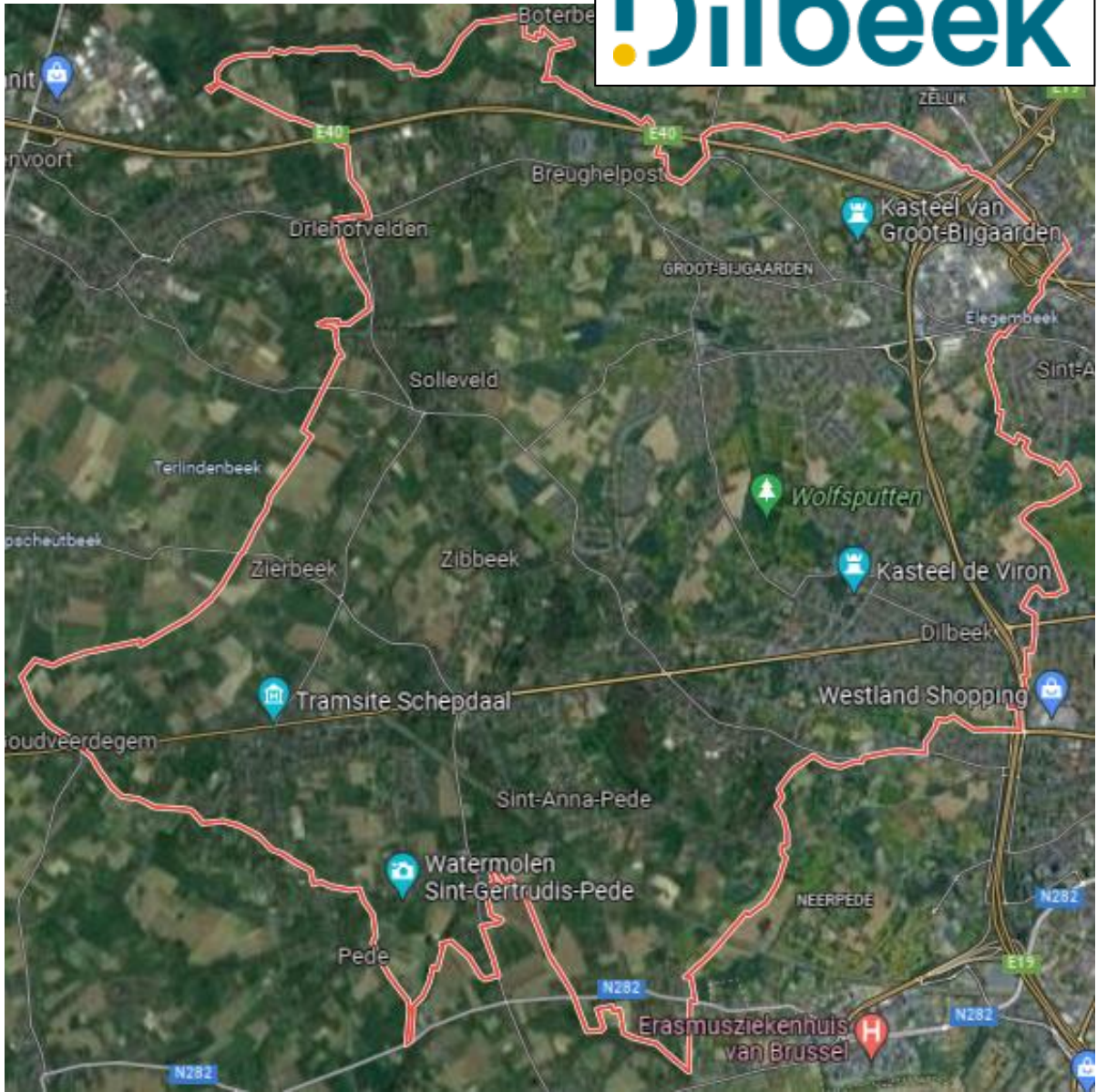


Dilbeek



WOONOMGEVINGSPLAN

Woonomgevingsplan Dilbeek

1. Inleiding

1.1. Doelstelling

Dilbeek heeft nood aan een gedifferentieerde ruimtelijke benadering. Het is van belang hierbij een **richtinggevend kader te kunnen uitwerken** en de criteria voor de verdichtingsgebieden aan te geven. Hierbij zijn **ontwikkelingsmogelijkheden, voorzieningen en openbare mobiliteit bepalende factoren**. Verdichten dient dan ook mede in het teken te staan van **een efficiënter aanbod aan voorzieningen, beter bereikbare dienstverlening, multimodale en veilige mobiliteit**.

Het ontwikkelen van een lokale visie over de gewenste ontwikkelingen binnen Dilbeek (of bepaalde delen ervan) biedt een stevige basis en draagt bij tot het opzetten van duurzame, leefbare en toekomstgerichte projecten.

Daarvoor kiest de gemeente om een woonomgevingsplan als instrument in te zetten. Dit woonomgevingsplan is een beleidsdocument waarin voor de kernen/woonzones op het gewestplan een 'beleidsmatige gewenste ontwikkeling' wordt vastgelegd.

Het woonomgevingsplan zal een gebiedsgerichte differentiatie van woonweefsel aanduiden, waarin de zeer algemene voorschriften van het gewestplan verfijnd en afgestemd wordt op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen binnen en in de rand van de verschillende dorpskernen van Dilbeek.

De gemeente wenst haar woonweefsel verder te ontwikkelen maar op een gerichte wijze. Dit zal gebeuren op schaal van het dorp en dus ook op maat van de omgeving. De wijze van ontwikkelen zal bepaald worden door haar identiteit.

Bij de verdichting zal voornamelijk gekeken worden naar de verschillende factoren.

Verdichtingsprojecten die het autogebruik in de hand werken zijn op vlak van goede ruimtelijke ordening, klimaat en algemene gezondheid niet wenselijk. Ook de ruimtelijke context is belangrijk, zoals de straatbeeldwaarde, ruimtelijk draagvlak, optimaal ruimtegebruik, ligging nabij dorpskern, ... Het toepassen van een bepaalde verschijningsvorm hangt dus af van de verdichtingsstrategie en de ruimtelijke context.

Dat we allen dener moeten gaan wonen staat niet meer ter discussie, wat niet wil zeggen dat er moet ingeboet moet worden aan woon- en leefkwaliteit.

Elke woonomgeving heeft haar eigen identiteit, structuur en sociaal weefsel. Zelfs binnen Dilbeek is het wonen in de hoogdynamische kernen anders dan binnen de landelijke kernen. Zo is het bebouwd weefsel er anders opgebouwd. Terwijl de ene woonomgeving bijna uitsluitend bestaat uit gesloten bebouwing worden de andere omgeving gekenmerkt door residentieel open bebouwingen. Het zijn deze karakteristieken die een dorp uniek maken en zo ruimte bieden aan allerlei noden en wensen.

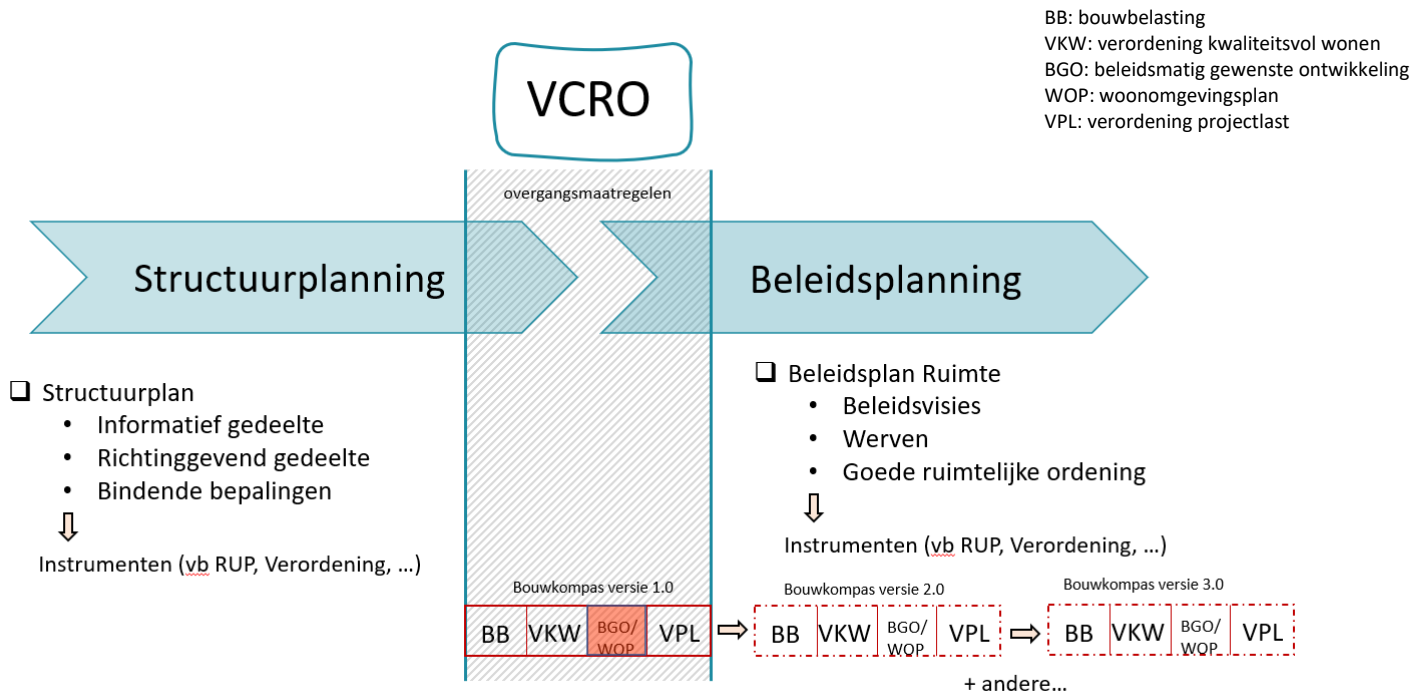
Door het afbakenen van deze zones wordt er verhinderd dat nieuwe of eenzijdige woonvormen zoals appartementsbouw of grote woonprojecten geleidelijk het dorpsweefsel en de buurt aantasten.

1.2. Toepassing

Het woonomgevingsplan zal een beleidsdocument zijn, meer bepaald een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' en dit in het kader van de inschatting van de verhoging van het ruimtelijk rendement. Dit instrument zal dienen bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen, meer bepaald bij de toetsing van de 'goede ruimtelijke ordening'.

De toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften blijft primeren. De verhouding tussen de zogenaamde legaliteitstoets (voorschriften) en de opportuniteitstoets (goede ruimtelijke ordening) moet dus worden gerespecteerd.

Volgens art. 4.3.1. §2, 2° VCRO kan een vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ikv verhoging van het ruimtelijk rendement.



1.3. Richtinggevende visie

De gemeente Dilbeek kiest niet voor een ongebreidelde groei, maar zet in op een gedifferentieerd gestuurde trage groei. Groei is niet te vermijden gelet op onze interessante en strategische ligging. Echter, deze groei in het woningaanbod moet op een doordachte manier en binnen een duidelijke visie gebeuren. Veel locaties lenen zich namelijk niet tot een onvoorwaardelijke verdichting.

Bijkomend moet het bestaande verouderde patrimonium opgewaardeerd worden. Dit vraagt bijzondere aandacht. De voorgaande analyse wijst duidelijk op een asymmetrische aangroei en het is niet zeker dat dit volgens een doordachte visie is gebeurd. De vraag stelt zich, hoe dit verder evolueert zonder raamwerk om dit te begeleiden.

Dilbeek kiest voor slimme verdichting. D.w.z. gedifferentieerde verdichting in de geselecteerde kernen, waarbij meergezinswoningen mogelijk zijn; en selectieve verdichting in de niet omcirkelde woongebieden, waarin eengezinswoningen de norm blijven met grondig gemotiveerde afwijkingen als uitzondering (bvb in het kader van opwaardering van erfgoed). Dit alles om de volgende redenen:

- Kwalitatieve verdichting te bekomen
- Versnippering van de open ruimte tegengaan
- Vernieuwing van verouderde gebieden

Volgens de Brusselse Bouwmeester (Borret 2011) moet de dichtheid afgewogen worden tegenover de ruimtelijke kwaliteit, duurzame ontwikkeling en leefbaarheid, wat dan ook een integrale beoordeling veronderstelt.

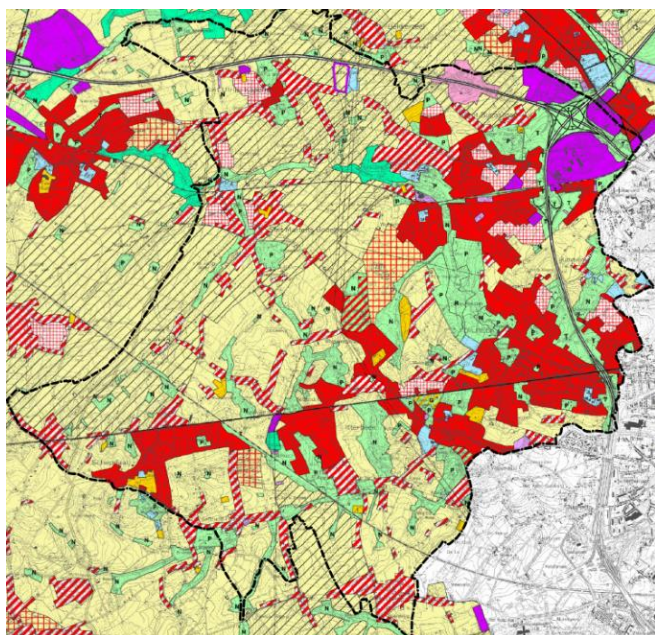
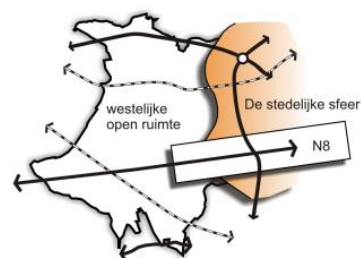
Volgens experts is het een essentiële randvoorwaarde dat verdichtingsprojecten een voldoende aanbod aan open ruimte en groen moeten waarborgen zodoende de leefbaarheid te kunnen behouden of zelfs te stimuleren. Hoewel experts het belang van open ruimte onderstrepen, merken ze ook op dat het vrijhouden van open ruimte, zeker in stedelijke gebieden, een kostenplaatje inhoudt. Met andere woorden de verschillende randvoorwaarden realiseren houdt keuzes en meerdere afwegingen in, waarbij eveneens rekening moet worden gehouden met de betaalbaarheid van het wonen in te realiseren projecten.

2. Analyse bestaande structuur

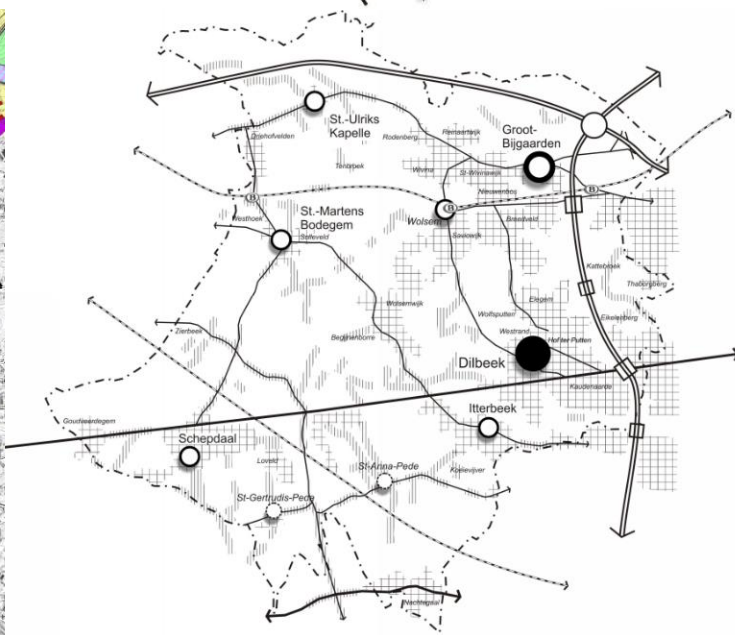
2.1. Het gewestplan en gemeentelijk structuurplan

Het gewestplan en het gemeentelijk structuurplan (2010) tonen een duidelijke tweeledigheid tussen enerzijds de landelijke sfeer en anderzijds de meer stedelijke sfeer.

In het gewestplan vertaalt zich dit gedeeltelijk in een onderscheid tussen “woongebied landelijk karakter” en “woongebied”.



Figuur 1: Gewestplan Dilbeek



Figuur 2: Bestaande nederzettingsstructuur

Het uitgangspunt in deze is dat meergezinswoningen in “woongebied landelijk karakter” niet mogelijk zijn. Toch zien we vandaag dat er in deze gebieden in het verleden wel vergunningen zijn voor afgeleverd. Het woonomgevingsplan zal binnen deze woongebieden met landelijk karakter geen selecties maken en enkel nieuwe eengezinswoningen toelaten. De bestaande meergezinswoningen mogen weliswaar gerenoveerd worden. Uiteraard zijn ook goed gemotiveerde afwijkingen mogelijk. Een aantal locaties hebben namelijk geen nood aan verdichting maar eerder aan kernversterking. Bvb

nieuwe invulling van pastorijen, vierkanthoeves, dorpscholen, Het biedt mogelijkheden om bijkomende wooneenheden te creëren maar evenzeer om open ruimte, groen te vrijwaren en openbaar te stellen én het karakter van landelijke kernen te behouden.

2.2. Het mobiliteitsplan

In het mobiliteitsplan van Dilbeek (2017) is het principe van de “Transit Oriented Development” opgenomen. Transit Oriented Development (TOD) is een stedenbouwkundig principe dat staat voor het ontwikkelen in dichte kernen rond multimodale knooppunten en langs vervoersassen met concentraties van wonen, werken en voorzieningen. De 3 Dilbeekse stationsomgevingen komen uiteraard in beeld alsook de vervoersassen waar een hoogwaardige en frequent aanbod van openbaar vervoer is (N8, Itterbeeksebaan). Echter, de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer, is niet de enige voorwaarde om verdichting toe te laten. De ruimtelijke omgeving (open ruimte, natuur) maar ook het aanwezige voorzieningsniveau is van belang. De combinatie van

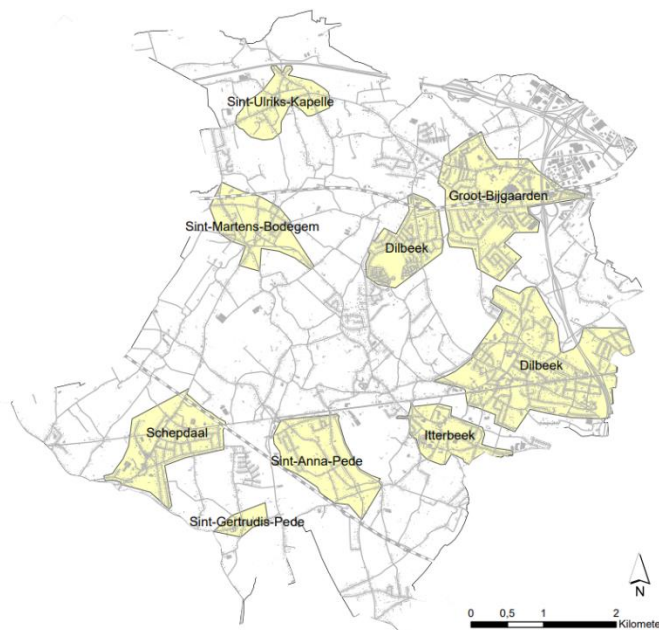
verschillende factoren maakt een locatie al dan niet geschikt voor bijkomende bewoning, verdichting, kernversterking.

Mobiliteitsplan Dilbeek

Verblijfsgebieden

Legende

■ Verblijfsgebied



Figuren 3 & 4: mobiliteitsplan

Mobiliteitsplan Dilbeek

Wegencategorisering

Legende

Middellange termijn

■ Hoofdweg

■ Primaire weg type I

■ Primaire weg type II

■ Secundaire weg type I

■ Secundaire weg type II

■ Secundaire weg type III

■ Lokale weg type I

■ Lokale weg type II



Figuur 5: servicegebieden 800m rond 3 stations: St-Martens-Bodegem, Dilbeek en Groot-Bijgaarden

2.3. Woonbehoefte

Het Dilbeeks patrimonium wordt bewoond door gezinnen. In het structuurplan van de gemeente Dilbeek wordt in 2010 geconcludeerd dat de gezinsgrootte de komende 15 jaar zal afnemen (van 2,45% tot 2,18%). Het aantal gezinnen zal als gevolg toenemen. Dit is het fenomeen van de gezinsverdunding. Daarnaast ging men uit van een gesloten bevolkingsprognose waarbij de bevolking van 37.820 met 15.422 gezinnen (2001) zou dalen naar 35.484 met 16.277 gezinnen (2016). Door wijzigende geboortecijfers (sociale fenomenen), wijzigende levensverwachtingen en migratiebewegingen (in de eerste plaats van Belgen), bestond de reële bevolking van Dilbeek op 1 januari 2006 uit 39.412 inwoners. Dat zijn 2.213 inwoners meer dan voorspeld. Onderstaande tabel wijst voor het jaar 2027 op een toename van de huishoudens op 106%. De reële bevolking van Dilbeek bestaat in 2019 uit nagenoeg 43.000 personen (bron GIS gemeente), dat is een toename van 121% ten opzichte van de gesloten bevolkingsprognose van 2016.

	2007	%	2017	%	D-%	RS	2027	Dp-%	RS1	ATp-%	RS2
HUISHOUDENS											
1P	4.334	27%	4.927	29%	114%	2	5.184	105%	4	24,90%	2
2P	5.566	35%	5.572	33%	100%	5	5.979	107%	2	39,44%	1
3P	2.621	16%	2.653	16%	101%	4	2.721	103%	5	6,59%	5
4P	2.400	15%	2.493	15%	104%	3	2.652	106%	3	15,41%	3
5P	1.131	7%	1.375	8%	122%	1	1.516	110%	1	13,66%	4
	16.052	100%	17.020	100%	106%		18.052	106%			
LEGENDE											
Dp-%	Delta prognose										
Rs	RangSchikking										
APP	Appartement(-achtig)										
EGW	EenGezinsWoning										
p-A	prognoseAantal										
ATp-%	Absolute Toename										
RB ha	RuimteBeslag in hectare										

Figuur 6: prognose evolutie huishoudens 2017 – 2027, toename 106% (BRON: Gemeentemonitor)

Het gebouwenbestand is op zijn beurt geëvolueerd, zie figuur 2. De laatste 10 jaar, tussen 2007 en 2017 zijn de eengezinswoningen met 104% toegenomen, de appartementen en building met 120%.

	2007		2017			2019			2027		
	EH	EH/ha	EH	EH/ha	D-%	EH	EH/ha	D-%	EHp	EH/ha	Dp-%
EENGEZINSWONINGEN	13.392	847	13.937	892	104%	13.988		100,37%	14.289		102,52%
APPARTEMENTEN		23		51							
BUILDINGS	3.365	18	4039	21	120%	4399		108,91%	4.758		117,79%
	16.757		17.976			18.387			19.046		
Vershil		1.219						1.070			
LEGENDE											
	EH EenHeden										
	EH/ha EenHeden per hectare										
	Dp-% Delta prognose										
	EHp EenHedenprognose										

Figuur 7: evolutie types van gebouwen 2007 – 2017 en prognose naar 2027 op basis van gezinsprognose figuur 2

Hoewel de methode verder verfijnd moet worden, komen er volgens de voorliggende analyse per 10 jaar een 1000 à 1200 wooneenheden bij, en dit volgens een verhouding van 33% eengezinswoningen en 67% appartementen. Voor 2027 wordt eveneens een toename van 1000 à 1200 eenheden vooropgesteld.

Eind 2019, op een vijfde van de tienjarige termijn zouden er volgens de prognose, indien uitgegaan wordt van een lineaire analyse, 70 eengezinswoningen en 144 appartementen moeten bijgekomen zijn. Volgens de cijfers ter beschikking zijn er eind 2019 51 eengezinswoningen en 360 appartementen bijgekomen, dat is respectievelijk een factor 0,7 en 2,5 verschil. Op basis van deze cijfers kunnen we stellen dat de eengezinswoningen minder snel aangroeien dan de appartementen.

3. Visie

3.1. Voorzieningen

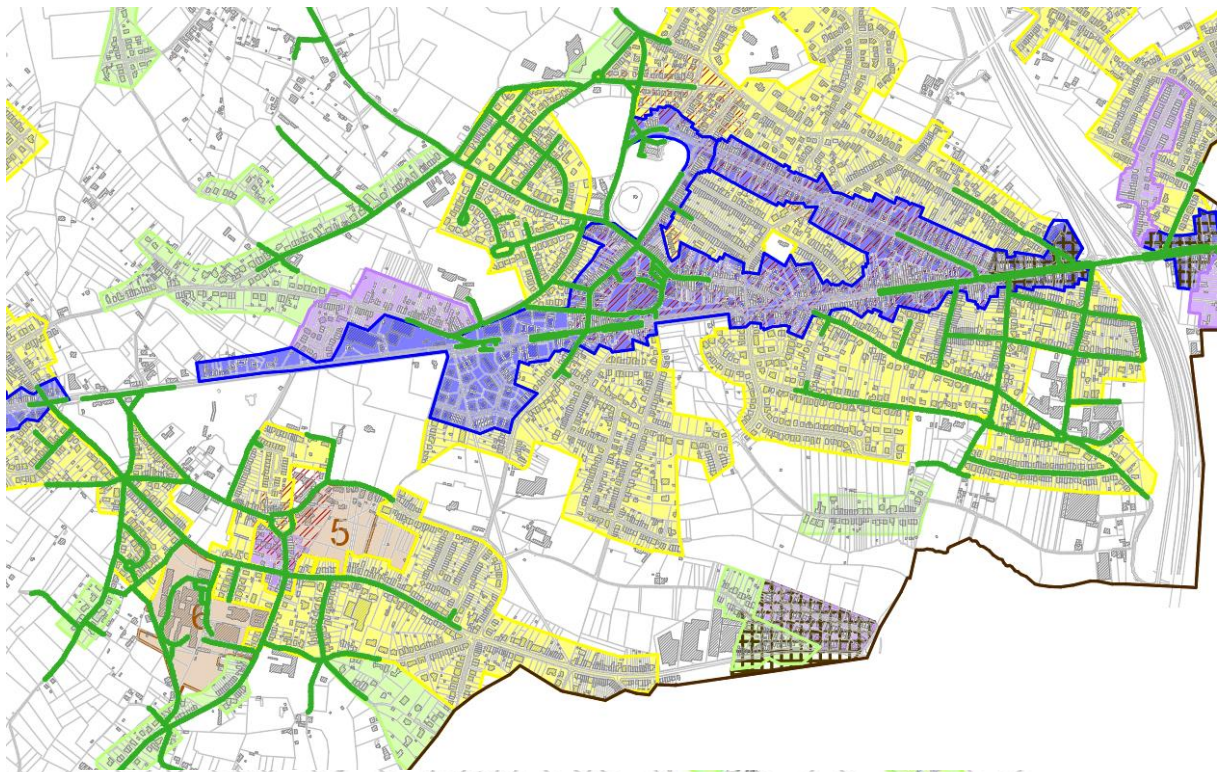
De nabijheid van voorzieningen speelt een sturende factor voor de locatie van nieuwe woonontwikkelingen. Voorzieningen moeten in meervoud aanwezig zijn en voldoende divers. De aanwezigheid van een school of een apotheker is niet van voldoende aard om te spreken over voldoende voorzieningen om verdichting mogelijk te maken. Omgekeerd kunnen natuurlijk grote ontwikkelingen ook voorzieningen aantrekken. Maar dan moeten deze ontwikkeling genoeg potentie en mogelijkheden bieden om levensvatbare voorzieningen mogelijk te maken.

Het is niet de bedoeling om niet zomaar overal te verdichten, maar dit te concentreren langs de grote invalswegen naar industrie en/of kernen. Hier gebeurt de verdichting bij voorkeur in combinatie met andere functies, zoals handel, bedrijvigheid,

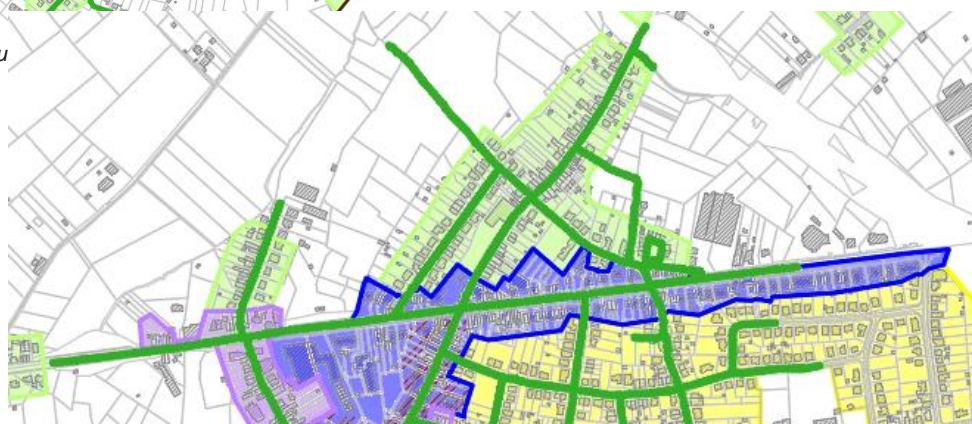
Op volgende kaarten zijn de plaatsen aangeduid waar meerdere en diverse dagelijkse voorzieningen geconcentreerd zijn, o.a. in Dilbeek centrum; Groot-Bijgaarden, Dilbeek Station, Kaudenaardestraat, Itterbeek en Schepdaal.



Figuur 8: voorzieningen 800m (station Dilbeek – Groot-Bijgaarden)



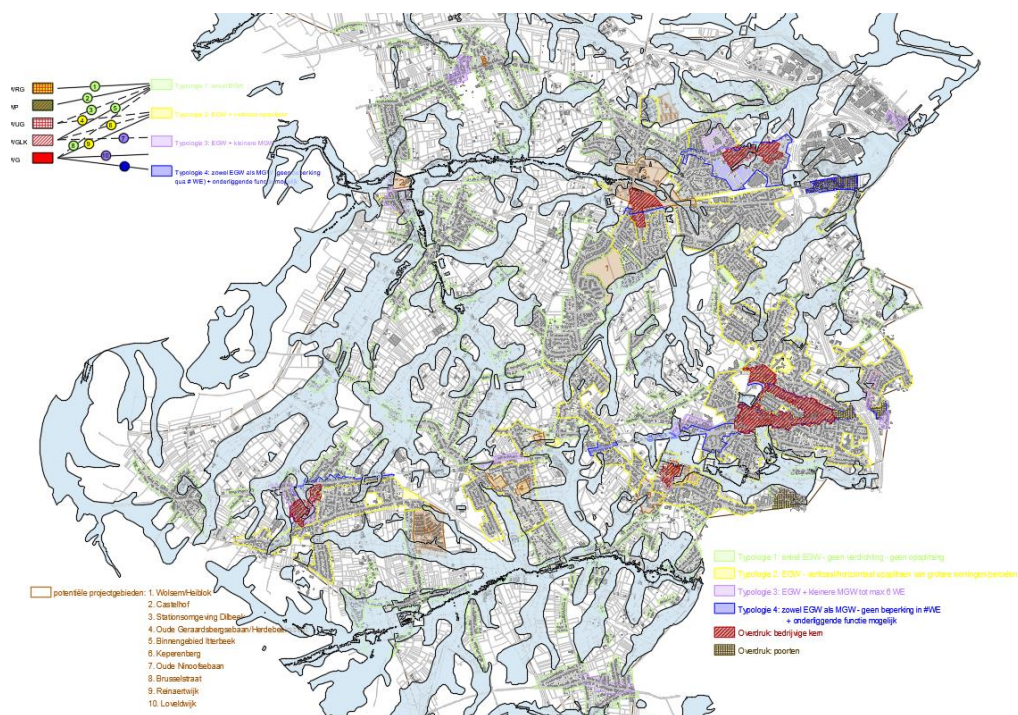
Figuu



Figuur 10: voorzieningen 800m (Schepdaal)

3.2. Overstromingsgevoeligheid

Binnen dit woonomgevingsplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de overstromingsgevoelige gebieden en de effectieve overstromingsgebieden



Figuur 11: overstromingsgevoelige gebieden

3.3. Respect voor waardevolle woonwijken

Omwille van hun landschappelijke, architecturale en/of stedenbouwkundige kwaliteiten vormen bepaalde woonwijken unieke woonmilieus. Een voorbeeld hiervan kan de Kaudenaardewijk zijn. Een

historische wijk, ontstaan in de jaren 20 met een zeer typische bewoning die verwijst naar een verleden waarin stedelingen kwamen uitrusten aan de rand van de groeiende stad. Het karakter van dergelijke wijken verloren laten gaan zou leiden tot een verlies aan eigenheid. Ook de wijk rond het Roelandsveld of de Palokewijk zijn hier mooie voorbeelden van.

Deze wijken liggen in het gewestplan in woongebied en hier meergezinswoningen weigeren is moeilijk, maar er kan wel sturend opgetreden worden met de instrumenten die in het bouwkompas vooropgesteld zijn, zoals de verordening kwaliteit. Ook het beperken van het aantal nieuwe wooneenheden wordt wel toegepast in deze wijken (zie kaart).

Hier kan bij de uitwerking van het BGO naar een RUP nog verder worden ingezet om bijvoorbeeld alle meergezinswoningen te weigeren.



Figuur 12: Luchtfoto Kaudenaardewijk



Figuur 13: Luchtfoto Palokewijk

3.4. Ruimtelijke draagkracht

Evident, maar bijkomende verdichting moet passen in de draagkracht van de omgeving. Het opsplitsen van woningen in een reeds zeer dicht bevolkte straat, zou kunnen leiden tot verlies aan leefkwaliteit en bijkomend wegen op de draagkracht van de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn de Oudestrijdersstraat en de Dr.J.Appelmannslaan waar reeds veel rijwoningen zijn.



Figuur 14 : luchtfoto Oudstrijdersstraat / Dr.J.Appelmanslaan

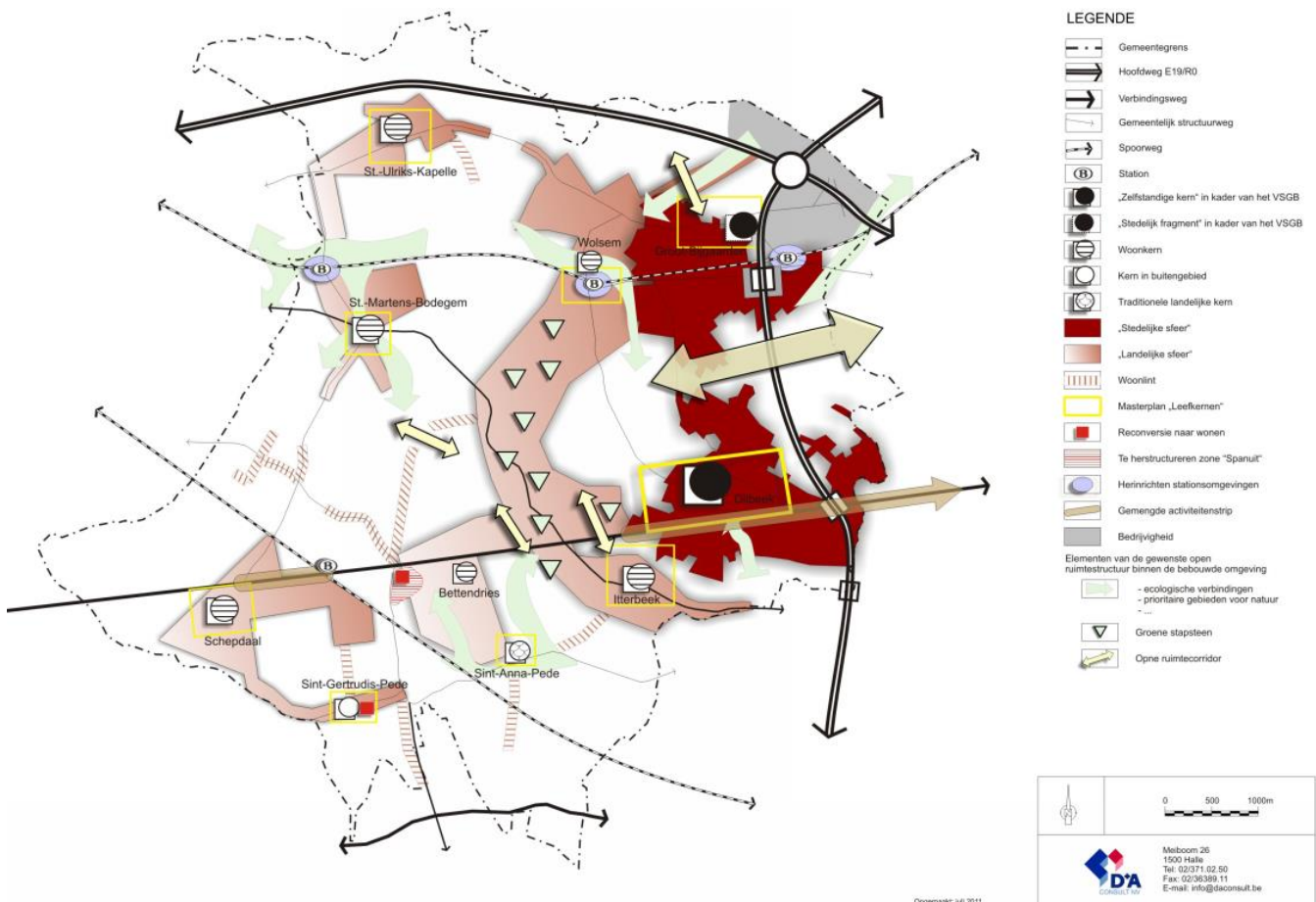


3.5. Opbouw van het plan

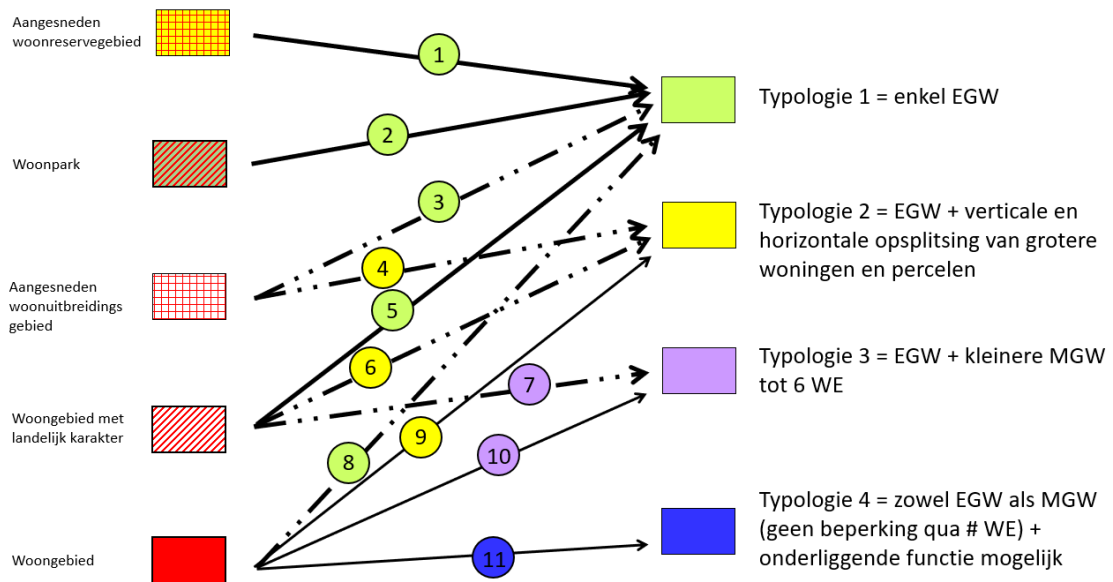
Het woonomgevingsplan bestaat uit een zoneringsplan en stedenbouwkundige richtlijnen. Het zoneringsplan bevat een afbakening van de verschillende zones waarbinnen een aantal woontypologieën worden gedefinieerd. Deze afbakening gebeurt op perceelsniveau of volgt de contour van het gewestplan. Indien er voor sommige gebieden een planinitiatief zal genomen worden, zal dit wel op perceelsniveau bekeken worden (binnen de woongebieden, woongebieden met landelijk karakter en de ontwikkelde woonuitbreidings- en woonreservegebieden) en op basis van de aanwezige typologieën, woondichtheden en functies. Daarnaast worden ook andere factoren bekeken, zoals het karakter van de omgeving/dorp, het openbaar domein, de aanwezige voorzieningen, het straatbeeld, de historische achtergrond, enz...

Uitgangspunten:

Vanuit de structuurschetsen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan per dorpskern baseren we onze gedragen afbakening van cirkels ($\pm 500m$). Dit rondom dorpskernen en stationsomgevingen. Binnen deze zone zijn we bereid verdichting toe te laten.

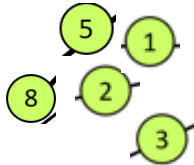


Figuur 15: gewenste nederzettingsstructuur uit GRS



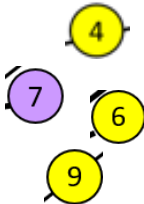
Op het plan worden er 4 types woonomgevingen bepaald:

3.5.1. Typologie 1: Enkel eengezinswoningen



Deze typologie is van toepassing op aangesneden woonreservegebieden (1), woonparken (2), aangesneden woonuitbreidingsgebieden (3), woongebieden met landelijk karakter (5) en een paar woongebieden (vb Personaathofwijk) (8). De woonlinten zijn lineaire structuren die geen deel uitmaken van een kern. De bebouwing bestaat er voornamelijk uit open en halfopen bebouwing.

3.5.2. Typologie 2: Eengezinswoningen + verticale en horizontale opsplitsing.



Deze typologie is van toepassing voornamelijk op alle woongebieden (9). Een uitzondering hierop is de stationsomgeving van St-Martens-Bodegem, aan de Lenniksebaan, omgeving Neerhofstraat, noordelijk deel N8 Schepdaal (7). Binnen de woongebieden zijn er bepaalde wijken waar we geen grote meergezinswoningen meer toelaten om de eigenheid en het landelijke karakter willen bewaren (vb Palokewijk, Kaudenaardewijk, ...) (9). Dit zijn woonzones bevinden zich verder van de kernen. De bestaande bebouwing bestaat hier voornamelijk uit eengezinswoningen.

3.5.3. Typologie 3: Eengezinswoningen + kleinere meergezinswoningen tot 6 WE.



Deze typologie vinden we terug bij de woongebieden (10). En zoals hierboven gezegd ook op een paar woongebieden met landelijk karakter waar we verdichting wel willen toelaten. Dit zijn de woonzones in of aan de rand van de kernen. De bestaande bebouwing bestaat uit een mix van eengezinswoningen en kleinere meergezinswoningen. Het centrumgebied en voorzieningen liggen op wandel en/of fietsafstand.

3.5.4. Typologie 4: Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen (geen beperking qua # WE) + onderliggende functie mogelijk.



Deze typologie is van toepassing binnen de woongebieden in de kernen en langs de N8 (11). De bestaande bebouwing is een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Hier zijn de meeste voorzieningen bevinden zich binnen wandelafstand. Ook de afstand tot het openbaar vervoer is hier op wandelafstand.

Binnen deze zone is het mogelijk om ook een onderliggende functie te voorzien, vermits de meeste zones ook in het winkelkerengebied liggen.

Op de kaart zijn ook nog een paar overdrukken aangeduid. Dit zijn indicatieve aanduidingen. Bij de uitvoering van dit BGO zal er voor deze zones een planinitiatief genomen worden en zal de juiste afbakening bepaald worden.

3.5.5. Bedrijvige kern

Deze zones overlappen grotendeels met typologie 4.

Binnen het centrumgebied wordt een 'handelskern' afgebakend. In deze zone worden handel en andere centrumondersteunende 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.

De juiste grens van dit gebied zal bepaald worden bij de opmaak van een RUP voor deze gebieden.

3.5.6. Reeds gestarte projectzones

Een aantal projecten zijn reeds gestart door middel van een planinitiatief. Het gaat o.a. over het RUP Stationsomgeving Dilbeek, inrichting binnengebied Itterbeek centrum en het masterplan Keperenberg.

Voor elk perceel of elk perceel dat deel uitmaakt van een aaneengesloten geheel van onbebouwde of bebouwde percelen, zullen er nog steeds projectzones kunnen aangeduid worden als het gaat over een ontwikkeling als totaalconcept in kader van een woonontwikkeling (ontwikkeling binnengebieden, ontwikkelingsinitiatieven voor grotere percelen, ...) en opgestart worden na de goedkeuring van dit WOP. Dit kan voor een project vanaf een grondoppervlakte van 0,5ha (5000m²).

Er kan dan geoordeeld worden dat dit behandeld wordt als een projectzone om zo een betere goede ruimtelijke ordening te verkrijgen. Hierbij dient de ontwerper in onderhandeling te gaan met de gemeente om de verschillende scenario's af te toetsen (cfr. Anterieure overeenkomst – zie GR besluit projectlast)

Bij deze beoordeling moet steeds de geest van het WOP behouden blijven, m.a.w. de ruimtelijke principes die vooropgesteld zijn (zoals verdichting in de kernen en aan vervoersknooppunten, het vrijwaren van open zichten in de buitengebieden, het niet versterken van verlinting ...) moeten gerespecteerd worden.

3.5.7. Poorten tot Dilbeek

Binnen Dilbeek zijn er bepaalde zones die in detail zullen bekeken worden in kader van de poorten tot Dilbeek. Voor deze sites zal er in de toekomst een planinitiatief worden genomen om deze verder te onderzoeken. Deze zones zijn o.a. gelegen aan de Brusselstraat in Groot-Bijgaarden en aan de N8 in Dilbeek.

Op het woonomgevingsplan zijn ook alle contouren van de goedgekeurde BPA's en RUPs weergegeven. Deze zones zijn uitgesneden, omdat hier andere voorschriften gelden. Enkel waar er geen specifieke voorschriften gekoppeld zijn aan het BPA of RUP, wordt het wel ingekleurd.

4. Toekomstige visie vertaald in stedenbouwkundige richtlijnen

Voor elke afgebakende woonzone op het zoneringsplan worden stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld. In deze richtlijnen wordt er vastgelegd op welke manier er al dan niet kan worden verdicht door een gedifferentieerd beoordelingskader op te stellen.

Binnen de woonuitbreidingsgebieden en de woonreservegebieden gelden deze richtlijnen voor de bestaande woningen. Er zijn in deze gebieden geen nieuwe woningen mogelijk.

4.1. Typologie 1: Enkel eengezinswoningen

Uitgangspunten:

Hier laten we geen verdere verdichting toe, dus geen nieuwe meergezinswoningen en ook geen horizontale en verticale opsplitsing van grotere woningen. Percelen met een voldoende perceelsbreedte kunnen wel nog opgesplitst worden voor open bebouwingen. Enkel in de groene zones met stippellijn omrand, kunnen ook halfopen woningen gebouwd worden. Ook het verticaal opsplitsen van grotere woningen is in deze zone toegestaan.

Onbebouwde percelen kunnen nog bebouwd worden met aandacht voor behoud en beleving van de open ruimte.

Hier wordt er voornamelijk gestreefd om het landelijke karakter te behouden en de verdere verlinting tegen te gaan. Tussen de bebouwing willen we doorzichten naar het achterliggende landschap bewaren door zoveel als mogelijk vrijstaande woningen te bouwen. Door het opsplitsen van percelen niet meer toe te laten voor verdere verdichting, en enkel nog toe te laten indien de percelen groot genoeg zijn voor een vrijstaande woning, wordt zo de relatie met het omliggend landschap een stukje hersteld.

Indien we zouden verdichten in deze linten, zou er een woonbehoefte op de verkeerde locatie worden ingevuld waardoor een doordacht kernbeleid gehypothecerd wordt, en er een mobiliteitsprofiel in stand gehouden worden ten koste van de fiets- en wandelverplaatsingen in het dorpscentrum.

In sommige wijken, die momenteel in woongebied liggen, is het de visie van de gemeente om hier ook geen meergezinswoningen meer toe te laten. Dit om het landelijk karakter en de eigenheid van de wijk te bewaren (vb Personaathofwijk, ...)



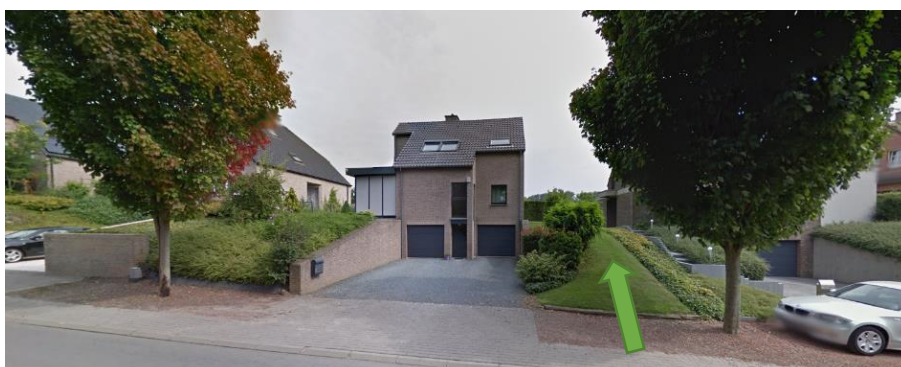
Personaathofwijk



Straatbeeldkwaliteit:

- Enkel vrijstaande eengezinswoningen in een groene tuinomgeving begrensd met levende hagen. Bij het plaatsen van omheiningen zal ingezet worden op voornamelijk natuurlijke open perceelafscheidingsen, waarbij de doorzichten gegarandeerd blijven.
- Enkel in de donkergroen met stippellijn omrande zones kunnen halfopen woningen worden gebouwd met een minimale voorgevelbreedte van 7m. Ook het verticaal opsplitsen van grotere woningen tot halfopen woningen is in deze zone toegestaan indien de voorgevel minstens 14m bedraagt en de halfopen woningen een minimale gevelbreedte hebben van 7m. Gesloten bebouwing is hier niet toegelaten.
- De footprint moet aangepast worden aan de draagkracht van het perceel en de omgeving, alsook zal de positie van de woning moeten passen binnen de beleving van de open ruimte. Voor de bestaande woningen verandert er niets, nog steeds zijn kleine verbouwingen en uitbreidingen mogelijk mits rekening gehouden wordt met de principes van het zoveel mogelijk bewaren van de open ruimte.
- Het architecturaal karakter van waardevolle gebouwen wordt gevrijwaard of hersteld.
- De onbebouwde ruimte laat doorzichten toe vanaf het openbaar domein naar het achterliggend openruimtelandschap (bv bijgebouwen in de tuin, mogen het zicht naar het achterliggend landschap niet belemmeren)
- Het parkeren wordt zoveel mogelijk buiten het straatbeeld en op eigen terrein ingericht.
- Specifiek in de woonparken wordt het behoud en versterking van de bosrijke setting vooropgesteld.
- Ontbossen wordt niet toegelaten.
- Het bouwen in 2^e bouworde en/of het aanleggen van wegenis naar (delen van) percelen gelegen in 2^e bouworde wordt hier niet toegelaten.
- Kavelopsplitsing is enkel toegelaten, wanneer de voorgevelbreedte van elke open bebouwing min. 8,0 m bedraagt – gemeten aan de voorgevellijn.
- Uitzondering hierop is het bouwen op onbebouwde percelen tegen een wachtgevel.

Voorbeelden:





4.2. Typologie 2: Eengezinswoningen + horizontale en verticale opsplitsing van grotere percelen/woningen

Uitgangspunten:

Om de aanwezige beeldwaarde van sommige wijken te beschermen wordt er bij deze typologie maar een beperkte verdichting toegelaten.

In deze zone is het de bedoeling om geen hogere woondichtheid toe te laten.

Het verticaal opsplitsen van grotere woningen is wel mogelijk tot een grondgebonden tweegezinswoning of een bijkomende zorgwoning. Ook het horizontaal opsplitsen van grotere woningen is mogelijk tot max. 2 wooneenheden.

Grotere percelen kunnen zowel opgesplitst worden tot max 2 grondgebonden aaneengesloten eengezinswoningen. Deze eengezinswoningen kunnen dan ook nog eens horizontaal opgesplitst worden tot max. 2 wooneenheden (in totaal tot max 4 WE).

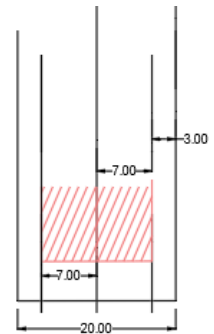
De woonentiteiten dienen ook steeds te voldoen aan de gemeentelijke verordening 'kwaliteitsvol wonen'. Indien hieraan niet kan voldaan worden, kan de woning niet opgesplitst worden.

De invulling van onbebouwde percelen wordt afgestemd op deze principes. Het afwerken van een wachtgevel kan met een halfopen woning (al dan niet nog horizontaal opgesplitst tot max. 2 wooneenheden).

Straatbeeldkwaliteit:

- Doorzichten of zichten op het achterliggende landschap moet in deze zone steeds behouden blijven. Het groene karakter binnen deze woonomgeving krijgt hier voorrang.
- Nieuwbouwwoningen moeten zich inpassen binnen het karakter van de wijk en de architectuur moet hierop afgestemd worden.
- Grotere aaneengesloten bebouwing (meer dan 2 woningen) is niet toegestaan.
- Verkavelen van percelen is slechts mogelijk indien het bestaande landschappelijke karakter van de omgeving maximaal gevrijwaard blijft en aan de bovenstaande principes wordt voldaan.
- Het bouwen in 2^e bouworde en/of het aanleggen van wegenis naar (delen van) percelen gelegen in 2^e bouworde wordt hier niet toegelaten.

- Voor bestaande woningen verandert er niets, zij kunnen steeds verbouwen en uitbreiden als rekening gehouden wordt met bovenstaande principes.
- Appartementen hebben de verschijningsvorm van een (ruime) vrijstaande eengezinswoning en moeten over voldoende woonkwaliteit beschikken (cfr Verordening 'kwaliteitsvol wonen'). Doordat deze woningen het uitzicht hebben van een eengezinswoning blijft het herkenbare straatbeeld van een residentiële woonwijk overeind, terwijl de eigenaar van het perceel meer wooneenheden kan realiseren dan wanneer het om een open bebouwing zou gaan.
- Voor het opsplitsen van een perceel of woning gelden er volgende regels:
 - Om een perceel te kunnen opsplitsen moet dit perceel groot genoeg zijn om er om 2 halfopen woningen te bouwen met een minimale voorgevelbreedte van 7,0 m.
 - Om een woning verticaal op te splitsen dient deze een minimale voorgevelbreedte te hebben van 14,0 m.
- Percelen kunnen ook samengevoegd worden voor halfopen woningen met een voorgevelbreedte van min. 7,0 m (eventueel met horizontale opsplitsing).
- Open bebouwingen moeten een minimale voorgevelbreedte hebben van 8,0 m.



Voorbeelden:



Bij afbraak van deze woning kan dit perceel wel opgesplitst worden voor 2 HOB. De woning op zich kan niet opgesplitst worden doordat de voorgevelbreedte te klein is.



2 halfopen bebouwingen



Horizontale opsplitsing in 2 wooneenheden – uitzicht eengezinswoning

4.3. Typologie 3: Eengezinswoningen + kleinere meergezinswoningen tot 6 WE.

Uitgangspunten:

Dit proces zorgt, aanvullend op het motto 'levenslang wonen in eigen buurt', ook voor een gezonde mix van doelgroepen en generaties.

Binnen dit gebied is wonen de hoofdfunctie, maar naast wonen zijn ook in beperkte mate andere complementaire functies mogelijk (ondergeschikt aan het wonen tot max 100m²). Het is de bedoeling om hier een beperkte verdichting toe te laten tot max. 6 wooneenheden per vrijstaand woonblok of door het verticaal of horizontaal opsplitsen van grotere eengezinswoningen tot meerdere wooneenheden. Het afwerken van wachtgevels kan nog wel, ook met een gebouw tot max 6 wooneenheden. Ook hier dient er steeds te worden voldaan aan de gemeentelijke verordening 'kwaliteitsvol wonen'.

In deze gebieden is het de bedoeling om beperkte verdichting toe te laten omdat deze zich aan de rand van de dorpskernen bevinden of afzonderlijk fungeert als wijk.

Volgende complementaire activiteiten zijn enkel toegestaan voor kleinschalige kantoren en diensten (zoals vrije beroepen, kappers, ...).

Straatbeeldwaarde:

- De eigenheid van de dorpskern of wijk dient te worden behouden door in te zetten op kwalitatieve architecturale eenvormigheid. Het straatbeeld is hier van belang.
- Nieuwe verdichtingsprojecten moeten een bijdrage leveren aan het residentiële karakter van de omgeving, en dit vooral door de verschijningsvorm af te stemmen op de inpassing in de omgeving.
- De verdichting zal hier gebeuren op schaal van de omgeving. De nabijheid t.o.v. de dorpskern geeft geen automatische vrijgeleide om te verdichten.
- Door meerdere percelen samen te voegen om bijvoorbeeld te herontwikkelen, moet er ingezet worden om voldoende groene ruimten te integreren in het project.
- Het afwerken van wachtgevels met een gebouw tot max 6 WE is ook hier mogelijk.

Voorbeelden:



6 wooneenheden – 1
woonblok



5 wooneenheden –
afwerken wachtgevel

4.4. Typologie 4: Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen + onderliggende functie mogelijk

Uitgangspunten:

In deze gebieden is het de bedoeling om verdichting toe te laten omdat deze zich binnen de dorpskernen bevinden. Het is ook de bedoeling om de centrumfuncties te behouden en te versterken. Dit wordt gedaan door een hogere woondichtheid toe te staan en de verweving met de functies maximaal te ondersteunen. Dit wordt gedaan door het gelijkvloers in te richten als handelsfunctie. Hierboven kunnen nog 2 woonlagen ingericht worden. Grotere appartementsgebouwen zijn hier mogelijk.

Het mobiliteitsprofiel voor deze woonomgeving is door de ligging in de dorpskern vooral fiets- en voetgangersgericht.

Deze meergezinswoningen kunnen bestaan uit 2 woonlagen / 3 bouwlagen. Er wordt geen beperking opgelegd voor het aantal wooneenheden. Ook door het samenvoegen van percelen kunnen er projectontwikkelingen ontstaan die bijdragen aan een kernversterking en diversiteit in (nieuwe) woonvormen. Toch moet er steeds voldaan worden aan de woonkwaliteit, maar ook naar een groenere invulling van het terrein (cfr 'verordening kwaliteitsvol wonen' en gemeenteraadbesluit 'projectlast').

Volgende activiteiten zijn toegestaan als onderliggende functies: kleinhandel, horeca, verweefbare bedrijvigheid, kantoren en diensten,

Voorbeelden:



Deze voorbeelden zouden goede voorbeelden zijn in deze typologie 4 (voorbeelden zonder onderliggende functie). Maar op deze plaats (Itterbeeksebaan 7 WE en Bodegemstraat 8 WE) – hier gelegen in typologie 2 – zal dit niet meer kunnen volgens het WOP.

Binnen het centrumgebied van de verschillende dorpskernen wordt een 'handelskern' afgebakend (**indicatieve overdruk**). In deze zone worden handel en andere centrumondersteunende functies maximaal gestimuleerd door meer mogelijkheden te bieden aan deze functies. Vb door dieper/hoger te bouwen...(zal later in uitvoering van dit BGO juridisch worden verankerd in een planinitiatief).

Straatbeeldwaarde:

- De eigenheid en het architecturale karakter van de omgeving moet behouden blijven. Het straatbeeld wordt hier vooral gekenmerkt door gevelarchitectuur, door de beperkte aanwezigheid van (verharde) voor- en zijtuinen.
- Zorgen voor variatie in gabaritten, gevelsprongen en ritmiek van gevelopeningen.
- De onbebouwde ruimten dienen een ruimtelijke kwalitatieve invulling te krijgen. De verhardingen dienen geconcentreerd te worden en ingezet worden op ingroening.
- Bouwen ivf dorpsweefsel met een passende inplanting en een evenwicht tussen grote en kleinere gebouwen.
- Werken met gevelgroen is een pluspunt bij appartementsgebouwen.
- Bij grote appartementsgebouwen wordt het parkeren ondergronds opgelost (cfr verordening 'kwaliteitsvol wonen').
- Binnen de verschillende dorpskernen is de straatbeeldwaarde anders. Nieuwe winkels en horeca is enkel op buurtniveau van de dorpskern toegelaten.
- Het is toegelaten om op het gelijkvloers dieper te bouwen, indien dit ruimtelijk verantwoord is en gelegen is binnen de overdrukzone van bedrijvige kern → nadien zal in een RUP hiervoor voorschriften worden opgenomen die een juiste invulling geven qua breedte/diepte/hogte.
- Er moet ingezet worden op het doordacht parkeren bij handelsfuncties, om de parkeerdruk op het openbaar domein niet te verhogen. Voor grotere projecten kan een mobiliteitsstudie helpen om hierin een inzicht te krijgen (cfr gemeentelijk mobiliteitsplan).

Voorbeelden:



Voorbeelden met onderliggende functies



5. Uitzonderingen/afwijkingen

Deze uitzonderingen en/of afwijkingmogelijkheden zijn van toepassing in alle zones aangeduid op het woonomgevingsplan.

- In bestaande grotere gebouwen met een uitgesproken architecturale of historische waarde (cfr inventaris onroerend erfgoed), worden uitzonderlijk wel meergezinswoningen toegelaten, onder voorwaarde dat de erfgoedwaarden en -elementen bewaard en/of hersteld worden (vb vierkantshoeves, gebouwen met een erfgoedwaarde,...). In deze gevallen kan een invulling met meerdere wooneenheden soms zinvoller zijn dan louter een invulling tot grondgebonden eengezinswoningen. Hier zal het advies van onroerend erfgoed mee bepalend zijn.
- Voor bestaande oudere gebouwen (cfr inventaris onroerend erfgoed) kan er van deze zones afgeweken worden als er aangetoond kan worden dat er voldoende kwaliteit via bv een energetische renovatie kan gebeuren. Dit zal door de omgevingsambtenaar beoordeeld worden. M.a.w. dit zal steeds aan een kwaliteitstoets worden onderworpen.
- Om de erfgoedwaarde van bepaalde huizen en panden te bewaren zal er ingezet worden op het eerder renoveren van de bestaande gebouwen waarbij het karakter bewaard blijft.
- Een afwijking voor een alternatieve woonvorm (woonvorm die niet voldoet aan de bepalingen uit dit woonomgevingsplan) is mogelijk op voorwaarde dat het aantal woonentiteiten, realiseerbaar volgens de principes van dit woonomgevingsplan gecombineerd met de bepalingen uit de verordening 'kwaliteitsvol mogelijk, niet wordt overschreden.

Voorbeeld: in typologie 2 zou een woning met gevelbreedte van 13 m verticaal kunnen opgesplitst worden in 2 half open woningen (wat strijdig is met de bepalingen van het woonomgevingsplan, aangezien de woning geen gevelbreedte van 14 m heeft) als alternatief voor een horizontale opdeling in twee appartementen. Aangezien de horizontale opdeling in twee appartementen enkel zou vergund worden op voorwaarde dat er voldaan wordt aan de vereisten van de verordening 'kwaliteitsvol wonen' en de vereisten voor eengezinswoningen in de verordening minder uitgebreid zijn, moet de aanvrager voor het specifieke project aantonen dat de volgens het woonomgevingsplan toegelaten woonvorm met 2 appartementen ook realiseerbaar is, rekening houdend met de verordening. Het is immers niet de bedoeling om door middel van deze afwijkingmogelijkheid extra verdichting mogelijk te maken.

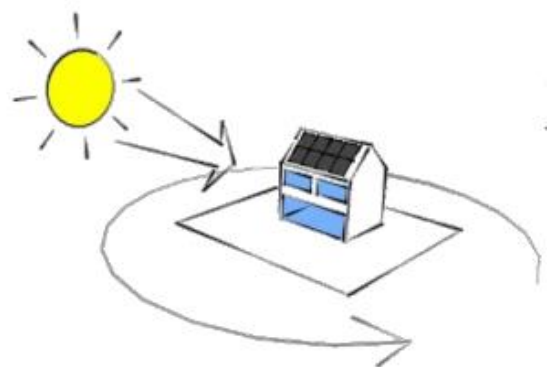
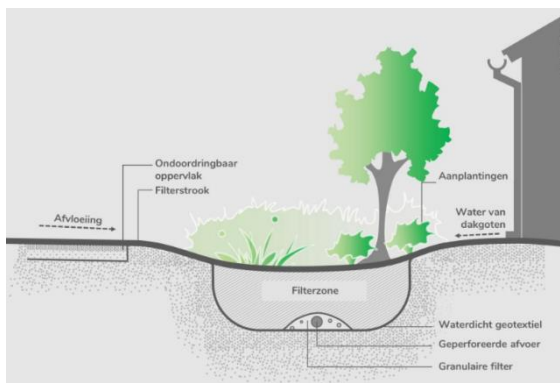
- Bij een projectontwikkeling zoals gedefinieerd in het gemeenteraadsbesluit projectlast, kan er eventueel afgeweken worden van deze typologieën. Dit project dient dan een kwaliteitstoets te ondergaan waarbij o.a. volgende zaken in acht worden genomen: terreinbezetting, schaalgrootte, inpasbaarheid omgeving, beeldkwaliteit, Dit wordt dan als een projectzone gedefinieerd.

6. Bijkomende algemene principes voor nieuwe ontwikkelingen

- 6.1. Opwaarderen en integreren van beekvalleien door niet te bouwen in effectief overstromingsgebied en doordacht te bouwen in overstromingsgevoelig gebied.
- 6.2. Integreren van waardevol groen en landschapselementen, zoals waardevolle bomen behouden, houtkanten aan te leggen, ...
- 6.3. Visuele zichtrelaties naar markante gebouwen (zoals kerktorens, atomium...) en open zichten vrijwaren.



- 6.4. Verdichtingsprojecten dienen bij te dragen aan het verduurzamen van de omgeving. Dit kan door het project te koppelen aan de realisatie van bijkomend groen, natuurelementen, nieuwe fiets- en wandelwegen, rekening houden met eventueel aanwezige warmtenetten (momenteel nog nergens aanwezig binnen Dilbeek), innovatieve woonvormen, ontharding van voortuinen, gevelgroen, rewilding van achtertuinen, regentuinen ... (zie ook kader projectlast).
- 6.5. Ook bij vervangbouw of grondige renovatie die er rekening te worden gehouden met de oriëntatie, efficiënt ruimtegebruik, duurzaamheid, aandacht voor voldoende groen, waterhuishouding, flexibiliteit in woonvormen en gerichte verdichting.



<https://www.gidsduurzamegebouwen.brussels>

7. Relatie tot andere regelgeving

- Dit BGO doet geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit de wetgeving met betrekking tot de bescherming van archeologisch erfgoed (beschermd of bewaarde landschappen / dorpsgezichten / gebouwen).
- Verkavelingen / RUP's / BPA's blijven van toepassing en hebben voorrang op dit woonomgevingsplan.
- Een toetsingskader is aanvullend op of is een voorafname aan de verankering via het geëigende ordeningsinstrument. De verhouding tussen de zogenaamde legaliteitstoets (voorschriften) en de opportuniteitstoets (goede ruimtelijke ordening) moet altijd gerespecteerd worden. **De toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften primeert** (cfr. departement Omgeving 2020a).
- Wanneer een aanvraag in strijd is met dergelijke verordenende beleidsvisies, zoals het gewestplan, de bijzondere plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de stedenbouwkundige verordeningen en de verkavelingsvergunningen - zijn in technische zin ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen - moet ze geweigerd worden wegens onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.3.1, § 1, 1° VCRO), tenzij men ervan op geldige wijze kan afwijken (artikel 4.4.1 e.v. VCRO).
- Dit BGO dient samen gelezen en toegepast te worden met de andere instrumenten van het gemeentelijk bouwkompas (nl. reglement bouwbelasting, verordening 'kwaliteitsvol wonen', gemeenteraadsbesluit 'projectlast').