

GEMEENTE DILBEEK
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
DORPSKERNVERNIEUWING ITTERBEEK
Toelichtingsnota
mei 2026
Ontwerp



Dilbeek

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot opmaak van het RUP	4
1.2	Doelstelling	4
1.3	Procesverloop	4
1.4	Toelichtingsnota	5
2	Situering en afbakening van het plangebied	6
2.1	Situering	6
2.2	Afbakening plangebied	6
2.3	Huidige bestemming volgens gewestplan	7
2.4	Reikwijdte	7
2.5	Fasering	8
2.6	Detaileringsgraad	9
3	Planologische context	10
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	10
3.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – strategische visie	10
3.3	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	11
3.4	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek	12
3.5	Bestemmingsplannen (BPA's en RUP's)	13
3.6	Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling 'Woonomgevingsplan' Dilbeek	13
3.7	Regionaal mobiliteitsplan van de Vervoerregio Vlaamse Rand	14
3.8	Masterplan Itterbeek	16
3.9	MOBER Itterbeek [Vectris, 2023]	21
3.10	Initiële beschrijving van het terrein en het bomenbestand [de Haeck & Dendroconsult, 2022].	23
3.11	Hydraulische studie [Hosbur, 2023]	23
4	Bestaande toestand	24
4.1	Bebouwde ruimte	24
4.2	Voorzieningen	26
4.3	Mobiliteit	27
4.4	Beeldbepalende elementen en erfgoed	28
4.5	Groene en open ruimten	29
4.6	Waterproblematiek	30
4.7	Korte historiek van de site	33
5	Gewenste toestand	36
5.1	Visie	36
5.2	Uitgangspunten en concepten.	37

5.3	Conceptschets	43
6	Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	44
6.4	Zone voor kernversterking (artikel 1) – hoofdbestemming	44
6.5	Overdrukken.	49
7	Ruimtebalans.....	50
8	Resultaten raadpleging en advies	52
	Raadpleging bevolking.....	52
8.6	Participatiemoment.	60
	Adviezen overheden	64
	Resultaat RVR.....	70
	Onderzoek tot milieueffectenrapportage.....	70
9	Juridische context.....	71
10	Bijlagen.....	73

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP

Dit gemeentelijk RUP 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek' wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS Dilbeek. Binnen dit gemeentelijk structuurplan wordt vooropgesteld om de kern van Itterbeek te versterken, een wooninbreidingsproject te ontwikkelen én te werken aan een masterplan voor de kern van Itterbeek. Daarom heeft de gemeente Dilbeek beslist tot opmaak van het RUP 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek'.

De huidige bestemming van het plangebied valt grotendeels terug op de gewestplanbestemming. De gemeente wil een duurzame wijk ontwikkelen én daarom is het aangewezen om te werken met aangepaste bestemmingen zodat er voldoende voorwaarden kunnen gesteld worden inzake water, groene ruimte, mobiliteit en een divers woningaanbod en gemeenschapsvoorzieningen. Als inhoudelijke voorbereiding voor de uitwerking van dit RUP werd een masterplan opgesteld. De inhoudelijke onderbouwing van dit masterplan werd vertaald naar visie in dit RUP. Het masterplan wordt ook als bijlage bijgevoegd.

1.2 Doelstelling

In het GRS is opgenomen dat er wordt ingezet op kernversterking, waarbij ingezet wordt om de woonfuncties te concentreren in de kernen van de nederzettingsstructuur. De inbreidingsinitiatieven dienen steeds een meerwaarde voor de kwalitatieve leefomgeving te waarborgen. Ze moeten dan ook afgestemd zijn op de maat en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Concreet zal de gemeente in het RUP bepaalde herbestemmingen doorvoeren om zo enerzijds de zonevreemdheid op te heffen en anderzijds om het aantal woonlagen die binnen het gewestplan zijn vastgelegd te verhogen.

1.3 Procesverloop

Het geïntegreerd planningsproces voor het gemeentelijk RUP 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek' verloopt overeenkomstig de bepalingen van de VCRO. Dit bestaat uit vijf fasen met een aantal deliverables:

- ✓ een startnota
- ✓ een scopingnota
- ✓ een voorontwerp RUP
- ✓ een ontwerp RUP
- ✓ een definitief RUP

Voorliggend document is de toelichtingsnota, horende bij het ontwerp mei 2026. Aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp worden met een lijntje links aangeduid.

In de procesnota (ook een onderdeel van de opmaak van het RUP) wordt de volledige procedure in detail besproken.

In een voorbereidende fase werd een masterplan voor het binnengebied opgemaakt. Dit doorliep volgende stappen:

- Ontwerpend onderzoek
- Participatiemoment: buurtmeeting dd. 1/06/2023

1.4 Toelichtingsnota

Dit document is de toelichtingsnota van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan kernversterking Itterbeek. Een ruimtelijk uitvoeringsplan of RUP is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de planologische bestemming vastlegt. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat gemeenten ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken om een ruimtelijk structuurplan uit te voeren. Het RUP is het resultaat van een proces. Dit proces kent vijf fasen. Elk van deze fasen resulteert in een nota. De toelichtingsnota bouwt verder op de scopingnota.

In het decreet^[1] van 1 juli 2016 en het besluit van de Vlaamse Regering^[2] (BVR) van 17 februari 2017 wordt de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) geregeld.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

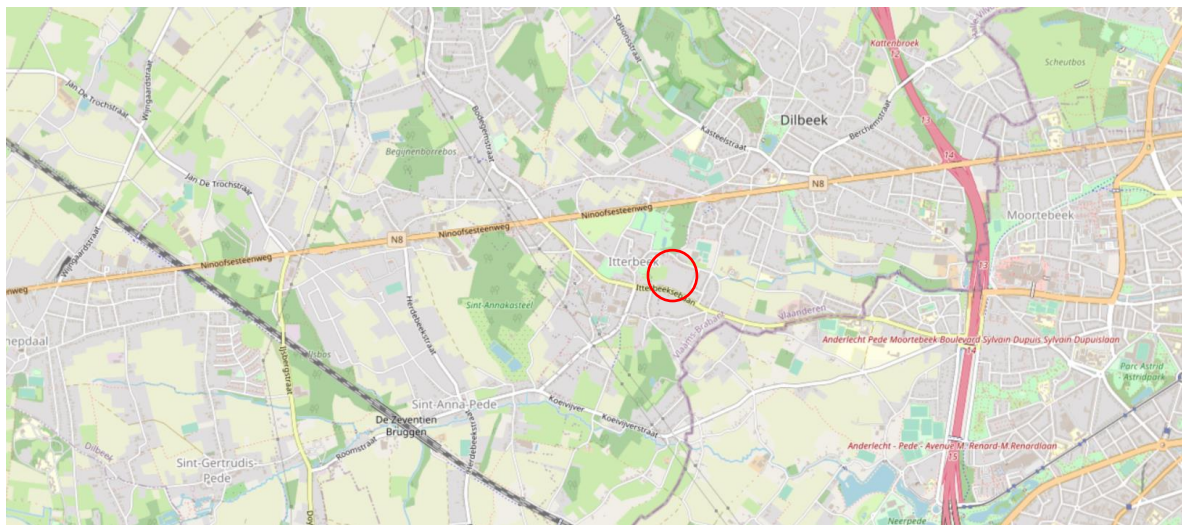
- Toelichtingsnota;
- Stedenbouwkundige voorschriften;
- Verordenend grafisch plan;
- Register plancompensatie;
- Procesnota

^[1] Het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten.

^[2] Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

2 Situering en afbakening van het plangebied

2.1 Situering



Kaart: situering van het plangebied.

De kern van Itterbeek ligt ten zuidwesten van Dilbeek en ten zuiden van de Ninoofsesteenweg en is gelegen op de zuidelijke helling van de heuvelrug die de gemeente dwars in zuidwest-noordoostelijke richting. De Itterbeeksebaan is de belangrijkste verkeersas die de kern doorkruist. Aansluitend aan het projectgebied zijn er twee buurten. Dat is de historische kern rond de kerk van Itterbeek en de buurt van het OCMW. De kern Itterbeek heeft deels een authentiek karakter.

Het projectgebied is gelegen in de kern van Itterbeek en strekt zich uit van de Itterbeeksebaan tot de Weidestraat en raakt in het westen aan het kerkplein.

2.2 Afbakening plangebied



Kaart: Afbakening van het plangebied.

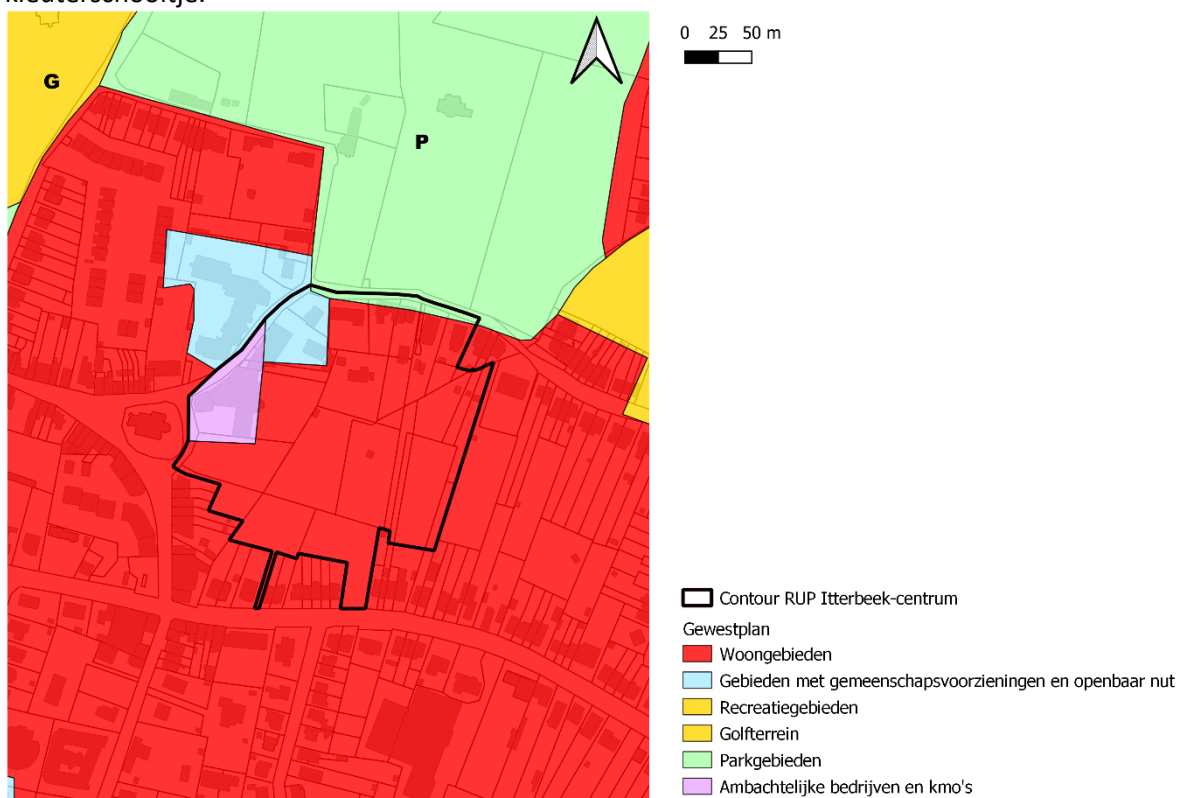
Het plangebied van dit RUP is gelegen in de kern van Itterbeek. In het oostelijk deel sluit de afbakening van het plangebied zich aan bij de bestaande bebouwing langsheen de Hockeylaan en de Boudewijnlaan. Ten noorden van de Weidestraat grenst het plangebied aan enerzijds een parkgebied en anderzijds een recreatiegebied. Ten zuiden van de Itterbeeksebaan is woongebied.

Het overgrote deel van het projectgebied is in eigendom van één projectontwikkelaar. De 2 percelen (113A en 39A) grenzend aan de Kerkstraat zijn in eigendom van het OCMW van Dilbeek en worden mee opgenomen in het onderzoeksgebied. Het perceel 114L is eigendom van de Kerkfabriek van Itterbeek. Het perceel 110E is eigendom van vzw De Poel. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 35.000 m².

De trage weg Dilbeekserweg zit niet in de contour van het plangebied, maar zal met de aanleg van de nieuwe trage wegen ook mee worden heraangelegd.

2.3 Huidige bestemming volgens gewestplan

Het overgrote deel van het plangebied is gelegen in woongebied. In het noorden sluit het plangebied aan bij parkgebied. In het noordwesten is een klein deel van het plangebied bestemd als KMO-zone. Hier bevindt zich de oude Brouwerij 'Draaiboomken'. Een andere beperkte zone is een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Hier bevindt zich het voormalige klooster en kleuterschooltje.



Kaart: Gewestplan met contour van het plangebied.

2.4 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden.

De reikwijdte van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt als volgt omschreven:

- Het plangebied is gesitueerd in Itterbeek, een landelijke dorpskern van de gemeente Dilbeek.

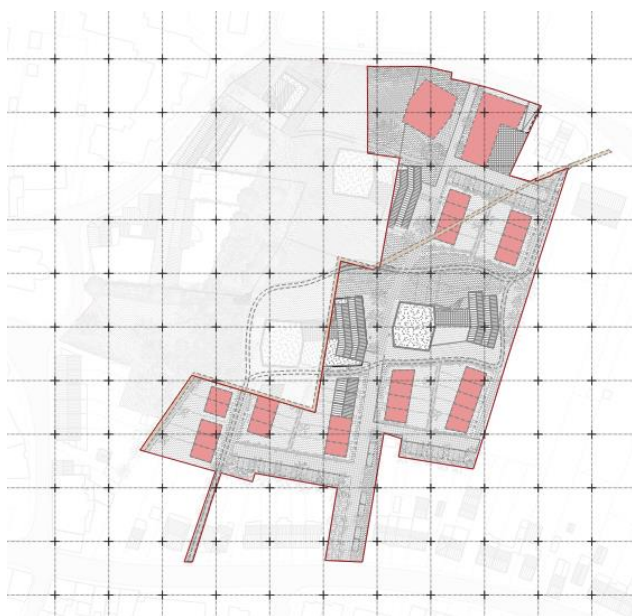
- Het plangebied wordt omsloten door de Weidestraat, Kerkstraat, Dorpstraat en Itterbeeksebaan.
- Het plangebied komt in grote mate overeen met elementen die in gemeentelijk structuurplan naar voor worden geschoven voor dit gebied.

2.5 Fasering

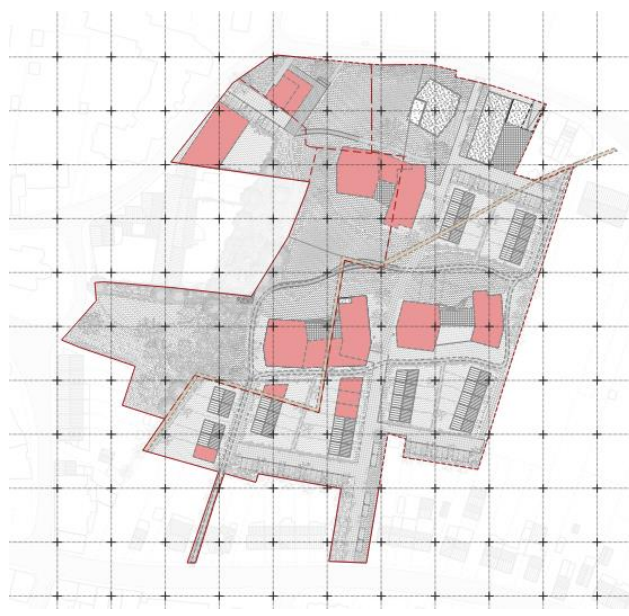
De gemeenteraad heeft op 28 februari 2023 het BGO 'woonomgevingsplan' definitief goedgekeurd, waarin er een projectzone nr.2 wordt aangeduid.

Dit RUP focust zich op het westelijk deel van de projectzone nr.2. De gemeente heeft als doel dit gebied op korte (fase 1) en middellange termijn (fase 2) te ontwikkelen, in overeenstemming met het opgestelde masterplan en in navolging van verschillende elementen uit het structuurplan. Dit masterplan zal in 2 fases uitgevoerd worden, nl fase 1 (het realiseren van een verkaveling met 30 bouwloten, waarvan 28 voor eengezinswoningen en 2 voor meergezinswoningen met inbegrip van de aanleg van wegenis, het verleggen van een bestaande voetweg) en fase 2 (het bouwen van o.a. meergezinswoningen).

De verkavelingsaanvraag voor fase 1 is goedgekeurd op CBS van 18 november 2024. De zaak der wegen werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 oktober 2024.



Masterplan - fase 1 (in rood aangeduid)



Masterplan - fase 2 (in rood aangeduid)

Het oostelijke deel van de projectzone is NIET opgenomen in dit RUP. De gemeente beschouwt dit gebied als een zone voor ontwikkeling op langere termijn. De verdere uitwerking van deze oostelijke zone kan deel uitmaken van een ander planningsproces.



Uit WOP – aanduiding projectzone nr.2
(oostelijk deel = rood omrand)

2.6 Detaillierungsgraad

Dit RUP heeft tot doel een deel van de bestemmingen uit gewestplan op te heffen, met name de KMO-zone en de zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. Er zullen dan ook nieuwe bestemmingen en voorschriften geformuleerd worden aangepast aan de hedendaagse functies. Ook voor de woonbestemming zullen er aanpassingen gebeuren. De voorschriften zullen waar mogelijk vrij algemeen gehouden om zo een voldoende kwalitatieve invulling niet in de weg te staan. De bestemming wordt bepaald tot op het niveau van de kadastrale percelen.

3 Planologische context

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen¹

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft als uitgangshouding het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling betekent met andere woorden dat de ruimte beheerd wordt als een duurzaam goed, een langetermijninvestering voor de volgende generaties. Niet de ontwikkeling maar het beheer van de ruimte komt centraal te staan. In deze zin, zal ter beheersing van de ruimtelijke vraag van de verschillende actoren, ook het creëren van het aanbod centraal staan. Duurzame ontwikkeling houdt aldus een samenhangende benadering in. Dit is een essentiële voorwaarde voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren. De ruimtelijke draagkracht - het vermogen om binnen het kader van een duurzame ontwikkeling, functies en activiteiten op te nemen in een bepaalde ruimte - wordt het basiscriterium dat de ruimtelijke condities aangeeft voor de ontwikkeling van onze samenleving.

Dilbeek ligt in de Vlaamse Ruit en het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel.

Ten aanzien van de huidige bestemmingen van het gewestplan zullen in het Vlaams strategisch gebied rond Brussel geen of slechts zeer beperkte - en dit binnen strikte randvoorwaarden die socio-economisch een meerwaarde verschaffen aan dit gebied en het Vlaams karakter ervan versterken - bestemmingswijzigingen van zachte naar harde functies doorgevoerd worden. Lokalisatie van woonfunctie is mogelijk door:

- reconversie van bestaande bebouwing en verwaarloosde bedrijfsgebouwen;
- het invullen van de niet bebouwde percelen;
- het verhogen van de bebouwingsdichtheid naar aanleiding van nieuwbouw of vervangingsbouw wanneer dit gekaderd wordt binnen de globale stedenbouwkundige uitbouw van de gemeente en mits behoud van de woonkwaliteit.

3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – strategische visie²

Het BRV is momenteel nog in opmaak. Er werd wel al een strategische visie goedgekeurd op 20 juli 2018 die een toekomstbeeld en een overzicht van de beleidsopties op lange termijn omvat. Het perspectief voor de toekomst bestaat uit strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes.

De strategische doelstellingen zijn:

- Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zijn:

- Meer doen met minder ruimte;
- Ontwikkelen vanuit samenhang;
- De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid.

De strategische visie wordt momenteel geconcretiseerd op verschillende manieren:

- Gewestelijke initiatieven: gebiedsontwikkeling;
- Ondersteuning van lokale initiatieven: lokaal aan de slag (o.a. Pilotprojecten BRV);
- Aan de slag met de 10 kernkwaliteiten van de omgeving.

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – BS 21 april 2004

² Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – goedgekeurd juli 2018

De Vlaamse Regering keurde op 22 februari 2022 aanvullend de conceptnota over de bouwshift goed. De doelstelling is om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3ha/dag tegen 2025 en 0ha/dag tegen 2040.

3.3 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant³

De provincie stelt in haar beleidsplan drie basisprincipes voor, die ze als fundamenteel ziet in de uitwerking van het ruimtelijk beleidsplan van de provincie. Met deze drie principes sluit de provincie zich aan bij de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Onder andere de doelstellingen: het bestaande ruimtebeslag beter benutten (terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag) en de open ruimte maximaal vrijwaren.

De drie basisprincipes van de provincie:

- Efficiënt ruimtegebruik (optimaal ruimtelijk rendement, compact bouwen, verweving of meervoudig ruimtegebruik, de afbouw van bijkomend ruimtebeslag,...).
- Nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen.
- Fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte.

Om haar drie basisprincipes uit te werken, maakte de provincie zes strategieën op. Deze vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen. De zes strategieën zijn:



Vanuit de basisprincipes en de zes strategieën stelt de provincie verschillende beleidskaders acties voor. Hieronder een overzicht van elementen die relevant zijn voor dit RUP:

- Mobiliteit
 - o Minder verplaatsingen door een locatiebeleid
 - o Infrastructuur voor fietsers en voetgangers
 - o Verkeersluwe stads- en dorpskernen
- Voorzieningen
 - o Gedeelde voorzieningen binnen een dorpenennetwerk
 - o Ontsloten openruimte- vrijetijds- en plattelandsvoorzieningen
- Wonen
 - o Nood aan een trendbreuk
 - o De meest geschikte woonlocaties

³ Provincie Vlaams-Brabant, Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant – definitieve vaststelling 19 september 2023

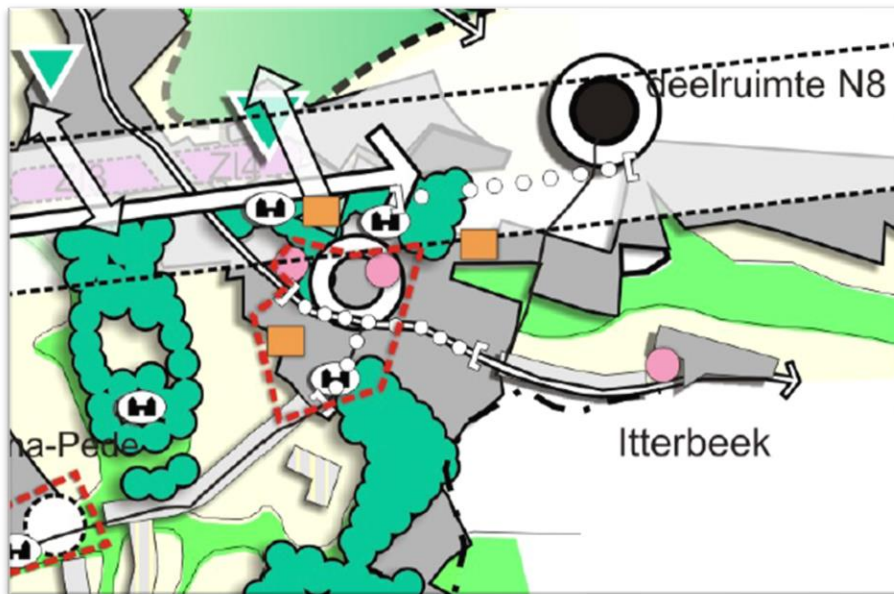
- Compacter en dichter bouwen
- Woningtype, betaalbaarheid en woonkwaliteit (kleine woningen, betaalbaar en sociaal en kwaliteit)
- Kwalitatieve kernversterking en selectieve verdichting
 - “De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze stads- en dorpskernen versterken. Zo is het in dorpskernen met een landelijk karakter gewenst om de vaak contextloze ‘verappartementisering’ tegen te gaan. Er moet – zowel in steden als dorpskernen, elk op een aangepaste wijze – ingezet worden op projecten die respect opbrengen voor de historische context, de schaal van de omgeving en het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan gebruiksvriendelijk maken van de publieke ruimte voor alle bevolkingsgroepen. Dit betekent onder andere dat we zorgen voor een goede toegankelijkheid voor ouderen en personen met een handicap. We zetten ook in op de uitbouw van publieke groene ruimte en (groene) speelruimte. En een fijnmazige groenblauwe dooradering van de bebouwde kernen nodigt uit om te voet te gaan.”
- Open ruimte
 - Groenblauwe dooradering van het grondgebied

Concrete selectie Itterbeek

- **Itterbeek is geselecteerd als levendige stads- en dorpskern en concreter als strategische dorpskern.** Deze kernen scoren sterker op multimodale bereikbaarheid en/of aanwezigheid van diverse types voorzieningen. Ze hebben een relatief (ten opzichte van de omliggende kernen) hogere knooppuntwaarde en/of voorzieningenniveau. Deze kernen kunnen in het toekomstig ruimtelijk beleid een strategische rol spelen. Belangrijk is om deze kernen in beeld te brengen omdat de **potentiële ontwikkelingslocaties inzake wonen, werken en voorzieningen** binnen deze kernen zullen moeten gezocht worden.
- De gemeente kan **zelf de perspectieven** van de eigen kernen verder uitwerken.
- Itterbeek is ook gelegen in de groene rand rond Brussel, een robuuste natuurverbinding.

3.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek

Uitgebreide informatie is na te lezen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Dilbeek (GRSD). In het GRSD is Itterbeek afgebakend als woonkern. De kern van Itterbeek ligt ten zuidwesten van Dilbeek en ten zuiden van de Ninoofsesteenweg en is gelegen op de zuidelijke helling van de heuvelrug die de gemeente dwars in zuidwest-noordoostelijke richting. De Itterbeeksebaan is de belangrijkste verkeersas die de kern doorkruist. De kern Itterbeek heeft een authentiek karakter. In het GRSD werd de kern al aangeduid als een projectgebied om een masterplan te ontwikkelen (rode stippellijn). De gemeente had in de vorige legislatuur als taak opgenomen in te zetten op de kernontwikkeling. Het masterplan dat hier gevraagd wordt is daar een onderdeel van.

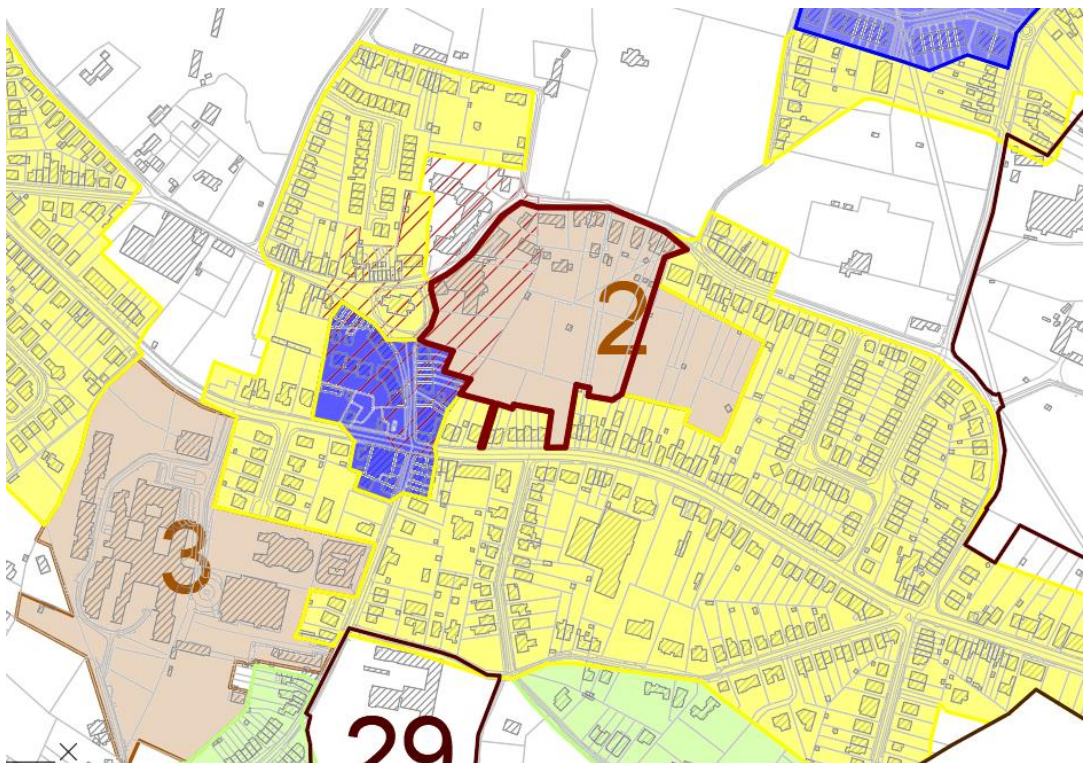


Kaart: Uittreksel uit gemeentelijk structuurplan Dilbeek. Gewenste structuur.

3.5 Bestemmingsplannen (BPA's en RUP's)

Binnen dit plangebied zijn er geen BPA's of RUP's van toepassing.

3.6 Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling 'Woonomgevingsplan' Dilbeek



Kaart: Uittreksel uit Woonomgevingsplan.

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2023 het BGO 'woonomgevingsplan' definitief goedgekeurd. Met het woonomgevingsplan wil het gemeentebestuur ervoor zorgen dat 'de juiste woning op de juiste plaats' wordt gebouwd.

Elke woonomgeving heeft immers haar eigen identiteit, structuur en sociaal weefsel. Ook binnen Dilbeek is het wonen in de kernen anders dan in de landelijke gebieden. Terwijl de ene woonomgeving bestaat uit een mix van aaneengesloten bebouwing en meergezinswoningen, wordt de andere omgeving eerder gekenmerkt door veeleer residentieel open bebouwingen.

Binnen het woonomgevingsplan worden zones afgebakend waarin een aantal woontypologieën worden gedefinieerd. Dit is gebeurd op basis van het karakter van de omgeving, de nabijheid van voorzieningen, het straatbeeld, de historische achtergrond van bepaalde wijken, het openbaar domein,

In het woonomgevingsplan wordt het plangebied geselecteerd als:

- Een reeds gestarte projectzone (nr.2).
- Het westelijk deel van het plangebied (rode arcering) wordt getypeerd als bedrijvige kern. In deze zone worden handel en andere centrum ondersteunende functies maximaal gestimuleerd door meer mogelijkheden te bieden aan deze functies. Vb. door dieper/hoger te bouwen... M.a.w. hier spreken we van een kernversterking van het ganse gebied.

Dit RUP focust zich op het westelijk deel van de projectzone nr.2 (zie aangeduid hierboven op kaart 'uittreksel woonomgevingsplan').

De verdere uitwerking van de oostelijke zone kan deel uitmaken van een ander planningsproces.

3.7 Regionaal mobiliteitsplan van de Vervoerregio Vlaamse Rand

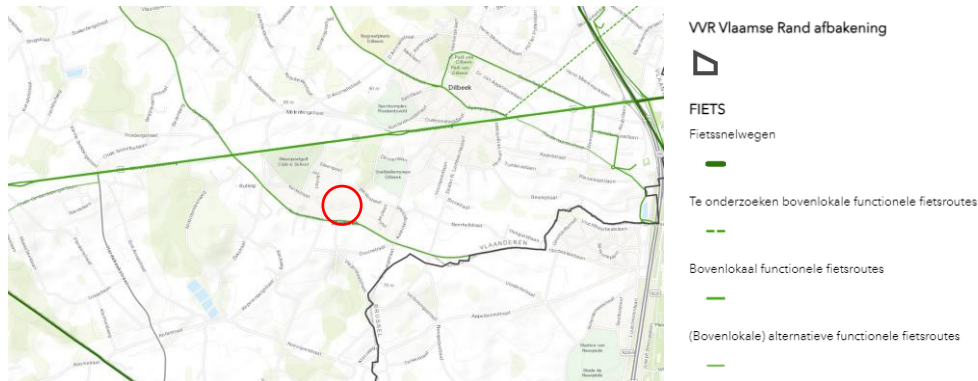
Het regionaal mobiliteitsplan vervoerregio Vlaamse Rand heeft als doel om de mobiliteit in de regio te verbeteren en te verduurzamen, de leefbaarheid en verkeersveiligheid te verhogen en om de bereikbaarheid van verschillende bestemmingen te vergroten. Het plan bevat 133 concrete maatregelen om de verschillende netwerken te verbeteren (openbaar vervoer, fietsinfrastructuur, auto en vracht), om de ruimte waarin slimmer in te richten en om in te spelen op het gedrag van de mensen.

Het regionaal mobiliteitsplan in zijn algemeenheid heeft tot doel om de verplaatsingen in de regio te verduurzamen:

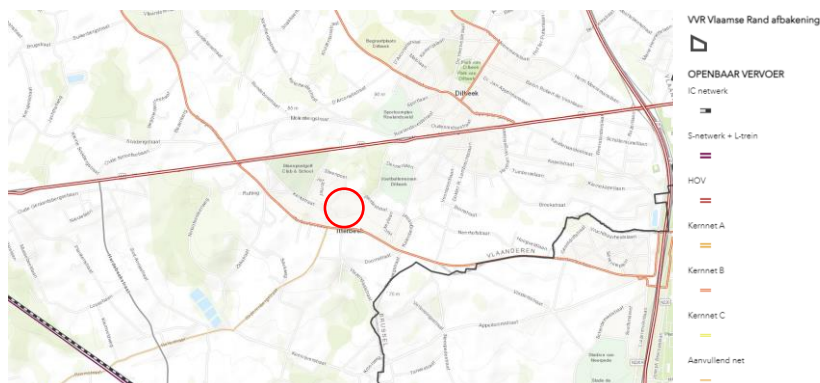
- **Betere fietsvoorzieningen** binnen het netwerk van fietssnelwegen en fietsroutes.
- Een verhoogd aanbod van en *stipte, snellere en comfortabele verbindingen voor zowel treinen als bussen*.
- Een **robuust wegennetwerk** waarbij lokale wegen ontlast worden.
- In **Hoppinpunten** komen de netwerken van fiets, openbaar vervoer en auto samen. Een Hoppinpunt is een punt waar verschillende vervoermiddelen samenkomen en op elkaar zijn afgestemd. Je start er je reis of stapt er vlot over van het ene op het andere vervoermiddel, zoals de trein, tram, bus en deelsystemen (fiets, auto of step).
- Voor **vrachtverkeer** stimuleren we het bundelen van de goederen- en transportstromen en selecteren we vrachtroutes om de woonkernen zoveel mogelijk te ontlasten.
- Ruimte en mobiliteit verder op elkaar afstemmen zodat de locaties voor **wonen, werken en school beter bereikbaar zijn te voet, met de fiets of het openbaar vervoer**.

Concreet voor Dilbeek

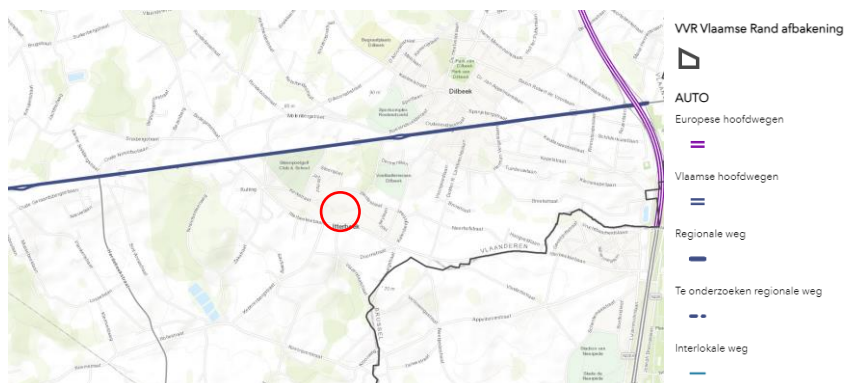
Fietsnetwerk: Ten noorden van het plangebied (Ninoofsesteenweg) en ten zuiden van het plangebied (Itterbeeksebaan) wordt een functionele fietsroute voorzien. De Fietssnelweg wordt meer zuidelijk voorzien langsheen spoorlijn.



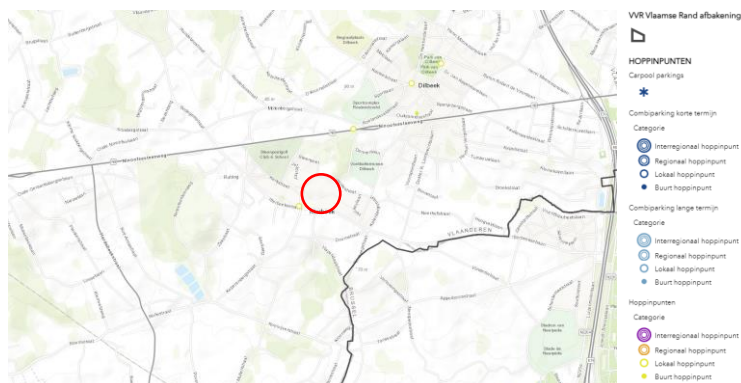
Openbaar vervoer: Ten noorden van het plangebied wordt de Ninoofsesteenweg als HOV. De Itterbeeksebaan, aansluitend op het plangebied wordt aangeduid als Kernnet A.



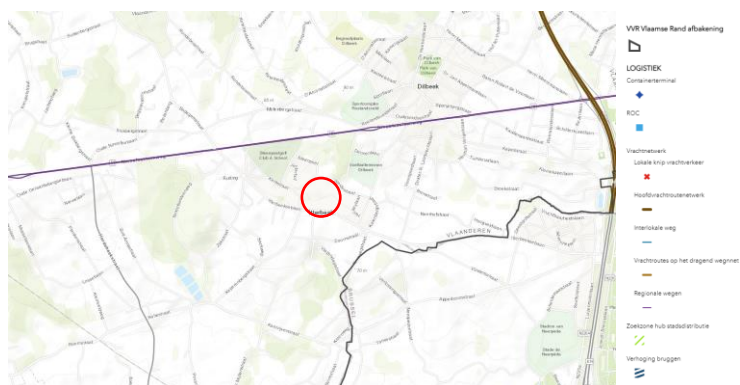
Autoverkeer: De Ninoofsesteenweg wordt aangeduid als een regionale weg.



Hoppinpunten: In het zuidoosten van het plangebied wordt een lokaal hoppinpunt voorzien op de hoek van de Kerkstraat en Itterbeeksebaan. Langsheen de Ninoofsesteenweg (ten noorden van het plangebied wordt een ook lokaal hoppinpunt gemaakt.



Logistiek: De Ninoofsesteenweg wordt aangeduid als regionale weg.



3.8 Masterplan Itterbeek⁴

➔ Zie ook volledige Masterplan in bijlage.

Voor het overgrote deel van het plangebied werd een masterplan opgemaakt. Met dit masterplan werd uitvoering gegeven aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit masterplan zorgt voor een visie voor het plangebied en tegelijkertijd voor een duidelijke ruimtelijke structuur en inpassing van verschillende functies in de kern van Itterbeek. Centraal staat een open groene ruimte (met ruimte voor water) met daarrond verschillende bebouwingsvormen. De open groene ruimte wordt opgevat als een waterlandschap dat publiek toegankelijk zal worden gemaakt. Het masterplan omhelst bijna de volledige afbakening van het plangebied. De zone van vzw De Poel is niet opgenomen in het masterplan, maar wel binnen de afbakening van dit RUP.

Ruimtelijke concepten van het masterplan

Het masterplan is opgebouwd op basis van verschillende concepten die in de uitwerking van het masterplan verder gestalte krijgen én uitgewerkt worden. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's met hieraan verbonden kernwoorden.

⁴ Opgemaakt door a2o architecten.



Veerkrachtig landschap

- behoud waardevol groen
- ontsluiting publiek binnengebied
- beperken terreininname
- ecologisch en klimaatadaptief beplantingsconcept



Duurzame mobiliteit

- deelmobiliteit
- (half)ondergronds parkeren
- laadpunten
- spreiden parkeerdruk



Dorpskernversterking

- bebouwing op maat van de kern
- 'dorpse architectuur'
- inpassing binnen de bestaande context en versterking aan historische kern



Duurzaam waterbeheer

- bijkomende ruimte wateropvang
- principes ladder van Lansink
- beperken verharding
- klimaatadaptief landschapontwerp
- beperken RWA-leidingen



Modal shift

- behoud en versterking trage wegen
- autoluw/autovrij karakter
- integreren fietsenstallingen



Gediversificeerd wonen

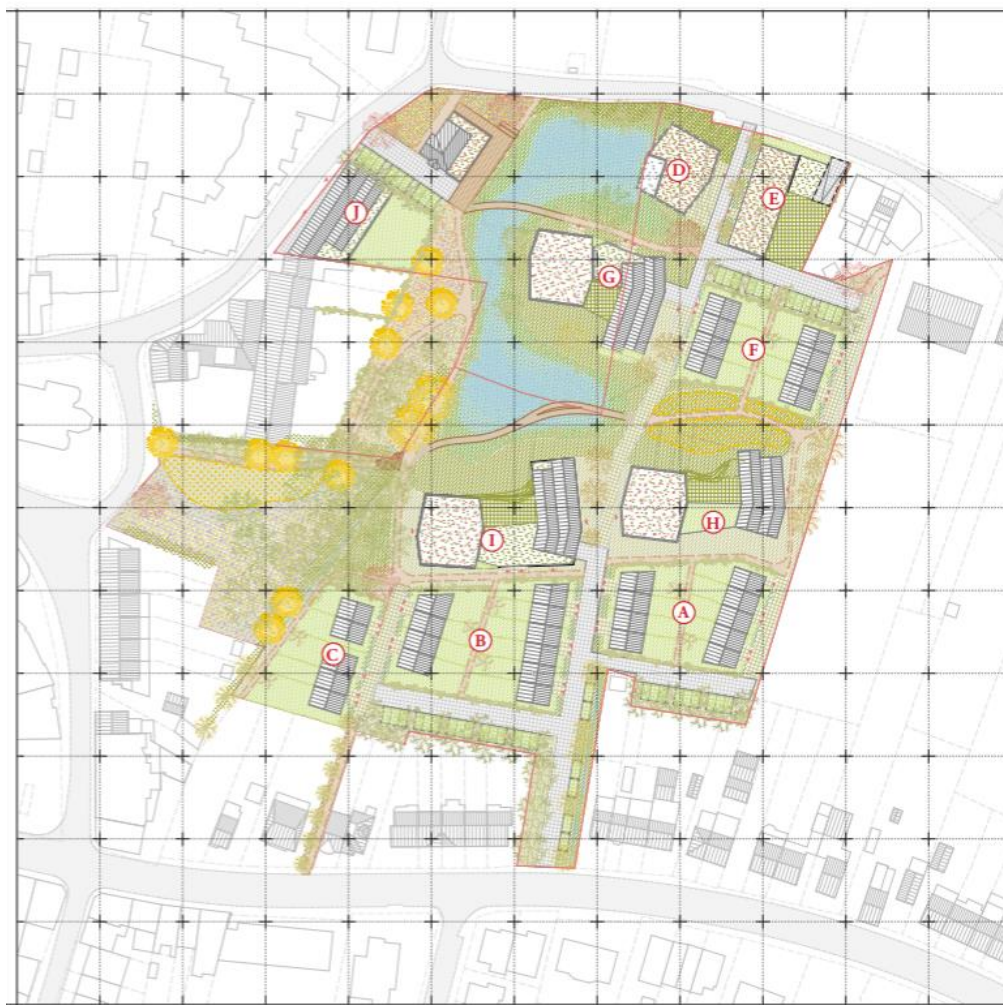
- divers woonaanbod
- verhoging aanbod voorzieningen
- kwalitatieve buitenruimtes met oog voor privaat / collectief / publiek



Circulaire aanpak

- duurzaam materiaalgebruik
- beperken verharding
- beperken grondverzet

Overzichtskaart masterplan



Bron kaart: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten.

Het masterplan werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 27 juni 2023 en vormt mede de inhoudelijk basis voor de uitwerking van dit RUP.

Detailering

De bedoeling is om een gedifferentieerd woningaanbod te voorzien geïntegreerd in de kern van Itterbeek. In het masterplan wordt er gekozen om te voorzien in appartementen en ééngezinswoningen. Daarnaast is er ruimte voor co-housing, horeca, commerciële ruimten en een kinderdagverblijf.

Centraal in het plangebied wordt een park en groene ruimte voorzien dat publiek toegankelijk is. Deze groene zone is doorwaadbaar via trage wegen én heeft een belangrijke functie als waterlandschap voor het opvangen van water.

Masterplan: eenheden

Woningen

Zone A

9 eengezinswoningen
4 halfopen bebouwing
5 gesloten bebouwing

Zone B

10 eengezinswoningen
4 halfopen bebouwing
6 gesloten bebouwing

Zone C

5 eengezinswoningen
4 halfopen bebouwing
1 gesloten bebouwing

Zone E

8 eengezinswoningen
4 halfopen bebouwing
4 gesloten bebouwing

= 52 woningen

	gkv	±1	±2	±3	totaal
1.slpk	13	20	16	4	53
2.slpk	7	7	4	2	20
3.slpk	4	5	7	4	20
totaal	24	32	27	10	93

Appartementen

Zone D

7 appartementen
4 éénslaapkamerappartementen
1 tweeslaapkamerappartement
2 drieslaapkamerappartementen

Zone E

8 appartementen
3 éénslaapkamerappartementen
5 tweeslaapkamerappartementen

Zone G

25 appartementen
12 éénslaapkamerappartementen
7 tweeslaapkamerappartementen
6 drieslaapkamerappartementen

Zone H

22 appartementen
16 éénslaapkamerappartementen
2 tweeslaapkamerappartementen
4 drieslaapkamerappartementen

Zone I

26 appartementen
15 éénslaapkamerappartementen
4 tweeslaapkamerappartementen
7 drieslaapkamerappartementen

= 88 appartementen

Zone J (cohousing)

5 eenheden
3 éénslaapkamerappartementen
1 tweeslaapkamerappartement
1 drieslaapkamerappartement

Designprint scenario L: 228

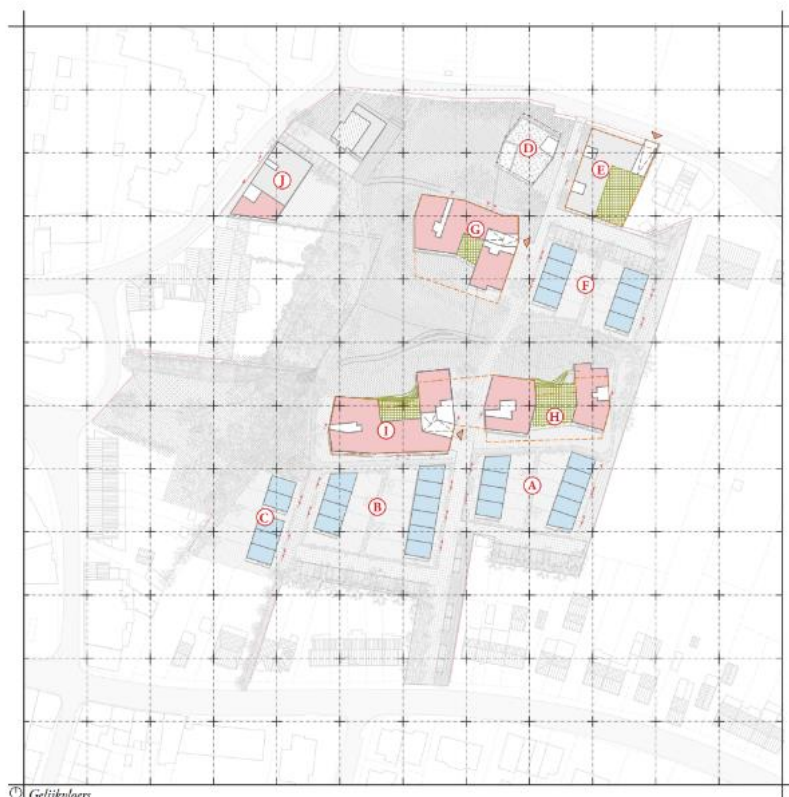
Designprint scenario M: 188

TOTAAL: 125 eenheden

Designprint scenario S: 103

+ 240 m² horeca (klooster met uitbreiding)
+ 495 m² commerciële ruimte/voorziening
(gelijkvloers cohousing zone J)
+ 466 m² kinderdagverblijf (gelijkvloers zone E)

— contourlandscaps
— circulatie de laan/straten
— appartementen
— eengezinswoningen
— kindergroene parking



Figuur Detailering van het Masterplan. Bron: a2o architecten.

Geoptimaliseerd masterplan

Voormeld masterplan werd n.a.v. de tussen de gemeente, vzw De Poel en Unicas afgesloten intentieovereenkomst (goedgekeurd op de gemeenteraad van 29 januari 2024) aangepast tot navolgend Geoptimaliseerd Masterplan (geoptimaliseerd m.b.t. de grens met de percelen van vzw De Poel).



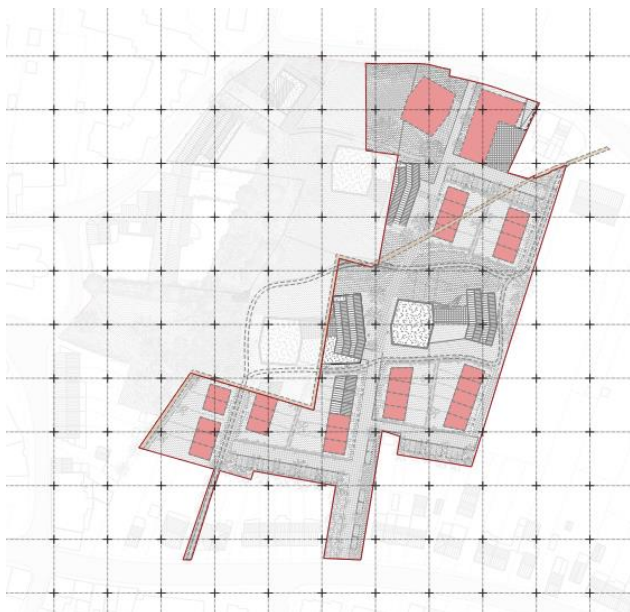
Figuur Geoptimaliseerd Masterplan. Bron: a2o architecten.

Fasering

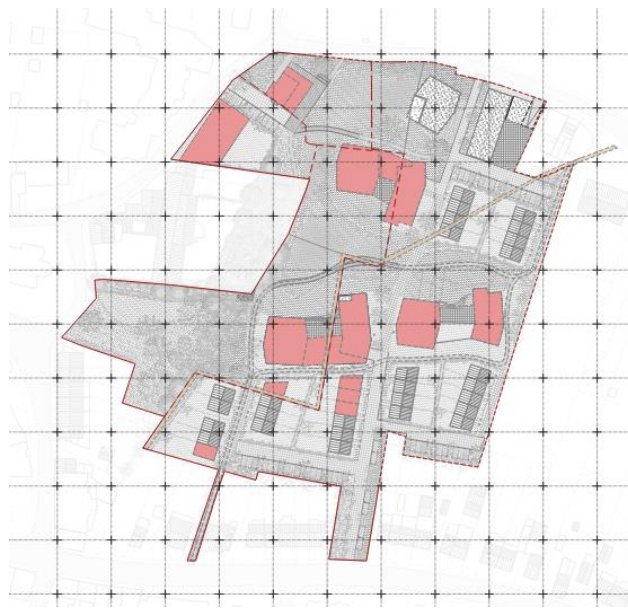
Dit masterplan zal in 2 fases uitgevoerd worden, nl fase 1 (het realiseren van een verkaveling met 30 bouwloten, waarvan 28 voor eengezinswoningen en 2 voor meergezinswoningen met inbegrip van de aanleg van wegenis, het verleggen van een bestaande voetweg) en fase 2 (het bouwen van o.a. meergezinswoningen).

De verkavelingsaanvraag voor fase 1 is goedgekeurd op CBS van 18 november 2024. De zaak der wegen werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 22 oktober 2024.

Op 13 november 2025 heeft de deputatie in beroep de omgevingsvergunning verleend.



Masterplan - fase 1 (in rood aangeduid)



Masterplan - fase 2 (in rood aangeduid)

Parkeren

Het masterplan voorziet voornamelijk in gebundeld parkeren in 111 ondergrondse bewonersparkeerplaatsen. Deze zijn gekoppeld aan de meergezinswoningen. Daarnaast worden er 33 bovengrondse bewonersparkeerplaatsen voorzien en 25 bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen. De toegankelijkheid voor het gemotoriseerd verkeer wordt voorzien door één aantakking aan de Itterbeeksebaan en één aantakking aan de Weidestraat. Er wordt geen doorgaand verkeer mogelijk gemaakt.

3.9 MOBER Itterbeek [Vectris, 2023]

➔ Zie ook Moberstudie in bijlage.

Er werd een Mober opgemaakt in functie van de omgevingsaanvraag voor fase 1. Ook het mobiliteitsverhaal uit fase 2 werden opgenomen in deze Mober. De Mober bestaat uit verschillende onderdelen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies opgesomd.

Bereikbaarheid project.

“De site is goed bereikbaar te voet. De wegen in de omgeving zijn voorzien van degelijke stoepen. De stoepen langs de Itterbeeksebaan (recent heraangelegd) zijn eerder smal. De trage wegen zijn een meerwaarde voor de bereikbaarheid te voet. De site ligt vlakbij onderdelen van het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk. Itterbeeksebaan werd recent heraangelegd met aanliggende fietspaden die soms achter een parkeerstrook lopen. De Ninoofsesteenweg (N8) heeft ook fietspaden maar die zijn voorlopig niet conform. De site is bereikbaar met het openbaar vervoer dankzij twee bushaltes langs de Itterbeeksebaan. Het gecombineerd aanbod van verschillende lijnen zorgt voor een goede bereikbaarheid. Het station van Dilbeek ligt op ongeveer 15 minuten fietsen. De site is met de wagen vlot bereikbaar via de Ninoofsesteenweg en de Itterbeeksebaan.” uit: Mober 2023 Itterbeek.

Berekening van mobiliteitsprofiel

De verwachte verkeersgeneratie van het totaalproject is als volgt. Voor de ochtendspits werden er 16 fietsbewegingen en 67 autobewegingen berekend. Voor de avondspits zijn er dat respectievelijk 24 en 66.

VERKEERSBEWEGINGEN	FIETS		AUTO	
	OSP	ASP	OSP	ASP
Programma wonen	11	13	28	23
Programma commerciële ruimte	1	3	3	5
Programma kinderdagverblijf	4	4	36	28
Programma horeca (café)	0	4	0	10
TOTAAL	16	24	67	66

Tabel uit Mober, Itterbeek 2024.

De te verwachten effecten

Parkeren [fase 1]

Voor fase 1 werd een parkeervraag van 119 en 67 parkeerplaatsen voor auto's vooropgesteld. Deze komt ruimschoots tegemoet aan de parkeernorm vooropgesteld door de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening.

PARKEERBALANS	PARKEERVRAAG	PARKEERNORM	PARKEERAANBOD
Fiets	119	22	>38
Auto	67	48	69

Tabel: parkeerbalans auto en fiets fase 1:

Parkeren [fase 2]

Voor fase 2 werd een parkeervraag van 159 fietsenstallingen en 77 parkeerplaatsen voor auto's berekend. De parkeernorm die vooropgesteld is in de gemeentelijke verordening bedraagt 85 fietsstallingen en 153 parkeerplaatsen.

De autoparkeerplaatsen voor bewoners zullen allemaal ondergronds opgevangen worden. De bovengrondse parkeerplaatsen die in fase 1 worden voorzien blijven bestaan voor de bezoekers.

Wooneenheid	aantal	norm fiets	benodigd fiets volgens norm	parkeervraag fiets (uit Mober)	norm auto	benodigd auto volgens norm	parkeervraag auto (uit Mober)
EGW	4	geen norm	0		4	4	
MGW 1 slpk	43				1	43	
MGW 2 of meer slpk	30	2 / WE	60		1,5	45	
bezoekers	-				1 / 5 WE	15	
cohousing	5						
horeca	240m ²		15			39	
commerciële ruimte	495m ²		3			7	
buitenmaats	-		7				
totaal			85	159		153	77

Bereikbaarheid [fase 1 en fase 2]

Er worden twee toegangen voorzien. Eén langsheen de Itterbeeksebaan en één langsheen de Weidestraat. Langs de Itterbeeksebaan zal 60% van het bestemmingsverkeer gegenereerd worden. Ook het verkeer voor de commerciële ruimte, kinderdagverblijf en de horeca.

Verder wordt er in de Mober gesteld dat;

- er geen negatieve effecten verwacht worden op de verkeersleefbaarheid en -veiligheid.
- dat op basis van een berekening de intensiteit van de verkeersafwikkelingen aan de aansluitingen niet voor wachttijden zorgen en als acceptabel kan worden beoordeeld.
- één flankerende maatregel nodig is tussen de ontwikkeling van fase 1 en de ontwikkeling van fase 2, nl. het voorzien van een zachte verbinding tussen de noordkant en de zuidkant van fase 1.

Algemene conclusie Mober

Na de realisatie van het masterplan wordt de verkeersafwikkeling voor het volledige plangebied gegarandeerd.

3.10 Initiële beschrijving van het terrein en het bomenbestand [de Haeck & Dendroconsult, 2022].

De initiële beschrijving van het terrein en het bomenbestand is opgenomen in bijlage.

➔ Zie ook plan inventaris van de bestaande bomen in bijlage.

Deze analyse bracht de belangrijkste bomen in kaart en beeld.

- Een initiële beschrijving van de aanwezige bomen;
- Een algemene appreciatie van de aanwezige bomen.

Conclusie

“De meest waardevolle bomen staan in het westen van het terrein. Het is evident dat er maximale inspanningen worden gedaan om deze bomengroep duurzaam te behouden. De overige aanwezige bomen hebben geen uitgesproken botanische of historische waarde. Het is niet omdat het jonge, spontane zaailingen zijn, dat zij minder waarde hebben. Hun actuele waarde zit vooral in hun schermfunctie en als groenvolume.

Alle aanwezige bomen vervullen nu reeds – en in de toekomst nog meer – ecosysteemdiensten als klimaat- en milieuregulator (temperatuurmilderend, waterinfiltratie, vasthouden van fijn stof, leveren van zuurstof,...) en sociale diensten (recreatie, esthetiek). Er zal mogelijk nog een selectiekeuze moeten gemaakt worden.

Een degelijk ontwerp dat rekening houdt met hun duurzaam behoud en hen voorziet van de nodige bovengrondse en ondergrondse groeiruimte zal een meerwaarde voor de omgeving zijn.

Ten oosten van het perceel komt plaatselijk Japanse duizendknoop voor: dit is een invasieve exoot. Het is aangewezen om deze maximaal te verwijderen, nu dit nog haalbaar is.”

3.11 Hydraulische studie [Hosbur, 2023]

➔ Zie ook de hydraulische studie in bijlage.

In 2023 werd een hydraulische studie opgemaakt voor fase 1 en fase 2. Volgende conclusie wordt uitgewerkt inzake de nodige buffering van het water.

Rekening houdend met de verharde oppervlakte van het totaal project moet er min. 422,69 m³ gebufferd worden. Dit wordt nog vermeerderd met 645 m³ volgens de hydraulisch modellering (zie blz. 11). In totaal moet er dus min. 1.067,69 m³ worden gebufferd.

In het totaal project, na voltooiing van fase 1 én fase 2, bekomen we volgende buffercapaciteiten:

- De buffering ‘online’ in de buizen bedraagt 24,19 m³.
- Buffer- en infiltratiebekken deel 1 heeft een capaciteit van 569,13 m³
- Buffer- en infiltratiebekken deel 2 heeft een capaciteit van 519,17 m³.
- In het totaal bekomen in fase II een buffercapaciteit van 1.112,49 m³. (> 1.067,69 m³)

Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

4 Bestaande toestand

4.1 Bebouwde ruimte

De bebouwing in Itterbeek wordt hoofdzakelijk getypeerd door open en halfopen bebouwing. Het aandeel gesloten bebouwing ligt hier merkelijk lager dan in Dilbeek of Groot-Bijgaarden. Ook de verschijningsvorm en de inplanting van de gebouwen is zeer divers. Het kloostergebouw (hoek Kerkstraat) en enkele gebouwen net buiten het plangebied hebben een erfgoedwaarde (zie verder). In het plangebied bevinden zich ook nog één woning in 2^e bouworde. De rest van het gebied is nog onbebouwd. Perceel van het OCMW langs de Dorpstraat is onbebouwd en is momenteel ingericht als een speelweide.



Kaart: Situering standpunt foto's

Beeldenanalyse



Bebouwing langs de Weidestraat (1) en (2)



Bebouwing langs de Itterbeeksebaan (3) (4) (5)



Achterkant woningen Dorpstraat en zicht op kerk (6)



Zicht op voor- en achterkant schooltje en kloostergebouw (7) (8)



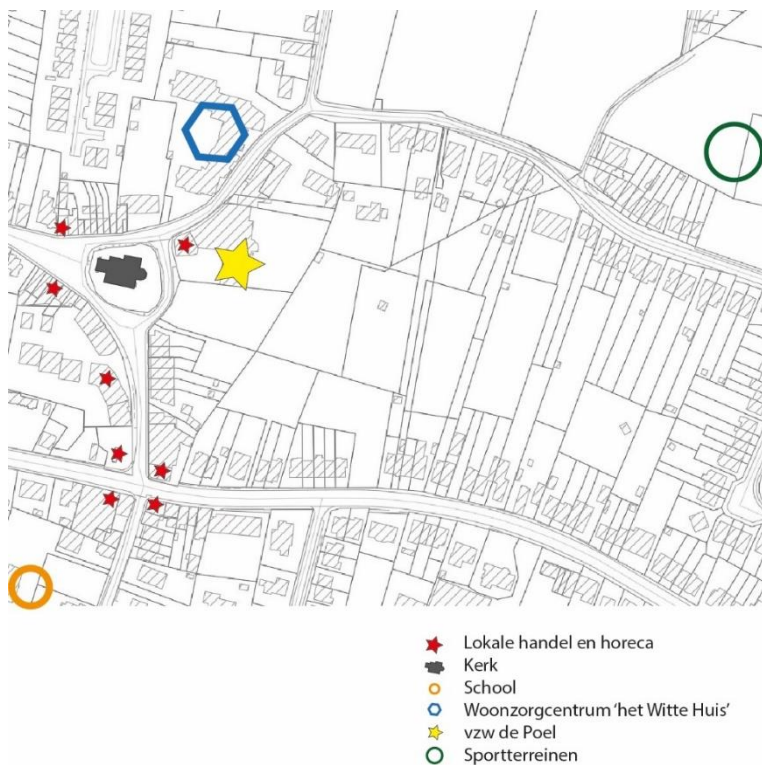
Oude brouwerij Draaiboornken (nu vzw De Poel) (9) (10)



Speelpleintje op perceel OCMW (11)

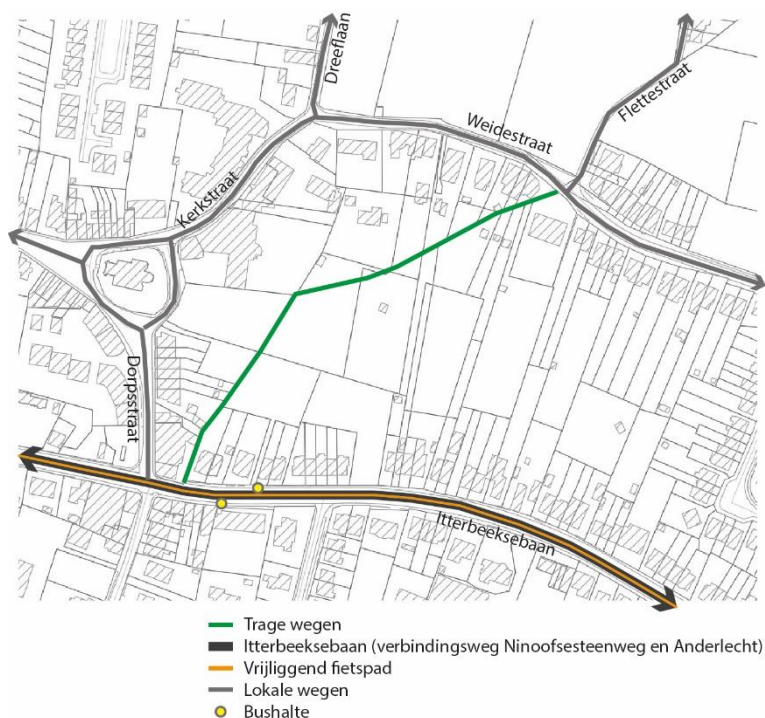
4.2 Voorzieningen

Het plangebied is gelegen aan de rand van de landelijke kern van Itterbeek. Een reeks kleinere voorzieningen zijn gelegen in het dorp. Er is een beperkt aanbod aan voorzieningen aanwezig rondom het plangebied. Een café, een frituur en een immokantoor. Wat verder op de Itterbeeksebaan zijn er wel meer voorzieningen. Aan de kerk is er het 'Krokantje' uitgebaat door de bewoners van vzw De Poel. Aan de overkant van het nabijgelegen kruispunt ligt de gemeentelijke basisschool 't Keperke en wat verderop zijn er sportterreinen (Tennisclub en Hockeyclub). Rechtover het plangebied (Kerkstraat) ligt het woonzorgcentrum 'Het Witte Huis'.



Kaart: Situering van de voorzieningen in en rond het plangebied.

4.3 Mobiliteit



Wegstructuur

Het projectgebied wordt omsloten door de Itterbeeksebaan, de Dorpsstraat, de Kerkstraat en de Weidestraat.

- De Itterbeeksebaan geeft aansluiting tussen de Ninoofsesteenweg, de kern van Itterbeek en Anderlecht. De Itterbeeksebaan heeft ook een vrijliggend fietspad.
- De Weidestraat is een parallelle straat met de Itterbeeksebaan en zorgt voor de verbinding tussen de kern van Itterbeek, een recreatief knooppunt (tennis, hockey,...), het Neerhof en verder de kern van Dilbeek.
- De Dorpsstraat en de Kerkstraat zijn typische dorpsstraten langsheen en rondom de kerk van Itterbeek.

Voetwegen



Beelden van de voetweg dwars doorheen plangebied. Toegang van de voetweg vanaf de Weidestraat

Wel is er een voetweg (nr. 37 en 122) aanwezig die doorheen het projectgebied loopt van de Itterbeeksebaan tot aan de Weidestraat. Voor het realiseren van het de doelstellingen van dit RUP is het noodzakelijk dat de voetweg verplaatst wordt. Er zal een procedure (los van dit RUP) worden opgestart voor het verplaatsen van de voetweg.

Bushalte en fietspaden

Langs de Itterbeeksebaan zijn bushaltes gelegen en werd er recent een vrijliggend fietspad aangelegd.

Met de goedkeuring van het regionaal vervoersplan zal er in de toekomst een lokaal Hoppinpunt aan het kruispunt Itterbeeksebaan en Kerkstraat worden ingericht.

4.4 Beeldbepalende elementen en erfgoed



In het plangebied bevindt zich het voormalig kloostergebouw, Kerkstraat 63 dat ingeschreven staat op de inventaris onroerend erfgoed. Neogotisch klooster uit het begin van de 20ste eeuw en rechts een later gebouwde vrije kleuterschool, gelegen ten noordoosten van het dorpscentrum. De voortuin van het klooster is afgezet met een lage bakstenen muur en deels met lage betonplaten. Rechts een eenvoudig bakstenen schoolgebouw van elf traveeën en één bouwlaag onder plannen zadeldaken, grote rechthoekige muuropeningen.



Bron: inventaris Onroerend erfgoed

Rondom het plangebied zijn er nog een aantal gebouwen en plaatsen die opgenomen zijn in de inventaris onroerend erfgoed. Dit zijn o.a. de dorpswoningen gelegen Steenpoel 23-25-27, het Kasteel van Winssinger en bijgebouwen en de parochiekerk Sint-Pieter met kerkhof.

[Dorpswoning van 1889 | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

[Dorpswoningen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

[Kasteel van Winssinger en bijgebouwen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

[Parochiekerk Sint-Pieter met kerkhof | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

[Klooster en school | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

4.5 Groene en open ruimten

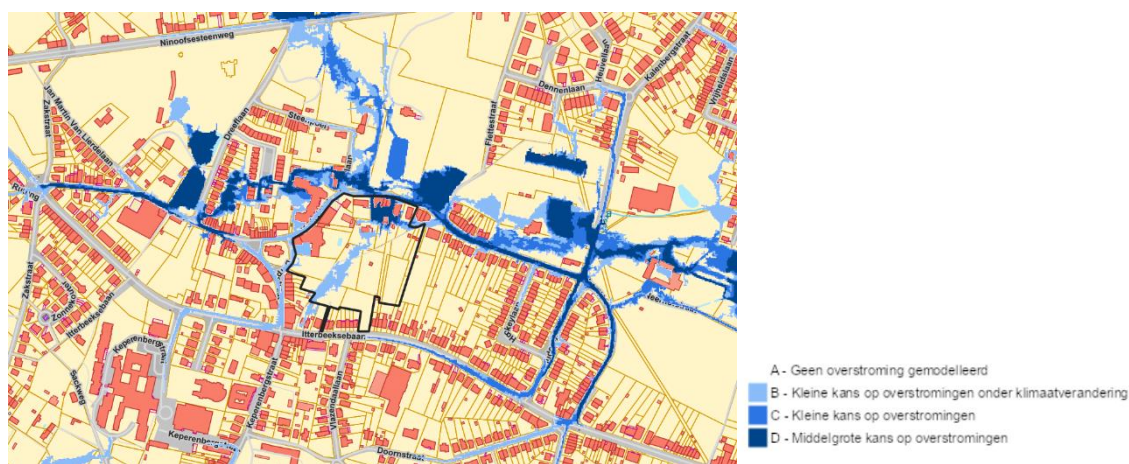


Het plangebied is momenteel deels onbebouwd. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door weilanden, akkers en kleine landschapselementen. Ook verschillende bomen en bosjes zijn nog aanwezig. Het noordelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door bebouwing/woningen met tuinen. Vanuit de verschillende straten rondom het plangebied is het niet bebouwde deel van het plangebied nog zichtbaar. Het plangebied wordt tevens ook gekenmerkt door een hellend profiel van hoog (Itterbeeksebaan) tot laag (Weidestraat).

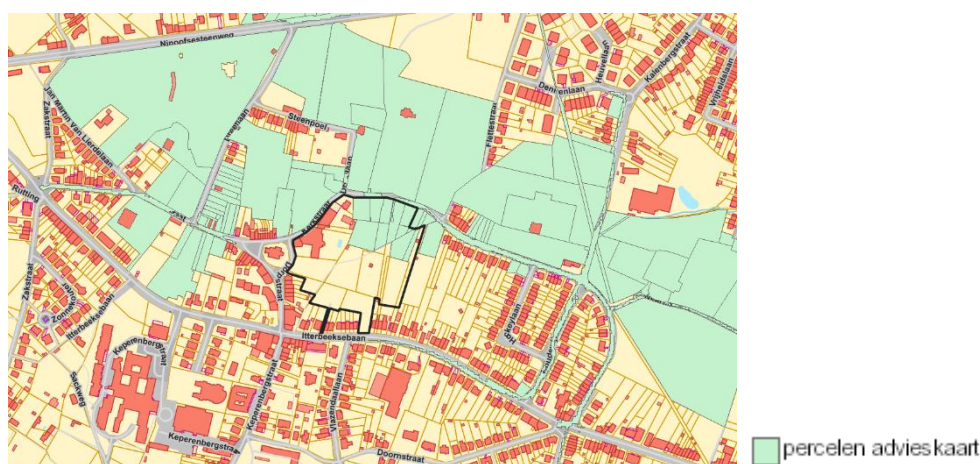
4.6 Waterproblematiek

De overstromingsproblematiek in en rond het plangebied is een gekend vraagstuk voor de gemeente. De gemeente wil op termijn het risico voor overstromingen verminderen waarin dit plangebied speelt hier een belangrijke rol kan spelen. Op de nieuwe watertoetskaarten is duidelijk te zien dat binnen dit plangebied er watergevoelige zones liggen. Er kunnen grosso modo twee zones onderscheiden worden.

- In het **noorden** bevindt er zich een zone met een middelgrote kans op *pluviale overstroming*. De noordelijke zone met een middelgrote kans tot overstroming kent een bovenlokaal karakter en beslaat een grotere oppervlakte van Itterbeek. Voor deze bepaalde zones dient er *advies* gevraagd te worden (zie kaarten verder).
- **Dwars doorheen** het plangebied (van de Itterbeeksebaan tot de Weidestraat) bevindt er zich ook een langgerekte zone met een kleine kans op pluviale overstroming. Deze waterproblematiek kent een eerder lokaal karakter.



Bron: Pluviale watertoetskaart (2023), bron:www.geopunt.be, november 2023



Bron: Wateradvieskaart (2023), Bron:www.geopunt.be, november 2023

Rioleringsysteem en bijkomende waterbuffering.

Rondom het plangebied zijn de straten uitgerust met een gemengd rioleringssysteem (zie kaartje hieronder, Bron Farys). De ontwikkelingen in het plangebied dienen hierop aan te sluiten. Tegelijkertijd speelt dit binnengebied een belangrijke rol om bijkomende buffercapaciteit te voorzien, zodat niet alles rechtstreeks wordt afgevoerd richting het bestaande rioleringsstelsel. Binnen het masterplan [zie planningscontext] wordt immers een buffercapaciteit opgenomen van $\pm 650\text{m}^2$. Dit zal geïntegreerd worden in de aanleg van de publieke ruimte. De buffercapaciteit wordt samen met het afstromend regenwater van de nieuwe bebouwingen en inrichtingen opgevangen in een getrapt en dynamisch vochtig landschap. Met de bijkomende buffercapaciteit in het plangebied wordt tegemoet gekomen aan lokale nood om het water op te vangen en vertraagd af te voeren. En kan er ook een deel van de bovenlokale noden worden opgevangen.

[zie ook Hydraulische studie in bijlage]



Kaartje: Bestaande rioleringsstelsiem [kaartje Farys]. De straten rondom het plangebied zijn uitgerust met een gemeenad rioleringsstelsiem.

Wateropvang – totaal project + dimensionering (zie hydraulische studie)



Kaartje: totaalconcept waterbuffering (uit hydraulische studie)

Rekening houdend met de voorziene verharde oppervlakte en de hoeveelheid bijkomende wooneenheden wordt de wateropvang zo gedimensioneerd dat er voldoende capaciteit is.

4.7 Korte historiek van de site⁵



Ferrariskaart - 1777

Op de Ferrariskaart is duidelijk te zien dat het plangebied grotendeels onbebouwd is. Enkel langsheen de Dorpsstraat en de Kerkstraat is er versnipperde bebouwing. Doorheen het plangebied zijn er aanduidingen van bomenrijen.



Atlas der buurtwegen – 1841

De Atlas geeft duidelijk aan dat er dwars doorheen het plangebied een buurtweg loopt. Deze loopt van de Itterbeeksebaan tot aan de Weidestraat.

⁵ Bron kaarten: www.geoppunt.be/



Topografische kaart Vandermaelen – 1846-1854

Deze kaarten geven een gelijkaardig beeld als de Ferrariskaarten. In het noorden van het plangebied wordt een brasserie aangeduid. De verschillende hoogtelijnen geven het niveauverschil binnen het plangebied aan.



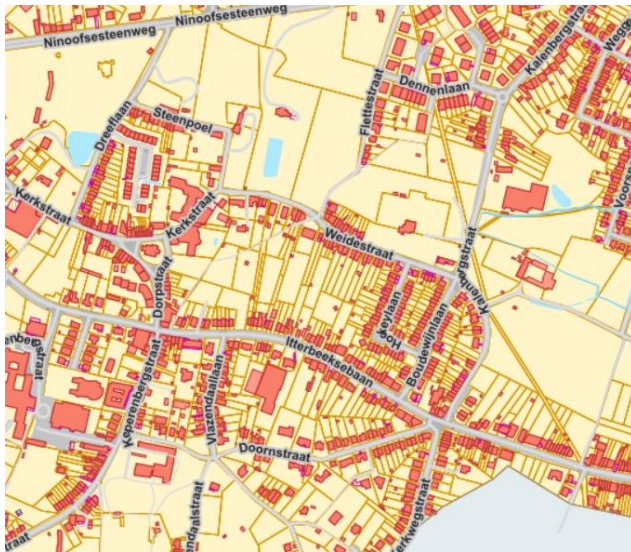
Luchtfoto - 1971

De luchtfoto van 1971 geeft duidelijk weer dat de ruimte in het plangebied duidelijk verdeeld is in verschillende percelen (akkers en tuinen). De trage weg loopt nog steeds dwars doorheen het plangebied. Vooral de randen van het plangebied hebben meer bebouwing gekregen.



Luchtfoto – 2021

De luchtfoto van 2021 geeft duidelijk weer dat de randen verder bebouwd zijn. Het binnengebied blijft open en er verschijnen verschillende bomen en bosjes.



Groot referentiebestand – 2024

Het groot referentiebestand geeft een duidelijke percelering binnen het plangebied. Het plangebied is grotendeels omsloten door bebouwing. In het zuiden is er nog een onbebouwd perceel en een trage weg die aansluiten bij de Itterbeeksebaan. In het westen een open perceel dat aansluit bij de Dorpsstraat. In het noorden is het binnengebied ontsloten via een trage weg.

5 Gewenste toestand

5.1 Visie

De gemeente wil met dit RUP uitvoering geven aan de visie die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente werd vastgelegd. De kern van Itterbeek werd geselecteerd als **leefkern** om de lokale woonbehoefte op te vangen. Ook wordt er voorgesteld om voor de kern een masterplan op te maken én is het plangebied gelegen in een geselecteerd **inbreidingsproject**. Met de opmaak van dit RUP wordt er dus concreet gestalte gegeven aan bovenstaande elementen uit het structuurplan. Met dit RUP wil de gemeente tevens werken aan kwalitatieve **dorpskernvernieuwing** voor Itterbeek.



Kaart Structuurschets.

De kaart geeft summier de verschillende elementen van de dorpskernvernieuwing weer.

Deze dorpskernvernieuwing staat in het teken van **drie uitgangspunten** waaraan de gemeente op korte en lange termijn wil werken:

1. Optimalisatie van afwatering en buffercapaciteit in de kern van Itterbeek.

Zoals eerder beschreven is het plangebied gedeeltelijk gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Bij uitbreiding is een groot deel van de kern van Itterbeek gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Binnen dit RUP zullen er voorwaarden worden opgesteld door het opleggen van een projectlast, in navolging van het masterplan, om bijkomende buffercapaciteit te voorzien. Ook wordt er gestreefd naar een getrapte afwatering voor de nieuwe constructies. Dit alles met de bedoeling om

een lokaal een belangrijke impact te hebben op een verminderende overstromingsgevoeligheid in de omliggende straten.

De optimalisatie van de afwatering en buffering gebeurt op basis van de resultaten en de aanbevelingen uit de hydraulische studie (zie bijlage).

2. Inrichten van kwalitatieve publieke ruimte.

De uitwerking van dit RUP past ook binnen het uitwerken van een kwalitatievere publieke ruimte voor de kern van Itterbeek. Een groot deel van het plangebied zal dienst doen als toegankelijke en groene publieke ruimte dat nauw aansluit bij de kern van Itterbeek. Dit moet een meerwaarde bieden voor de kern van Itterbeek en haar inwoners. Door een goede ontsluiting te voorzien voor voetgangers en fietsers en het doortrekken van de groene ruimte vanuit het plangebied van en naar de dorpskern kan dit gebied optimaal aansluiten bij de kern van Itterbeek.

3. Ontwikkelen van een socio-economisch programma die de leefkwaliteit in Itterbeek moet verhogen.

De gemeente wil de kaart trekken van duurzamere ruimtelijke planning waar ook mogelijkheden ontwikkeld worden om voorzieningen te integreren in het woonweefsel. Op die manier wil ze de levendigheid en leefkwaliteit in Itterbeek verhogen. Binnen het plangebied worden mogelijkheden ontwikkeld om bijvoorbeeld gemeenschapsvoorzieningen, horeca en commerciële activiteiten te voorzien. En dit alles op maat van de kern van Itterbeek. Het project houdt ook rekening met de bestaande kenmerken van Itterbeek, zoals groene ruimten, historische gebouwen en het dorpse karakter. Door dit ontwerp zullen nieuwe woningen en infrastructuur geïntegreerd worden zonder afbreuk te doen aan de omgeving.

5.2 Uitgangspunten en concepten.

1. Diverse woon- en leefbuurt op maat van de kern Itterbeek.



Bron foto's: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten.

Door een nieuwe woonbuurt te ontwikkelen met veel aandacht voor **diverse bebouwing, groen en water** wil de gemeente een bijkomende impuls geven aan de kern van Itterbeek. De nieuwe woonbuurt moet zich inpassen in de **dorpse kern** én in het landschap. Er wordt gestreefd naar **diverse bebouwingstypologieën**. Dit wil zeggen dat er ruimte zal zijn voor **ééngezinswoningen, verschillende type meergezinswoningen en ruimte voor gemeenschappelijk wonen**. Op die manier wil de gemeente werk maken van een divers woonaanbod. De wijk dient daarenboven **architecturaal een meerwaarde** te zijn voor de kern van Itterbeek en haar directe omgeving. De bouwstijlen moeten zorgvuldig worden uitgewerkt, zodat er geen monoliete gebouwen ontstaan. Het is belangrijk dat er gewerkt wordt aan een duidelijke identiteit voor de wijk.

Een woonbuurt functioneert tevens op haar best als er ook aanvullend bijkomende **diensten en voorzieningen** mogelijk zijn. Zo zal het mogelijk zijn om bijvoorbeeld kinderopvang, commerciële activiteiten, horeca en eventueel kantoren te integreren in het plangebied. Door deze bijkomende functies te combineren met de woonfunctie en de toegankelijke publieke groene ruimte wil de gemeente een levendige woonbuurt ontwikkelen.

Er worden 8 loten binnen fase 1 aangeboden voorzien voor bescheiden wonen (norm van 20% volgens artikel 5.101 van de Vlaamse Codex Wonen 2021).

Woondensiteit.

In het structuurplan wordt voor de indicatieve afbakening van de kern Itterbeek 15 wo/ha vooropgesteld. De 15 wo/ha moeten aldus bekeken worden voor een groter gebied dan enkel het plangebied van het RUP. Tevens wordt er in het in het structuurplan op p. 30 van het richtinggevend gedeelte vermeld: *“Voor elk deelgebied wordt een gewenste gemiddelde bouwdichtheid vooropgesteld. Deze bouwdichtheid is richtinggevend. Bij de ontwikkeling van het gebied zal een motivatienota, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht aantonen of een hogere al dan niet lagere dichtheid gewenst is.”*



Kaart links: De indicatieve afbakening van de kern Itterbeek, zoals vooropgesteld in het structuurplan.

	Bestaande toestand	Nieuwe toestand
Opp. kern Itterbeek volgens afbakening op kaart hierboven	25 ha	25 ha
Totaal aantal woningen	404 woningen	529 (404 + 125 nieuwe wooneenheden)
Woondichtheid	16 wo/ha	21 wo/ha

Woondichtheid berekend op basis van kaartmateriaal van de ruimtemonitor.be

De huidige dichtheid binnen de afbakening van de kern bedraagt 16 wo/ha. In de nieuwe toestand zal er een dichtheid zijn van 21 wo/ha in het volledige plangebied. Dit is een densiteitsverhoging in een deel van de kern van Itterbeek. Deze hogere dichtheid is te verantwoorden omwille van:

- ➔ de strategische ligging in de kern van Itterbeek.
- ➔ de strategie van een hogere densiteit wordt ook ondersteunt door de provincie om binnen de kern een hogere densiteit toe te laten. (zie positief advies provincie).
- ➔ binnen het structuurplan wordt het plangebied ook aangeduid als projectzone om op lange termijn te kunnen ontwikkelen (ook op basis van bevolkingsprognose in het structuurplan). Binnen dergelijke projectzones kan er dus afgeweken worden van de richtinggevende cijfers inzake woondichtheid. Deze projectzone is reeds opgenomen in het goedgekeurde woonomgevingsplan.
- ➔ streven naar een hogere densiteit past ook in de beleidsvisie om minder open ruimte aan te snijden, maar meer te doen op een beperkte oppervlakte (kernverdichting). Op deze manier kan er meer open en groene ruimte gevrijwaard worden van bebouwing. (zie bijvoorbeeld RUP open ruimte waar WUGS worden omgezet naar zachte bestemming).
- ➔ Over de kern Itterbeek zegt de provincie in haar beleidsplan
 - **Itterbeek is geselecteerd “als levendige stads- en dorpskern en concreter als strategische dorpskern.** Deze kernen scoren sterker op multimodale bereikbaarheid en/of aanwezigheid van diverse types voorzieningen. Ze hebben een relatief (ten opzichte van de omliggende kernen) hogere knooppuntwaarde en/of voorzieningenniveau. Deze kernen kunnen in het toekomstig ruimtelijk beleid een strategische rol spelen. Belangrijk is om deze kernen in beeld te brengen omdat de **potentiële ontwikkelingslocaties inzake wonen, werken en voorzieningen** binnen deze kernen zullen moeten gezocht worden.
 - De gemeente kan **zelf de perspectieven** van de eigen kernen verder uitwerken.
 - Itterbeek is ook gelegen in de groene rand rond Brussel, een robuuste natuurverbinding.
 - Verder stelt de provincie volgende visie omtrent kernversterking, kwalitatieve kernversterking en selectieve verdichting: *“De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze stads- en dorpskernen versterken. Zo is het in dorpskernen met een landelijk karakter gewenst om de vaak contextloze ‘verappartementisering’ tegen te gaan. Er moet – zowel in steden als dorpskernen, elk op een aangepaste wijze – ingezet worden op projecten die respect opbrengen voor de historische context, de schaal van de omgeving en het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan gebruiksvriendelijk maken van de publieke ruimte voor alle bevolkingsgroepen. Dit betekent onder andere dat we zorgen voor een goede toegankelijkheid voor ouderen en personen met een handicap. We zetten ook in op de uitbouw van publieke groene ruimte en (groene) speelruimte. En een fijnmazige groenblauwe dooradering van de bebouwde kernen nodigt uit om te voet te gaan.”*
- ➔ Deze laatste alinea is perfect doorvertaald in het RUP.

2. Een dynamisch en veerkrachtig waterlandschap.

De ontwikkelen in het plangebied dient maximaal rekening te houden met het **bergen en vertraagd afvoeren van water**. De huidige watertoetskaarten geven immers aan dat er in het noordelijk deel van het plangebied een middelgrote kans is op pluviale overstromingen. Naast het voorzien van voldoende **buffercapaciteit** is het noodzakelijk om in te zetten op **herbruik, infiltratie en vertraagde afvoer** via het gescheiden stelsel. Het plangebied dient tevens ook als bijkomende afstromingsgebied in functie van een betere afwatering voor de dorpskern van Itterbeek. Hierdoor kan de noordelijke zone die zeer watergevoelig is bijkomend ontlast worden.



Bron: Eigen verwerking op basis van kaart van het Masterplan. Blauwe dikke lijn geeft indicatief weer hoe het plangebied kan ingeschakeld worden in de afstroming van water voor de dorpskern van Itterbeek.

Combinatie van hemelwater en overstromingswater in cascadesysteem

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.

Het masterplan vertrekt daarbij van een cascadesysteem dat inspeelt op de sterke hoogteverschillen binnen het terrein. Die aanpak laat toe om water gefaseerd op te vangen, te bufferen en (eventueel) vertraagd af te voeren volgens de natuurlijke helling van het gebied. De verschillende onderdelen van het systeem bevinden zich bovendien verspreid over de verschillende hoogteniveaus van het plangebied, aansluitend bij de ligging van de bebouwing en de wegenis. Vanuit die logica bereikt het hemelwater afkomstig van de ontwikkeling idealiter de verschillende niveaus van het cascadesysteem gespreid over het terrein, terwijl overstromingswater (vrijwel) uitsluitend langs de bovenzijde van het systeem zal toetreden.

Vanuit technisch oogpunt is het dan ook mogelijk om binnen hetzelfde cascadesysteem een verdere functionele differentiatie aan te brengen tussen beide waterstromen. Zo kunnen maatregelen inzake sedimentopvang en bescherming tegen dichtslibbing — zoals voorbezinkzones, sedimentatievoorzieningen of vertraagde toevoer — specifiek worden voorzien aan de bovenzijde van het cascadesysteem, waar het overstromingswater het systeem binnenkomt en waar de grootste sedimentbelasting te verwachten valt. Tegelijkertijd laat het systeem toe om de lager gelegen delen sterker in te zetten op infiltratie van hemelwater afkomstig van de ontwikkeling zelf. In theorie zouden beide systemen daarbij zelfs volledig van elkaar kunnen worden gescheiden, bijvoorbeeld

door de hoger gelegen delen van het cascadesysteem hoofdzakelijk te laten functioneren voor opvang van overstromingswater, gekoppeld aan een afzonderlijke overstort, en de lager gelegen delen prioritair te benutten voor infiltratievoorzieningen verbonden aan de ontwikkeling.

Gezien binnen het masterplan reeds met de volledige capaciteit van beide waterstromen rekening werd gehouden, blijft een dergelijke differentiatie of verdere scheiding technisch mogelijk binnen het beschikbare ruimtebeslag.

Vanuit ruimtelijk en hydraulisch oogpunt is het aangewezen om maximaal gebruik te maken van de samenhang en complementariteit van het 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.

3. Kwalitatieve groene en waterrijke publieke ruimte



Ter illustratie: groen en waterrijk binnengebied,

Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten.

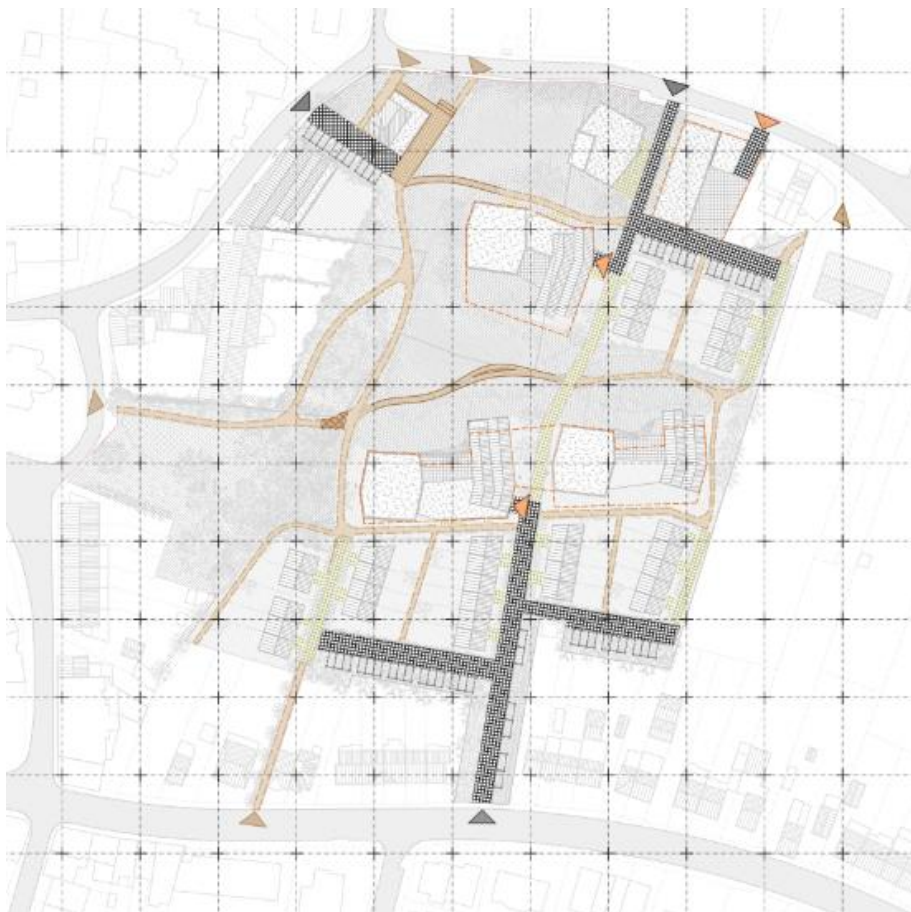
Een nieuwe en levendige woonbuurt vraagt om een duidelijke en **kwalitatieve publieke ruimte** waar er ruimte is voor ontmoeting, ontspanning en spel. Daarom wordt er ook voor gekozen om binnen het plangebied geen doorgaan gemotoriseerd verkeer toe te laten. De toegangen tot de woningen voor het gemotoriseerd verkeer gebeuren via de reeds bestaande aanpalende wegenis en er wordt maximaal ingezet op gebundeld parkeren en het vergroenen van de straten.

Bijkomend zal een aanzienlijk deel van het plangebied voorzien worden voor een groene ruimte die toegankelijk zal zijn voor de buurt en ook voor de inwoners van de kern van Itterbeek. Op die manier krijgt de kern van Itterbeek een nieuw toegankelijke groene ruimte. Daarbij dient rekening gehouden te worden met bestaande landschapselementen (zoals bestaande bomen, houtkanten, trage wegen). Op die manier wordt er ook gewerkt aan de herkenbaarheid en eigenheid van de landschapselementen die eigen zijn aan de regio.

4. Netwerk van trage wegen én geen doorgaand verkeer

Een noodzakelijk uitgangspunt is het ontwikkelen van een optimaal trage wegnetwerk. Het netwerk wordt uitgebreid en moet aansluiten bij de bestaande bebouwing en de kern van Itterbeek. De bedoeling hiervan is om in te zetten op een rustige woonwijk.

Het opzet van deze kernversterking is het ontwikkelen van een autoluwe woonomgeving. Dit wil zeggen dat er doorheen het plangebied geen doorgaand verkeer wordt voorzien. Enkel bestemmingsverkeer is mogelijk. Dit moet ervoor zorgen dat de nieuwe woonbuurt een rustige aangename buurt wordt. Bijkomend wordt het parkeren op een gebundelde manier georganiseerd. Dit met de bedoeling om minder ruimte in de straten te moeten voorzien waar ook geparkeerd kan worden en ook met de bedoeling dat de straat hoofdzakelijk gericht is op stappers en trappers. Het gebundeld parkeren wordt grotendeels ondergronds opgevangen bij de meergezinswoningen. Verder wordt er verspreid langsheen de wegenis nog bovengrondse parkeerplaatsen voorzien (bezoekers, kort parkeren).



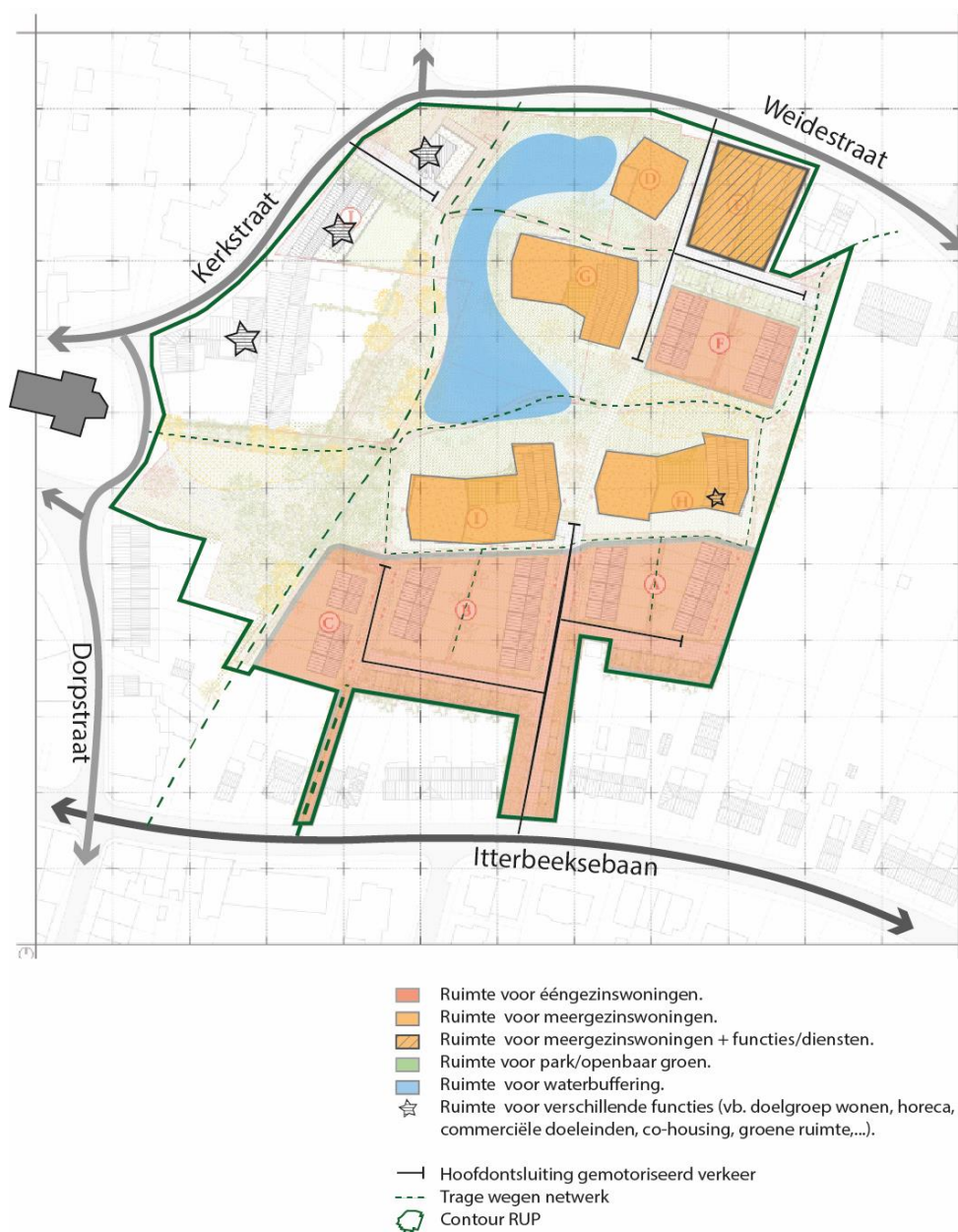
Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten

Bruine lijnen geven de trage wegstructuur weer. Groene lijnen/structuren geven de woonerven weer en grijze arcering zijn de toegangswegen tot de parkeerplaatsen die voorzien worden.

5.3 Conceptschets

Op basis van de bovenstaande **ruimtelijk concepten** wordt hieronder een conceptschets gemaakt. Deze schets komt grotendeels overeen met de gedetailleerde uitwerking van het masterplan. Deze gaat uit van:

- een gedifferentieerd woonaanbod;
- een centrale groene en toegankelijke ruimte met een aanzienlijk buffercapaciteit voor water;
- bijkomende ruimte voor verschillende voorzieningen aansluitend aan de kern van Itterbeek;
- ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Itterbeeksebaan en de Weidestraat (toegang parkeerplaatsen. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk);
- een uitgebreid netwerk van trage wegen.



6 Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften

Bovenstaande visie en uitgangspunten worden in dit voorontwerp vertaald naar een grafisch plan en bijhorende voorschriften. Voor de uitwerking van het grafisch plan werd gekozen voor één grondbestemming voor de gehele zone met daarop verschillende overdrukken. Op die manier kan er een consistent ruimtelijk verhaal worden uitgewerkt, zonder dat het hele plangebied moet worden opgedeeld in verschillende zones.

6.4 Zone voor kernversterking (artikel 1) – hoofdbestemming

Het hele plangebied valt binnen één grondbestemming waar wonen en ontwikkeling van een natuurlijke omgeving vooropstaat. Binnen deze zone wordt een algemeen kader uitgewerkt in de voorschriften om ervoor te zorgen dat het hele gebied als een samenhangend geheel kan ontwikkeld worden. De hoofdbestemming is wonen aangevuld met een groene en natuurlijke omgeving en verschillende functies verwant aan het wonen en die de kern van Itterbeek (horeco, commerciële ruimten,...) kunnen verstrekken. Verschillende type woningen worden mogelijk gemaakt: ééngezinswoningen, meergezinswoningen, co-housing,...

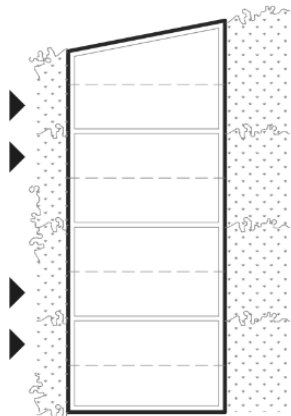
De zone krijgt ook een belangrijke rol voor het bufferen van water, zowel van buiten het plangebied als van binnen het plangebied. Een belangrijke onderdeel van dit voorschrift is de verplichte inrichtingsstudie die gekoppeld wordt aan elke omgevingsaanvraag. De inrichtingsschets moet er voor zorgen dat de aanvrager voldoet aan verschillende kwaliteitseisen die zijn opgenomen

Wonen

Verschillende typologieën zijn mogelijk binnen deze zone.

➤ Ruimte voor eengezinswoningen/grondgebonden woningen.

- De zones voor eengezinswoningen zijn hoofdzakelijk gelegen in het zuiden van het plangebied aansluitend op de Itterbeeksebaan. Eén groep eengezinswoningen worden in het noordelijk deel van het plangebied voorzien. De verschillende woningen worden uitgewerkt als gesloten of gekoppelde bebouwing. De verkavelingsaanvraag voor fase 1 is goedgekeurd op CBS van 18 november 2024. De zaak der wegen werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 oktober 2024.
- De eengezinswoningen zijn toegankelijk via een woonerf. Deze woonerven sluiten aan bij de bestaande stratenstructuur.
- Verschillende trage wegen ontsluiten de eengezinswoningen.
- De woningen zullen als een splitlevel bebouwing worden uitgewerkt.
- In het totaal worden er 32 grondgebonden woningen voorzien, minimum gekoppeld per vier woningen of tot maximum 6 aanéengesloten grondgebonden woningen.



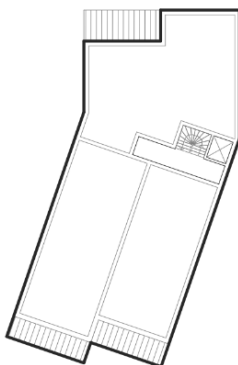
*Links: figuur van de grondgebonden woningen. Rechts: voorbeeld van een mogelijke uitwerking.
Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten.*

➤ Ruimte voor meergezinswoningen gecombineerd met andere functies.

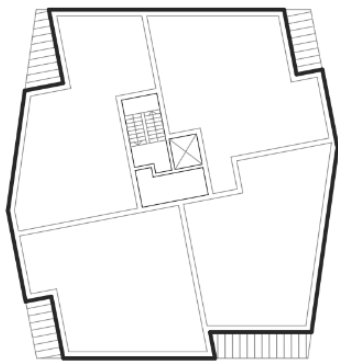
De architectuur binnen deze zones dient een meerwaarde te zijn voor de kern van Itterbeek. Binnen deze zones is het ook mogelijk om ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien in functie van de eengezinswoningen. De meergezinswoningen bevinden zich in het centrale deel van het plangebied. De hoofdfunctie is wonen. In het noorden van het plangebied, aansluitend aan de Weidestraat, kunnen diensten en of beperkte voorzieningen (type kinderdagverblijf, kantoor, vrij beroep, ...) gekoppeld worden aan de meergezinswoningen.

Voor de meergezinswoningen worden er twee types wooneenheden voorgesteld:

- **de strip:** langgerekt volume met een oost-west oriëntatie, ingepast in de hellingen (met hellende daken).
- **het dorpshuis:** vrijstaande volumes bedacht als een grote villa (met platte groendaken).
- In het totaal worden er 88 appartementen voorzien



De strip, concept en voorbeeld van mogelijke uitwerking



*Het dorpshuis, concept en voorbeeld van mogelijke uitwerking
Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten*

Ruimte voor andere functies (zie ook artikel 2)

Deze aanvullende functies dienen gestructureerd te worden langs de Kerkstraat en de weidestraat. Binnen het RUP zal er ook ruimte worden voorzien waar diverse functies gebundeld kunnen worden. Deze functies hebben globaal tot doel om kernversterking in de hand te werken en het projectgebied een bijkomende dynamiek mee te geven. Tegelijkertijd is het noodzakelijk om het bestaande belangrijk gebouwenbestand/patrimonium centraal stellen, te optimaliseren en waar nodig te vernieuwen. Voor deze ruimten en functies dient er steeds ook een voldoende aandeel groene ruimte te voorzien, zodat het kan aansluiten bij het parkgebied.

Volgende functies worden mogelijk gemaakt:

- **Mogelijkheden voor horeca, commerciële ruimten en integratie van co-housing.**
Deze functies worden bij voorkeur gekoppeld aan de huidige pastoriewoning en oude schoolgebouw. De bedoeling is om in deze zone mogelijkheden te bieden zodat een horecafunctie zich kan integreren in het plangebied. Tegelijkertijd wordt er ruimte voorzien om bijkomende type woningen (co-housing) te integreren in het plangebied. Dit met de bedoeling om een gedifferentieerd woonaanbod te kunnen aanbieden. Een co-housing project kan tegelijkertijd gekoppeld worden aan de mogelijkheid om commerciële ruimten te integreren. De bestaande bebouwing van de school wordt naar voor geschoven om de co-housing en eventuele commerciële functies een plaats te geven. Op deze manier is het ook de bedoeling om het bestaande patrimonium te vernieuwen en in te schakelen de dorpskernvernieuwing en dit steeds met aandacht voor het erfgoed karakter. Binnen het principe van co-housing kunnen maximaal 10 woonentiteiten worden voorzien, als onderdeel van het maximale aantal van 125 voor het gehele plangebied.
- **Ruimte voor doelgroepwonen; behoud en optimalisatie van het bestaand aantal woongroepen.**
Er wordt ruimte voorzien voor huisvesting voor specifieke doelgroepen. Binnen het plangebied bestaat reeds deze functie in de gebouwen van vzw de Poel. Deze ruimten en functies zullen in het plangebied bestendig worden. De huidige bestaande gebouwenconfiguratie wordt als basis gebruikt. Er kunnen mogelijkheden geboden worden voor de optimalisatie van de werking. Een belangrijk aandachtspunt is de relatie met het achterliggende groene ruimte.

Ruimte voor groen en water.

Het voorzien van een waterrijk landschap is een belangrijk uitgangspunt voor dit RUP. Binnen de parkzone moet voldoende ruimte voorzien worden voor bijkomende opvangcapaciteit van water. Dit dient ingeschakeld te worden in functie van de nieuwe bebouwing. Maar dient tegelijkertijd ook ingeschakeld te worden in het verbeteren en opvangen van afstromend water vanuit Itterbeek dorp. Binnen het plangebied wordt ook een parkzone voorzien. Deze zal fungeren als een belangrijke verbindende publieke ruimte tussen de nieuwe woningen en functies en zal zorgen voor een versterking van de groene woonomgeving in Itterbeek. Een groene verbinding met de kern van Itterbeek blijft behouden.



*Simulatiebeeld van hoe de groene ruimte kan ontwikkeld worden en geïntegreerd in de woonomgeving.
Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten*

Combinatie hemelwater en overstromingswater in cascadesysteem

Zoals eerder omschreven bij de uitgangspunten en concepten (5.2.) wordt er vertrokken van een cascadesysteem dat inspeelt op de sterke hoogteverschillen binnen het terrein. Die aanpak laat toe om water gefaseerd op te vangen, te bufferen en (eventueel) vertraagd af te voeren volgens de natuurlijke helling van het gebied. De verschillende onderdelen van het systeem bevinden zich bovendien verspreid over de verschillende hoogteniveaus van het plangebied, aansluitend bij de ligging van de bebouwing en de wegenis. Vanuit die logica bereikt het hemelwater afkomstig van de ontwikkeling idealiter de verschillende niveaus van het cascadesysteem gespreid over het terrein, terwijl overstromingswater (vrijwel) uitsluitend langs de bovenzijde van het systeem zal toetreden.

Vanuit ruimtelijk en hydraulisch oogpunt is het aangewezen om maximaal gebruik te maken van de samenhang en complementariteit van het 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.

Parkeren

In het kader van de opmaak van het masterplan en het RUP werd een MOBER opgemaakt, waarbij de parkeerbehoefte werd berekend. Deze berekening werd mee opgenomen in de MER-screening. Waarna de dienst VECM een positieve beslissing nam inzake mer-ontheffing.

Volgende conclusies werden opgenomen in de mer-screening:

- Zowel ten opzichte van de planologische toestand als ten opzichte van de feitelijke toestand zullen er op het vlak van mobiliteit veranderingen ontstaan.
- Investeren op een veilige infrastructuur voor fietsers en voetgangers doorheen het projectgebied leidt tot meer veiligheid. In de voorschriften van het RUP zal een parkeernorm voor fietsen worden opgelegd en zal er ingezet worden op het stimuleren van alternatieve en duurzame verkeersmodi.
- Het RUP zal voorzien in innovatieve mobiliteitsoplossingen, zoals het aanbieden van deelwagens, deelfietsen, laadinfrastructuur voor wagens,)
- De Mober die werd opgesteld brengt het mobiliteitsprofiel en de te verwachten effecten in beeld en kaart. De algemene conclusie luidt dat:
 - er geen negatieve effecten verwacht worden op de verkeersleefbaarheid en -veiligheid.
 - op basis van een berekening de intensiteit van de verkeersafwikkelingen aan de aansluitingen niet voor wachttijden zorgen en als acceptabel worden beoordeeld.
 - een flankerende maatregel nodig is tussen de ontwikkeling van fase 1 en de ontwikkeling van fase 2, nl. het voorzien van een zachte verbinding tussen de noordkant en de zuidkant van fase 1.
 - na de realisatie van het masterplan de verkeersafwikkeling voor het volledige plangebied wordt gegarandeerd.

Voor **fase 1** wordt voldaan aan de gemeentelijke verordening inzake het parkeren.

- Aan de zijde van de Itterbeeksebaan worden 28 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien, waarvan 20 nodig voor het voorziene aantal woningen, 4 voor bezoekers (overeenkomstig de norm) en 4 op overschot.
- Aan de zijde van de Weidestraat worden 19 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien voor de 14 appartementen die in fase 1 worden gebouwd. Bovengronds worden er 21 parkeerplaatsen voorzien.
- Daarnaast wordt er nog een parkeerpocket van bijkomende 12 parkeerplaatsen voorzien en wordt er plaats voorzien voor 22 fietsenstallingen.

Voor **fase 2** wordt voldaan aan de gemeentelijke verordening inzake het parkeren.

- Onder de meergezinswoningen worden er een parkeergarage voorzien van in totaal 153 parkeerplaatsen en 85 fietsenstallingen. De 51 bovengrondse parkeerplaatsen die in de eerste fase reeds werden aangelegd zullen dan enkel bezoekersparkings worden. De bijkomende gerealiseerde parkeerpocket van 12 plaatsen zal verwijderd worden. Op deze plaats worden nog een 3tal grondgebonden woningen voorzien.

De mobiliteitsimpact na uitvoering van het RUP is beperkt en beheersbaar. Er kan wel een tijdelijke impact zijn tussen de aanleg van fase 1 en fase 2 doordat de ondergrondse parkeervoorzieningen nog niet worden uitgevoerd zodat de bewoners van fase 1 tijdelijk bovengronds zullen moeten parkeren. Om dit op te vangen worden er ook tijdelijke bovengrondse parkeerpockets aangelegd zodat de impact op de omliggende straten tot een minimum beperkt blijft.

Na uitvoering van het volledige gebied (fase 1 en fase 2) zal, door de goede ontsluiting, aandacht voor trage wegen, voldoende parkeervoorzieningen en aansluiting op het openbaar vervoer, de negatieve effecten op mobiliteit beperkt blijven, op voorwaarde dat de geplande maatregelen en infrastructuur correct worden uitgevoerd.

6.5 Overdrukken.

Artikel 2. Zone voor kenmerkende gebouwen (zie voorschriften)

Drie gebouwencomplexen worden aangeduid binnen deze zone.

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

De aangeduide gebouwen vormen een belangrijk onderdeel en structurerend gegeven van de kern van Itterbeek. Ze geven een duidelijk uitstraling aan het dorps 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. Voor elk van de gebouwen wordt inde voorschriften een bebouwingsindex, een vloerterreinindex en een groenterreinindex bepaald.

De afbakening van deze zone gebeurde op basis van het eerder opgemaakte masterplan. Dit masterplan dient als richtinggevend kader gezien zijn gedetailleerdere uitwerking. In het oosten van worden de perceelgrenzen niet gevolgd, omdat dit een hypotheek legt op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de kenmerkende gebouwen alsook op het landschappelijk en waterbufferend vermogen van de centrale groene ruimte met zich meebrengt.

Artikel 3. Aantakking ontsluitingswegen (zie voorschriften)

Het gehele gebied dient als een autoluwe zone te worden ontwikkeld. De inrichting dient erop te zijn ingesteld dat doorgaand verkeer voor gemotoriseerde voertuigen niet mogelijk is, met uitzondering van hulpdiensten. Via een indicatieve aanduiding worden de tracés aangegeven op het grafisch plan in het kader van de ontsluiting van bestemmingsverkeer.

Binnen het plangebied is het mogelijk om verschillende wegen te voorzien als toegang van de nieuwe woonomgevingen. De woonontwikkeling wordt ontsloten langs twee wegen, één langs de Weidestraat en één langs de Itterbeeksebaan. Er wordt echter geen doorgaand verkeer toegelaten in het hele plangebied. De bewonersparkeerplaatsen zullen zich ondergronds bevinden. De wegenissen worden bedacht vanuit het woonerfprincipe. Een zone voor bezoekersparkeren wordt hieraan gekoppeld.

Artikel 4. Indicatieve aanduiding trage verbindingen (zie voorschriften)

Het trage wegensysteem is een belangrijke onderdeel in de verdere uitwerking van dit RUP. In de huidige toestand is er momenteel één buurtweg doorheen dit plangebied. Met dit RUP is het de bedoeling om verschillende trage wegen te voorzien. Dit met het oog op een bredere inbedding in de kern van Itterbeek en een goede toegankelijkheid voor trage weggebruikers. Het voorziene trage wegennetwerk maakt ook een belangrijke onderdeel uit van de groene open ruimte centraal in dit RUP.

Artikel 5. Te behouden landschappelijk waardevolle steilrand (zie voorschriften)

Binnen het plangebied, nabij de parochiekerk Sint-Pieter, 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). De doorgaande verbinding, lokaal gevormd door de twee buurtwegen tezamen, is lokaal gekend als de Fletteweg of Flettestraat. 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.

Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van het RUP worden de onderstaande voorschriften en bepalingen opgeheven:

- De voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van het RUP.
- Verkavelingsvoorschriften (nr. Verkavelingsnummer 2023 170 286) – Goedgekeurd door Deputatie op 13 november 2025. Indien de verkavelingsvergunning in beroep door de raad van vergunningsbetwistingen niet wordt vernietigd, zal de verkavelingsvergunning worden opgeheven.

7 Ruimtebalans

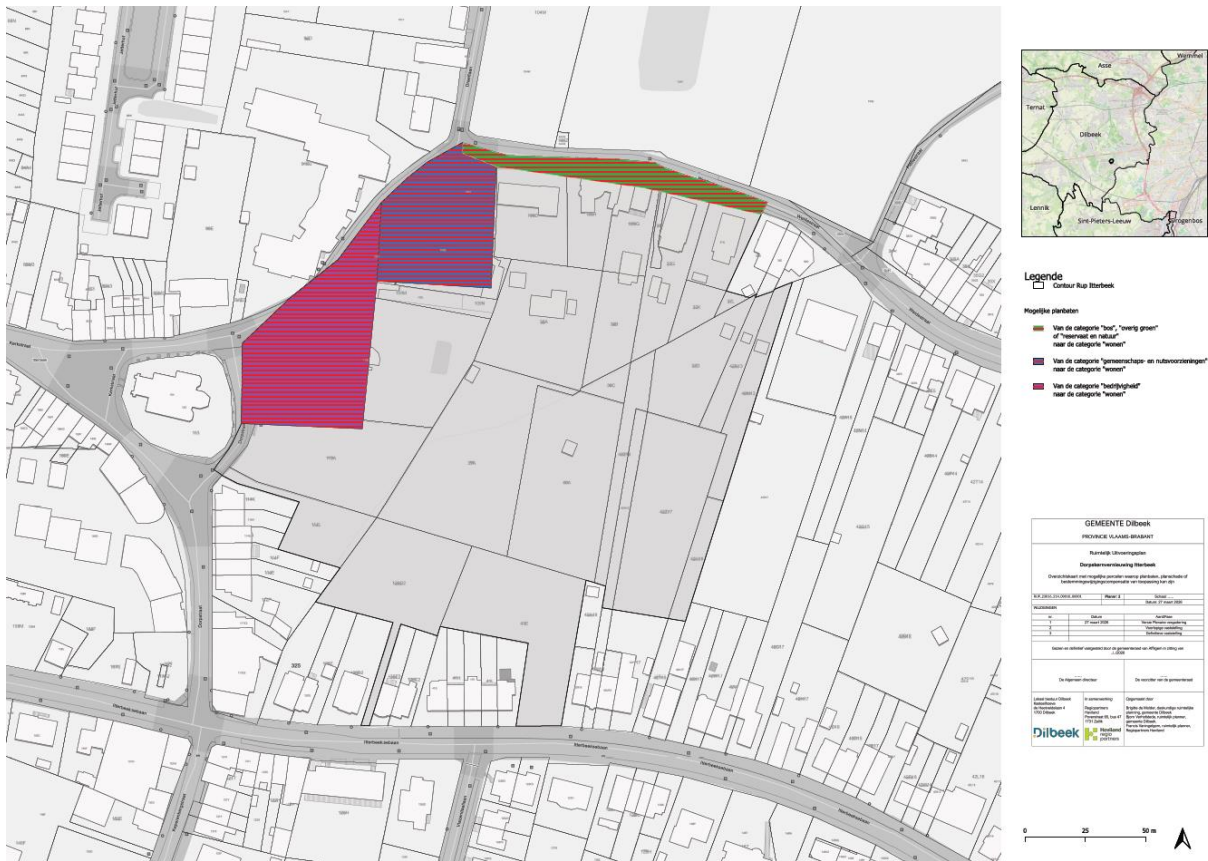
Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden *voor* het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en *bij* het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds. De bronbestemming is het gewestplan.

Categorie van gebiedsaanduiding (artikel 2.2.6 §2 VCRO)	Bronbestemming: gewestplan Halle-Vilvoorde- Asse	Doelbestemming Voorliggend RUP	Verschil
Woongebied	2,94 ha	3,59 ha	+ 0,65 ha
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	0,23 ha		- 0,23 ha
Zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's	0,10 ha		- 0,10 ha
Zone voor park	0,32 ha		- 0,32 ha
Saldo	3,59 ha	3,59	

Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing zijn.

Zie kaart

Categorie van de gebiedsaanduiding Bestaand	Categorie van de gebiedsaanduiding Nieuw	Regeling
Wonen	Wonen	Nvt
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	Wonen	planbaten
Zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's	Wonen	planbaten
Parkgebied	Wonen	planbaten



8 Resultaten raadpleging en advies

Onderstaande resultaten van de adviesronde werden ook opgenomen in de scopingnota.

Raadpleging bevolking

SCHRIFTELIJKE BEZWAREN VAN DE INWONERS	
Inhoud van het bezwaar	Motivatie
Negatieve impact op eigen perceel Vermindering privacy door nieuwe woningen en parkeerplaatsen. Waardeverlies van eigen perceel. Veel extra inkijk door bijkomende parkeerterreinen, verharding, bestrating en huizen. Geluidsstorenngen door werken. Geluidstorenngen door nieuwe inwoners. Waardevermindering van eigen huis door lage prijzen projectontwikkelaar. Bezwaren Nrs. 1, 2,6, 9, 10	Bijkomende bebouwing en bewoning zal steeds een impact hebben op de bestaande bebouwing in de omgeving. Ook bij het niet ontwikkelen van dit RUP bestaat dit gebied uit woongebied en kan er aldus gebouwd worden. Ook de hinder die gepaard gaat met het voorzien van nieuwe woningen zijn eigen aan de voorziene ontwikkelingen. Het masterplan waarop de uitgangspunten van het RUP zijn geënt, voorziet in verschillende groenzones en buffering naar de bestaande bebouwing. Gezien het hellend karakter van het landschap zal ook de inkijk beperkt zijn. Binnen het RUP worden geen prijsafspraken gemaakt inzake verkoop huizen en appartementen.
Negatieve impact op gezondheid, milieu en biodiversiteit Project houdt geen rekening met de werkelijke gevolgen voor het milieu (plantensoorten, biodiversiteit,...). Behoud van drassig gebied en biotoop voor amfibieën. Verharding van een groen binnengebied en beschadiging van biodiversiteit en ecosystemen. Deze binnentuin is een broedplaats voor lokale vogels. Bijkomende bebouwing zal voor additionele luchtvervuiling, zwerfvuil, lawaai en uitstoot zorgen. Behoud van opmerkelijke bomen niet opgenomen. Nrs. 1, 2,6,9,10, 12	Bijkomende bebouwing en verharding zal een zekere impact hebben op milieu, biodiversiteit en gezondheid. Dit werd ook verwoord in de mer-screening. Er is veel aandacht voor ruimte voor water met voldoende buffercapaciteit. Daarnaast geldt er ook de provinciale verordening en de gewestelijke hemelwaterverordening voor afvoer van water. Hier moet een bouwproject sowieso aan voldoen. Ook indien er geen RUP wordt opgemaakt kan heel het binnengebied volledig worden bebouwd. Met dit RUP wordt er net ingezet op het behoud van een aanzienlijk deel ruimte voor groen en water. Hierbinnen is er ruimte voor een diversiteit aan planten. Dit zal ook worden opgenomen in de verdere uitwerking van dit RUP door bijvoorbeeld het opnemen van een groenterreinindex. Binnen het plangebied zijn er geen bomen die in de inventaris onroerend erfgoed zijn opgenomen. Er werd wel een bomeninventaris opgemaakt. Een aanzienlijk deel van de bomen die op deze inventaris staan zijn gelegen in een zone die niet bebouwd zal worden. Deze kunnen aldus blijven bestaan.

	→ De bomeninventaris wordt opgenomen in de scopingnota.
Schaalniveau niet aangepast - Te groot project voor de beschikbare ruimte. - Disproportioneel karakter ten opzichte van de omgeving. - Te hoge gebouwen - Grote gebouwen komen niet overeen met rust en milieuvriendelijkheid van de wijk. - Teveel mensen op een beperkte oppervlakte - Vier bouwlagen zal sowieso zorgen voor een sterke verstedelijking. - Teveel wooneenheden voor het projectgebied. - Te groot verstedelijking in een dorp zoals Itterbeek. - Teveel appartementen worden voorzien. Voorstel om maximum tot 3 bouwlagen te gaan. - Project niet in verhouding tot de historische bevolkingsaanwinst van 40 personen per jaar. Het gewenste volume is buitensporig disproportioneel ingeschaald in vergelijking met de beperkte oppervlakte van 3ha, het inwonersaantal (+ 5% inwoners in Itterbeek) en de lokale woonbehoefte. Nrs. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12.	Het klopt dat lokaal de densiteit van het aantal woningen hoger is dan de directe omgeving. In het gemeentelijk structuurplan wordt voor de indicatieve afbakening van de kern Itterbeek 15 wo/ha vooropgesteld. De 15 wo/ha moeten aldus bekeken worden voor een groter gebied dan enkel het plangebied van het RUP. Deze dichtheid is daarenboven richtinggevend, zoals vermeld in het structuurplan op p. 30 van het richtinggevend gedeelte: “Voor elk deelgebied wordt een gewenste gemiddelde bouwdichtheid vooropgesteld. Deze bouwdichtheid is richtinggevend. Bij de ontwikkeling van het gebied zal een motivatienota, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht aantonen of een hogere al dan niet lagere dichtheid gewenst is.” Een hogere dichtheid is te verantwoorden omwille; → De strategische ligging in de kern van Itterbeek. → De strategie van een hogere densiteit wordt ook ondersteunt door de provincie om binnen de kern een hogere densiteit toe te laten. (zie positief advies provincie). → Binnen het structuurplan wordt het plangebied ook aangeduid als projectzone om lange termijn te kunnen ontwikkelen (ook op basis van bevolkingsprognose in het structuurplan). Binnen dergelijke projectzones kan er dus afgeweken worden van de richtinggevende cijfers inzake woondichtheid. Deze projectzone is reeds opgenomen in het goedgekeurde woonomgevingsplan. → Streven naar een hogere densiteit past ook in de beleidsvisie om minder open ruimte aan te snijden, maar meer te doen op een beperkte oppervlakte. Op deze manier kan er meer open en groene ruimte gevrijwaard worden van bebouwing. Berekening van de dichtheid wordt opgenomen in deze scopingnota.
Vraag voor groendaken te voorzien op de platte daken zodat het groene karakter verstrekt kan worden. Nrs. 9, 10	Dit wordt voorzien in masterplan en wordt mogelijk gemaakt in de verdere uitwerking van het RUP.
RUP niet opgemaakt in algemeen belang. - Te toegankelijk voor iedereen, teveel huizen.	Dit RUP wordt wel degelijk gemaakt vanuit een algemeen belang. Voor dit hele gebied wil de gemeente een duidelijke visie ontwikkelen. Momenteel is het volledig

- Teveel opgemaakt in functie van bouwpromotor. - Te hoge gebouwen en niet in overéénstemming met de geest van een dorp. - De gemeente en inwoners is hier niet bij gebaat. Wanneer de afgebroken m² in rekening brengt is er zelfs een negatief effect op de publieke/alternatieve oppervlakten. - Vraag naar een kwalitatief woonproject zonder al te grote voetafdruk, geen meergezinswoningen en ondergrondse constructies. De publieke beleving, speelruimte en trage wegverbindingen dienen centraal te staan. Nr. 2, 6,7,9,10,12	woongebied en kan het eigenlijk volledig worden volgebouwd. De gemeente wil hier echter een kwalitatief project uitwerken in functie van het algemeen belang. Door een globaal RUP op te stellen wordt er gewerkt aan: - Het wegwerken van zonevreemdheid (kmo-zone, zone voor openbaar nut....); - Het aanpakken van de waterproblematiek; - Bijkomende buffercapaciteit voor water; - Behouden van groene ruimte voorbehouden voor buurtbewoners; - Het doorwaadbaar maken/houden van heel het gebied; - Het bieden van een toekomstperspectief voor gemeenschapsvoorzieningen; - Opvangen van voorziene bevolkingsgroei.
Openbaar vervoer - De nieuwe lijnnummer van de Lijn dienen opgenomen te worden in de startnota. - De huidige buscapaciteit in de omgeving zit reeds op haar limiet. Nr. 2, 8, 11	Wat betreft de capaciteit werd er advies van de Lijn gevraagd op de startnota. Er werd geen advies ontvangen van de Lijn. ➔ <i>De nieuwe lijnnummers worden opgenomen in het RUP.</i>
Vragen ivm. waterproblematiek - Het is een drassig gebied. - Er is een problematiek van overstromingen in de Weidestraat. Dit project zal de situatie verergeren. - Geen risico-analyse gebeurd ivm. het water. - Kan het bufferbekken wel efficiënt gebeuren aangezien het niet op het laagste punt gelegen is en overloop naar de Weidestraat een aanpassing aan het rioleringssysteem vergt. - Verstoring van de effecten op het grondwater, grondwaterstromingen door ondergrondse constructies. - Er wordt teveel infiltreerbare grond weggenomen en in de plaats komen er teveel huizen en verharding. - Belemmering van de natuurlijke waterafvoer. - Kans op schade bij de naburige gebouwen en infrastructuur.	Bijkomende woningen en verhardingen noodzaken gepaste maatregelen inzake waterbeheersing. Deze worden voorzien in het RUP. Bij de opmaak van het masterplan (welke de basis is van het RUP) werd de waterproblematiek in kaart gebracht. Er werd ook een hydraulische studie opgemaakt. Op basis hiervan werd er beslist om een aanzienlijk buffercapaciteit te voorzien in de groene zones. Deze capaciteit is berekend op de noden van de nieuwe ontwikkeling. - De resultaten van de <i>hydraulische studie</i> zal worden geïntegreerd in dit RUP. - Bij de inrichting dient ook het principe van de <i>Ladder van Lansink</i> (bufferen, infiltreren, afvloeien,...) te worden geïntegreerd in voorschriften van het RUP. - Een <i>grote buffercapaciteit</i> wordt voorzien door de aanleg van een wadi. - Daarnaast moet op projectniveau voldaan worden aan de provinciale en gewestelijke verordening inzake afvoer van water en verharding. - In een latere fase zal door Farys het rioleringssysteem in de omliggende straten worden aangepast.

- Teveel verharding. - Het voorzien van ondergrondse parkeervoorzieningen in overstromingsgevoelig gebied is geen goed idee. - Zal elke woning worden verplicht om een waterput te plaatsen? Nr 2, 4, 6, 9, 10, 11, 12	Er wordt in het deel binnen het plangebied dat overstromingsgevoelig is, niet gebouwd. Op deze plaats wordt de wadi voorzien.
Vraag over onderhoud van het projectgebied. - Vraag wie het hele gebied zal onderhouden? Sommige gebieden zijn reeds vervallen en slecht onderhouden. - Onderhoud parkeerterreinen? - Er is geen duidelijkheid over budget dat voorzien wordt voor de onderhoud van het gebied (trage wegen, water). Nr. 2, 4,6, 9, 10.	Er is een principsovereenkomst opgemaakt tussen de Unicas en de gemeente voor de overdracht van het publiek domein. De paden, wegen en groenonderhoud zal worden gedaan door de gemeente. De wadi zal onderhouden door Farys.
Erfgoed Archeologisch onderzoek. - Er is geen archeologisch onderzoek gebeurd op de site. - Door het verlies aan open ruimte zal het bestaande erfgoed in de omgeving aan waarde inboeten. Nrs. 2, 4.	In het RUP (mer-screening) werd een overzicht gegeven van de reeds gedane archeologische onderzoeken. ➔ <i>Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften zal duidelijk worden aangegeven welke gebouwen bijkomende aandacht verdienen inzake erfgoed en hoe hiermee om te gaan.</i>
Vraag om pand om te zetten van vrij beroep naar appartement. Nr. 3.	Dit pand ligt buiten het plangebied. De contour van het RUP kan niet op basis van één particuliere vraag worden aangepast. Mede omdat dit RUP opgemaakt wordt voor de ontwikkeling van een binnengebied en ter versterking van de kern van Itterbeek. Het RUP wordt opgemaakt in het kader van het algemeen belang.
Strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. - Een gebruikt kaartblad van het structuurplan bevat geen verwijzing. - Er werd geen gebruik gemaakt van info in het structuurplan over afbakening kernen en densiteiten. - Te hoge densiteit wordt vooropgesteld ten opzichte wat het Structuurplan voorstelt. Nr. 4, 11.	Er is geen strijdigheid met inhoudelijk elementen die zijn opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In het structuurplan wordt voor de indicatieve afbakening van de kern Itterbeek 15 wo/ha vooropgesteld. De 15 wo/ha moeten aldus bekeken worden voor een groter gebied dan enkel het plangebied van het RUP. Deze dichtheid is daarenboven richtinggevend, zoals vermeld in het structuurplan op p. 30 van het richtinggevend gedeelte: “Voor elk deelgebied wordt een gewenste gemiddelde bouwdichtheid vooropgesteld. Deze bouwdichtheid is richtinggevend. Bij de ontwikkeling van het gebied zal een motivatienota, rekening houdend met

	de ruimtelijke draagkracht aantonen of een hogere al dan niet lagere dichtheid gewenst is.“
Parkeren - Te weinig parkeermogelijkheden voor het aantal woongelegenheden en voor de bezoekers. Onduidelijkheid en andere suggesties voor de ontsluitingsmogelijkheden van de site. - Twee ingangen voor de ondergrondse parkeergarages is te weinig. - Het masterplan is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake aantal parkeerplaatsen per woongelegenheden.(vanaf 6 wooneenheden dient de parkeervoorziening ondergronds te moeten georganiseerd en mag niet afgewenteld worden op het openbaar terrein). - Er is geen sprake van deelwagens en afgesloten, fietsstallingen. Druk op de omgeving - Bijkomende woningen zullen voor een bijkomende druk zorgen op de omliggende straten. - Bijkomende parkeerzones in openlucht zullen zorgen voor hinder voor de omwonenden. - Vraag om een duidelijke Mober te maken waarbij ook het autoverkeer in de omliggende straten in kaart worden gebracht en de effecten van de nieuwe ontwikkelingen op de omliggende straten. - Projectsite onvoldoende ontsloten, te hoge parkeerdruk en te weinig studiewerk rondom mobiliteit. - Er zullen teveel kruisbewegingen ontstaan tussen het autoverkeer van en naar de nieuwe woonontwikkelingen en het doorgaand verkeer langs de Itterbeeksebaan. - Er zal teveel verkeer gegeneerd worden in Kalenberg.	Er werd recent Mober opgesteld voor zowel fase 1 als fase 2. De resultaten van deze studie zal verder geïntegreerd worden in de verdere procedure van het RUP. De te realiseren parkeervraag wordt volledig voorzien op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt voorzien in fase 1 van het project (68pp) beantwoordt zowel aan het berekende aantal in de Mober (67pp) als aan de parkeernormen zoals gehanteerd door de gemeente. Het is de bedoeling om verschillende elementen (parkeren, deelsystemen, fietsstallingen,...) van het RUP af te toetsen met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Binnen een RUP kan er op basis van de specifieke noden en motivatie bijkomende voorschriften worden opgelegd. Er worden twee ingangen voorzien voor het gemotoriseerd verkeer (Weidestraat en Itterbeeksebaan). Daarnaast wordt het gebied via verschillende trage wegen toegankelijk. Vanuit de Mober wordt aangegeven dat de intensiteiten voor de verkeersafwikkeling niet voor wachttijden zal zorgen bij de aansluiting aan de Itterbeeksebaan en de Weidestraat.

Statuut openbaar domein - Vraag naar welk statuut het openbaar domein zal krijgen? Worden het private wegenissen of wordt het overgedragen aan het openbaar domein. Nr. 2, 6, 4, 5,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.	De gemeente zal na uitvoering van het volledige project de wegenis en een deel van de groenvoorzieningen overnemen. Het onderhoud van de wadi zal overgedragen worden aan Farys. ➔ <i>De Mober wordt als bijlage gevoegd bij deze scopingnota.</i>
Hinderaspecten voor mens en gezondheid en leefkwaliteit - Negatieve impact op de gezondheid door toenemende vervuiling van bijkomende autobewegingen. - Er zal al veel schaduw bijkomen voor de bestaande woningen. - Te grote verstedelijkingsgraad met verschillende hinder tot gevolg (privacyhinder, inijk, geluidshinder,...). - De voorgestelde verstedelijking zal een impact hebben op de leefkwaliteit van de omwonenden met veel extra autoverkeer, geluidsoverlast en vervuiling. Nr 2,4,6, 9	Bijkomende woningen zullen een zekere impact hebben op de bestaande woonomgeving. Deze hinder kan echter als eigen beschouwd worden aan menselijke activiteiten en het voorzien van bijkomende ruimte voor wonen. Het RUP voorziet reeds verschillende maatregelen om de hinder te beperken zoals; - Geen doorgaand verkeer door plangebied. - Groenbuffering rondom bebouwing. - Grote groene zone met ruimte voor water. - Ondergronds parkeren om het publiek domein te ontlasten. - Hoogste gebouwen zijn het verst verwijderd van de bestaande bebouwing. - Hellend karakter van het plangebied zorgt voor minder inijk en een betere integratie van de vier bouwlagen in de omgeving. Het is net de bedoeling van dit RUP om een duidelijke visie te ontwikkelen voor dit plangebied. Indien dit niet gebeurt kan heel het plangebied echter volgebouwd worden.
Hinder en looptijd werken - Er zal gedurende twee jaar hinder ontstaan door de werken: - Er wordt geen duiding gegeven over de maximale looptijd van het project. Bezorgdheid over een lange looptijd van 7 à 10 jaar. - Teveel risico voor faillissement omdat er maar één ontwikkelaar het gebied ontwikkeld. - Ontwikkeling ligt in handen van één partij, nl; de projectontwikkelaar. Vraag om garanties om de ontwikkeling binnen een redelijke termijn te voorzien. - Er is onduidelijkheid waarover het RUP gaat; Fase 1 of Fase 2? - Het voorzien van de wadi zal pas in de tweede fase worden gerealiseerd. De bezwaarindiener vraagt om de wadi in	Het is de bedoeling om met fase 2 zo snel mogelijk te starten na goedkeuring van dit RUP. Ook in fase 1 wordt er een aanzet gegeven voor de aanleg van een buffercapaciteit voor water. De looptijd is eigen aan de ontwikkeling van een dergelijk project.

de eerste fase al aan te leggen, gezien de noodzaak inzake de waterhuishouding. Nr. 5,8,9, 12	
Tekort aan handels- en gemeenschapsvoorzieningen in vergelijking met de bijkomende woningen. - Er is reeds een tekort aan plaatsen in de school en ook een tekort aan huisartsen. De bijkomende inwoners hebben ook nood aan deze voorzieningen. - Ook bijna geen handelsvoorzieningen meer in de kern. Nr 5,8, 11	In het westelijke gedeelte van het plangebied wordt er een zone voorzien die het integreren van gemeenschapsvoorzieningen mogelijk maakt. ➔ <i>Binnen het RUP kan verder bekeken worden of er in het woongebied nevenbestemming worden opgenomen die handelsvoorzieningen mogelijk maken.</i>
Er wordt zeer weinig groene en publieke ruimten voorzien. - De tekstuele duiding over de centrale groene ruimte komt niet overeen met wat er op de plannen staat. Volgens de bezwaarindiener wordt er maar 12.5 are voorzien voor groen of 4 % van de projectoppervlakte. Een groot deel wordt wadi en zal aldus niet toegankelijk zijn. Er blijven dus weinig speelmogelijkheden over in het plangebied.	Er wordt een aanzienlijk deel van het plangebied weerhouden om in te richten als groene ruimte en ruimte voor water. Dit is ook duidelijk te zien op de kaarten van het masterplan. Dit in contrast met de huidige bebouwingsmogelijkheden waarbij heel het binnengebied kan bebouwd worden. De wadi zal niet heel het jaar dienst doen als wadi (typisch kenmerk van een wadi). De ontwikkeling van wadi kan ook samengaan met de ontwikkeling van beleef- en ontmoetingsweefsel.
Onduidelijkheid over de tuin van De Poel vzw. - In een recente aanvraag voor omgevingsvergunning werd er gesteld dat de tuin 'een plek waar de bewoners tot rust komen in een veilige omgeving'. In het masterplan wordt deze zone echter ingetekend als publiek toegankelijke ruimte met twee trage wegen. Nr. 8	Er is bij dit planproces nauw overleg geweest met vzw De Poel waarbij er een intentieovereenkomst getekend is tussen de partijen om een deel van de zone te integreren in de publieke ruimte, maar ook dat het parkgebied toegankelijk zal worden gemaakt voor de bewoners van De Poel.
Het grasplein ten zuiden van De Poel (zone met speeltoestellen) Het masterplan voorziet een open groen ruimte en dit in contrast met tekstuele duiding in het RUP waarbij	De gemeente is voorstander om een groene verbinding tussen kerk en binnengebied te behouden. De gemeente erkent ook de noodzaak van speel- en ontmoetingsruimte. Deze wil ze dan ook behouden in het te ontwikkelen binnengebied. Tegelijkertijd wil de gemeente deze zone

bebouwingsmogelijkheden toegelaten worden. Dit braakliggend terrein is voor de bezwaarindiener een belangrijke speel- en ontmoetingsplek.	(braakliggend terrein) behouden voor toekomstige noden inzake wonen, co-housing, doelgroepwonen, groene ruimte, trage wegverbinding,... Het is niet de wens om heel deze zone te bebouwen. Dit zal dan ook zo in de voorschriften van het RUP worden opgenomen.
Parkzone afbakenen in RUP. Volgens de bezwaarindiener is het noodzakelijk om de gewestplanbestemming 'park' op te nemen in het RUP om zo de groene gebieden te vrijwaren. Alsook het grasplein ten zuiden van De Poel. Nr. 8	Binnen het RUP zullen er duidelijke voorschriften bepaald worden om voldoende groen te voorzien. Hoe de parkzone zal opgenomen worden zal in het verdere verloop van het RUP worden bekeken. De planschade regeling [omzetten van woongebied (huidige bestemming) naar zachte bestemming (groene zone)] speelt hierbij wel een belangrijke rol. Er kan eventueel ook gewerkt worden met verplichte % aan openbaar groenvoorziening binnen het woongebied.
Het verplaatsen van de bestaande trage wegen is niet noodzakelijk, niet gewenst én druist in tegen Artikel 4 1° en 2° van het decreet gemeentewegen van 1/9/2019. Volgens de bezwaarindiener is het verleggen van de trage weg niet kwalitatief en louter dienende van de bouwpromotor. Er zijn teveel bochten, het volgt geen rechtlijnige structuur en de trage verbinding loopt langs verschillende type domeinen tot over een woonerf toe. Zo'n hoekige aanpassing zal volgens het huidige decreet gemeentewegen nooit goedgekeurd worden, wegens flagrant in strijd met het algemeen belang.	De procedure voor het verleggen van trage wegen wordt niet opgenomen in dit RUP, maar binnen de eerste fase (verkavelingsaanvraag). In het RUP zullen er bijkomend andere trage wegen worden voorzien doorheen plangebied. Op deze manier zal het plangebied veel toegankelijker worden dan de huidige situatie.
Appartementen met één slaapkamer - Volgens de bezwaarindiener worden er teveel éénslaapkamerappartementen voorzien, namelijk 60%. Er wordt gesteld dat alleenstaanden ook meer dan één slaapkamer nodig hebben. (thuiswerk, gescheiden met kinderen,...). - Er wordt voorgesteld om het percentage met appartementen met één slaapkamer te verminderen vergelijkbaar met een recent RUP (RUP Stationsomgeving). Nr.8	Gezien de algemene gezinsverdunning en vergrijzing kan er gesteld worden dat er een nood is aan appartementen met één slaapkamer. Daarenboven wordt er een mix voorzien van verschillende woningtypen.
Vragen over aanpak en verloop van inspraak	Het inspraakmoment was bedoeld om de startnota kenbaar te maken aan de inwoners van Dilbeek. Binnen deze startnota liggen de verschillende grote lijnen vast. Dit

- Te weinig echte inspraak. De inspraakmomenten waren eerder infomomenten waarbij het project vast lag en de inwoners enkele het straatmeubilair nog konden kiezen. Over de grond van de zaak (bijvoorbeeld aantal bouwlagen) was er geen inspraak mogelijk. - Inspraak was vooral gericht om de plannen van de bouwpromotor te doen verwezenlijken. - Kwaliteit van de techniek was niet goed (niet goed verstaanbaar door slechte microfoon).	gebeurde op basis van grondig onderzoek en uitwerken van verschillende beleidspistes. In een volgende fase kunnen inwoners reageren via een openbaar onderzoek. Deze praktische bezwaren kunnen mee opgenomen worden bij volgende inspraakmomenten.
Nr.11	

8.6 Participatiemoment.

Tijdens de publieke raadpleging werd er een participatiemoment georganiseerd onder de vorm van een infomoment met workshop. Dit ging door op donderdagavond 29 februari 2024 vanaf 19u. Er zijn 79 personen komen opdagen. Eerst werden de mensen geïnformeerd over de inhoud van de startnota van het RUP. Nadien werden ze in groepen opgedeeld en werd er onder de vorm van een workshop ingegaan op de volgende 3 thema's: Publieke ruimte, Lokale economie, Mobiliteit. Bij dit laatste was het hoofdzakelijk de bedoeling om een voorkeur van inrichtingsvoorstellen op te lijsten.

Thema mobiliteit

Voorkeursinrichtingen vanuit het participatiemoment

- | | | |
|---|--------|---------|
| 1. Opname trage wegen in wandel- en/of fietsroutenetwerk? | Ja: 21 | Nee: 0 |
| 2. Fietsenstallingen op openbaar domein? | Ja: 18 | Nee: 0 |
| 3. Deelwagens op openbaar domein? | Ja: 12 | Nee: 17 |
| 4. Laadpalen op openbaar domein? | Ja: 15 | Nee: 10 |

➔ *Inrichtingsvoorkeuren kunnen mee afgewogen worden bij opstellen van stedenbouwkundige voorschriften. Sommige voorkeuren zullen kunnen gevolgd worden. Anderen niet omwille van het algemeen belang.*

Algemene opmerkingen mobiliteit:

Parkeren

- ✓ Genoeg parking voorzien voor de horeca
- ✓ 25 bezoekersparkeerplaatsen is ridicuul en een aantasting op de omgeving
- ✓ Hoe afdwingbaar is het parkeren voor enkel bezoekers?
- ✓ Graag parking voorzien voor lokale handel en bewoners Kerkplein
- ✓ Indien er een blauwe parkeerzone wordt voorzien, dan ook bewonerskaarten
- ✓ Minstens 2 à 3 ondergronds parkeerplaatsen voorzien bij de appartementsgebouwen, geen 1,5.

- ➔ *Er werd recent Mober opgesteld voor zowel fase 1 als fase 2. De resultaten van deze studie zal verder geïntegreerd worden in de verdere procedure van het RUP.*
- ➔ *Het is de bedoeling om verschillende elementen (parkeren, deelsystemen, fietsstallingen,...) van het RUP af te toetsen met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Binnen een RUP kan er op basis van de specifieke noden en motivatie bijkomende voorschriften worden opgelegd.*
- ➔ *Er worden drie ingangen voorzien voor het gemotoriseerd verkeer (Kerkstraat, Weidestraat en Itterbeeksebaan). Daarnaast wordt het gebied via verschillende trage wegen toegankelijk. Vanuit de Mober wordt aangegeven dat de intensiteiten voor de verkeersafwikkeling niet voor wachttijden zal zorgen bij de aansluiting aan de Itterbeeksebaan en de Weidestraat.*
- ➔ *De Mober wordt geïntegreerd in de scopingnota.*

Deelsystemen en openbaar vervoer

- ✓ Geen deelsteps en deelfietsen
- ✓ Geen deelwagens op de nieuwe site, wel op buiten de site op publiek domein
- ✓ Buslijnen nu al overvol, zijn er afspraken gemaakt met De Lijn om meer bussen in te leggen?
- ➔ *Het is de bedoeling om verschillende elementen (parkeren, deelsystemen, fietsstallingen,...) van het RUP af te toetsen met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Binnen een RUP kan er op basis van de specifieke noden en motivatie bijkomende voorschriften worden opgelegd.*
- ➔ *Wat betreft de capaciteit werd er advies van de Lijn gevraagd op de startnota. Er werd geen advies ontvangen van de Lijn.*

Voetpaden en fietsers

- ✓ Nieuwe voetpaden voorzien in de Weidestraat
- ✓ Breed nieuw fietspad aanleggen (2 richtingen) in de Weidestraat.
- ➔ *De inrichting van voetpaden en fietspaden langsheen de Weidestraat zit niet in de scope van het RUP. De gemeente kan los van het RUP beslissen om openbaar domein heraan te leggen.*

Gebruik

- ✓ Er dient bij de werkzaamheden een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden bij kritische huizen.
- ✓ Veel kans op gebruik en verkoop drugs door de vele trage (vlucht)wegen
- ✓ Wandelaars zullen moeten opletten door de snelle fietsers
- ✓ Opletten voor conflictzones tussen fietsers en wandelaars
- ➔ *De inrichting van de trage wegen is gericht op lokaal verkeer. Er wordt geen bovenlokale fietsverbinding voorzien doorheen het gebied. Fietsers dienen zich verder ook voorrang verlenen aan voetgangers. Door de vele woningen, openbaar domein en trage wegen zal er veel sociale controle zijn.*
- ✓ Teveel risico op verstedelijking
- ➔ *Het binnengebied zal nog steeds het dorpse karakter van Itterbeek benadrukken.*

Algemene opmerkingen Lokale economie

1. Kantoren

- ✓ Faciliteiten voor thuiswerkers
- ✓ Co-working space
- ✓ Studeerruimten

➔ *Binnen dit RUP worden geen specifieke kantoorruimten voorzien. Binnen de bestemmingen wonen kunnen eigenaars zelf een bureau inrichten. Ook kunnen er beperktere nevenbestemmingen worden opgenomen in de voorschriften. De inrichting van Co-workingspace en studeerruimten kunnen eventueel geïntegreerd worden in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Veel zal echter afhangen van de beslissingen van de eigenaar.*

2. Horeca en voorzieningen

- ✓ Bakker, slager, traiteur (4)
- ✓ Restaurant (2)
- ✓ Café, tea-room (2)
- ✓ IJssalon Rita moet blijven
- ✓ Koffiebar
- ✓ Coctailbar
- ✓ Geen horeca (1)
- ✓ Pop-ups verplaatsen van Dilbeek naar Itterbeek
- ✓ Plaats voor start-ups
- ✓ Krantenwinkel
- ✓ Lokale handelaars stimuleren

➔ *Binnen dit RUP wordt ingezet op horeca langsheen de Kerkstraat.*

3. Diensten

- ✓ Een zaal waar we met onze gemeenschap samen een film, sport, ... kunnen kijken, waar een eetfestijn kan doorgaan.
- ✓ Buurthuis (5)
- ✓ Kinder- en sportruimte
- ✓ Jeugdhuis
- ✓ Fietsenmaker
- ✓ Ontmoetingsplaats
- ✓ Gemeenschapslokaal

➔ *Een beperkte zone binnen dit RUP zal ruimte kunnen bieden voor een voorzieningen bestemming (langsheen de Kerkstraat).*

4. Wat niet?

- ✓ Geen restaurant in het klooster, Crèche, Night shop (4), Fastfood, Retailer, Frituur
- ✓ Pita, Moskee, Kantoren.

➔ *Binnen het RUP wordt er gestreefd naar een functiemix van wonen, horeca en gemeenschapsvoorzieningen. Ook ruimte voor kinderopvang wordt voorzien.*

Algemene opmerkingen publieke ruimte:

Binnen dit thema moesten de mensen een score tussen 1 en 5 geven bij een aantal voorstellen. Ze konden nadien ook nog een aantal suggesties neerschrijven op een post-it. Door de scores op te tellen, krijgen we een zicht op wat de buurt wilt.

1. Bloemenweide vs boomgaard Score: 48 – 97
2. Speelplein vs stiltezone Score: 64 – 79
3. Wadi vs wadi met vijver Score: 56 – 88
4. Picknick hoek vs BBQ zone Score: 136 – 10
5. Petanquebaan vs sportplein Score: 86 – 50

➔ *Inrichtingsvoorkeuren kunnen mee afgewogen worden bij opstellen van stedenbouwkundige voorschriften. Sommige voorkeuren zullen kunnen gevolgd worden. Anderen niet omwille van het algemeen belang.*

Algemene opmerkingen/suggesties publieke ruimte:

- ✓ Sportplein bij RCI
- ✓ Indien boomgaard, dan ook plukken van het fruit
- ✓ Geen petanque, wordt niet gebruikt
- ✓ Picknickruimte waar gebarbecued kan worden. Een vaste BBQ zone vraagt teveel onderhoud
- ✓ De bestaande notelaar verplanten
- ✓ Groene zone bij appartementen toegankelijk voor iedereen, ook indien onderhoud betaald wordt door bewoners
- ✓ Zwemvijver ipv vijver
- ✓ Buitenfitness
- ✓ Geen luidruchtige sporten
- ✓ Wadi dient goed onderhouden te worden (cfr wadi in Jetterhof, staat altijd droog)
- ✓ Speeltoestellen ipv speeltuin
- ✓ Geen publiek open gebedsruimte
- ✓ Wadi afschermen indien er gespeeld wordt – gevaar voor invallen

➔ *Inrichtingsvoorkeuren kunnen mee afgewogen worden bij opstellen van stedenbouwkundige voorschriften. Sommige voorkeuren zullen kunnen gevolgd worden. Anderen niet omwille van het algemeen belang.*

Adviezen overheden

ADVIEZEN	
Advies Grote routepad vzw	
Inhoud advies	Motivatie
Er loopt een groot routepad doorheen het plangebied. Deze is recent verlegd en loopt doorheen verschillende groene gebieden doorheen Dilbeek. Positief advies over de aandacht voor trage wegen in het RUP. Voorstel om de trage verbindingen om op een kwalitatieve manier in te richten: bij voorkeur onverhard, bijkomende aanplantingen, bomenrijen, landschappelijke inkleding en voorzien van materialen om bewegwijzering te voorzien.	Binnen het RUP worden trage wegen voorzien om de doorwaadbaarheid van de site voor trage weggebruikers voorzien. ➔ <i>De aanpak omtrent de verdere uitwerking van de trage wegen wordt geïntegreerd in het verdere procesverloop (voorontwerp) van het RUP.</i>
Er wordt gevraagd om voldoende op voorhand geïnformeerd te worden indien bij de realisatie van het project het grote routepad wordt verlegd.	In het verdere verloop van het RUP wordt er een openbaar onderzoek georganiseerd. Op deze manier kan iedereen verder geïnformeerd worden. ➔ <i>Via het openbaar onderzoek kan er gereageerd op de verdere uitwerking van de trage wegen. Het openbaar onderzoek wordt kenbaar gemaakt via het gemeentelijk infoblad, website, staatsblad en aanplakking in de gemeente.</i>
Gecoro, Advies maart 2024	
Inhoud advies GECORO is van mening dat de ontwikkeling van een dergelijk woonproject in het binnengebied van Itterbeek aanvaardbaar is. De ontwikkeling zorgt voor een verbeterde woon- en leefkwaliteit in de omgeving in het bijzonder door de aanwezige groen en waterbuffer.	
Waterproblematiek Een hydraulische studie ontbreekt. Onvoldoende uitwerking van oplossingen voor het beheersen van de waterproblematiek (hoe werd capaciteit berekend?, impact op de buurt, ondergronds parkeren verenigbaar met waterproblematiek? Fasering van de werken).	Er werd een hydraulische studie uitgewerkt. De reden van deze studie is tevens gericht om de problemen in de wijk inzake waterproblematiek op te lossen. De bijkomende waterbuffer is meer dan enkel voor de nieuwe woonontwikkeling, maar moet ook de huidige waterproblematiek in de wijk aanpakken. ➔ <i>De Hydraulische studie wordt opgenomen in de bijlage van de scopingnota en de aanbevelingen worden geïntegreerd in het voorontwerp.</i>
Trage wegen Voorstel om eerst de voetweg te verleggen alvorens RUP te vergunnen.	Binnen het RUP worden trage wegen voorzien om de doorwaadbaarheid van de site voor trage weggebruikers voorzien. Op deze manier wordt de visie vastgelegd.

	De bestaande trage weg werd bij de eerste fase al verlegd. Dit werd goedgekeurd op de gemeenteraad dd. 22 oktober 2024. Binnen het RUP worden nog bijkomende nieuwe trage wegen voorzien.
Er ontbreekt een rooilijnplan.	Bij een concreet omgevingsvergunningsaanvraag dient een rooilijnplan toegevoegd worden.
Voorstel tot doortrekken van trage weg tot Itterbeeksebaan. Bijkomende aandacht voor kwalitatieve inrichting van de van de voetwegen (verharding? beedte?,...).	De bedoeling van dit RUP is om een trage wegen te voorzien tussen de Weidestraat en de Itterbeeksebaan. ➔ <i>Binnen de voorschriften van de trage wegen zal er aandacht gaan naar inrichtingsprincipes voor de trage wegen.</i>
Advies omtrent detaillering van het RUP/specifieke zones. - Verduidelijking van aantal bouwlagen. - Verduidelijken voor welke gebied er reeds een vergunning werd afgeleverd. - Opnemen van fasering. - Hoe wordt het woonaanbod gediversifieerd? - Hoe wordt er gestreefd naar het dorpskarakter? - Toetsing van de 10 kernkwaliteiten. - Verder definiëren van zones voor openbaar nut. - Beter specificeren van zones met een ster aangeduid. - Betere uitwerking van de afwerking van het plangebied. - Maximaal behouden van te behouden bomen.	De startnota van het RUP geeft in grote lijnen weer wat de uitgangspunten zijn, zonder dat er een gedetailleerde uitwerking werd voorzien. Het is de wens van de gemeente om een kwaliteitsvol woonproject te ontwikkelen. Hierbij worden reeds verschillende kwaliteiten geïntegreerd: wateropvang, kernversterking, meervoudig ruimtegebruik, toegankelijke publieke ruimte, groenontwikkeling... ➔ <i>Een verdere detaillering van de verschillende zones gekoppeld aan stedenbouwkundige voorschriften zal in een volgende fase (voorontwerp) worden voorzien.</i>
Mober in opmaak Wordt in de Mober ook rekening gehouden met de wooneenheden van fase 2. - Invloed van mobiliteit op ruimere omgeving? - Parkeren in de hoogte, parkeertoren, brandveiligheid, vuilniswagen, draaicirkels,	➔ <i>Er werd een Mober opgemaakt. De resultaten zullen worden geïntegreerd in het verdere verloop van dit RUP.</i>
Overéénstemming met de verordening kwaliteitsvol wonen. Komen de uitgangspunten van het RUP overeen met de verordening kwaliteitsvol wonen?	Het is de intentie van de gemeente om uitgangspunten van het RUP te laten overeenkomen met de verordening kwaliteitsvol wonen. ➔ <i>De check met de verordening zal mee opgenomen worden in het verdere verloop van dit RUP.</i>

	→ Een omgevingsvergunningsaanvraag wordt steeds getoetst aan de bestaande verordeningen.
Parkeren Ondergronds parkeren in zones die geïmpacteerd zijn door de watertoetsadvieskaart?	De gebouwen met ondergronds parkeren bevinden zich aan de rand van overstromingsgevoeligheid met een middelgrote kans. In het masterplan werd reeds rekening gehouden met een goede waterhuishouding. Ook in de merscreening werd dit uitgewerkt. → De resultaten van de hydraulische studie worden geïntegreerd in het verdere verloop van het RUP.
Op 25.05.2023 bracht de GECORO advies uit over het masterplan. De behandeling van de adviezen wordt hieronder hernomen. En dit op vraag van de GECORO.	
Het projectgebied bevat ook terreinen die niet eigendom zijn van UNICAS. Wat is de garantie dat er een akkoord zal worden bereikt voor het geheel van het project? Immers de uitstraling en kwaliteit van het project is hiervan afhankelijk.	Een deel van de andere terreinen is in eigendom van de gemeente. De gemeente wil hierop de visie van het masterplan toepassen. Andere terreinen zijn eigendom van derden (vzw de Poel, Memisa, particulieren...) . Voor derden wil de gemeente een duidelijk toekomstperspectief bieden. Het woonproject zal opgedeeld worden in een eerste fase en een tweede fase. Voor de eerste fase werd recent een omgevingsaanvraag goedgekeurd. De tweede fase kan uitgewerkt worden zodra het RUP definitief is vastgesteld. Er zijn reeds overeenkomsten gemaakt met derden, zodat de ontwikkelaar dit project zal kunnen uitvoeren.
De waterproblematiek (overstroming bij hevige regenval) zal pas worden aangepakt in fase 2 en na goedkeuring van een RUP. Het is dan ook van grootste belang dat de gemeente snel initiatief neemt voor opstart van het RUP. Wat zijn de intenties van de gemeente hieromtrent?	Ook in fase 1 wordt er gewerkt aan het verbeteren van de waterproblematiek. In de hydraulische studie wordt dit gedetailleerder uitgewerkt. Tevens zal ook in fase 1 reeds een buffercapaciteit worden voorzien. Deze zal dan in fase 2 worden uitgebreid. Met voorliggend RUP maakt de gemeente haar visie en intenties duidelijk. → De resultaten uit de hydraulische studie worden geïntegreerd in de scopingnota.
43 wooneenheden worden gerealiseerd in fase 1. Wordt het hemelwater van deze fase autonoom gebufferd / geïnfiltreerd? Werd hiervoor een afzonderlijk advies gevraagd aan FARYS als rioolbeheerder.	Er worden 30 wooneenheden gerealiseerd in fase 1. De overige 95 wooneenheden worden in fase 2 voorzien. Wat betreft het hemelwater wordt hiervoor verwezen naar de hydraulische studie. Ook Farys werd betrokken bij de uitwerking van het waterverhaal. Dit werd opgenomen in de startnota. → De Hydraulische studie wordt opgenomen in de scopingnota.
Ook de ontwikkeling van de waterpartijen met vlonderpad zullen pas in fase 2 worden gerealiseerd waardoor fase 1 zich beperkt tot een eenvoudige verkaveling.	Fase 1 is niet te herleiden tot een eenvoudige verkaveling. Ook in fase 1 wordt er ruimte voorzien voor waterbuffering, trage wegen, groenaanplanting, groenbuffering naar de omgeving.....
De parkingcoëfficiënten in fase 1 zijn onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Hoeveel	Er werd een Mober opgemaakt voor het masterplan en opgesplitst naar de twee fases. De parkeermogelijkheden

parkings voor bewoners van woningen en appartementen en hoeveel voor bezoekers (en eventueel de buurt)? Hoeveel parkings voor deelwagens + laadstations? Beter specificeren.	voor fase 1 zijn duidelijk terug te vinden in het omgevingsvergunningaanvraag voor fase 1. → <i>De Mober wordt geïntegreerd in de verder verloop van het RUP.</i>
De densiteit van het terrein wordt aangegeven als 40 woningen per hectare. Werden de gronden die niet toebehoren tot Unicas ook hierin mee gerekend ?	De densiteit van 40 wo/ha slaat op de nieuw te ontwikkelen woningen zoals voorgesteld in het masterplan.
Wordt het volledige projectgebied een privaat woonerf? En zo ja krijgt de bestaande voetweg die zal worden verlegd een openbaar karakter dmv. een erfdienstbaarheid?	De bedoeling is om heel het projectgebied zo maximaal doorwaadbaar te maken. En dit aan de hand van trage wegen, wegenis en groengebieden. Deze blijven publiek toegankelijk. De gemeente heeft een principsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten om (een deel) van de publieke ruimte over te nemen en te beheren.
Wie wordt eigenaar van het openbare deel (groen, bufferbekken, ..) dus ook van de voetweg? = belangrijk voor onderhoud	Het is de bedoeling dat de wegenissen, trage wegen en groene ruimten worden overgedragen aan de gemeente voor het beheer. De wadi zal worden onderhouden door Farys. De gemeente heeft een principsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten om dit vast te leggen.
De verbinding van de voetweg met de Itterbeeksebaan komt niet voor op het plan.	Er worden twee voetwegen voorzien tussen het plangebied en de Itterbeeksebaan. Een eerste langsheen Itterbeeksebaan langs het huis met nr 317. Een tweede is de Dilbeeksekerkweg. Deze laatste is een officiële buurtweg (volgens de atlas der buurtwegen) en dient aldus niet volledig in het plangebied te worden opgenomen. Binnen het plangebied wordt hier wel een aantakking op voorzien. Er wordt wel voorzien dat de voetweg tegelijkertijd zal worden heraangelegd.
Er bevinden zich in het gebied waardevolle bomen. De grondwaterpeilen zullen door de ontwikkeling danig worden gewijzigd. Een grondwaterstudie is aangewezen.	De hydraulische studie wordt geïntegreerd in het verdere proces van dit RUP. Er werd tevens ook een inventaris gemaakt van het bomenbestand door een externe partner. De hierin geformuleerde aanbevelingen worden zo goed als mogelijk meegenomen.
Er wordt verwezen naar circulaire aanpak? In de presentatie is het onvoldoende duidelijk hoe dit wordt gerealiseerd.	Het masterplan definieert circulaire aanpak als: duurzaam materiaalgebruik, beperken van de verharding, beperken van het grondverzet door zoveel mogelijk gebruik te maken van het bestaande reliëf. Dit zal verder in het voorontwerp RUP worden meegenomen en in de voorschriften worden uitgewerkt.

Toegankelijkheid voor mensen met een beperking ... werd hier rekening mee gehouden?	De bedoeling is om heel het gebied zo goed als mogelijk toegankelijk te maken voor mensen met een beperking. Dit zal ook worden afgetoetst tijdens de projectfase en de omgevingsaanvraag.
Provincie Vlaams-Brabant, Deputatie Vlaams-Brabant, dienst ruimtelijke planning.	
<i>Algemene principiële conclusie:</i> het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke (ruimtelijk) beleid en kan principieel ondersteund worden. Hieronder worden de bijkomende suggesties opgenomen.	
Aandacht voor openbaar vervoer en fietsinfrastructuur. Het provinciebestuur vraagt om in de verdere uitwerking de aandacht vooral te vestigen op de ontsluiting met het performante openbaar vervoer en de fiets- en wandelroutes doorheen het gebied. Naast een goede fietsinfrastructuur is ook een veilige en voldoende opberging van fietsen essentieel. De opname van een parkeernorm voor fietsen in de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan kan daarom als wenselijk beschouwd worden.	Binnen de uitgangspunten van het RUP wordt reeds veel aandacht besteed aan trage wegen voor fietsers en wandelaars. ➔ Verschillende trage wegverbindingen worden voorzien en zullen ook als indicatieve aanduiding op het grafisch plan worden weergegeven met de daarbijhorende stedenbouwkundige voorschriften. ➔ Voor veilige en voldoende opberging van fietsen in een goede infrastructuur wordt in de eerste plaats afgetoetst met de gemeentelijke verordening.
Bijkomend onderzoek inzake mobiliteitssituatie. Verder vraagt het provinciebestuur om in de verdere uitwerking van het voorliggende plan in te zetten op het meervoudige gebruik van de parkeermogelijkheden en de mobiliteitssituatie verder grondig te onderzoeken. Daarbij vraagt ze om innovatieve mobiliteitsoplossingen (deelwagens, deelfietsen, het voorzien van laadinfrastructuur voor elektrische wagens op de parking, etc.) te integreren in het plan. Tot slot wenst het provinciebestuur de aandacht te vestigen op het voorzien van voldoende parkings voor mensen met een beperking en het vrijwaren van de toegankelijkheid ervan.	➔ De uitgevoerde Mober wordt geïntegreerd in de verdere procedure van dit RUP. ➔ Er zal in de verder uitwerking van het RUP en in de voorschriften voldoende aandacht besteed worden aan innovatieve mobiliteitsregels.
Toevoegen van masterplan	➔ Het masterplan zal toegevoegd worden in de scopingnota.
Mer-plicht Het plan valt volgens de provincie niet onder de plan-MERplicht.	/

Provincie Vlaams-Brabant Dienst waterlopen.	
Gunstig wateradvies met voorwaarden.	
In het plangebied liggen zones in overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans. Binnen deze zones dienen enkele standaard principes in acht genomen te worden: - Vloerpeilen aanpassen - Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. - Er mogen geen ondergrondse volumes of constructies gebouwd worden tenzij ze kunnen functioneren als compenserende maatregel, overstromingsbuffer of opvang; - In overstromingsgebieden met middelgrote kans is het verboden de bouwmogelijkheden kunstmatig op te drijven.	In het masterplan werd reeds deze afweging meegenomen en situeren de gebouwen met ondergronds parkeren zich aan de rand en net buiten de zone met een overstromingsgevoeligheid met een middelgrote kans. ➔ Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen er indien nodig bijkomende principes worden opgenomen.
Het risico op overstroming is voornamelijk afkomstig van oppervlakkig afstromend hemelwater. De ingrepen die zullen voortvloeien uit het RUP mogen geen ingrepen zijn waardoor de afvloeiing wordt afgeleid naar de buurpercelen of naar de waterloop.	Met dit RUP wil de gemeente net de waterproblematiek in de omgeving aanpakken door ruimte te geven aan water en dit vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt een waterlandschap ontwikkeld met een buffercapaciteit die wordt voorzien om het afvloeiend water op te vangen, te laten infiltreren en in laatste instantie te laten afvloeien. Het principe van Lansink wordt toegepast: <i>bufferen – infiltreren – afvoeren</i>. Het afvloeien naar de waterloop is dus de laatste stap. Verder is het niet de bedoeling om de afvloeiing naar buurpercelen te laten gebeuren.
Departement Mobiliteit en Openbare werken.	
Om de kwaliteit en effectiviteit van het RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek te verbeteren, adviseert departement Mobiliteit en Openbare werken om: - Het masterplan toe te voegen - Zorgen dat alle relevante mobiliteitsaspecten worden opgenomen in de MOBER - Het Regionaal mobiliteitsplan van de Vervoerregio Vlaamse Rand volledig te incorporeren in het plan.	➔ Masterplan, Mober en Regionaal mobiliteitsplan zullen toegevoegd worden.

Resultaat RVR

De Vlaamse Regering keurde op 26 januari 2007 het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage definitief goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid en werd van kracht op 29 juni 2007. Artikel 4.4.1. §2 van dit decreet bepaalt immers dat de Vlaamse regering de criteria moet vaststellen om te bepalen of de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) bij een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk RUP al dan niet vereist is. Op 17 februari 2017 wijzigde de Vlaamse Regering het besluit en werd de RVR-toets verplicht bij de opmaak van een RUP.

De VCRO voorziet dat in de startnota moet nagegaan worden of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen zelf. Dit wordt nagegaan met behulp van de RVR-toets. Indien uit de RVR-toets blijkt dat het plan geen invloed heeft op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan moet RVR opgemaakt worden. De beslissing uit de RVR-toets kan onmiddellijk toegevoegd worden aan de startnota. Indien uit de RVR-toets blijkt dat het plan mogelijks een invloed heeft op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan dient het plan voorgelegd te worden aan het Team Externe Veiligheid die beslist of er voor het plan al dan niet een RVR dient opgemaakt te worden. Het Team Externe Veiligheid zal in dit geval lid worden van het planteam in functie van het op te maken RVR.

Beslissing inzake RVR

Op 06.01. 2025 werd in het kader van de opmaak van de startnota de RVR-toets doorlopen waaruit kon worden besloten dat de opmaak van een RVR niet noodzakelijk is en dat het plan niet moet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

Onderzoek tot milieueffectenrapportage.

Het planteam moet vóór de voorlopige vaststelling, aan de hand van de criteria, vermeld in bijlage I van het DABM, motiveren dat het RUP geen aanzienlijke effecten kan veroorzaken. Deze motivatie maakt deel uit van de scopingnota. Daarbij moet rekening gehouden worden met de screening, de adviezen die verleend zijn over de startnota en het advies van het VECM over de screening.

- Volgens artikel 2.2.4 §3 van de VCRO heeft het planteam (maart 2026) besproken en beslist dat aan de hand van de criteria, vermeld in bijlage I bij het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, motiveren waarom het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Er werd daarbij moet rekening gehouden worden met de screening (zie hoofdstuk 7), de adviezen (hoofdstuk 8) die verleend zijn over de startnota en het advies van het Vlaams expertisecentrum m.e.r. over de screening (zie bijlage) .
- De screening werd opgenomen in de startnota en vervolgens ook in de scopingnota (zie hoofdstuk 7).
- Het RUP is screeningsgerechtigd, zoals aangegeven in de screening.
- De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.
- De periode van raadpleging werd opgenomen in de procesnota.

- In hoofdstuk 8 van de scopingnota worden de adviezen en inspraakreacties besproken en verwerkt.
 - Er wordt thematische samenvattingen gemaakt over de verschillende adviezen en inspraakopmerkingen en telkens gemotiveerd op welke wijze er mee omgegaan wordt in het RUP.
 - Op basis hiervan werd de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota.
 - De eerder gemaakte bepaling dat de opmaak van een plan-MER niet nodig was, geldt als advies van het VECM volgens artikel 2.2.4 §3 van de VCRO. Door middel van die bepaling heeft het Team Omgevingseffecten, nu VECM, zich akkoord verklaard met de beschrijving van de milieueffecten van het RUP en de beoordeling ervan als ‘niet aanzienlijk’.
 - Rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed (m.a.w. de criteria betreffende de screening volgens Bijlage I van het DABM) en met de verwerking van de inspraak en adviezen, **besluit de bevoegde overheid dat werd aangetoond dat het voorgenomen RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.**
- Het advies van VECM werd opgenomen in de bijlage
- De MER - screening werd opgenomen in de bijlage.

9 Juridische context

Hieronder wordt een overzicht gegeven van verschillende elementen die een invloed kunnen uitoefenen op het plangebied. Relevante onderdelen met bijhorend kaartmateriaal wordt hernomen in de screening van milieueffecten (zie verder).

Ruimtelijke context	
Gewestplan	Gewestplan nr. 25 Halle – Vilvoorde - Asse (KB 07/03/1977).
Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gebieden recht van verkoop	Neen
Atlas der buurtwegen	Buurtweg nr. 37 Buurtweg nr. 122
Herbevestigd agrarisch gebied	Neen
Context landschap	
Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	Neen
Beschermde monumenten	Neen
Beschermde archeologische sites	Neen
Bouwkundig erfgoed	Gebouw op perceel 108R (kloostergebouw + school)

Landinrichting	Neen
Unesco Werelderfgoed	Neen
Context natuur	
Gebieden van het VEN/IVON	Neen
Bos en Natuurreservaten	Neen
Vogel- en habitatrictlijngebieden	Neen
Biologische waarderingskaart (BWK)	In het zuiden van het plangebied: een zone met biologisch minder waardevolle elementen.
Gebieden met recht van voorkoop	Neen
Context water	
Beschermingszones grondwaterwinningen	Neen
Bevaarbare waterlopen	Neen
Onbevaarbare waterlopen (klasse)	Neen
Watertoetsadvieskaarten (2023)	In het noorden van het plangebied bevinden zich verschillende percelen waarbij advies zal gevraagd moeten worden.
Pluviale overstromingskaarten (2023)	In het noorden en centraal van het plangebied.
Fluviale overstromingskaarten (2023)	Neen
Recent overstroomde gebieden (ROG)	Neen
Context milieu	
Milieuvergunningen	Percelen 110E, 105G, 37M, 36E
Bodemvervuiling (OVAM dossiers)	Perceel 110 E (Oriënterend bodemonderzoek)
Context industrie	
Seveso-inrichtingen	/
VLAIO Bedrijventerreinen	Delen van 110E, 109L en B108T
Context mobiliteit	
Openbaar vervoer	<i>Langsheen Itterbeeksebaan:</i> - 570: Schoolbus Schepdaal-Dilbeek-Ternat - R10: Jette UZ-Dilbeek-Anderlecht-Ruisbroek-Halle - 570: Dilbeek RC-Schepdaal-St-Ulriks-Kapelle - 572: Halle-Anderlecht-Dilbeek-Zellik <i>Langsheen Ninoofsesteenweg:</i> - R24: Ninove-Liedekerke-Dilbeek-Brussel Noord - R28: Brussel Noord-Roosdaal-Dilbeek-Ninove - R29: Brussel Noord-Dilbeek Zuurweide
Fietsroutes (functionele fietsroutes bovenlokaal en toeristisch)	- Afgescheiden fietspad langsheen Ninoofsesteenweg en Itterbeeksebaan - F209: ten zuiden van het plangebied

10 Bijlagen

1. Masterplan Itterbeek, a2o architecten
2. Mober Itterbeek, Vectris 2023
3. Hydraulische studie, Hosbur, 2023
4. Bomeninventaris, [de Haeck & Dendroconsult, 2022].
5. Intentieovereenkomst tussen vzw De Poel, Unicas en de gemeente
6. Het advies van het Vlaams expertisecentrum m.e.r. over de screening.
7. RVR- toets
8. Mer-screening