

GEMEENTE DILBEEK

**Ruimtelijk uitvoeringsplan
Bijgaardenhof**

TOELICHTINGSNOTA

november 2018



Opdrachtgever

Gemeente Dilbeek



Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur

Willy Segers
Burgemeester

Ontwerper

PLAN+ bvba



Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **22 mei 2018**.
Op last,

Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur

Karina Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur

Karina Peeters
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek
op het gemeentehuis werd neergelegd van **4 juni 2018** tot en met **3 augustus 2018**.
Op last,

Marianne Vanden Houte
Algemeen directeur

Willy Segers
Burgemeester

Inhoud

1	Opdrachtschrijving.....	7
1.1	Doelstelling	8
1.2	Procesverloop.....	8
2	Situering en afbakening	11
3	Planologische en juridische context.....	15
3.1	Planologisch kader	16
3.2	Juridisch kader	17
4	Watertoets	21
4.1	Watertoets	22
4.2	Signaalgebieden	22
5	Bestaande ruimtelijke structuur	23
5.1	Vaststelling	24
5.2	Van vaststelling naar visie	28
6	Gewenste ruimtelijke structuur	29
6.1	Het masterplan	30
6.2	Doorwerking van het masterplan	35
7	Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.....	45
7.1	Grafisch plan	46
7.2	Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften	46
7.3	Op te heffen voorschriften	46
7.4	Toetsing ten aanzien van het planologisch kader	46
8	Ruimtebalans	49
8.1	Ruimtebalans.....	50
8.2	Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn.....	50

9	Onderzoek tot milieueffectrapportage.....	51
9.1	Inleiding	52
9.2	Adviesronde	52
9.3	Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer	52
10	Onderzoek tot veiligheidsrapportage.....	53
10.1	Inleiding	54
10.2	Onderzoek tot veiligheidsrapportage	54

1 OPDRACHTOMSCHRIJVING

1.1 Doelstelling

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **Bijgaardenhof** wordt opgemaakt in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Dilbeek. In het GRS is een woonbeleid vastgelegd dat uitgaat van een aantal strategische doelstellingen zoals het voorzien van voldoende aangepaste woongelegenheden voor senioren (serviceflats, rusthuizen, ...), kleinere woningen of appartementen en woningen voor gezinnen met kinderen. Het RUP geeft uitvoering aan deze doelstellingen.

Het RUP wordt opgemaakt met het oog op de herontwikkeling van de voormalige bedrijfssite van Makady. De herontwikkeling streeft ernaar om op de site een project mogelijk te maken waar verschillende generaties kunnen wonen, waar men beschikt over de nodige zorgvoorziening en waar men zo lang als mogelijk zorg op vraag en op maat kan ontvangen, het zogenaamd intergenerationeel wonen of levensloopbestendig wonen. Naast het wonen wordt ook gedacht aan (zorg)diensten die ter beschikking staan van de bewoners en voor de zorgbehoevenden in de buurt.

In het kader van de Pilootprojecten Onzichtbare Zorg, een project van Vlaams Minister van Welzijn Jo Vandeurzen en de toenmalige Vlaams Bouwmeester Peter Swinnen, werd in 2013-2014 voor de voormalige bedrijfssite een ontwerpwedstrijd gelanceerd waarbij drie architectenbureaus een ontwerp indienden. Evenwel kwam er geen vervolg op deze ontwerpwedstrijd. Om het project toch verder te laten lopen werd in samenspraak met het Team Vlaams Bouwmeester beslist dat in eerste instantie een masterplan voor de site opgemaakt kon worden. Het masterplan moest toelaten om duidelijkheid te scheppen over het te realiseren programma en de ruimtelijke randvoorwaarden (bouwhoogte, volume, ...).

Het masterplan werd voorgesteld aan een zo breed mogelijk publiek, meer bepaald omwonenden, Gecoro, politieke fracties, seniorenraad, Op basis van dit publiek debat stelt het RUP het masterplan op een aantal punten bij zodat het plan een zo breed mogelijk maatschappelijk draagkracht kan verkrijgen.

Samengevat wenst het RUP een gestuurde woon(zorg)ontwikkeling mogelijk te maken en de kern van Groot-Bijgaarden te versterken in het kader van een gedifferentieerd woonbeleid.

1.2 Procesverloop

De opdracht bestaat uit de opmaak van het **RUP Bijgaardenhof** op het grondgebied van de gemeente Dilbeek, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen.

Tijdens de opdracht dienen de volgende producten te worden opgemaakt:

1. Een schetsontwerp met het onderzoek tot milieuraapportage (screeningsnota);
2. Een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
3. Een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een definitief ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In een eerste fase werd een schetsontwerp opgemaakt dat een eerste inzicht geeft in de planologische doorvertaling van het masterplan. Tevens werd hierbij een onderzoek tot milieueffectrapportage doorlopen om de mogelijke milieueffecten van het plan na te gaan en te toetsen aan de plan-MER-plicht. Deze **screeningsnota** werd in februari 2017 ter advies voorgelegd aan een aantal instanties. Op 10 april 2017 nam de dienst Milieueffectrapportagebeheer hierover een beslissing.

In de tweede fase werd een **voorontwerp** (februari 2018) opgemaakt dat op 22 maart 2018 werd voorgelegd op een plenaire vergadering waarbij advies werd verleend door de deputatie, de Gecoro en andere adviserende diensten.

Bijlage 4: Verslag plenaire vergadering

In de derde fase werd een **ontwerp** (april 2018) opgemaakt op basis van de adviezen op het voorontwerp. Dit ontwerp werd door de gemeenteraad in zitting van 22 mei 2018 voorlopig vastgesteld. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 4 juni 2018 tot en met 3 augustus 2018. De Gecoro gaf advies in de zitting van 23 oktober 2018.

Bijlage 5: Advies Gecoro

In een laatste fase wordt een **definitief ontwerp** (november 2018) opgemaakt op basis van de adviezen en bezwaren op het ontwerp. Dit definitief ontwerp wordt vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve vaststelling.

Op de onderstaande data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of overlegmomenten plaatsgevonden die deel uitmaken van het planningsproces voor de opmaak van het RUP.

- *29-09-2016: bespreking definitief masterplan en schetsontwerp met gemeente*
- *24-10-2016: voorstelling definitief masterplan aan CBS*
- *06-12-2016: infovergadering buurtbewoners*
- *09-03-2017: ontheffingsaanvraag plan-MER*
- *10-04-2017: ontheffingsbeslissing plan-MER*
- *05-07-2017: overleg met gemeente*
- *11-10-2017: overleg met gemeente*
- *18-12-2017: overleg met gemeente*
- *06-02-2018: bespreking Gecoro voorontwerp*
- *22-03-2018: plenaire vergadering*
- *22-05-2018: voorlopige vaststelling gemeenteraad ontwerp*
- *04-06-2018: start openbaar onderzoek*
- *03-08-2018: einde openbaar onderzoek*
- *23-10-2018: advies Gecoro ontwerp*

2 SITUERING EN AFBAKENING

Kaart 1: Afbakening plangebied

Het RUP bevindt zich in het centrum van Groot-Bijgaarden, tussen de Brusselstraat, de Bosstraat en de Hazelaarstraat. Het plangebied is gelegen vlakbij de E40 en de R0 en op korte afstand van het centrum van Brussel. De Basiliek van Koekelberg ligt in vogelvlucht op een afstand van circa 3,5km.

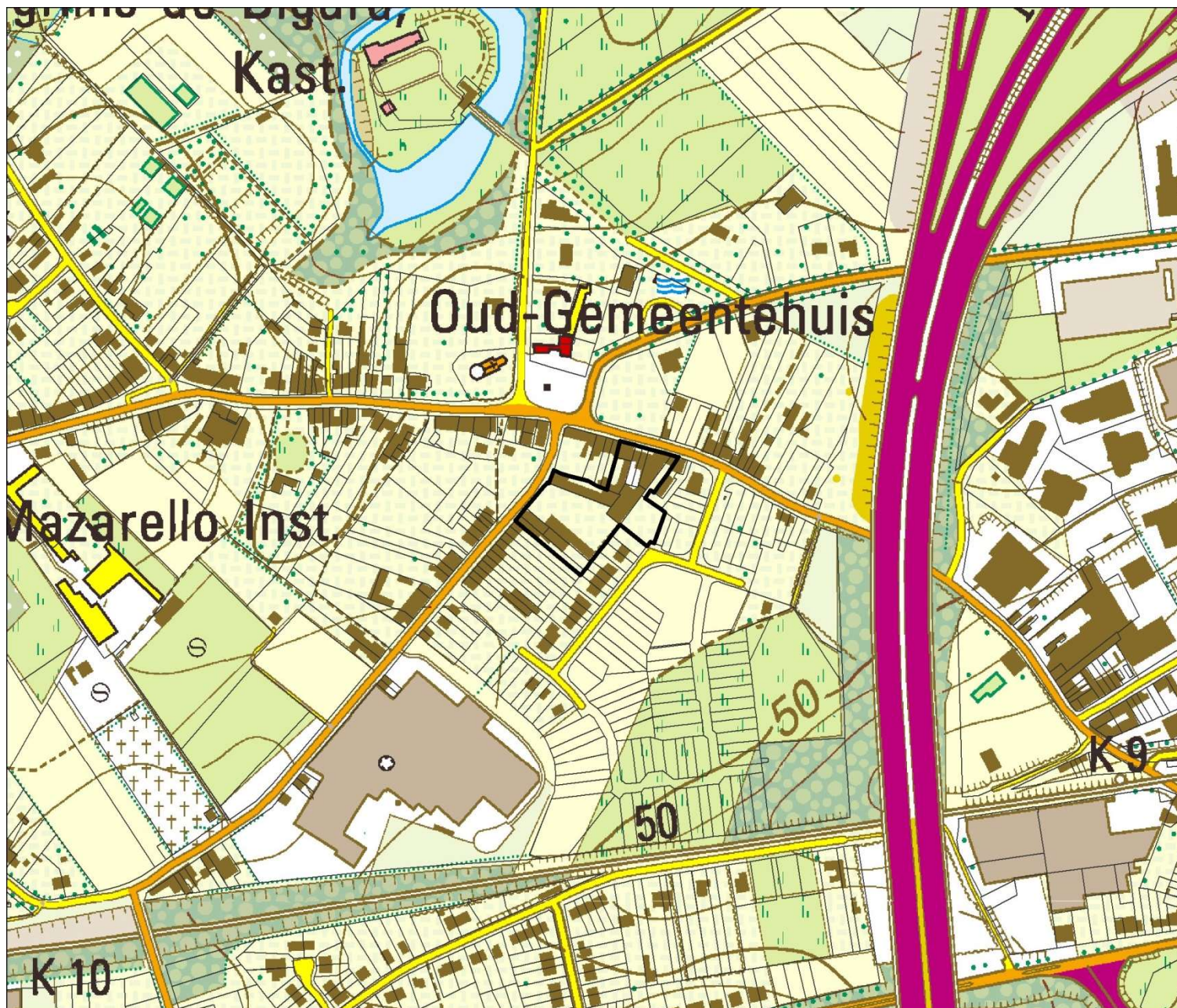
Het RUP behelst de voormalige site van het bedrijf Makady met een amalgaam van loodsen en bedrijfsgebouwen en een aantal aanpalende eengezins- en meergezinswoningen langs de Brusselstraat en de Bosstraat.

De grens van het RUP wordt afgebakend op basis van het Groot-schalig Referentie Bestand (GRB) met als grenzen de in het masterplan betrokken percelen.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ongeveer **0,75ha**.



© Bijgaardenhof, Dilbeek - Definitief Masterplan, SPACE-LAB.be (eigen bewerking)



Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Bijgaardenhof
Gemeente Dilbeek

Opdrachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 1

Afbakening plangebied

Schaal 1:5.000



3 PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE CONTEXT

Kaart 2: Gewestplan

3.1 Planologisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ¹	Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. Voor dit gebied werden gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven ontwikkeld die uitgaan van een beperking van het stedelijk gebied tot de huidige aaneengesloten agglomeratie waarbinnen verdichting wordt nagestreefd. Verder is de lokalisatie van woonfunctie mogelijk door reconversie, invullen van niet bebouwde percelen en het verhogen van de bebouwingsdichtheid mits behoud van de woonkwaliteit.
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant ²	De provincie selecteert de kern Groot-Bijgaarden als potentieel stedelijke kern. Het ontwikkelingsperspectief voor deze kernen komt overeen met het ontwikkelingsperspectief van de stedelijke gebieden zoals beschreven in het RSV. Voor wat betreft het woonaanbod voor specifieke doelgroepen (bv. senioren) vormen voor de provincie vooral de kwalitatieve woning- en woonomgevingsvereisten eigen aan elke doelgroep een belangrijke link naar het ruimtelijk beleid (bv. seniorenhuisvesting beter dicht bij voorzieningen, goed ontsloten door openbaar vervoer, enz.). De Brusselstraat is geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute (BFF) en maakt evenals de Bosstraat deel uit van het bovenlokaal recreatief fietsroutenetwerk (BRF).
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek ³	Binnen de gewenste nederzettingsstructuur wordt de kern Groot-Bijgaarden, waartoe het plangebied behoort, aangeduid als gebied in de stedelijke sfeer, waarbij Groot-Bijgaarden benaderd wordt als stedelijk fragment. Om woonzekerheid te bieden aan alle inwoners van Dilbeek, gaat het woonbeleid onder meer uit van de doelstellingen om voldoende aangepaste woongelegenheden voor senioren (serviceflats, rusthuizen, ...), kleinere woningen of appartementen en woningen voor gezinnen met kinderen te voorzien.

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en herziening, BS 18 april 2011.

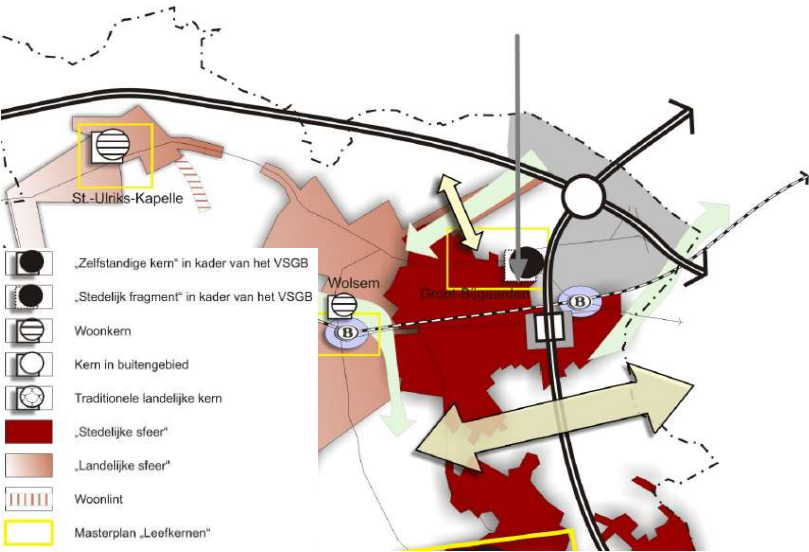
² Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant en addendum, BS 21 november 2012.

	Nieuwe projectontwikkelingen vanaf 10 woongelegenheden dienen invulling te geven aan deze doelstellingen. Binnen het woongebied wenst de gemeente via gestuurde ontwikkeling de woonbehoefte van de stedelijke sfeer op te vangen. Voor het onderzoek naar deze bouw mogelijkheden voorziet de gemeente een masterplan Leefkernen en in navolging hiervan de opmaak van een RUP Kernen. De delen van Groot-Bijgaarden die behoren tot het VSGB (waaronder het plangebied) komen in aanmerking voor de creatie van bijkomende woongelegenheden, mits de ruimtelijke draagkracht daarbij wordt gerespecteerd. Ruimte voor wonen en ondersteunende functies in de stedelijke sfeer wordt in de eerste plaats gerealiseerd door inbreiding, kernversterking, renovatie, herbestemming en herontwikkeling. In het echte kernweefsel kunnen hogere densiteiten aanvaard worden voor zover de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt. Een uitbreiding van het aantal woonlagen kan onderzocht worden mits dit een locatiegerichte ingreep blijft. Op mobiliteitsvlak selecteert de gemeente de Brusselstraat als lokale verbindingsweg (type I) met als functie het verbinden en/of verzamelen op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau en met als aanvullende functie 'toegang geven'. De Bosstraat is geselecteerd als lokale ontsluitingsweg (type II) met als functie het verzamelen op woonkern/wijkniveau en met als aanvullende functie 'toegang geven'.
Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur	Geen
Afbakeningsproces van de stedelijke gebieden ⁴	Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. In de visie op vlak van wonen gaat de prioriteit naar kernversterkende projecten zoals onder meer reconversieprojecten in het bestaande woonweefsel (omvormen van verlaten gebouwen of braakliggende terreinen tot kwalitatieve woonprojecten). Bij deze projecten moet aandacht uitgaan naar een doelgroepenbeleid.

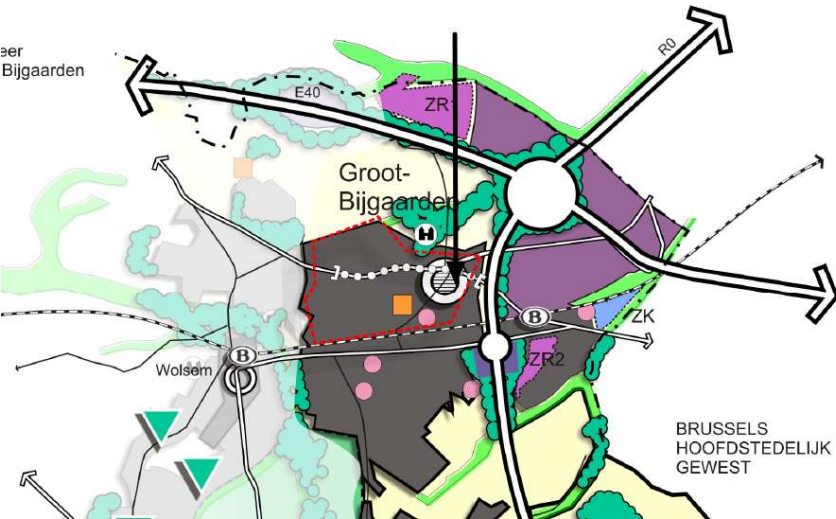
³ Bron: Gemeente Dilbeek, Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek, BS 23 november 2010.

⁴ Bron: Vlaamse overheid, Overlegproces Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, eindrapport, 14 november 2008.

GRS Dilbeek : Gewenste nederzettingsstructuur (uittreksel)



GRS Dilbeek : Gewenste ruimtelijke structuur “Stedelijke sfeer Dilbeek - Groot-Bijgaarden” (uittreksel)



3.2 Juridisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Gewestplan	Het plangebied omvat de bestemmingen woongebied (0100) en woonuitbreidingsgebied (0105).
Bijzondere plannen van aanleg	Ten zuiden van het plangebied en de Hazelaarstraat is het BPA Zwanenhof (MB 13-01-1997) gelegen.
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied grenst langs de Bosstraat aan het gRUP Bosstraat (BD 12-12-2013), dat een verdere verfijning gaf van het GRUP VSGB. Ter hoogte van het plangebied zijn een aantal woonzones aangeduid.
Goedgekeurde verkavelingen	Een aantal percelen langs de Hazelaarstraat die grenzen aan het plangebied zijn gelegen in een niet-vervallen verkaveling (99FL134). Oorspronkelijk behoorde hier ook het gedeelte van het plangebied toe dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied, maar dit werd via een verkavelingswijziging (CBS 04-08-2008) uitgesloten uit de verkaveling.
Atlas der Buurtwegen	Geen
Speciale beschermingszones	Geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	Geen
Natuur- en bosreservaten	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Het plangebied behoort tot een gebied met recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse Wooncode.
Beschermd onroerend erfgoed	Geen
Vastgestelde inventarissen	Geen
Erfgoedlandschappen	Geen



Legende

-  Grens plangebied RUP
- Gewestplan:
 -  Woongebied
 -  Woonuitbreidingsgebied

RUP Bijgaardenhof Gemeente Dilbeek

Opdrachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 2

Gewestplan

Schaal 1:5.000



BPA Zwanenhof (Bron: gemeente Dilbeek)



gRUP Bosstraat (Bron: Bijgaardenhof, Dilbeek - Definitief Masterplan, SPACE-LAB.be)



4 WATERTOETS

4.1 Watertoets

4.1.1 Toetsing

Watertoetskaarten	Relatie m.b.t. het plangebied
Waterloop	Geen
Waterloopbeheerder(s)	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
Infiltratiegevoelige bodems	Het plangebied omvat geen infiltratiegevoelige bodem.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is gelegen in matig gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 2).
Winterbedkaart	Geen
Hellingenkaart	Het grootste gedeelte van het plangebied kent een hellingsgraad die varieert van 0,5 tot 5%.
Erosiegevoelige gebieden	Verspreid doorheen het plangebied bevinden zich een aantal kleinere erosiegevoelige gebieden.

Met betrekking tot de watertoets kunnen voor het RUP volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied omvat geen infiltratiegevoelige bodem;
- De grondwaterstromingen in het plangebied zijn matig gevoelig;
- Het plangebied is slechts beperkt gelegen in erosiegevoelig gebied.

Het RUP brengt een bijkomende oppervlakte aan verhardingen en overdekte constructies met zich mee die ervoor zorgen dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt.

4.1.2 Maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding

Mits rekening te houden met voldoende waterbuffering (hergebruik van hemelwater, infiltratie, vertraagde afvoer, ...), kan aangenomen worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem en dat dit geen hogere belasting geeft voor de ontvangende waterlopen.

Het water dat op de daken en de verharding terechtkomt, dient opgevangen en (gedeeltelijk) hergebruikt te worden. Voor het overige gedeelte moet de prioriteit uitgaan naar infiltratie boven

buffering met vertraagde afvoer. Bij buffering kan het hemelwater opgeslagen worden door een wateropvang te voorzien.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden maatregelen opgenomen met betrekking tot het gebruik van (half)doorlatende materialen voor verharding en het voorzien van ruimte voor infiltratie en buffering van hemelwater.

Daarnaast wordt in het RUP een aantal milderende maatregelen mogelijk gemaakt zoals het gebruik van groendaken om het plan milieuvriendelijker te maken.

Tot slot wordt geen afvalwater naar het oppervlaktewater geloosd, maar naar de bestaande rio-lering. Het hemelwater en afvalwater zullen gescheiden afgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht gelet op de integratie van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding in het voorliggend RUP.

Het blijft uiteraard zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de gewestelijke verordening inzake de opvang van hemelwater, die van toepassing zijn.

4.2 Signaalgebieden

Niet van toepassing.

5 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Kaart 3: Topografische kaart

Kaart 4: Percelenplan

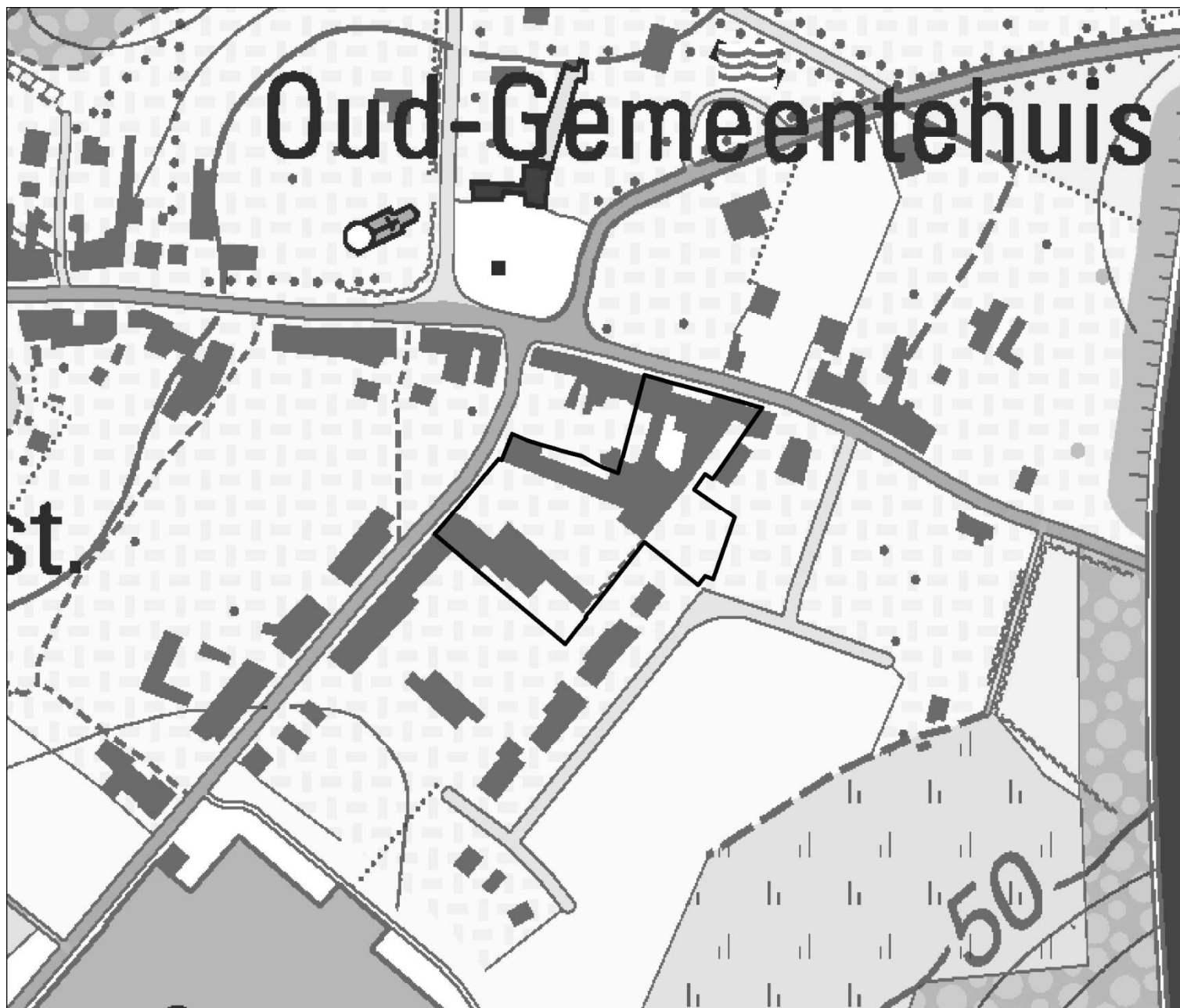
5.1 Vaststelling



- A** Brusselstraat (verbindingsweg)
- B** Bosstraat (ontsluitingsweg)
- C** Hazelaarstraat (woonwijk)
- D** Gemeenteplein met de Sint-Egidiuskerk en het voormalig gemeentehuis
- E** Bushalte met 3 lijnen richting Dilbeek en Brussel (355, 571 en 820)
- F** Voormalige bedrijfssite Makady
- G** Tuinzone van de woningen langs de Hazelaarstraat
- H** Bebouwing Brusselstraat (woningen, appartementen, handelszaken)
- I** Achterzijde bebouwing Brusselstraat (garages, bergplaatsen)
- J** Bebouwing Gemeenteplein (appartementen, horecazaken, handelszaken)



© Bijgaardenhof, Dilbeek - Definitief Masterplan, SPACE-LAB.be (eigen bewerking)



Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Bijgaardenhof
Gemeente Dilbeek

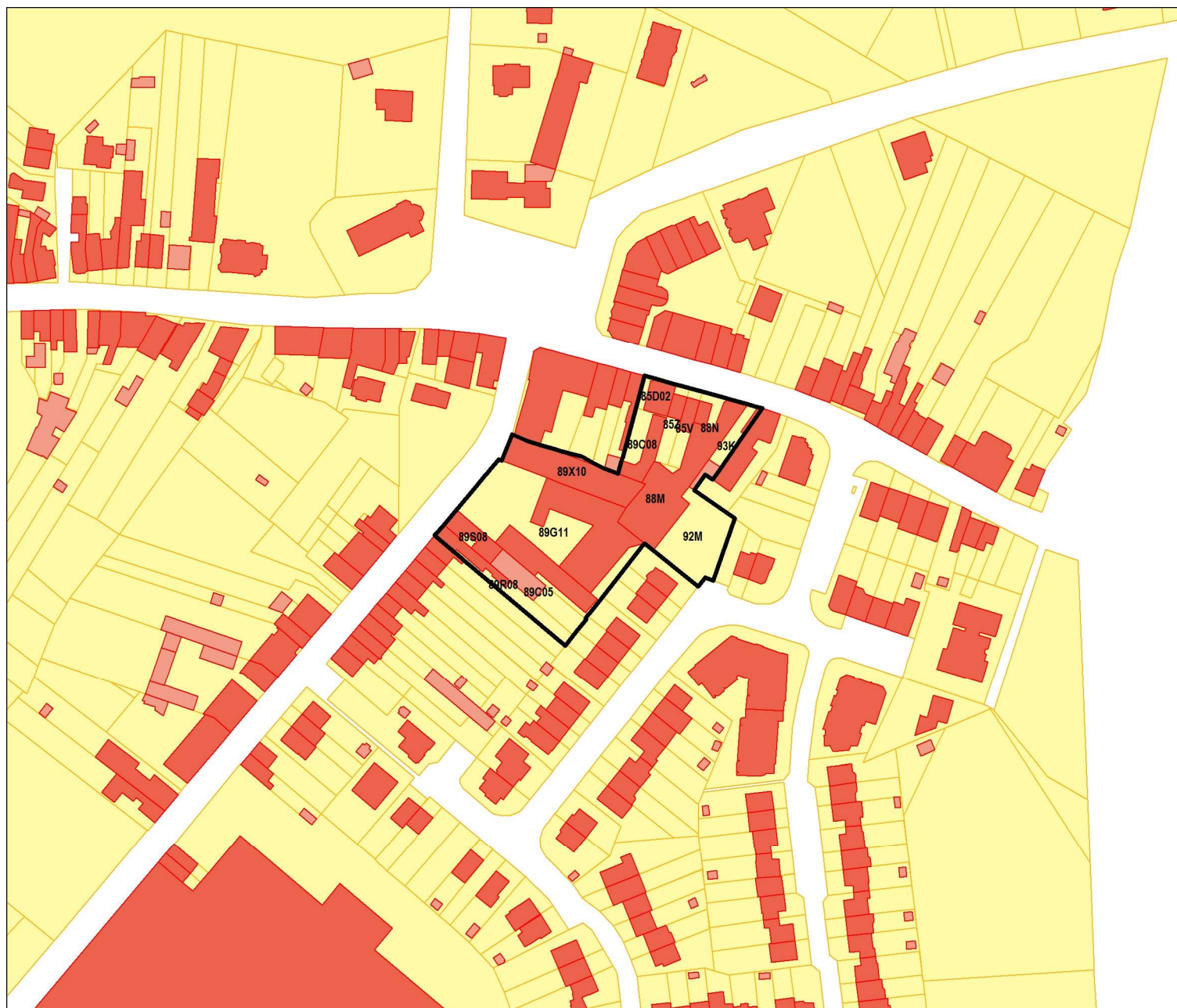
Opdrachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 3

Topografische kaart

Schaal 1:2.500





Legende

- Grens plangebied RUP
- Perceel
- Hoofdgebouw
- Bijgebouw

RUP Bijgaardenhof Gemeente Dilbeek

Opdrachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 4

Perceelenplan

Schaal 1:2.500



5.2 Van vaststelling naar visie

De historische ontwikkelingen langs de Brusselstraat bepalen sterk de bestaande ruimtelijke structuur van de kern van Groot-Bijgaarden. De Brusselstraat was immers, voor de komst van de autosnelweg, de belangrijkste invalsweg naar Brussel vanuit Ternat en omgeving. Hierdoor is een lineaire dorpsstructuur met aaneengesloten woningen ontstaan, met tussenin, af en toe, een zicht naar het achterliggend gebied. Rond het Gemeenteplein is een overgroot deel van de woningen momenteel opgedeeld in meerdere appartementen.

De Bosstraat is recenter ontwikkeld en kent een wat meer egaal patroon van bebouwing, met over het algemeen rechte kavels voor aaneengesloten bebouwing. De tuinen zijn vrij diep (gemiddeld 60m vanaf de achtergevel).

Het gebied tussen de Bosstraat en de Ring rond Brussel is vanaf de jaren '90 verkaveld, hoofdzakelijk voor gesloten en halfopen bebouwing. Dit gebied wordt gekenmerkt door bredere percelen en minder diepe tuinen. Elk perceel heeft bovendien een voortuin waardoor de afstand tussen de gevels van de woningen zeer ruim is (20 à 25m). Het hele gebied takt via één straat (de Hazelaarstraat) aan op de Brusselstraat. Voor fietsers en voetgangers is er een kleine doorsteek naar de Bosstraat ten zuidwesten van het plangebied.

De meeste plaatsen halen een densiteit van meer dan 25 woningen (gebouwen) per hectare. De nieuwe gebouwen tussen de Brusselstraat en de Alfons Gossetlaan hebben zelfs een densiteit van 60 woningen per hectare. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat deze volumes meestal opgedeeld zijn in appartementen, boven de onderliggende horecazaken.

De hoek van de Brusselstraat en de Bosstraat haalt een gemiddelde van 35 à 40 woningen per hectare. De nieuwe woonwijk langs de Hazelaarstraat evenaart deze densiteit. De densiteit zakt naar circa 25 woningen per hectare voor de woningen in de verkaveling langs de Hazelaarstraat. Dit heeft te maken met de vrij diepe tuinen.

De bebouwing van de voormalige bedrijfssite kent een ongeordende en dense inrichting en de vroegere bedrijfsfunctie staat los van verschillende functies binnen de kern van Groot-Bijgaarden. Daarom wordt getracht om op zoek te gaan naar een **nieuwe relatie tussen de kern van Groot-Bijgaarden en de ontwikkelingen binnen het plangebied**. Zo kan er door het verwijderen van de bestaande bedrijfsgebouwen een betere doorwaadbaarheid komen in het plangebied en bijgevolg in de ruimere omgeving. Een publiek toegankelijke zone aangekleed met groen kan eveneens de verblijfskwaliteit verbeteren. Binnen het plangebied kunnen diverse voorzieningen ten dienste staan van de nieuwe en de huidige bewoners in en rond het plangebied waardoor het gebied kan uitgroeien tot een ontmoetingsplaats voor de hele buurt. Op die manier wordt een nieuwe verbondenheid gecreëerd met de kern van Groot-Bijgaarden.



© Bijgaardenhof, Dilbeek - Definitief Masterplan, SPACE-LAB.be

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 Het masterplan

6.1.1 Kader

In opdracht van de private initiatiefnemer werd in 2015 de opmaak van het masterplan opgestart. De ambitie van de initiatiefnemer bestond erin om op de site een project te realiseren waar verschillende generaties kunnen wonen, waar men beschikt over de nodige zorgvoorziening en waar men zo lang als mogelijk zorg op vraag en op maat kan ontvangen. Het project beoogt een intergenerationeel publiek zodat jongeren, ouderen, personen met een beperking, ... elkaar kunnen bijstaan in het voorzien van de nodige zorg. De initiatiefnemer streefde ook een sterke flexibiliteit na. Zo wil hij dat elke woning op één of andere manier levensloopbestendig is. Dit maakt ook dat doorheen de tijd de woningen waar een zorg assistentie wordt voorzien niet echt hoeven te verschillen van deze waar deze zorg niet wordt voorzien. De zorg is dan als het ware een extra takenpakket, een optie, die al dan niet onderschreven kan worden.

Naast het wonen moet het ook de bedoeling zijn dat er (zorg)diensten aanwezig zijn die ter beschikking staan van zowel de bewoners als de zorgbehoevenden in de buurt. Op deze manier kan het 'langer thuis blijven wonen' worden gestimuleerd en kan de site uitgroeien tot een ontmoetingsplaats voor de hele buurt.

Tot slot speelt ook ecologie een belangrijke rol, waarbij de initiatiefnemer wil dat de mensen die op de site wonen onbewust ecologisch handelen. Dit kan onder meer door de locatie in het centrum van Groot-Bijgaarden, de wijk verkeersarm te maken, gemeenschappelijke verwarming te voorzien, wateropvang te regelen, ...

Het masterplan heeft zich hoofdzakelijk gefocust op het aftasten van de ontwikkelingsmogelijkheden van de site door middel van ontwerpend onderzoek. Dit leidde tot een aantal ontwikkelingsprincipes die vervolgens in vier scenario's werden vertaald. Elk scenario werd besproken met de betrokken administraties en op basis daarvan werd een voorkeursscenario bepaald dat de positieve elementen van elk van de scenario's combineert en rekening houdt met de opmerkingen op deze voorgaande scenario's.

Het masterplan wordt volledigheidshalve als bijlage bij het RUP gevoegd. De belangrijkste principes en de ruimtelijke kerncijfers ervan worden hieronder weergegeven.

Bijlage 1: Masterplan Bijgaardenhof, Dilbeek

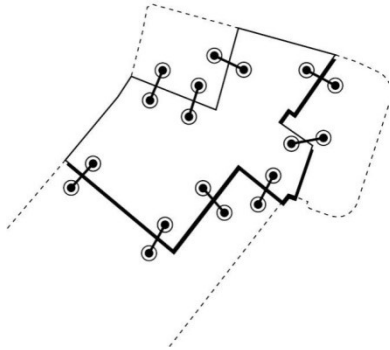
6.1.2 Principes⁵

Vanuit de ambities van de opdrachtgever en vanuit een analyse van de site stellen we een aantal ontwikkelingsprincipes voorop. Ze vormen als het ware de rode draad voor de verdere uitwerking van het project.

De ontwikkelingsprincipes geven dan ook aan met welke ruimtelijke randvoorwaarden of uitgangspunten het ontwerpend onderzoek werd aangevat. Ze stellen eisen aan het ontwerp en de ontwerper, niet alleen in het kader van het voorliggende masterplan maar ook op het moment dat de architect (of architecten), op basis van het voorliggende masterplan, een ontwerp maakt of de uitvoeringsdetails opstelt voor de realisatie van het project.

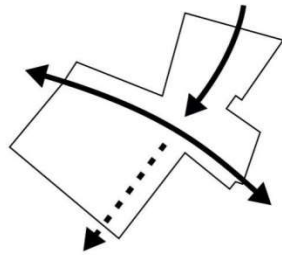
Het oplijsten van de principes creëert inzicht in 'het waarom' van bepaalde keuzes.

⁵ Uittreksel uit het masterplan © SPACE-LAB.be



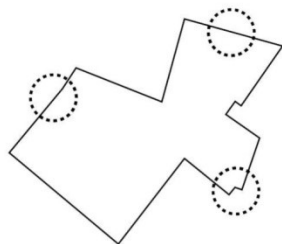
Aansluiten bij het bestaande weefsel

De nieuwe invulling moet aansluiten bij het bestaande weefsel en zich inpassen in de omgeving. Dit betekent niet dat ze een kopie moet zijn van het bestaande weefsel of van de bebouwingstypologie. Wel dient de nieuwe invulling aansluiting te zoeken met en respect te tonen voor de schaal en verhoudingen van de omgeving.



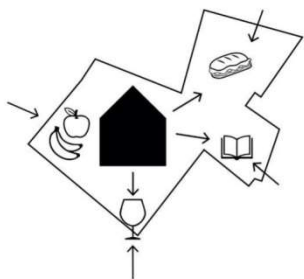
Doorwaadbaarheid

Door het verwijderen van de bestaande bedrijfsgebouwen komt er een mogelijkheid om de woonwijk langs de Hazelaarstraat op een andere manier met het centrum (Gemeenteplein) te verbinden richting Bosstraat en Brusselsstraat. Eventueel kan onderzocht worden of de verbinding ook doorgetrokken kan worden in zuidelijke richting waar ze aansluiting kan vinden met de geplande doorsteek achter de woningen in de Hazelaarstraat.



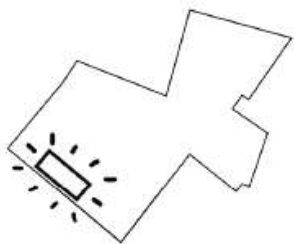
Aansluiten op weefsel via pleintjes

Daar waar de wijk aansluiting heeft op de Bosstraat, Brusselsstraat of Hazelaarstraat wordt een beetje extra ruimte gelaten om de aansluiting en overgang naar de binnenzijde van de wijk mogelijk te maken. We doen dit door kleine pleintjes te creëren die een verblijfskwaliteit hebben.



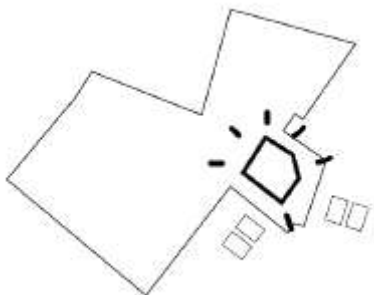
Activiteitenmix met hoofdklemtoon wonen

We streven naar een wijk waar niet alleen gewoond wordt maar ook aanvullende activiteiten en voorzieningen mogelijk zijn. Het is echter niet de bedoeling om op een kunstmatige manier voorzieningen in de wijk te brengen. De voorzieningen moeten deel uitmaken van het woonweefsel dat gecreëerd wordt en er qua schaal en dynamiek bij aansluiten. Het nabijgelegen Gemeenteplein en de Brusselstraat zijn en blijven de belangrijkste dragers van voorzieningen.



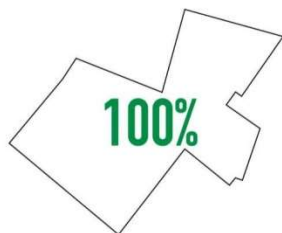
Herwaardering oude brouwerijgebouw

De voormalige brouwerij / bierstekerij van Haute (Geuze) is een interessant bouwkundig relict dat een nieuwe plek in de wijk kan krijgen. Het gebouw geeft de wijk een identiteit en een geheugen waardoor er van bij aanvang een verscheiden beeld en een soort patine in de wijk wordt gebracht. Of het bestaande gebouw behouden, verbouwd of heropgebouwd wordt, zal afhangen van de bouwfysische toestand van het gebouw.



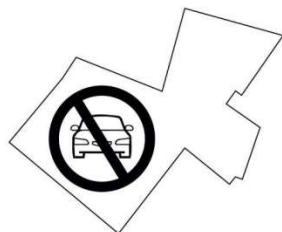
kleine schaal én beeldbepalende gebouwen

We voorzien een kleinschalig weefsel dat aansluit bij de kernbebouwing van het centrum. Daarnaast kunnen op één of enkele plekken beeldbepalende gebouwen een plaats krijgen in de wijk. Deze moeten richting geven aan de wijk en werken als herkennings- en oriënteringspunten. Ze kunnen afwijken van schaal en hoogte.



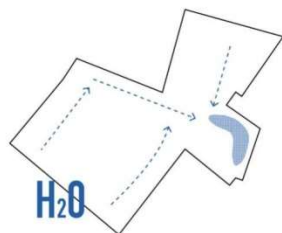
Zo duurzaam mogelijk

Duurzaamheid is een evidentie maar zal zich vertalen in eenvoudige technieken die als het ware 'vanzelf' werken. Duurzaamheid staat niet altijd gelijk aan hoogtechnologische snufjes. Het kan ook op een heel natuurlijke manier gestimuleerd worden. Zo kunnen alleen al de locatie en oriëntatie van de woningen heel bepalend zijn, alsook het voorzien van bijvoorbeeld deelauto's, ...



Autovrij/autoluw gebied

Gezien de kleinschaligheid van de nieuwe wijk worden ook de straten zo kleinschalig mogelijk gehouden. Daarin passen geen auto's of parkeerplaatsen op het publieke domein, niettegenstaande elke woning bereikbaar is met de auto voor laden en lossen. De inrichting van het publiek domein ziet de auto als tijdelijke gast.



Zinvolle opvang hemelwater

Hemelwater wordt opgevangen. In plaats van het meteen af te voeren naar een ondergrondse opslag wordt het maximaal ingezet in het publieke domein. Hier kan het fungeren als een spontaan speelelement of samengebracht worden in een grotere zichtbare waterplas en zo een eigen kwaliteit geven aan de publieke ruimte.

6.1.3 Programma⁶

Het programma voorziet ongeveer 113 wooneenheden. De grootte en typologie van de wooneenheden is gevarieerd en gaat van compacte assistentiewoningen tot ruime appartementen en kleine eengezinswoningen.

Aanvullend op het woonprogramma is een aantal basisvoorzieningen gepland. We denken hierbij aan een superette, een wassalon, een kinderopvang (18 plaatsen), een ijssalon en een snackbar/ broodjeszaak. Het zijn allemaal activiteiten op buurtniveau. De ruimtes kunnen echter ook ingenomen worden door andere buurtgerichte voorzieningen, zoals een kapper of schoonheidssalon, een kantoortje voor een zorgverstreker of een buurtontmoetingsruimte.

De bruto verkoopbare oppervlakte bedraagt ongeveer 11.000m² of een V/T van ongeveer 1,5. We verantwoorden deze bebouwingsdensiteit omwille van de bijzonder centrale ligging van de projectsite in het centrum van Groot-Bijgaarden en van de nabijheid van een goed uitgebouwd openbaar vervoernetwerk, een uitgebreid tewerkstellingsaanbod en voldoende recreatiemogelijkheden.



PROGRAMMA	GEBOUW	TYPE	AANTAL	GEBOUW	DIEPTE (m)	BREEDTE (m)	# VERD	OPP. (m ²)	DAKVORM	ZOLDERVERD (m ²)	TOT. OPP. (m ²)
VOORZIENINGEN	E	superette (200 m ²)	1	A	9	14	3	378	▲	63	441
	I	wassalon (85 m ²)	1	B	8	13	3	312	▲	52	364
	G	kinderopvang (90 m ²)	1	C	8	24	3	576	▲	96	672
	M	ijssalon (90 m ²)	1	D	8	48,5	2	776	▲	194	970
	P	snackbar (175 m ²)	1	E	12	20	4	960	■		960
CO-HOUSING	K	45 - 60 m ²	12	F	10	12	3	360	■		360
ASSISTENTIEWONINGEN				G	9	10	6	540	■		540
	F	60 m ²	10	H	8	30	3	720	■		720
	E - H	48 m ²	20	I	10	12	3	360	▲	60	420
LOFTS/APPARTEMENTEN				J	6	40	2	480	▲	120	600
	G - I - L - M - N - O - P	50 - 95 m ²	27	K	17	20	3	1020	▲	340	1360
	A - B - C - L - O - P	100 - 125 m ²	28	L	8	42	3	1008	▲	168	1176
BEGIJNHOFHUIZEN				M	10	8	4	320	■		320
	J	75 m ²	8	N	12	14	4	672	■		672
	D	120 m ²	8	O	10	22	2	440	▲	110	550
				P	9	25	4	900	■		900
			113					9822		1203	
				TOTAAL		11025 m ²					

⁶ Uittreksel uit het masterplan © SPACE-LAB.be

6.1.4 Conclusie

Op 24 oktober 2016 werd het definitief masterplan Bijgaardenhof voorgesteld aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek.

Het college nam kennis van het masterplan en verklaarde zich akkoord voor de opmaak van een noodzakelijk RUP. Het college van burgemeester en schepenen wenste zich echter nog niet definitief uit te spreken over de precieze inhoud van het project en stelde de procedure voor de opmaak van het RUP - en de daarbij horend inspraakproces (infovergadering, openbaar onderzoek, ...) - af te wachten om in aanloop van een definitief standpunt voldoende rekening te kunnen houden met de reacties van omwonenden en de impact op de omgeving (naar mobiliteit, woondichtheid, privacy, bouwhoogte, ...).

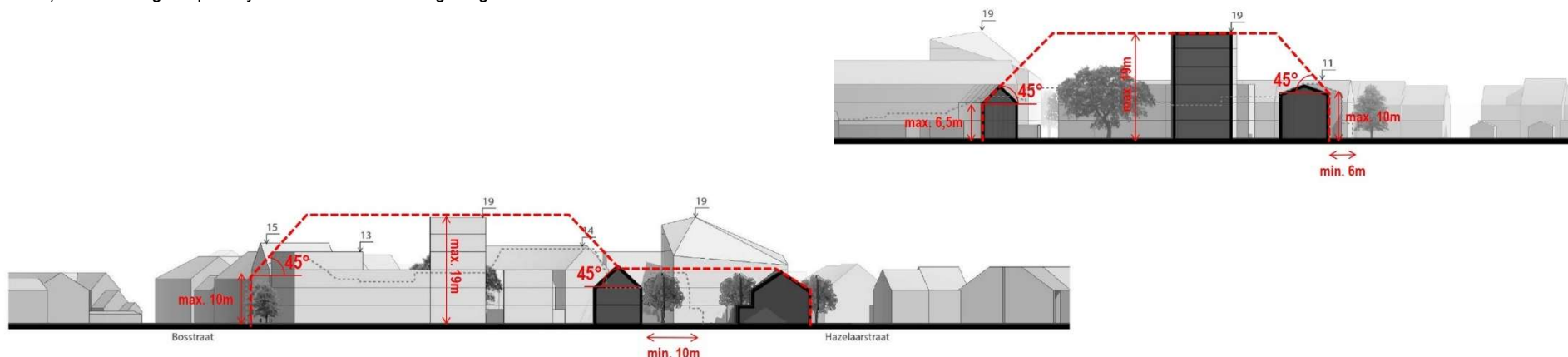
6.2 Doorwerking van het masterplan

Wegens de (te) grote detailleringsgraad van het masterplan en ingevolge de geformuleerde opmerkingen van de buurt (vergadering 6 december 2016) is een één-op-één doorwerking van het masterplan niet haalbaar, noch werkbaar bij de vertaling ervan naar het RUP. Het RUP focust minder op de concrete uitwerking van het project en dient het kader aan te reiken waarbinnen de opties uit het masterplan kunnen verwezenlijkt worden. Het RUP dient eveneens nog voldoende flexibel te zijn en open te staan voor (beperkte) wijzigingen bij de concrete uitvoering van het project. Het RUP kan bijvoorbeeld een maximale bebouwbare oppervlakte, een maximale bouwhoogte en/of een maximaal aantal bouwlagen bepalen voor de gebouwen in plaats van rigide contouren met heel gedetailleerde voorschriften vast te leggen. Zo wordt getracht een win-win situatie te bekomen waarbij tegemoet kan gekomen worden aan de geformuleerde bezorgdheden zonder de belangrijkste kwaliteiten of uitgangspunten van het masterplan uit het oog te verliezen.

Het torenvolume (verticale elementen) wordt te hoog bevonden en als bedreigend ervaren voor de dorpsfeer en individuele privacy.

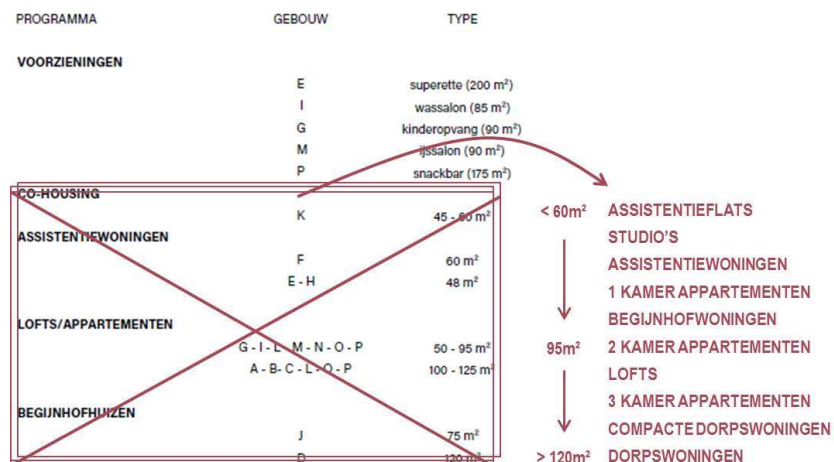
Dit is de hardst klinkende opmerking op het masterplan. De perceptie leeft dat het masterplan hoogbouw faciliteert en dat dit niet past in een dorp. Tevens leeft de vrees dat hoogbouw een inbreuk vormt op de privacy van de omwonenden (inkijk).

Om aan deze opmerking tegemoet te komen wordt de maximale bouwhoogte zoals voorgesteld in het masterplan herbekeken. Een combinatie van de 45° regel met lagere kroonlijsthoogtes en grotere afstanden aan de randen met het bestaande kleinschaligere weefsel moet de inkijk op de omliggende percelen beperken. Wel wordt erop toegezien dat dit principe niet zal leiden tot monotone uitgelijnde kroonlijsten. Indien men de kroonlijsthoogte uitlijnt, verduistert men zowel de publieke als private ruimte en ontstaat de typische 'zeedijkarchitectuur'. Het niet langer uitlijnen van kroonlijsthoogtes is een noodzakelijke voorwaarde om kwalitatieve verdichting mogelijk te maken. Dit leidt tot een betere bezonning van het publiek toegankelijk domein (straten en pleinen) als het privaat domein (leefruimtes en tuinen) en waarborgt de privacy van de bestaande omgeving.



Het voorgestelde bouwprogramma (levensloopbestendig wonen) wordt als bestaanbaar ervaren, doch zijn er twijfels over de extra commerciële oppervlakte en de voorgestelde oppervlaktes voor appartementen en eengezinswoningen.

Het basisidee om een zorgsite in het centrum van de gemeente te ontwikkelen, wat een fundamenteel andere keuze is dan een zuiver residentieel (appartementen)programma, wordt als idee op zich ondersteund. De vrees bestaat echter dat de dynamiek (geheel van bouwdichtheid, volumetrie, gebruik) niet op maat van de dorpskern van Groot-Bijgaarden is. Zo wordt de wenselijkheid van de extra commerciële ruimte betwijfeld en vindt men de voorgestelde bruto vloeroppervlakte van appartementen (60m²) en eengezinswoningen (120m²) te klein.



Het RUP streeft naar een passend juridisch kader voor de herontwikkeling van de site tot een globaal, evenwichtig woonproject waar verschillende generaties kunnen wonen, waar de nodige zorgvoorziening aanwezig zijn en waar men zo lang als mogelijk zorg op vraag en op maat kan ontvangen, het zogenaamd intergenerationeel wonen of levensloopbestendig wonen. Bij dit levensloopbestendig wonen horen inherent (zorg)diensten die ter beschikking staan van de bewoners en voor de zorgbehoevenden in de buurt. De hoofdbestemming in het RUP wordt (levensloopbestendig) wonen, met als nevenbestemming in oppervlakte beperkte aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen (zogenaamde primaire voorzieningen). Er wordt een minimaal en een maximaal percentage vloeroppervlakte opgelegd aan dergelijke voorzieningen.

Om het basisidee van het levensloopbestendig wonen aan te kunnen bieden dient het woonprogramma ook flexibel en aangepast te zijn aan alle fasen van het leven. Het rigide vastleggen van een minimale oppervlakte van bv. 75m² voor een appartement en/of 150m² voor een eengezinswoning zou de veranderende woonnoden gedurende ieders levensloop afvlakken, mogelijk zelfs onmogelijk maken. Anderzijds is het wel zo dat de grotere segmenten (oppervlakte van meer dan 75m² voor appartementen en meer dan 150m² voor een eengezinswoning) in het voorliggend masterplan afwezig zijn. Het RUP zal het evenwicht verhoudingsgewijs vastleggen zodat een gevarieerd en levensloopbestendig bouwprogramma kan gerealiseerd worden voor onder meer assistentiefats, studio's, 1

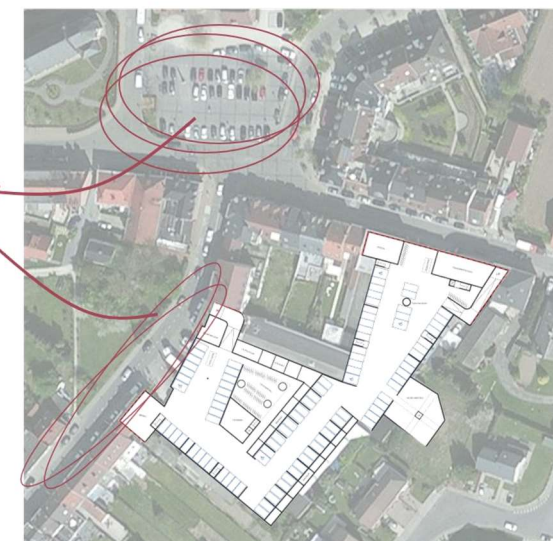
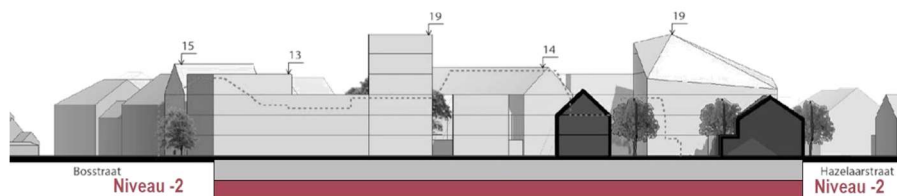
kamer appartementen, assistentiewoningen, begijnhofwoningen, 2 kamer appartementen, lofts, 3 kamer appartementen en (compacte) dorpswoningen.

Mobiliteit is een belangrijk thema in het hele verhaal van het masterplan. De buurt (Bosstraat en Brusselstraat) wordt nu reeds als erg druk ervaren. Naast de verkeerdrukte wordt ook gesteld dat er een tekort is aan parkeerplaatsen voor bewoners die hun wagens niet kwijt kunnen op een redelijke afstand van hun eigen woning. De vrees wordt geuit dat het nieuwe project niet voorzien is op deze bestaande problematiek.

De mobiliteitsdruk in het centrum van Groot-Bijgaarden is reeds hoog. Al is mobiliteitsdruk misschien een foute bewoording. Een te hoge "autodruk" lijkt een betere omschrijving van het probleem. Net als de rest van Vlaanderen draagt ook het centrum van Groot-Bijgaarden de nefaste gevolgen van een jarenlange ontwikkeling gericht op een eenzijdige automobilititeit. Dit is ook wat de buurt zegt: "Het duurt een eeuwigheid vooraleer we 's morgens de Bosstraat uit raken" en "We raken onze auto's 's avonds in de buurt niet kwijt".

Het voorliggende masterplan wenst niet eenzijdig in te zetten op automobilititeit wat de bestaande (auto)circulatie druk enkel en alleen zou doen toenemen. Het masterplan zet net daarom in op een ander – minder autogericht – publiek en wenst optimaal gebruik te maken van de uitstekende auto-alternatieven (busvervoer, nabijgelegen station, fietsverbindingen) die in centrum Groot-Bijgaarden aanwezig zijn.

Daarenboven opent de herontwikkeling van site met deze omvang (oppervlakte) ook een mogelijke win-win situatie om de parkeerproblematiek en de te sterk in het straatbeeld aanwezige (geparkeerde) auto's aan te pakken. Daar waar het programma van het masterplan een antwoord trachtte te bieden op de nood voortvloeiend uit haar eigen woonprogramma kan een extra ondergronds niveau voorzien worden ten behoeve van de omgeving en de passanten. Dit laat tevens toe de parkeerplaatsen op het Gemeenteplein te verplaatsen. Dit zal zorgen voor een meer verkeersluw karakter en hierdoor kan het plein opnieuw in zijn historische context hersteld worden. De bijkomende capaciteit kan ook worden gebruikt door residenten uit de omgeving (bv. woningen zonder eigen garage in de Bosstraat).



Het materiaalgebruik wordt als 'vreemd aan de omgeving' beschouwd.

Met een soms (te) hoge detailleringsgraad geeft het masterplan een inzicht naar materialiteit van zowel de omgevingsaanleg (straten en pleinen) als de gebouwen.

In het kader van een masterplan is het goed dat er nagedacht wordt over materialiteit. Deze is echter niet bindend en het zou contraproductief zijn om een dergelijke detailleringsgraad aangaande materialiteit door te werken naar het RUP. De visueel-vormelijke elementen zullen het onderwerp uitmaken van toekomstige stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

Hierna wordt aangegeven hoe de principes uit het masterplan worden doorgewerkt naar de visie op het plangebied en hoe zij het uitgangspunt vormen voor de toekomstige ontwikkeling op de site. De concepten worden in algemene bewoordingen geformuleerd omdat ze de bedoeling hebben om inzicht te geven in de keuzes die gemaakt zijn bij de doorwerking van het masterplan. Deze concepten geven ruimtelijke randvoorwaarden of uitgangspunten aan waaraan de ontwikkeling moet voldoen en worden verder vertaald naar een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften. Door de ruimtelijke concepten te expliciteren en visueel te duiden, kan er bij latere twijfels in het kader van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning op teruggevallen worden zodat niet enkel het voorschrift maar vooral de geest van het voorschrift gerespecteerd kan blijven.

6.2.1 Concept 1 : Bebouwing en functionaliteit

Het RUP beoogt de realisatie van een multifunctioneel programma waar de nadruk ligt op wonen voor alle leeftijden (levensloopbestendig wonen), maar waar ook aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogelijk zijn (kleinschalige handel en diensten, horeca, gemeenschapsvoorzieningen).

Binnen het RUP wordt een woonontwikkeling mogelijk gemaakt met een hogere densiteit dan de gemiddelde densiteit rond het plangebied (van 25 tot 35 wo/ha), maar die aandacht heeft voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en aansluit bij de kernbebouwing van het centrum van Groot-Bijgaarden. Tegelijkertijd wordt echter ook ruimte gelaten voor grondgebonden eengezinswoningen met tuintjes en een aangenaam en groen publiek toegankelijk domein. Op deze wijze wordt de hogere bebouwingsdensiteit gekoppeld aan zowel een hoge ruimtelijke kwaliteit als aan een hoge woonkwaliteit.

Voor het globale projectgebied worden de volgende kencijfers gehanteerd:

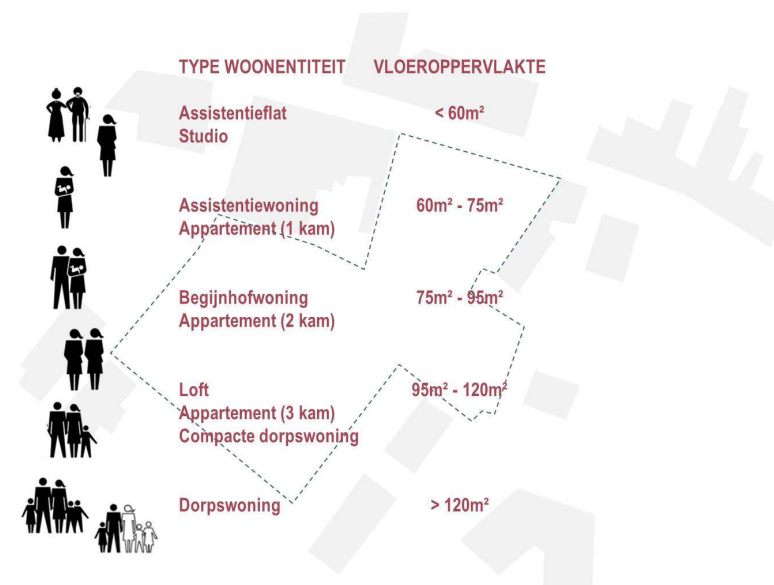
- Een maximaal aantal van 105 woonentiteiten;
- Een maximale bruto bebouwde oppervlakte (BBO) van 3.250m²;
- Een maximale bruto vloeroppervlakte (BVO) van 12.000m²;
- Een BVO voor eengezinswoningen tussen 10% en 15%;
- Een BVO voor meergezinswoningen tussen 75% en 85%;
- Een BVO voor verwante activiteiten en voorzieningen tussen 5% en 10%.

Rekening houdend met een terreinoppervlakte van circa 7.500m² en met deze kencijfers bedraagt de B/T-index circa 0,45 en de V/T-index circa 1,6. Deze bebouwingsdensiteit is verantwoordbaar omwille van de bijzonder centrale ligging van het projectgebied in het centrum van Groot-Bijgaarden en van de nabijheid van een goed uitgebouwd openbaar vervoernetwerk, een uitgebreid tewerkstellingsaanbod en voldoende recreatiemogelijkheden.

Een programma met wonen voor alle leeftijden en dus voor een gemengde groep bewoners betekent ook dat een divers woonaanbod dient voorzien te worden. Zo dient het woonaanbod zich te richten op onder meer alleenstaanden, 1-oudergezinnen, jonge koppels, kleine gezinnen, klassieke gezinnen, bredere gezinnen, samengestelde gezinnen, medioren en senioren, enz.. Om aan deze voorwaarde te voldoen zal dus een mix aan woningtypologieën binnen het gebied gerealiseerd moeten worden. Om in het RUP te garanderen dat alle beoogde doelgroepen ook daadwerkelijk op een evenwichtige wijze aanwezig kunnen zijn en om garanties in te bouwen dat zowel regulier wonen als zorgwonen op de site wordt ontwikkeld, worden in het RUP specifieke bepalingen in die zin vastgelegd.

Het is belangrijk dat elke woongelegenheden voldoende groot is. De beschikbare oppervlakte in een woning heeft immers een grote invloed op de woonkwaliteit en meer bepaald op de bruikbaarheid, het comfort en de flexibiliteit van de woning. De gewenste grootte van een woning is echter afhankelijk van het type gezin dat in deze woning zal wonen.

Of het oude brouwerijgebouw zal verbouwd, heropgebouwd of vervangen wordt, zal afhangen van de bouwfysische toestand van het gebouw op het moment van de ontwikkeling van een project.



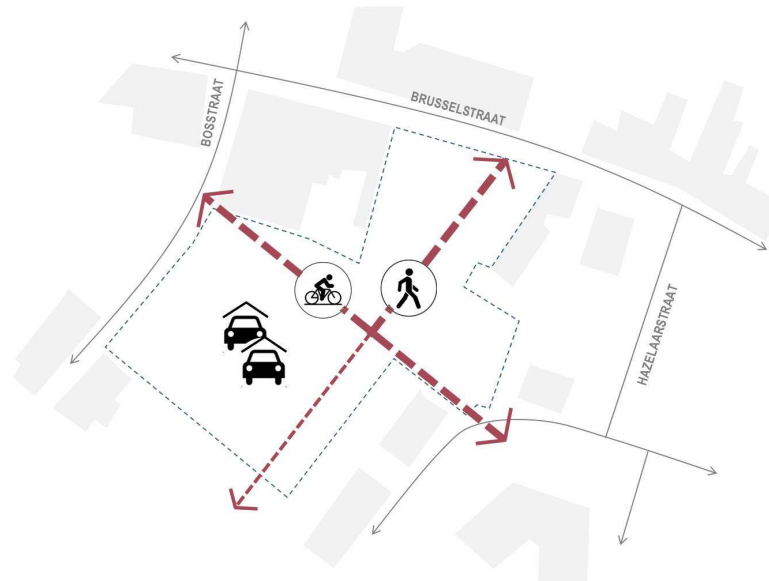


6.2.2 Concept 2 : Mobiliteit en toegankelijkheid

Bij de ontwikkeling van het plangebied staat de zachte weggebruiker (stappers en trappers) centraal. De zachte weggebruiker (resident of passant) is de enige weggebruiker die zich 'doorheen' het gebied kan bewegen. Er wordt een verbinding voor langzaam verkeer gecreëerd tussen de Hazelaarstraat, de Brusselstraat en de Bosstraat. Om de doorwaadbaarheid voor elke gebruiker te waarborgen wordt bij de inrichting van het publiek toegankelijk domein optimaal rekening gehouden met rolstoelgebruikers en mindervaliden.

Eventueel kan onderzocht worden of de verbinding ook doorgetrokken kan worden in zuidelijke richting waar ze aansluiting kan vinden met de geplande doorsteek achter de woningen in de Hazelaarstraat.

Het publiek toegankelijk domein wordt zo ingericht dat hier geen auto's kunnen passeren of parkeren, niettegenstaande elke woning wel bereikbaar moet blijven met de auto voor laden en lossen. De inrichting van het publiek toegankelijk domein beschouwt de auto als tijdelijke gast. Het gemotoriseerd verkeer wordt naar een ondergrondse parking geleid. Enkel voor bezoekers en/of cliënteel kan het mogelijks aangewezen zijn om een beperkt aantal bovengrondse kortparkeerplaatsen te voorzien. In nauw overleg met de gemeente kan tevens onderzocht worden of een bijkomende ondergrondse parking op niveau -2 een antwoord kan bieden op de huidige parkeerdruk en de zeer nadrukkelijke plaats die de auto opeist in het straatbeeld. Deze ondergrondse parking zou een publiek karakter kunnen krijgen als alternatief voor het Gemeenteplein en/of als bijkomende capaciteit voor de omwonenden (bv. woningen zonder eigen garage in de Bosstraat).



Een gediversifieerd woonaanbod vraagt ook een gelijkaardige aanpak van de parkeernormen. Om in het RUP te garanderen dat voor de beoogde doelgroepen ook evenwichtige parkeernormen worden gehanteerd, worden minimale parkeernormen voor zowel auto's als fietsen vastgelegd voor verschillende types van woonentiteiten. De achterliggende gedachte van een minimumnorm is het beperken van de parkeerdruk op straat en het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

TYPE WOONENTITEIT		
	Assistentieflat Studio	0,50 pl/wo
	Assistentiewoning Appartement (1 kam)	0,75 pl/wo
	Begijnhofwoning Appartement (2 kam)	1,25 pl/wo
	Loft Appartement (3 kam) Compacte dorpswoning	1,50 pl/wo
	Dorpswoning	2,00 pl/wo



6.2.3 Concept 3 : Inpasbaarheid en duurzaamheid

Het deels ontwikkelen van de site als publiek ruimte zorgt ervoor dat een toegankelijk karakter kan worden doorgetrokken op de site. Dit zorgt voor een transparant doorwaadbaar gebied en zorgt ervoor dat de openheid die het gebied voordien niet kende, kan gerealiseerd worden.

Door het dener bouwen en bouwen in de hoogte, is het mogelijk om het publiek toegankelijk domein een essentiële plek te geven binnen de site. Zo wordt er ruimte voorzien voor buffering van hemelwater, natuurlijke spelprikkels, ...

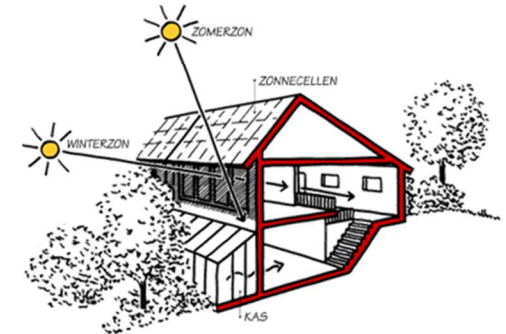
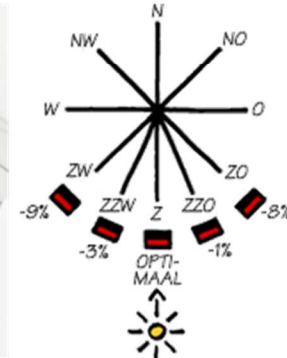
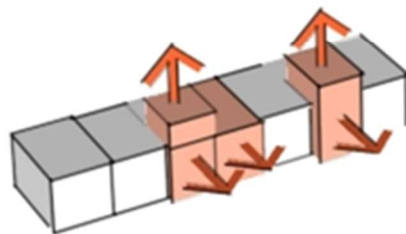
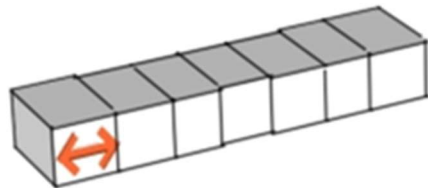
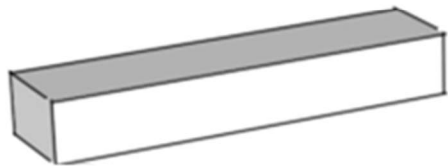
Om een monotoon bouwvolume en gevelvlak te vermijden, legt het RUP op dat kroonlijsthoogtes niet langer uitgelijnd mogen worden (cfr. zeedijkarchitectuur). Een verspringing van bouwhoogtes binnen eenzelfde bouwvolume en tussen verschillende bouwvolumes onderling leidt tot een kwalitatiever straatbeeld en tot een betere bezonning van de straten en pleinen als van de leefruimtes en tuinen.

Duurzaamheid omvat meer dan alleen maar de juiste technieken en uitrusting voor een zuinig verbruik van energie en water. De ontwikkeling dient voorzien te zijn op de toekomst. Dat betekent uiteraard dat de gebouwen energiezuinig zijn, maar ook flexibel en aanpasbaar, en comfortabel in gebruik. Comfort houdt in dat ze toegankelijk zijn voor alle personen, voldoende licht ontvangen en uitzicht bieden, vrij zijn van lawaaioverlast, een gezond binnenklimaat hebben en onderhoudsvriendelijk zijn. Ook de manier waarop de infrastructuur worden aangelegd en opgericht en de gebruikte materialen spelen een belangrijke rol voor de duurzaamheid van het project.

De nieuwe ontwikkeling zal duurzaamheid stimuleren door duurzaam te bouwen, rekening te houden met de oriëntatie van de woningen en door bijvoorbeeld het voorzien van deelauto's en fietsenstallingen met elektrische laadpalen. Wat parkeren betreft wordt een aantal minimale normen opgelegd aangaande parkeerplaatsen voor mindervaliden, parkeerplaatsen voor autodelen en parkeerplaatsen voor elektrische wagens. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van groendaken, warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, zonnepanelen en zonneboilers.

Het project zal op zijn duurzaamheid getoetst worden op basis van de Meetlat Duurzaam Bouwen⁷. De meetlat Duurzaam Bouwen⁷ is onderverdeeld in 7 thema's, met name wetgeving, proces, omgeving, welzijn, energie, water en materialen met hun bijhorende subthema's en vragen. Het doorlopen van de vragenlijst levert een duurzaamheidsscore op per thema. Deze vragenlijst kan de vergunningverlenende overheid gebruiken bij de beoordeling van bouwaanvragen.

⁷ www.meetlatduurzaambouwen.be



7 TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

7.1 Grafisch plan

Vanuit de visie en de gewenste ruimtelijke structuur worden volgende bestemmingscategorieën in het RUP gehanteerd:

- Hoofdbestemming(en):
 - Projectgebied voor wonen;
- Bestemming(en) in overdruk:
 - Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief).

Het grafisch plan geeft aan welke gronden tot welke bestemming behoren.

7.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

7.2.1 Hoofdbestemming(en)

Het **projectgebied voor wonen** behelst het gebied waarbinnen ruimte voor (levensloopbestendig) wonen de hoofdbestemming vormt. Onder 'wonen' wordt verstaan: een combinatie van regulier wonen en zorgwonen. Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden beperkt toegelaten. Bij de invulling van het gebied dient een publieke toegankelijkheid te worden gegarandeerd en wordt voorzien in één of meerdere van de volgende bebouwingstypologieën:

- Eengezinswoningen;
- Meergezinswoningen;
- Ruimte voor handel en diensten;
- Ruimte voor horeca;
- Ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen.

Bij de inrichting van het gebied vormen de algemene beeldkwaliteit, de duurzaamheid en het parkeren belangrijke aandachtspunten om een kwaliteitsvol project te verkrijgen.

7.2.2 Bestemming(en) in overdruk

Met de indicatieve aanduiding van een **verbinding voor langzaam verkeer** wordt aangegeven dat een publiek toegankelijke ruimte voor voetgangers en fietsers dient gecreëerd te worden doorheen het gebied. Deze ruimte is nog toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer enkel in functie van laden en lossen en voor hulpdiensten.

7.3 Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van voorliggend 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 onderhavig RUP.

7.4 Toetsing ten aanzien van het planologisch kader

Het voorliggende RUP behelst de uitwerking van de plannen en programma's van de van kracht of in opmaak zijnde structuurplannen (gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk). De relatie met de visie en de bepalingen van de verschillende beleidsniveaus wordt verduidelijkt door een toetsing van het voorliggende RUP ten aanzien van het planologisch kader (zie titel 3.1).

7.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RUP wenst een kwalitatieve en functionele invulling te geven aan de voormalige bedrijfsite van Makady. Bij de herontwikkeling van het gebied wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod aan woningtypologieën in functie van een project waar verschillende generaties kunnen wonen, het zogenaamd intergenerationeel wonen of levensloopbestendig wonen. Het herontwikkelen van gebieden voor wonen door reconversie, het invullen van niet bebouwde percelen en het verhogen van de bebouwingsdichtheid in centra is een doelstelling die specifiek in het RSV is opgenomen voor het Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB).

7.4.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

In het RSVB is Groot-Bijgaarden geselecteerd als potentieel stedelijke kern, wat betekent dat het ontwikkelingsperspectief gelijkaardig is aan de opties die zijn uitgewerkt in het RSV en in het bijzonder voor het VSGB.

Door het voorzien van een aantal doorsteken voor fietsers en wandelaars kan het plangebied en zijn directe omgeving goed worden aangesloten op de bovenlokale fietsroutes die door de provincie zijn geselecteerd, met name de Brusselstraat als functionele fietsroute en de Bosstraat als recreatieve fietsroute.

7.4.3 Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek

Het RUP geeft uitvoering aan de bindende bepaling nr. 12 van het GRS die stelt dat de opmaak van een masterplan voor de geselecteerde kernen van de nederzettingsstructuur een

onderbouwning biedt voor de opmaak van een RUP Kernen. Het voorliggend RUP kan gezien worden als een uitwerking van deze bepaling aangezien het de doorwerking is van een dergelijk masterplan.

Het GRS stelt dat in kernen zoals Groot-Bijgaarden, die gelegen zijn binnen de stedelijke sfeer, ruimte voor wonen en ondersteunende functies kan gerealiseerd worden door inbreiding, kern-versterking, renovatie, herbestemming en/of herontwikkeling. Daarbij gaat het gemeentelijk woonbeleid uit van de doelstelling om voldoende aangepaste woongelegenheden voor senioren (serviceflats, rusthuizen, ...), kleinere woningen of appartementen en woningen voor gezinnen met kinderen te voorzien. Het RUP draagt via de herontwikkeling van een voormalige bedrijfssite bij tot een versterking van de woonfunctie en tot de doelstellingen in het kader van het woonbeleid.

Het GRS bepaalt dat in het echte kernweefsel hogere densiteiten aanvaard kunnen worden voor zover de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt. Een uitbreiding van het aantal woonlagen kan onderzocht worden mits dit een locatiegerichte ingreep blijft.

In het GRUP VSGB werd reeds toegelaten om in de kern van Groot-Bijgaarden het aantal bouwlagen te wijzigen via een RUP tot maximum 4 bouwlagen. In het RUP Bosstraat werd vervolgens in de kern reeds bebouwing toegestaan tot maximaal 3 bouwlagen onder de kroonlijst en tot maximaal 4 woonlagen, waarvan 1 woonlaag in het dak of de dakverdieping.

In het masterplan is onderzoek verricht naar een gebiedsgerichte verhoging van de bouwlagen gelet op de centrale ligging van het gebied in het centrum van Groot-Bijgaarden en de nabijheid van een goed uitgebouwd openbaar vervoersnetwerk. Het RUP tracht dit principe verder te vertalen naar een gebiedsspecifieke ingreep.

7.4.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande elementen wordt geconcludeerd dat de opties van de voorliggende aanvraag in overeenstemming en verenigbaar zijn met de bepalingen die in de verschillende ruimtelijke beleidsplannen zijn vastgelegd.

8 RUIMTEBALANS

8.1 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit RUP op de ruimteboekhouding uit het RSV is weergegeven in de volgende ruimtebalans.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen ⁽¹⁾	Toekomstige bestemmingen ⁽²⁾	Vershil
Wonen	0,75ha	0,75ha	0,00ha
Bedrijvigheid	-	-	-
Recreatie	-	-	-
Landbouw	-	-	-
Bos	-	-	-
Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	-	-	-
Lijninfrastructuur	-	-	-
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	-	-	-
Ontginning en waterwinning	-	-	-
Niet gecategoriseerd	-	-	-
Saldo	0,75ha	0,75ha	0,00ha

⁽¹⁾ in casu het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

⁽²⁾ in casu het voorliggende RUP Bijgaardenhof

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

Voorliggend RUP omvat geen bestemmingswijziging van het gewestplan waarbij de gebiedscategorieën, waaronder de bestemmingen van de betrokken percelen ressorteren, veranderen en waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn.

9 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

9.1 Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) doorlopen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) op waarin wordt nagegaan of ten gevolge van een plan aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

Het RUP kan een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in en is dus screeningsgerechtigd.

Het onderzoek tot screeningsplicht heeft geleid tot de conclusie dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is, maar dat een onderzoek tot milieueffectrapportage moet doorlopen worden om aan te tonen dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen.

9.2 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting werd voor dit RUP een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 15 november 2016 een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld op 25 november 2016. Dit betrof volgende instanties:

1. Provincie Vlaams-Brabant - Directie infrastructuur - Dienst ruimtelijke ordening
Provincieplein 1, 3010 Leuven
2. Ruimte Vlaanderen - Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal - Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven

3. Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen
Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel
4. Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Koning Albert II-laan 20 bus 2, 1000 Brussel
5. De Lijn Vlaams-Brabant
Martelarenplein 19, 3000 Leuven

Aan deze instanties werd op 27 januari 2017 gevraagd hun advies te verlenen op de screeningsnota.

9.3 Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

Op basis van de ontvangen adviezen werd op 9 maart 2017 een definitief screeningsdossier verzonden aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer.

Het volledige onderzoek tot milieueffectrapportage zoals opgenomen in de (aangepaste) screeningsnota (maart 2017) is weergegeven in de bijlagen.

Bijlage 2: Onderzoek tot milieueffectrapportage

Op 10 april 2017 verstuurde de dienst Milieueffectrapportagebeheer haar beslissing waarin werd gesteld dat **het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieu-gevolgen en de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

Een afschrift van de beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer is toegevoegd aan de bijlagen.

Bijlage 3: Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

10 ONDERZOEK TOT VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

10.1 Inleiding

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 op basis waarvan de administratie beslist of de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) bij een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk RUP al dan niet vereist is.

De VCRO voorziet dat een voorontwerp van RUP ter advies dient voorgelegd te worden aan de dienst zodat zij ten laatste tijdens de plenaire vergadering kan bepalen of bij het RUP al dan niet een RVR moet worden opgemaakt. Het advies van de dienst Veiligheidsrapportering heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, met andere woorden op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

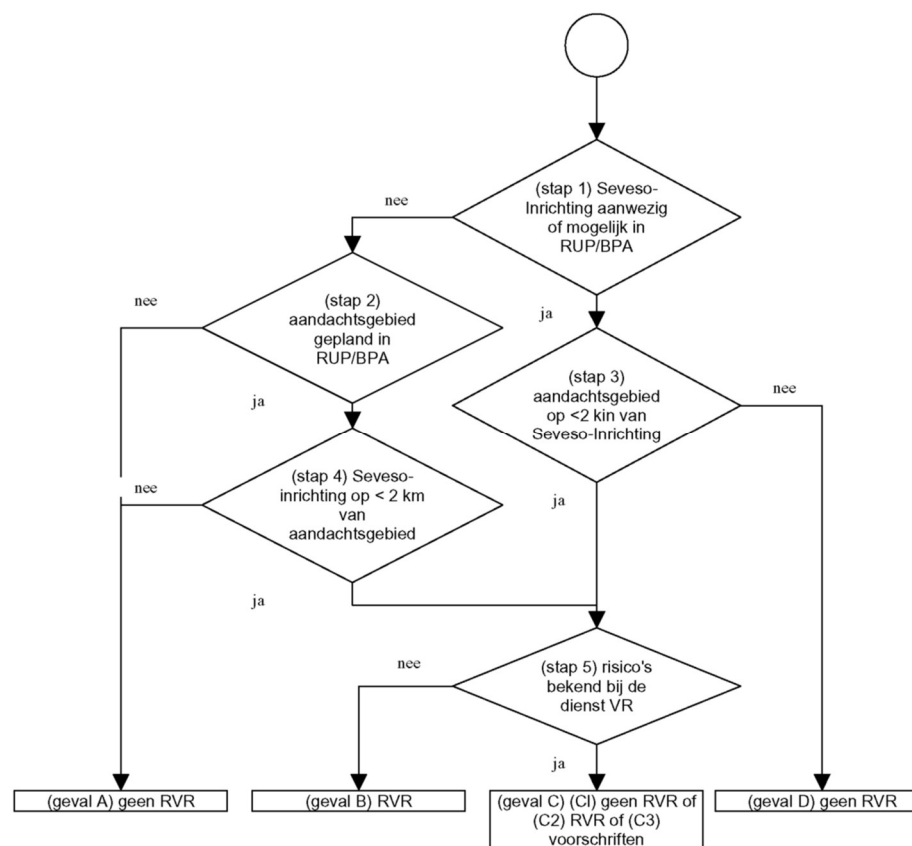
10.2 Onderzoek tot veiligheidsrapportage

Wanneer een RUP een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het RVR onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

Het besluit van de Vlaamse Regering bevat in de vorm van een schema de criteria om te beslissen of bij een RUP effectief een RVR vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van een RUP bijzondere aandacht vragen:

- Ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen, Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- Ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden, Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- Ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevaarbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het RVR. Hierbij is het mogelijk dat een (ontwerp van) RUP moet bijgestuurd of aangepast worden.



Het voorliggende RUP heeft tot doel de herontwikkeling van de voormalige bedrijfssite van Makady in functie van een woonproject mogelijk te maken.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria uit het bovenvermelde schema of beslissingsdiagram. Voor dit RUP kan volgende aftoetsing worden gemaakt:

- Er zijn in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig noch mogelijk (worden uitgesloten in de stedenbouwkundige voorschriften);
- Er zijn in het plangebied aandachtsgebieden (woongebied) gepland;
- Er zijn binnen een perimeter van 2km geen Seveso-inrichtingen aanwezig.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing kan besloten worden dat de opmaak van een RVR niet noodzakelijk is.

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bvba

Contact:

Dirk De Loecker

Landmeter-expert m.s.o.g. - ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa

Geograaf - ruimtelijk planner

Ester Vanderstraeten

Stedenbouwkundige - ruimtelijk planner

Dossiernummer: **2016-1154**

Versie: **Definitief ontwerp - v1**

Publicatie: **november 2018**

Opdrachtgever:

Gemeente Dilbeek

Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek

Contact:

Laurent Coppens

Omgevingsambtenaar

Telefoon: 02 451 68 70

Email: laurent.coppens@dilbeek.be

