesteld, bodems hebben die geschikt zijn voor landbouw. In het rapport wordt ook aangegeven dat het voorgestelde gebied het enige is dat de stedelijke uitwaaiing beperkt en voldoet aan de doelstelling om een braakliggend terrein in het centrum van een reeds bebouwd gebied te saneren. Volgens het rapport draagt dit gebied bij aan het behoud van niet-bebouwde gebieden, met name landbouwgrond, aan de verdringing van de habitat, aan de vermindering van het gemotoriseerde verkeer en aan de versterking van het landschap.

Volgens het rapport zal de inrichting van de locatie kunnen bijdragen aan het behalen van de doelstellingen, met name op het gebied van duurzame mobiliteit en hernieuwbare energie, en de bescherming van het leefmilieu.

Wat betreft de variant voor de uitvoeringsvoorwaarden, stelde het rapport voor om een bijkomend voorschrift als overdruk van het woongebied met een landelijk karakter op te nemen, dat ertoe strekt *"om elke constructie op minimaal 50% van de oppervlakte van de grond te verbieden en om inrichtingen ten gunste van de biodiversiteit te stimuleren"*. Het rapport is van mening dat deze variant geen nieuwe gevolgen zal hebben en dat de kosten en de uitvoeringstermijn ervan naar verwachting vergelijkbaar zullen zijn met die van het project zonder voorschrift.

Deze wijziging, voorgesteld in het milieueffectenrapport, werd echter niet overgenomen in het ministerieel besluit tot definitieve aanneming van de herziening van het gewestplan. Er zijn namelijk geen nieuwe elementen naar voren gekomen die in het voordeel van deze laatste spreken na het openbaar onderzoek en het besluit van 22 april 2025.

In dit verband wordt in het milieueffectenrapport opgemerkt:

- dat "het biologische belang van dit gebied moet worden gerelativeerd"; dat de gevolgen van het project voor de biodiversiteit als gering worden beschouwd;

- dat er binnen de omtrek geen beschermde soorten voorkomen;

- dat de meest waargenomen diersoorten gewone vogels zijn;

- dat de aanwezigheid van diverse obstakels rondom de locatie de toegang voor landsoorten bemoeilijkt en de biologische waarde ervan beperkt;

- dat er in de buurt van de locatie andere, grotere en beter bereikbare locaties te vinden zijn.
- Bovendien moet een woongebied met een landelijk karakter, overeenkomstig artikel D.II.25 van het Wetboek, ook openbare groengebieden omvatten.

Er is dan ook geconcludeerd dat het voorgestelde bijkomende voorschrift geen echte meerwaarde biedt voor het behoud of de versterking van de biodiversiteit en de natuurlijke omgeving binnen de herzieningsomtrek.

Op basis van deze verschillende elementen wordt geconcludeerd dat het plan zoals vastgesteld bij het besluit waaraan het is gehecht, de beste optie is om de doelstellingen van de herziening te bereiken, rekening houdend met de behoeften, artikel D.I.1 van het Wetboek, de doelstellingen van het verkavelingsplan, het milieueffectenrapport, het uitblijven aan klachten in het kader van het openbaar onderzoek, de verschillende adviezen die aan het einde van het onderzoek zijn uitgebracht en de antwoorden van de Waalse Regering.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
TERRITOIRE LOGEMENT PATRIMOINE ENERGIE
DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL



Arrêté ministériel adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Nivelles (planche 39/6)

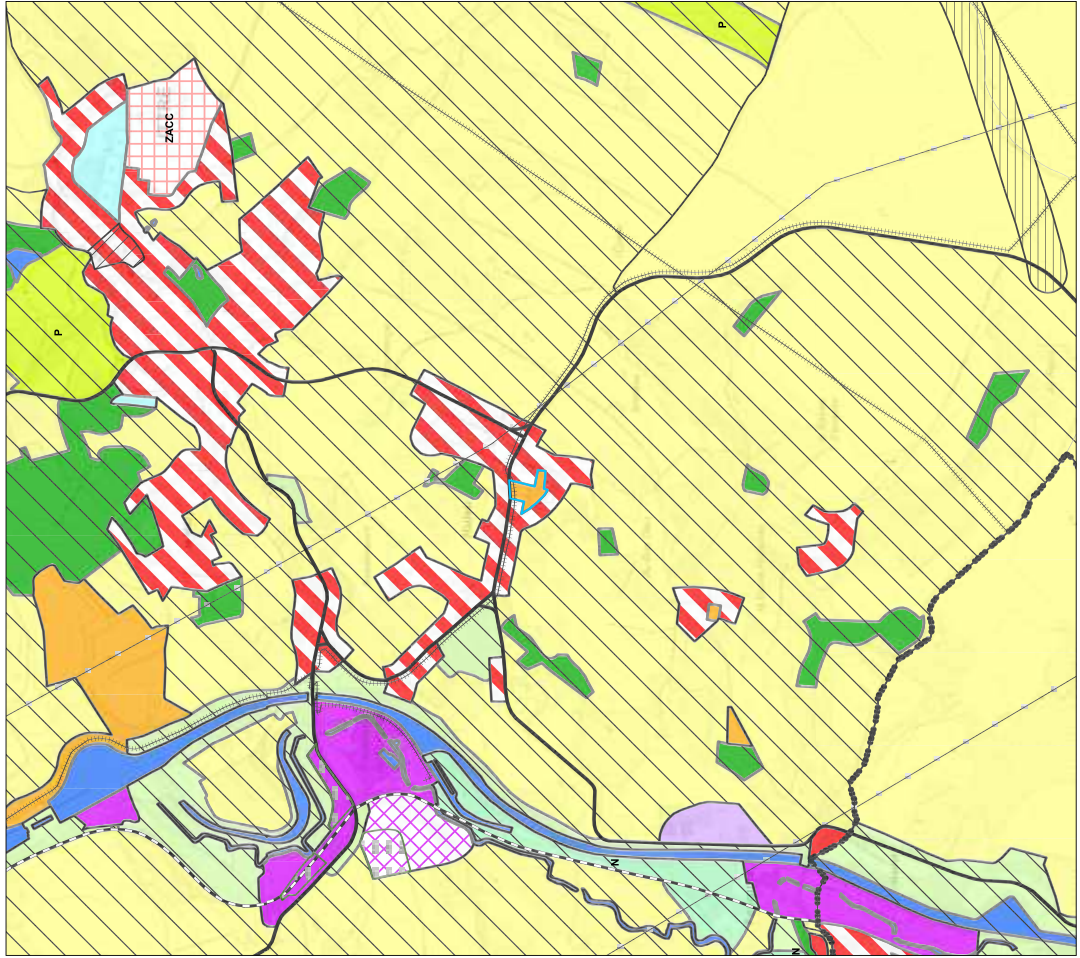
visant l'inscription d'une zone d'habitat à caractère rural au lieu-dit « camping de Huleu » sur le territoire de la commune d'Ittre

Vu pour être annexé à l'arrêté du
Le Ministre du Territoire

François DESQUESNES

PLAN DE SECTEUR

adapté sur base des dispositions du CoDT: ce plan n'a pas de valeur réglementaire et est présenté pour information.



REVISION DU PLAN DE SECTEUR



La carte originale est établie à l'échelle 1/10.000

0 250 500 1.000 1.500 2.000 Mètres

Carte réalisée par SPW / TLPE / DATU / DDT (BG-AD-ML-RG) le 04/03/2026 D2000/27S/REV33