

GEMEENTE DILBEEK

**RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
DORPSKERNVERNIEUWING ITTERBEEK**

**ONTWERP
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**
Mei 2026



Dilbeek

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de **startnota** ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **5 februari 2026** tot en met **5 april 2026**.

Katleen Valtin
Algemeen directeur

Stijn Quaghebeur
Burgemeester

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Katleen Valtin
Algemeen directeur

Harry De Win
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het **ontwerp** ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot en met

Katleen Valtin
Algemeen directeur

Stijn Quaghebeur
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Katleen Valtin
Algemeen directeur

Harry De Win
Voorzitter gemeenteraad

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Gemeente Dilbeek

Gemeenteplein 1, 1700 Dilbeek

Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek

Opgemaakt door

Brigitte De Molder, omgevingsambtenaar, deskundige ruimtelijke planning, gemeente Dilbeek

Bjorn Verhofstede, ruimtelijk planner, gemeente Dilbeek.

Francis Vaningelgem, ruimtelijk planner, Extern – Intercommunale Haviland

Contact

Brigitte De Molder, omgevingsambtenaar, deskundige ruimtelijke planning, gemeente Dilbeek, Telefoon: 02 451 68 70; brigitte.demolder@dilbeek.be

Inhoud

I. Algemene bepalingen	6
0.1. Geldigheid van de algemene voorschriften	6
0.2. Gehanteerde begrippen.....	6
0.3. Schaal en maatvoering.....	8
0.4. Wijze van meten	8
0.5. Duurzaamheid.....	9
0.6. Openbaar nut en milieutechnische ingrepen	10
0.7. Vergunningsplichtige zichtbare technische installaties	10
0.8. Wegenis	11
0.9. Parkeren.....	11
0.10. Aantal woonentiteiten	12
0.11. Inrichtingsstudie	12
II. Specifieke bepalingen.....	15
Artikel 1. Zone voor kernversterking.....	15
Artikel 2. Zone voor kenmerkende gebouwen [overdruk]	23
Artikel 3. Aantakking ontsluitingswegen [overdruk]	25
Artikel 4. Indicatieve aanduiding trage verbindingen [overdruk]	26
Artikel 5. Landschappelijk waardevolle steilrand [overdruk].....	28

I. Algemene bepalingen

0.1. Geldigheid van de algemene voorschriften

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De begrenzing van het plangebied is aangeduid op het grafisch plan. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

0.2. Gehanteerde begrippen

Bebouwingsindex (B/T)	(bebouwingsgraad of footprint, voetafdruk) De verhouding tussen de totale bebouwde oppervlakte van alle gebouwen en bovengrondse constructies op het perceel en de totale terreinoppervlakte van een perceel, een perceelsdeel, percelen of bestemmingszone.
Bebouwde oppervlakte	De horizontale projectie op het maaiveld, gemeten buitenwerks, van alle bovengrondse gebouwen en constructies op een perceel, perceelsdeel, percelen of bestemmingszone. Verhardingen en infiltratiebekkens worden niet meegerekend.
Begeleid wonen	Begeleid wonen is een ambulante begeleidingsvorm waarbij personen met een beperking of zorgbehoefte zelfstandig wonen (alleen of in een kleine groep) en daarbij enkele uren per week ondersteuning krijgen van een professionele begeleider.
Bouwdiepte	De diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de grens met het openbaar domein (of een rooilijn) en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.
Bouwlaag	Een door vloeren begrensd gedeelte van een gebouw dat voor meer dan de helft van zijn vloeroppervlakte boven het aansluitende maaiveld is gelegen, gemeten langs de buitengevels. Bouwlagen die voor meer dan de helft van hun vloeroppervlakte onder het maaiveld zijn gelegen, worden niet als bouwlaag beschouwd. Het eventueel ingerichte dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag.
Bruto-vloeroppervlakte (BVO)	De bruto vloeroppervlakte is de som van de vloeroppervlaktes van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw of geheel van gebouwen, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren, inclusief stijfkernen. Eventuele terrassen, dakterrassen, ... die niet binnen de thermische schil van het gebouw zijn gelegen worden niet meegerekend.
Co-housing	Cohousing is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij verschillende gezinnen of alleenstaanden elk beschikken over een volledig zelfstandige wooneenheid (met keuken, badkamer en toilet) en daarnaast vrijwillig één of meerdere gemeenschappelijke leefruimtes delen en samen beheren.
Coöperatieve woonvormen	Een woonmodel waarbij bewoners geen directe eigenaar zijn van hun woning, maar aandelen kopen in een wooncoöperatie. In ruil daarvoor krijgen ze een woonrecht in een woning die eigendom is van die coöperatie. Het is een mengvorm tussen huren en kopen.
Doelgroepwonen	Het bouwen of beschikbaar stellen van woningen die specifiek gericht zijn op een van tevoren vastgestelde, specifieke groep mensen met gemeenschappelijke kenmerken. Deze kenmerken kunnen demografisch, sociaal-economisch of zorggerelateerd van aard zijn. Onder een woonvorm onder doelgroepenbeleid wordt binnen de context van het RUP het navolgende verstaan: een woonvorm, waarbij men een eigen kamer of appartement heeft, maar

	gemeenschappelijke ruimtes en permanente begeleiding en/of zorg aanwezig is, zoals bijvoorbeeld in de vorm van (kleinschalig) groepswonen, woonzorgcentra, begeleid of beschermd wonen, ...
Groenterreinindex (G/T)	De verhouding tussen de oppervlakte van de groen- en open waterstructuren op het terrein ten opzichte van de totale terreinoppervlakte. Onder groen- en waterstructuren worden verstaan: beplante en/of onverharde groenzones, natuurlijke of aangelegde waterpartijen en waterinfiltratie-elementen in de open ruimte, die bijdragen aan de ecologische en landschappelijke kwaliteit van het terrein. Verhardingen (uitgezonderd waterdoorlatende wandel- en tuinpaden doorheen het groen), bebouwing, parkeerplaatsen en andere niet-groene of niet-watergebonden delen worden niet meegerekend. Waar een minimumgroenindex is opgelegd, dient de voorgestelde inrichting aan die minimumwaarde te voldoen.
Integraal publiek domein	Een toegankelijk publiek domein dat door iedereen op een vlotte, gebruiksvriendelijke en veilige manier kan worden gebruikt. Toegankelijkheid is een basisvoorwaarde voor personen met een beperking, voor heel wat ouderen én biedt bijkomend comfort voor iedereen.
Kroonlijst(hoogte)	De kroonlijst wordt bepaald door het snijpunt van het gevelvlak met het dakvlak, beiden gemeten aan de buitenzijde van de constructie, inclusief de dakopstand in geval van een plat dak. De kroonlijsthoogte wordt bepaald ten opzichte van het referentiepeil. 
Maaiveld	Het natuurlijk of bestaande maaiveld, zoals vastgesteld op de plannen die deel uitmaken van de vergunningsaanvraag, vóór de aanvang van de werken.
Meergeneratiewoning	Meergeneratiewonen is een woonvorm waarbij huishoudens van verschillende generaties bewust samenleven in één woning, gebouw of op één perceel, met behoud van een zekere mate van zelfstandigheid voor elke generatie. Dit kan onder één dak (bijvoorbeeld een zorgwoning) of in meerdere wooneenheden op hetzelfde perceel.
Natuurlijke inrichting	Verwijst naar het zo inrichten van een gebied dat het zoveel mogelijk natuurlijke elementen bevat en biodiversiteit stimuleert. Het doel is om een omgeving te creëren die aantrekkelijk is voor planten, dieren én mensen, en die de ecologische processen ondersteunt, rekening houdend met de beperkingen van een woonomgeving.
Speelaanleiding	Een speelaanleiding is een object dat, of situatie die, iemand prikkelt tot spelen en/of bewegen, zonder dat het een formeel, gecertificeerd speeltoestel is. Vaak nodigt het kinderen uit om hun eigen spel te bepalen (klimmen, balanceren, verstoppertje, ...) in tegenstelling tot een gestructureerd speeltoestel met een vaststaand doel. Het gaat vaak om natuurlijke of alledaagse elementen. Voorbeelden zijn een grote kei, een platgelegde boomstam of een waterloopje, maar ook stappaaltjes of kruipbuizen. Ook landschapselementen zoals heuveltjes, bosjes of niveauverschillen kunnen als speelaanleiding dienen.

Sponslandschap	Een sponslandschap is een landschapsvisie en -beheersconcept waarbij het landschap, net als een natuurlijke spons, is ingericht om water op te nemen, vast te houden en vertraagd weer af te geven, in plaats van regenwater zo snel mogelijk af te voeren. Het is een belangrijk principe binnen klimaatadaptatie (droogte, wateroverlast, hitte).
Vloerterreinindex (V/T)	De verhouding tussen de totale bruto-vloeroppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van alle gebouwen op een perceel, een perceelsdeel, percelen of bestemmingszone en de totale terreinoppervlakte hiervan.
Woonerf	Een als verblijfsgebied ingerichte openbare ruimte binnen een woonomgeving, waar de verblijfsfunctie primeert op de verkeersfunctie. De ruimte wordt hoofdzakelijk gebruikt voor wonen, ontmoeten, spelen en groeninrichting, waarbij gemotoriseerd verkeer uitsluitend wordt toegelaten voor plaatselijk en functioneel gebruik. De inrichting van het woonerf dwingt door schaal, materialisatie en inrichtingselementen de lage snelheid en het ondergeschikte karakter van het verkeer ruimtelijk af.
Woonlagen	Een woonlaag is een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. De niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (inkomhal, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als (deel van) een woonlaag. Ook ruimten in het dakvolume die voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals bureau, studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aanzien worden als deel van een woonlaag.
Zichtgevel	Een zichtgevel is een hoogwaardig afgewerkte gevel van een gebouw die door de openbare ruimte of vanuit een belangrijk perspectief van buitenaf duidelijk zichtbaar is.

0.3. Schaal en maatvoering

De schaal is indicatief daar het grafisch plan is opgemaakt op basis van het groot referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen indien noodzakelijk ter plaatse worden opgemeten.

0.4. Wijze van meten

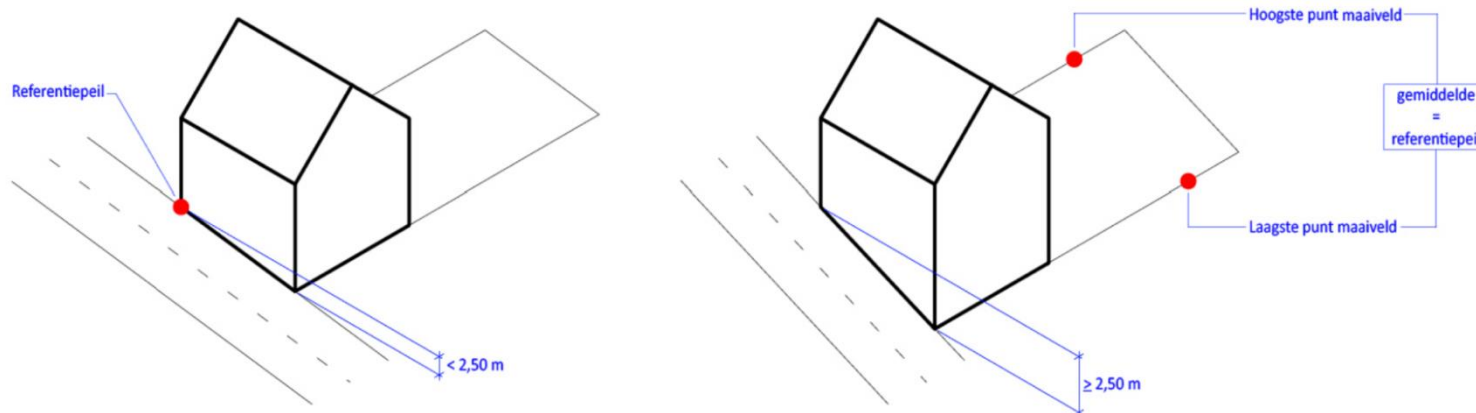
0.4.1. Bouwdiepte

De bouwdiepte is de horizontale afstand tussen de voorgevellijn en het achterste achtergevelvlak, loodrecht op de voorgevellijn gemeten. De voorgevellijn is de lijn waar de voorgevel of het voorste deel van de voorgevel mee samenvalt. Een niet overdekt dakterras, een uitkragend terras op verdieping en/of een toegankelijke daktuin die omrand wordt met een balustrade wordt inbegrepen in de bouwdiepte.

0.4.2. Hoogte

Hoogtes worden bepaald ten opzichte van het referentiepeil. Voor gebouwen of gebouwencomplexen grenzend aan een openbare weg of een doorlopend pad dat als verbinding tussen woonzones fungeert, geldt als referentiepeil het peil van de as van de weg of het pad, gemeten ter hoogte van het hoogste punt op de rooilijn op de plaats waar het gebouw wordt ingeplant en waarop de stedenbouwkundige handeling betrekking heeft.

Van zodra er ten gevolge van niveauverschillen, een afwijking van 2,50 m of meer ontstaat, wordt het gemiddelde van het hoogste en het laagste punt van het maaiveld van het betrokken perceel of percelen waarvoor een aanvraag wordt gedaan als referentiepeil genomen.



0.4.3. Bebouwingsindex

Ook wel gekend als bebouwingsgraad of footprint, voetafdruk. De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van bebouwde (of bebouwbare) oppervlakte (exclusief buitenverhardingen) tot de totale terreinoppervlakte van een perceel, perceelsdeel, percelen of bestemmingszone. Voor de berekening van de bebouwingsgraad wordt de bebouwde oppervlakte bepaald door de horizontale projectie van alle gebouwen én open of gesloten constructies. Open constructies waaronder carports, afdaken en luifels worden als zodanig wel meegerekend. Verhardingen en wegenis, infiltratiebekkens, constructies tbv. reliëfverschillen, speeltoestellen en – aanleidingen, ... worden niet meegerekend.

Formule: B/T = totale bebouwde oppervlakte / terreinoppervlakte

0.4.4. Vloerterreinindex

De verhouding van de totale bruto-vloeroppervlakte (buitenwerks gemeten) van alle bovengrondse bouwlagen van alle gebouwen (hoofbebouwing én bijgebouwen, ongeacht of deze vrijstaand of aangebouwd zijn) ten opzichte van de totale terreinoppervlakte van een perceel, een perceelsdeel, percelen of bestemmingszone, uitgedrukt als decimaal getal. Open constructies zoals carports, afdaken en luifels worden niet meegerekend.

Formule: V/T = totale vloeroppervlakte / terreinoppervlakte

0.5. Duurzaamheid

0.5.1. Integraal waterbeheer

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en/of aan het waardevol karakter van de gebouwen. Specifiek voor nieuwbouw en herbouw, die zich situeren in effectief overstromingsgevoelig gebied, dient de vergunningsaanvraag aan te tonen dat de principes van het overstromingsvrij bouwen opgenomen worden.

Er moet zowel voldaan worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 (Belgisch Staatsblad van 21 juni 2023); als aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater (goedgekeurd door de provincieraad van Vlaams-Brabant op 26 september 2023 (Belgisch Staatsblad van 4 december 2023)). Er dient tevens voldaan te worden aan andere de vigerende regelgeving.

0.5.2. (Ver)bouwen

Bouwen en gebouwen hebben een grote impact op milieu. De opbouw, dagelijks gebruik en verbouwingen vragen veel materiaal, water en energie. De gemeente Dilbeek wil met dit RUP het toepassen van de duurzaamheidsprincipes bij bebouwing stimuleren.

Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:

Zuinig ruimtegebruik:

- Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier.
- Het vermijden van onbenutte restructies.
- Het verweven van meerdere functies binnen eenzelfde ruimte.

Energie transitie

- Gebruik van voldoende isolatie volgens de geldende normen.
- Het gebruik van fossielvrije verwarmingssystemen.
- Het gebruik van ecologische bouwmaterialen en/of circulaire bouwprincipes.
- Bij platte daken het voorzien van groendaken en/of het plaatsen van zonnepanelen.

Materialen

Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, welke in dialoog staan met de architectuur van de aanwezige historische en beeldbepalende gebouwen. Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de gebouwen ten opzichte van de historische context en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte. Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een omgevingsvergunningsaanvraag.

0.6. Openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut die behoren tot de normale inrichting van een woonomgeving (bv. nutsleiding, elektriciteitscabines, afsluitingen, relingen, ...), kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied. Kleinschalige gebouwen worden in dit kader opgericht in een goedgevormde gevelsteen. Afsluitingen worden voorzien in natuurlijke materialen, zoals hagen en houtkanten (al dan niet ondersteund in paal met draad) of draad met klimop.

Enkel omwille van “algemeen belang” kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.

0.7. Vergunningsplichtige zichtbare technische installaties

Vergunningsplichtige zichtbare technische installaties op, aan of in gebouwen zijn in harmonie met dat gebouw en zijn omgeving. Ze worden op een verzorgde en doordachte manier aangebracht zodanig dat ze nadien een uiterlijk geheel vormen met het gebouw. Zichtbare technische installaties zijn niet toegelaten in voortuinzones.

0.8. Wegenis

De zone wordt gekenmerkt door een autoluw karakter. Er wordt geen doorgaand verkeer toegelaten voor gemotoriseerd verkeer, uitgezonderd hulpdiensten. Verschillende trage wegen zorgen voor goede doorwaadbaarheid van de site en toegankelijkheid van alle woningen. Het verkeersluw karakter moet blijken uit: de opbouw van de ontsluitingsinfrastructuur (bv. geen doorgaande ontsluitingswegen doorheen het gebied), de locatie van commerciële functies (bv. aan de rand van het plangebied) en landschappelijke inpassing van parkeervoorzieningen. De inrichting van de publieke ruimte dient verplaatsingen te voet en met de fiets te stimuleren. Het STOP-principe wordt hierbij vooropgesteld. Volgende bepalingen zijn eveneens van toepassing:

- Doorheen het plangebied kunnen er enkel wegen worden aangelegd die zorgen voor een toeleiding naar de verschillende woningen en parkeervoorzieningen;
- De inrichting van de wegen mag geen doorgaand verkeer genereren met uitzondering van de hulpdiensten;
- De wegen worden ingericht als woonerf;
- Heel het gebied moet ontwikkeld worden als een autoluwe woonzone;
- Daar waar de wegenstructuur kruist met een trage weg, dient deze laatste zo worden ingericht dat de gebruikers van de trage weg voorrang krijgen;
- De inrichting van de wegen dient afgestemd te worden op het sponslandschap. Wegen zijn niet enkel verkeersinfrastructuur, maar tevens een actief onderdeel van het water- en klimaatsysteem binnen het plangebied. Met andere woorden dient de aanleg en vormgeving van wegen zo te gebeuren dat het sponslandschap wordt ondersteund en niet verstoord. Dit kan onder meer inhouden:
 - o Waar mogelijk toepassen van waterdoorlatende of halfverhardingen;
 - o Beperken van verharde oppervlakten;
 - o Natuurlijke afwatering volgen;
 - o Vermijden dat wegen barrières vormen voor waterstroming;
 - o ...;
- Specifieke aandacht dient te gaan naar een integrale toegankelijkheid van de publieke ruimte.

0.9. Parkeren

Het oprichten van een ondergrondse garage is toegelaten ter hoogte van de inplanting van meergezinswoningen. Het ondergronds parkeren dient steeds in één of meerdere entiteiten gebundeld te worden. In of grenzend aan overstromingsgevoelig gebied wordt ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage een bescherming aangelegd tot het waterveilig peil. Het bovengronds parkeren dient gebundeld te gebeuren in parkeerhavens. Deze dienen overgedragen te worden aan het publiek domein. Bovengronds parkeren in voortuinzones wordt niet toegelaten.

Voor de parkeernorm wordt verwezen naar de specifieke bepalingen.

0.10. Aantal woonentiteiten

Binnen het plangebied van voorliggend RUP wordt een maximum van in totaal 125 woonentiteiten toegelaten, exclusief woonvormen onder doelgroepenbeleid.

- In het totaal kunnen er maximaal 32 grondgebonden ééngezinswoningen voorzien worden.
- In het totaal kunnen er maximaal 88 woonentiteiten voorzien worden in een meergezinswoning.
- Van bovenstaande cijfers (resp. 32 en 88) kan er voor beide cijfers 10% worden afgeweken, mits motivatie én mits het maximaal van 125 woonentiteiten voor heel het plangebied niet wordt overschreden.
- Binnen het principe van co-housing kunnen maximaal 10 woonentiteiten worden voorzien, als onderdeel van het maximale aantal van 125 voor het gehele plangebied.

De woonentiteiten in functie van doelgroepwonen, zoals beschreven onder artikel 0.2 'Gehanteerde begrippen', kunnen bijkomend worden gerealiseerd binnen de overdruk zoals aangeduid en bepaald in artikel 2 'Overdruk: zone voor kenmerkende gebouwen'.

0.11. Inrichtingsstudie

Gezien het belang van deze site voor de dorpskern van Itterbeek, dient verplicht een inrichtingsstudie te worden opgemaakt bij een omgevingsvergunningsaanvraag waarmee wordt aangetoond dat de kwaliteit van het te realiseren project, zowel als de kwaliteit van de volledige afbakening kan bewaakt blijven door de vergunningverlenende overheid. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De opmaak ervan is verplicht bij iedere fase van ontwikkeling van het plangebied en wordt gevoegd bij de vergunningsaanvraag. De vergunningverlenende overheid kan verschillende versies van een verplichte inrichtingsstudie aanvragen.

Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie kan ook geïntegreerd worden in de verantwoordingsnota bij de vergunningsaanvraag, die desgevallend de nodige informatie moet bevatten om de elementen van een inrichtingsstudie te beoordelen.

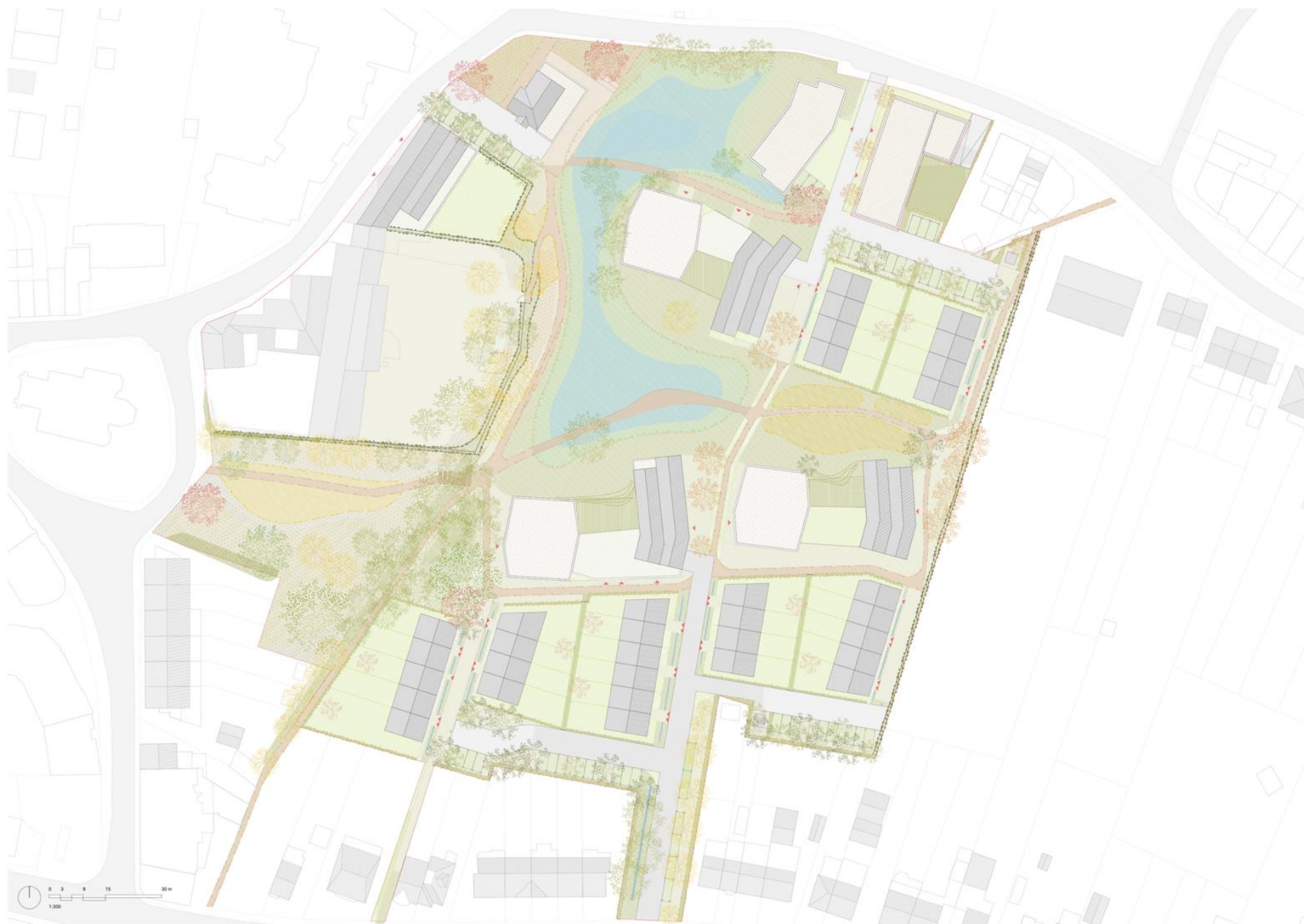
De inrichtingsstudie verschaft minstens volgende onderdelen:

- De visie van het stedenbouwkundig concept (met o.a thema's als architecturale en landschappelijke kwaliteit, sponscultuur, gebruikswaarde, ecologische waarde, toegankelijkheid;
- De visie en de overeenstemming met de verschillende stedenbouwkundige voorschriften;
- De visie en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.
- De visie en relatie met de natuurlijke en landschappelijke structuren (markante reliëfelementen, beeldbepalende elementen, waardevolle bomen, ...);
- Duidelijke afbakening van art. 2 (zone voor kenmerkende gebouwen).
- De opname van een recente bomeninventaris en de relatie tot de inrichtingsstudie.
- De relatie van het voorwerp met wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en de relatie met de

omliggende percelen;

- Hoe en waar niet-verharde delen en groenaanplantingen worden voorzien;
- Berekening van waterbergend vermogen dat nodig is voor de ontwikkeling binnen het plangebied met ruimte voor overstromingswater én ruimte voor infiltratie van hemelwater.
- Hoe de eventueel van toepassing zijnde verbindingen voor langzaam verkeer doorheen het gebied worden voorzien;
- De visie over integraal toegankelijk publiek domein en de toepassing ervan in het project.
- Visie inzake parkeren en (deel-) mobiliteit;
- Hoe rekening gehouden wordt met de aspecten van privacy, lichten en zichten;
- De toegankelijkheid voor hulpdiensten;
- De fasering in de ontwikkeling.

In de aanloop van de opmaak van voorliggend RUP werd een masterplan opgemaakt (navolgend afgebeeld). Dit masterplan geeft duidelijk weer hoe de stedenbouwkundige opzet kan worden uitgewerkt en zorg draagt voor een samenhangend geheel van wonen verweven met groen en bijkomend aan wonen gekoppelde functies.



Uitsnede masterplan Itterbeek (2023), a2o architecten

Stedenbouwkundige voorschriften – RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek – mei 2026

II. Specifieke bepalingen

Artikel 1. Zone voor kernversterking

Gebiedscategorie Wonen



Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevend Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
1.1 Bestemming <i>Hoofdbestemming</i> Het gebied is bestemd voor de verweving van wonen en groen, met een mix van grondgebonden ééngezinswoningen en meergezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kunnen meergeneratiewoningen en andere bijzondere woonvormen toegestaan worden.	De zone is gericht op wonen waarbij een combinatie van grondgebonden ééngezinswoningen en meergezinswoningen tot een architecturaal geheel gevormd worden. In het ontwerp wordt veel belang gehecht aan de kwaliteit van de woningen en hun ontworpen omgeving. Dit betekent niet alleen dat de gebouwen een zorgvuldige architectuur moeten hebben, maar tevens dat de nodige aandacht uit dient te gaan naar een kwalitatief landschapsontwerp, zodat er een aangename en kwaliteitsvolle woonwijk ontstaat. Het gebied wordt ontwikkeld als woongebied met een sterke verweving met groen. De hele zone moet een meerwaarde bieden voor de kern van Itterbeek, zowel op het gebied van wonen, toegankelijk groen, waterbeheer als gemeenschapsfuncties. De groene openbare ruimte vormt daarbij een belangrijk onderdeel van de zone. Deze wordt ingericht als een aaneengeschaald sponslandschap met een sterk waterbergend vermogen. Het afsluiten van de zone is niet aan de orde: doorwaadbaarheid en toegankelijkheid zijn belangrijke uitgangspunten. Padenstructuren voor traag verkeer mogen in het kader van de doorwaadbaarheid van de site dan ook in het percentage worden meegenomen. Dit sponslandschap krijgt bovendien een sterk beleevingsvol karakter, waarbij ruimte wordt voorzien voor ontmoeting tussen buurtbewoners, speelgelegenheid voor kinderen en een natuurlijke inrichting die een betekenisvolle meerwaarde vormt voor zowel de woonbuurt als de kern van Itterbeek.

<i>Nevenbestemmingen</i> Ten minste 20% van de totale terreinoppervlakte van deze zone wordt voorzien als een aanééngesloten groene zone met een sterk waterbergende functie. Volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan: ○ kantoren en diensten; ○ horeca; ○ kleinschalige bedrijvigheid; ○ socio-culturele voorzieningen; ○ gemeenschapsvoorzieningen. Deze functies dienen steeds verweefbaar te zijn met de bestaande en nieuwe woonomgeving en moeten duidelijk getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening. Volgende activiteiten en voorzieningen zijn niet toegestaan: ○ grootschalige handel; ○ niet-verweefbare bedrijvigheid; ○ grootschalige recreatieve bedrijven, gemotoriseerde sporten en grootschalige recreatie in open lucht; ○ inrichtingen die vallen onder de Seveso-richtlijnen. De zone wordt gekenmerkt door een autoluw karakter. Er wordt geen doorgaand verkeer toegelaten voor iedere vorm van gemotoriseerd verkeer (auto's, vrachtwagens, moto's, brommers, ...), uitgezonderd hulpdiensten.	Onder bijzondere woonvormen wordt verstaan: alle vormen van sociaal- en betaalbaar wonen, begeleid wonen, cohousing, zorgwonen, coöperatieve woonvormen, ... steeds specifiek gericht op het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De opbouw van de woning moet duidelijk aantonen dat het om deze woonvorm gaat. Het woongebied is naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Onderstaande elementen maken hier o.a. deel van uit; - Wonen: naast woningen betreft het dan bijhorende uitrusting zoals tuinen, ... - Openbare ruimten: parken, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, speelaanleidingen ... - (Laagdynamische) recreatieve voorzieningen: speelmogelijkheden, ontmoetingsruimte, ... - Nutsvoorzieningen: elektriciteitscabines, collectieve afvalvoorziening, ... Andere functies dan wonen worden voorzien aan de randen van het plangebied om ervoor te zorgen dat een ruimtelijke en functionele inschakeling in het dorp van Itterbeek wordt vooropgesteld, maar ook dat het binnengebied hoofzakelijk een rustige woonwijk wordt: - Horeca - Kantoren en diensten: kantoren met of zonder baliefunctie en commerciële voorzieningen (verkoop van diensten bv. kapper, tandarts, dokterspraktijk, schoenmaker, immokantoor,...) - Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen: bv. school, rust- en verzorgingsinstelling, kinderopvang, wonen voor specifieke doelgroepen, publieke parkeerplaatsen, bushalte, ...
---	--

1.2. Inplanting en inrichting

Bebouwingsstructuur

Voor de ontwikkeling van het plangebied wordt een specifieke bebouwingsindex (B/T), vloerterreinindex (V/T) en groenterreinindex (G/T) gehanteerd:

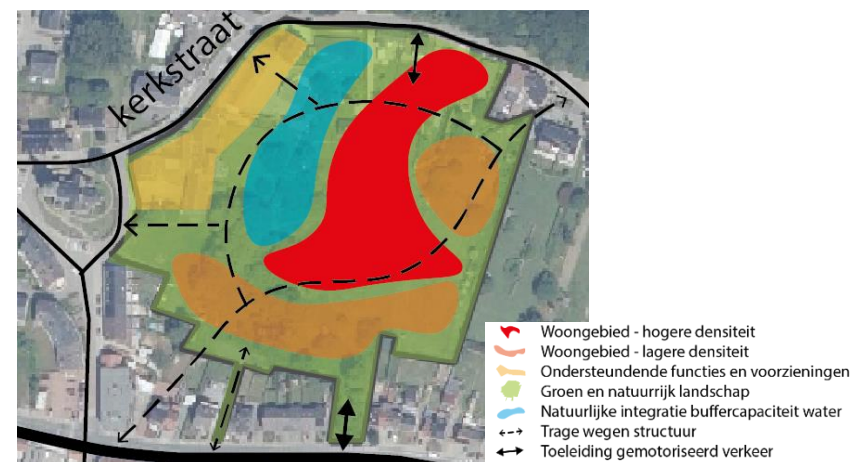
- De terreinoppervlakte (T) wordt bepaald door de delen van alle kadastrale percelen voor zover zij zijn gelegen binnen de afbakening van deze zone (exclusief overdrukzone bepaald in artikel 2), zoals aangeduid op het grafisch plan. Indien een aanvraag tot vergunning slechts betrekking heeft op een deel van de zone, dient op basis van de inrichtingsstudie, en/of desgevallend via verwijzing naar het masterplan, aannemelijk te worden gemaakt dat de betreffende aanvraag de naleving van de betreffende indexen voor de volledige zone niet hypothekeert.
- B/T: 0,30
- V/T: 0,70
- G/T: 0,40

De voor het plangebied geldende B/T-, V/T- en G/T-indices zijn niet van toepassing binnen de delen van de overdruk zoals bepaald in artikel 2, waar specifieke indices werden vastgelegd en van toepassing zijn.

In overstromingsgebieden is het verboden de bouwmogelijkheden kunstmatig op te drijven. Dit houdt een verbod in op: (her)verkavelen, het splitsen van een perceel of woning, het verhogen van de densiteit enzovoort.

Binnen voorliggend plangebied wordt een ontwikkeling van een nieuwe woonwijk voorzien als onderdeel van de bestaande bebouwingsstructuur van de kern van Itterbeek. De nieuwe bebouwingsstructuur dient divers van aard te zijn, zodat een levendige woonwijk ontstaat en een vernieuwende impuls kan worden gegeven aan de dorps architectuur binnen een groene autoluwe omgeving.

Er wordt een onderverdeling opgenomen in deze zone en de overdrukzone betreffende de afbakening van de collectieve groenzone en de bepaling van de individuele indici behorende bij de kenmerkende gebouwen, zoals opgenomen onder art. 2. Een diversiteit aan typologieën wordt binnen dit kader voor de nieuwe woonwijk vooropgesteld. Daarom dient er een combinatie te worden voorzien van meergezinswoningen, ééngezinswoningen, mogelijks diverse andere woonvormen en aan wonen verwante functies. Steeds verweven met de groene omgeving.



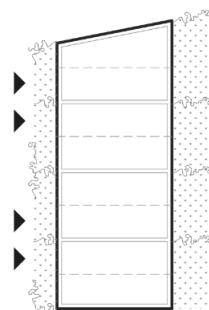
1.3. Bijkomende bepalingen mbt. ééngezinswoningen

- Maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst met een maximale kroonlijsthoogte van 7,30m tov. het referentiepeil;
- Onder het hellend dak mag 1 bijkomende woonlaag ingericht worden;
- Het hoofdgebouw heeft een maximale bouwdiepte van 12,00m.
- De nokhoogte bedraagt max. 13,30m tov. het referentiepeil;
- (Kruip)kelders zijn toegelaten onder de bebouwde bouwzone voor hoofdgebouwen;
- Een aangebouwde pergola ofwel (terras-)overkapping kan enkel worden toegelaten indien een resterende tuindiepte kan worden gegarandeerd van minimaal 8,00m;
- Uitbouwen worden enkel toegelaten binnen de vastgestelde bouwdiepte;
- Enkel ééngezinswoningen in een gesloten of halfopen bouwvorm zijn mogelijk;
- Verspringingen in het gabarit van aanpalende woningen kunnen worden toegestaan indien sprake is van aanzienlijke reliëfverschillen tussen de loten;
- Alle gevels (incl. eventuele wachtgevels) worden afgewerkt als zichtgevel;
- Carports zijn niet toegelaten.

Afsluitingen, bijgebouwen en tuinen bij ééngezinswoningen

- Voor de afsluitingen mogen enkel natuurlijke materialen, zoals hagen, houtkanten of draad met klimop. Ter hoogte van een woningscheidende wand is een tuinmuur toegelaten in gevelmetselwerk, aansluitend op de architectuur van de hoofdvolumes, met een max. diepte van 3,00m. Een afsluiting in plaatmaterialen, zoals betonplaten, is niet toegelaten;
- De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2,00m in de zij- en achtertuin en een maximale hoogte van 1,00m in de voortuin.
- De oprichting van een bijgebouw is enkel toegelaten in de achtertuin. Het bijgebouw mag maximum een enkele bouwlaag omvatten onder plat dak met een max. hoogte van 3,00m. Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw en de omliggende bijgebouwen qua materiaal en verschijningsvorm. De maximale oppervlakte bedraagt 9 m².

Binnen de voorgestelde diversiteit aan typologieën wordt aan de randen een woongebied voorgesteld van vooral lage densiteit in de vorm van grondgebonden ééngezinswoningen. Onderstaand ter illustratie een voorbeeld.

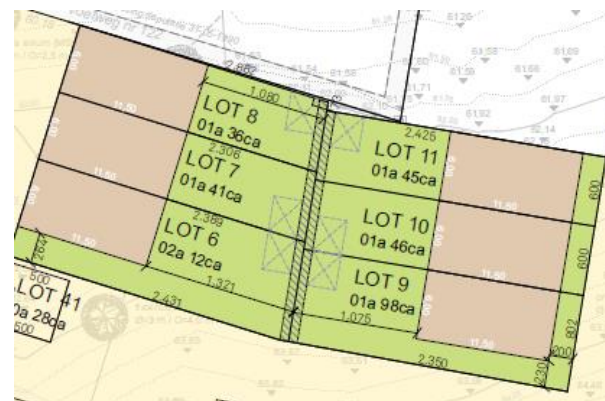


Plattegrond van geschakelde grondgebonden ééngezinswoningen.



Voorbeeld van een mogelijke uitwerking.

De oprichting van een bijgebouw dient harmonisch aan te sluiten aan de andere bijgebouwen en gelegen in achtertuin. Bijgevoegde schets geeft aan hoe de inplanting van de bijgebouwen dient te gebeuren.



Bron: Verkaveling fase 1, 2025, a2o architecten.

1.4. Bijkomende bepalingen mbt. meergezinswoningen

- De meergezinswoningen worden ingeplant, rekening houdend met de verplichte inplanting van de aanééngesloten groene zone met een sterk waterbergende functie en de hiermee verbonden optimale locatie van deze waterberging en het opgemaakte masterplan;
- Maximaal 4 bouwlagen (4 woonlagen), onder de kroonlijst met een maximale kroonlijsthoogte van 15,00m tov. het referentiepeil;
- De dakvorm is vrij.
- Maximale nokhoogte: 19,00m tov. het referentiepeil.

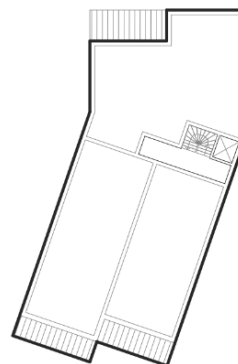
Co-housing:

- Een vorm van co-housing kan worden voorzien binnen deze zone.
- Binnen het principe van co-housing kunnen maximaal 10 woonentiteiten worden voorzien, als onderdeel van het maximale aantal van 125 voor het gehele plangebied.

Horeca en commerciële ruimten:

- Horeca en commerciële functies kunnen ingeplant worden op het gelijkvloerse niveau van de meergezinswoningen.

Voor de nieuwe woonwijk wordt een diversiteit aan woontypologieën vooropgesteld. Centraal in het binnengebied is het aangewezen denser te bouwen met een kleinere footprint, waardoor meer ruimte ontstaat voor de realisatie van een groen binnengebied. Ter illustratie worden op de volgende pagina enkele voorbeelden opgenomen die voor een diverse woonomgeving kunnen zorgen.



Plattegrond van een meergezinswoning



Voorbeeld van een mogelijke uitwerking.

	<i>Het dorpshuis, concept en voorbeeld van mogelijke uitwerking</i> <i>Voorbeeld van een mogelijke uitwerking.</i> <i>Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten</i>
1.5. Bijkomende bepalingen mbt. groene ruimte ○ De zone is bestemd voor de verweving van wonen en groen, waarbij centraal een aanééngesloten groene ruimte met een sterk waterbergende functie wordt voorzien. Deze zone moet bereikbaar zijn vanuit de Kerkstraat, de Weidestraat en de Itterbeeksebaan zodat een doorwaadbaar binnengebied ontstaat. Vanuit de centrale groenruimte wordt het groen verweven met de verschillende woonstructuren zodat de volledige verkaveling wordt gekenmerkt door een groen karakter; ○ De centrale groene ruimte en bijbehorende verbindingen kunnen niet worden afgesloten; ○ De centrale aanééngesloten groene ruimte met een sterk waterbergende functie moet ontwikkeld worden als een sponslandschap met een geïntegreerd waterbergend vermogen dat nodig is voor; ○ de ontwikkeling <u>van het plangebied</u> (zie ook algemene bepalingen 0.11) ○ en bijkomend ten minste 635m³ waterbergend vermogen voor het opvangen van de behoefte van <u>buiten het plangebied</u>;	De ontwikkeling van de openbare en groene ruimte moet op een natuurlijke manier gebeuren. Daarbij dient een geheel van technieken te worden ingezet om de natuurwaarde bij de inrichting en het beheer maximaal te ontwikkelen om vervolgens te behouden of te versterken, en meer algemeen om te komen tot milieu- en onderhoudsvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Bij de ontwikkeling van de groene en openbare ruimte zijn de principes van het sponslandschap sturend.

- De waterbergende functie moet in alle fases van de ontwikkeling van het plangebied gegarandeerd blijven.
- Bij de aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dient steeds rekening te worden gehouden met het voorzien in onderhoudsvriendelijke hellingen, een maximale integratie in het landschap en het maximaal behoud van de waardevolle bomen.

Vegetatie, bomen en reliëf

- Een duidelijke aandacht dient te gaan naar het behoud van bestaande waardevolle bomen, waardevolle kleine landschapselementen en bestaande kenmerkende waardevolle niveauverschillen in het plangebied. Dit dient duidelijk te worden onderbouwd in de verplichte inrichtingsschets.
- Alle aanplantingen dienen te gebeuren in een divers inheems en/of klimaatrobuust plantgoed;
- De aanleg van het openbaar domein moet zodanig gebeuren dat een pesticidenvrij beheer mogelijk is.

Simulatiebeeld van hoe de groene ruimte kan ontwikkeld worden en geïntegreerd in de woonomgeving.



Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten

De ontwikkeling van een openwaterstructuur dient omzichtig te gebeuren. De aanleg dient waar mogelijk zo te gebeuren dat de hellingsgraad zacht is en onderhoudsvriendelijk wordt voorzien. De randen van de openwaterstructuur dienen kwalitatief te worden ingericht, zodat het afsluiten van specifieke zones niet nodig is. Op deze manier kan het geheel toegankelijk blijven en kan er tevens plaats worden voorzien voor speel- en ontmoetingsruimte. Daarenboven zijn zowel de zachte hellingen als diverse ondergronden ecologisch interessant in het streven naar duurzame en natuurlijke oevers met een hoge biodiversiteit.

Er wordt integraal rekening werd gehouden met zowel de volledige benodigde ruimte voor opvang van overstromingswater als met de volledige noodzakelijke infiltratiecapaciteit voor hemelwater afkomstig van de ontwikkeling. Beide waterstromen worden als volwaardige randvoorwaarden meegenomen, waarbij het vereiste buffervolume en de totale benodigde oppervlakte voor beide functies gezamenlijk werden voorzien binnen het watersysteem van het plangebied.

Vanuit ruimtelijk en hydraulisch oogpunt is het aangewezen om maximaal gebruik te maken van de samenhang en complementariteit van een cascadesysteem zelf. Een volledig gescheiden systeem zou immers aanleiding geven tot bijkomende infrastructuur, extra

leidingwerk en een meer gefragmenteerde waterstructuur, terwijl de geïntegreerde werking van het cascadesysteem net toelaat om de natuurlijke terreinwerking optimaal te benutten.

1.6. Bijkomende bepalingen mbt. parkeren

Parkeernorm fiets

- Voor ééngezinswoningen en co-housing moeten de fietsstallingen op eigen terrein worden voorzien.
- Voor meergezinswoningen wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening.
- Voor buitenmaatse fietsen wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening.
- Voor bezoekers moeten er in heel het plangebied minstens 13 fietsstallingen worden voorzien.
- Voor nevenbestemmingen moeten er in totaal minstens 18 fietsenstallingen voorzien worden.

Parkeernorm auto

- De gemeentelijke verordening moet gevolgd worden.
- Voor de nevenbestemming moeten minstens 22 parkeerplaatsen worden voorzien.

Parkeernorm deelsystemen

- Laadpalen moeten voorzien worden en het aantal moet gemotiveerd worden in de verplichte inrichtingsstudie.
- Deelwagens moeten voorzien worden en het aantal moet gemotiveerd worden in de verplichte inrichtingsstudie.

In het kader van de opmaak van het masterplan en het RUP werd een MOBER opgesteld. Deze vormt samen met de gemeentelijke verordening de basis voor de parkeernorm.

Wooneenheid	aantal	norm fiets volgens gemeentelijke verordening	benodigd fiets volgens norm	parkeervraag fiets (uit Mober)	wordt voorzien in RUP	norm auto volgens gemeentelijke verordening	benodigd auto volgens norm	parkeervraag auto (uit Mober)	wordt voorzien in RUP
bewoners EGW	32	-	0		fietsberging op eigen terrein	1 / WE	32 (O)	111	139 (O)
bewoners MGW 1 slpk	47	2 / WE	100		100	1 / WE	47 (O)		
bewoners MGW 2 of meer slpk	40	3 / 2slpk; 4 / 3slpk	133		133	1,5 / WE	60 (O)		
					fietsberging op eigen terrein	1 / WE	5 (B)		9 (B)
cohousing	5	-	0			1 / WE	5 (B)		
bezoekers	-	-	-		13	1 / 5 WE	25 (B)	33	28 (B)
horeca	240m ²	-	15		15	-			11 (B)
commerciële ruimte	495m ²	-	3		3	-			10 (B)
buitenmaats	-	1 / 10 fp	23		23				
totaal			274	278	287		169	144	197

(O) = ondergronds

(B) = bovengronds

Artikel 2. Zone voor kenmerkende gebouwen [overdruk]

Aanduiding in overdruk

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur, nl. wonen



Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevend Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
2.1. Bestemming De bestemming wordt overgenomen van artikel 1, met uitsluiting van “Ten minste 20% van de totale terreinoppervlakte van deze zone wordt voorzien als een aanéengesloten groene zone met een sterk waterbergende functie.” Aanvullend - De op het grafisch plan met een nummer aangeduide gebouwen worden als waardevol en kenmerkend beschouwd voor de kern van Itterbeek. - Binnen deze zone kunnen bijkomende woongelegenheden toegelaten worden, specifiek gericht op doelgroepwonen. 2.2. Inplanting en inrichting Eventuele aanpassingen, renovatie en/of restauratie dienen te gebeuren op een bedachtzame, zorgzame en verantwoorde manier en in afstemming met het advies van de bevoegde instanties. Herbouw van de gebouwen is mogelijk na duidelijke motivatie via een haalbaarheidsstudie over de bestaande gebouwen en gebouwencomplexen gekoppeld aan de verplichte inrichtingsstudie, zodat een kwalitatieve inschakeling in de kern van Itterbeek mogelijk wordt en blijft. Bij herbouw moet er gerefereerd worden naar typische architecturale kwaliteiten van de huidige bebouwing en de dorpse architectuur.	De afbakening van deze zone is gebaseerd op de opmaak van het masterplan naar aanloop van dit RUP. Hierbij werden ontwikkelingskansen voor de gebouwen, landschappelijke integratie en waterbufferende noodzaak meegenomen. De verplichte inrichtingsstudie, moet de exacte zonering duidelijk bepalen in samenspraak met de verschillende partners. De aangeduide gebouwen vormen een belangrijk onderdeel en structurerend gegeven van de kern van Itterbeek. Ze geven een duidelijk uitstraling aan het dorpse karakter van Itterbeek en refereren tegelijkertijd naar historische activiteiten in deze gebouwen. De gemeente wil deze gebouwen een toekomstperspectief geven en ruimte geven voor modernisering, zodat deze gebouwen en complexen een blijvende meerwaarde bieden voor de kern van Itterbeek. - Kloostergebouw (Kerkstraat 63) - Oud-scholencomplex (Kerkstraat 61) - Oud-brouwerijcomplex (Kerkstraat 55A en 55B) en aanpalende woning (Kerkstraat 57). De kenmerkende eigenschappen van de gebouwen worden minimaal begrepen als: - de volumetrie en schaal, waaronder bouwhoogte, bouwdiepte en bouwbreedte in verhouding tot de bestaande dorpsstructuur; - de dakvorm en dakhelling, met overwegend hellende daken en een duidelijke hoofdvorm;

Voor ieder gebouw en of gebouwencomplex wordt een specifieke bebouwingsindex (B/T) en vloerterreinindex (V/T) bepaald. De betreffende kenmerkende gebouwen worden op het grafisch plan aangeduid onder het navolgende nummer:

- 1. Kloostergebouw (Kerkstraat 63):
 - De terreinoppervlakte (T) wordt bepaald door de delen van de kadastrale percelen 106D, 108R voor zover zij zijn gelegen binnen de contour van de overdruk.
 - B/T: 0,45
 - V/T: 0,80
 - G/T: 0,25
- 2. Oud scholencomplex (Kerkstraat 61):
 - De terreinoppervlakte (T) wordt bepaald door de delen van de kadastrale percelen 108S, 108T voor zover zij zijn gelegen binnen de contour van de overdruk.
 - B/T: 0,40
 - V/T: 0,80
 - G/T: 0,20
- 3. Oud brouwerijcomplex (Kerkstraat 55A en 55B) en aanpalende woning (Kerkstraat 57):
 - De terreinoppervlakte (T) wordt bepaald door de delen van het kadastrale perceel 110E voor zover zij zijn gelegen binnen de contour van de overdruk.
 - B/T: 0,40
 - V/T: 0,80
 - G/T: 0,30

- de geleding en ritmiek van de gevels, waaronder de verhouding tussen open en gesloten delen en de positionering van ramen en deuren;
- de oriëntatie en inplanting ten opzichte van de straat en het openbaar domein;
- het materiaalgebruik en de kleurstelling, afgestemd op de traditionele en dorps context;
- de architecturale samenhang van het geheel, in relatie tot de onmiddellijke omgeving en het straatbeeld.



— Kloostergebouw (Kerkstraat 63).
 — Oud-scholencomplex (Kerkstraat 61).
 — Oud-brouwerijcomplex (Kerkstraat 55A en 55B) en aanpalende woning (Kerkstraat 57).

Artikel 3. Aantakking ontsluitingswegen [overdruk]

Aanduiding in overdruk.

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.



Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevend Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
De tracés worden indicatief aangegeven op het grafisch plan in het kader van de ontsluiting van bestemmingsverkeer. Bijkomende ontsluitingen, met uitzondering van deze voor trage wegen, zijn niet toegestaan, tenzij dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. 3.1. Inplanting en inrichting Iedere indicatieve aanduiding beoogt de locatie aan te geven voor de mogelijke aansluiting van de nieuwe erfontsluitingswegen van het plangebied op het omliggende wegennet voor gemotoriseerd verkeer. De exacte ligging en uitvoering zijn afhankelijk van de technische haalbaarheid. Enkel de noodzakelijke delen mogen verhard worden. In geen geval mag er een verbinding worden gelegd voor gemotoriseerd verkeer tussen de verschillende aanduidingen op het grafisch plan. Zij worden enkel voorzien in de toegangverlening tot een deel van het plangebied.	Het plangebied wordt ontwikkeld als een autoluwe omgeving. De inrichting is erop gericht doorgaand gemotoriseerd verkeer te weren en autoverkeer te beperken tot bestemmingsverkeer, met behoud van de noodzakelijke toegankelijkheid voor hulpdiensten. De aantakkingen op het omliggende wegennet worden daarbij enkel voorzien in functie van de toegang tot delen van het plangebied en niet als onderlinge verbindingen voor doorgaand verkeer.

Artikel 4. Indicatieve aanduiding trage verbindingen [overdruk]

--

Aanduiding met lijnsymbool in overdruk.

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevend Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
4.1. Inplanting en inrichting De tracés worden indicatief aangegeven op het grafisch plan en worden voorzien in functie van voetgangersverbindingen. • Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens waar de ligging van de trage weg samenvalt met erfontsluitingswegen in functie van beheer of bestemming; • De combinatie van een voetgangersverbinding met fietsers wordt enkel toegestaan voor de centraal gesitueerde trage verbinding, dewelke de directe verbinding vormt tussen de noordelijke en zuidelijke woonzones. Verbindingen voor voetgangers zijn minimaal 1,50m breed, trage verbindingen voor voetgangers en fietsers zijn minimaal 2,50m breed. Indien het bestaande wegen en paden betreft en de bestaande breedte ruimer is dan 1,50m, dan dient de huidige breedte behouden blijven. Trage wegen worden zoveel als mogelijk waterdoorlatend aangelegd. Enkel wanneer dit omwille van een specifiek gebruikersprofiel, reliëf, ongeschikte bodem, ... niet tot het vereiste comfortniveau leidt, kan hiervan afgeweken worden. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, nutsleidingen en straatmeubilair, verlichting, relingen, etc. toegestaan. De aangeduide tracés kunnen ten alle tijden aangetakt worden op nieuwe of bestaande trage wegen aansluitend op het plangebied.	Om de doorwaadbaarheid van het plangebied te optimaliseren en te waarborgen, werden voor een aantal trajecten trage verbindingen opgenomen op het grafisch plan. Naast de indicatief aangeduide trage verbindingen zijn andere verbindingen steeds mogelijk, zowel binnen het plangebied als aansluitend op het plangebied. Het betreft hier steeds verbindingen voor niet-gemotoriseerd verkeer. De exacte locatie van deze trage verbindingen liggen niet vast. Afhankelijk van realiseerbaarheid zal de exacte locatie verder bepaald worden. De aanduiding op het grafisch plan moet dus gelezen worden als een aanduiding van een principe en niet als een exacte locatie. Door de trage wegen aan te sluiten op de bestaande perceelsgrenzen wordt opsplitsing van percelen vermeden.

4.2. Zichtrelatie

Rondom de op het grafisch plan indicatief aangeduide trage verbinding ter hoogte van het kadastrale perceel 113A dient tussen de Sint-Pieterskerk en het binnengebied (en vice versa) een zichtrelatie te worden gerealiseerd en te allen tijde behouden. Deze zichtrelatie strekt zich minimaal uit van de grens van het openbaar domein aan de Kerkstraat/Dorpstraat tot aan de op het grafisch plan aangeduide te behouden landschappelijk waardevolle steilrand (art. 5) en wordt gekenmerkt door een breedte van minimaal 10,00m. De zichtrelatie mag niet worden onderbroken door constructies met een hoogte van meer dan 1,50m en/of gebouwen.

Het voorzien van een zichtrelatie kadert in de ontwikkeling van een groen woongebied. De intentie is om een permanent zicht te creëren en te behouden tussen enerzijds de kern van Itterbeek (zicht op de kerk) en anderzijds de nieuwe invulling van het plangebied. De zichtrelatie of vista kan ontwikkeld worden samen met een trage weg en een bijhorende groene ruimte.

Artikel 5. Landschappelijk waardevolle steilrand [overdruk]

Aanduiding met lijnsymbool in overdruk.

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.



Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	Richtinggevend Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften
5.1. Inplanting en inrichting De landschappelijk waardevolle steilrand, bestaand uit het steile talud, de schouder van het talud en de flankerende bomen(rij) en houtachtige begroeiingen, zoals met een groene arcering aangeduid op het grafisch plan, is een te behouden lijnvormig landschapselement. Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de landschappelijke en ecologische waarde van de steilrand en taluds zijn toegelaten. Handelingen voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de landschappelijke en ecologische waarde van het talud niet in het gedrang brengen. Volgende handelingen kunnen de landschappelijke en ecologische waarde van het talud in het gedrang brengen en zijn niet toegelaten: • het wijzigen van het profiel of het morfologisch voorkomen van het talud; • het definitief verwijderen van de flankerende houtachtige begroeiing; • reliëfwijzigingen die niet noodzakelijk zijn voor het onderhoud, beheer of herstel van het talud; • het oprichten van gebouwen; • bij de aanleg van constructies, wegenis of verhardingen die het morfologisch voorkomen van het talud kunnen aantasten, uitgezonderd binnen de op het grafisch plan aangeduide 'indicatieve aanduiding trage verbindingen [overdruk]' (artikel 4), dient steeds aandacht te worden besteed aan het maximaal behoud en herstel van het talud.	Binnen het plangebied, nabij de Sint-Pieterskerk, is een markant hoogteverschil aanwezig. De steilrand wordt geflankeerd door de ligging van een bestaande buurtweg (voetweg nr. 37) en in het verlengde hiervan de voormalige ligging van een andere buurtweg (voetweg nr. 122). Het talud wordt in combinatie met de aanwezige bomenrij en de muurrestanten van de steilrand beschouwd als waardevol en kenmerkend element in het aanwezige landschap.