

**GEMEENTE DILBEEK**  
**RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**  
**DORPSKERNVERNIEUWING ITTERBEEK**  
**STARTNOTA**  
Januari 2024



<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding tot opmaak van het RUP	4
1.2	Doelstelling	4
1.3	Procesverloop	4
1.4	Startnota en procesnota	5
<b>2</b>	<b>Situering en afbakening van het plangebied</b>	<b>6</b>
2.1	Situering	6
2.2	Afbakening plangebied	6
2.3	Huidige bestemming volgens gewestplan	7
2.4	Reikwijdte	7
2.5	Detaileringsgraad	8
<b>3</b>	<b>Planologische context</b>	<b>9</b>
3.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	9
3.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – strategische visie	9
3.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant..... <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>	
3.4	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	10
3.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek	11
3.6	Bestemmingsplannen (BPA's en RUP's)	12
3.7	Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling 'Woonomgevingsplan' Dilbeek	12
3.8	Masterplan Itterbeek	13
<b>4</b>	<b>Bestaande toestand</b>	<b>17</b>
4.1	Bebouwde ruimte	17
4.2	Voorzieningen	19
4.3	Mobiliteit	20
4.4	Beeldbepalende elementen en erfgoed	21
4.5	Groene en open ruimten	22
4.6	Waterproblematiek	23
4.7	Korte historiek van de site	25
<b>5</b>	<b>Gewenste toestand</b>	<b>28</b>
5.1	Visie	28
5.2	Uitgangspunten en concepten	29
5.3	Conceptschets	33
5.4	Verdere detaillering verschillende zones	34
5.4.1	Ruimte voor ééngesinswoningen/grondgebonden woningen	34
5.4.2	Ruimte voor meergezinswoningen en functies/diensten	34
5.4.3	Ruimte voor verschillende functies	35
5.4.4	Ruimte voor park en groene ruimte	36
5.4.5	Ruimte voor waterbuffering	36

5.4.6	Ruimte voor wegenis.....	37
5.4.7	Indicatieve aanduidingen trage wegen .....	37
<b>6</b>	<b>Juridische context.....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Beschrijving van mogelijke effecten [mer-screening] .....</b>	<b>40</b>
7.1	Discipline bodem en water .....	40
7.2	Discipline fauna, flora en biodiversiteit.....	45
7.3	Discipline landschap en erfgoed.....	48
7.4	Discipline lucht, geluid en klimaat.....	51
7.5	Discipline Mobiliteit .....	54
7.6	Discipline gezondheid en veiligheid van de mens.....	57
7.7	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten.....	58
<b>Bijlagen</b>	<b>.....</b>	<b>59</b>

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding tot opmaak van het RUP

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

De huidige bestemming van het plangebied valt grotendeels terug op de gewestplanbestemming. De gemeente wil een duurzame wijk ontwikkelen én daarom is het aangewezen om te werken met aangepaste bestemmingen zodat er voldoende voorwaarden kunnen gesteld worden inzake water, groene ruimte, mobiliteit en een divers woningaanbod en gemeenschapsvoorzieningen.

Als inhoudelijke voorbereiding voor de uitwerking van dit RUP werd een masterplan opgesteld. De inhoudelijke onderbouwing van dit masterplan werd vertaald naar visie in dit RUP. Het masterplan wordt ook als bijlage bijgevoegd.

### 1.2 Doelstelling

In het GRS is opgenomen dat er wordt ingezet op kernversterking, waarbij ingezet wordt om de woonfuncties te concentreren in de kernen van de nederzettingsstructuur. De inbreidingsinitiatieven dienen steeds een meerwaarde voor de kwalitatieve leefomgeving te waarborgen. Ze moeten dan ook afgestemd zijn op de maat en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Concreet zal de gemeente in het RUP bepaalde herbestemmingen doorvoeren om zo enerzijds de zonevreemdheid op te heffen en anderzijds om het aantal woonlagen die binnen het gewestplan zijn vastgelegd te verhogen.

### 1.3 Procesverloop

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

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

#### **Voorliggend document is de startnota.**

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

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

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

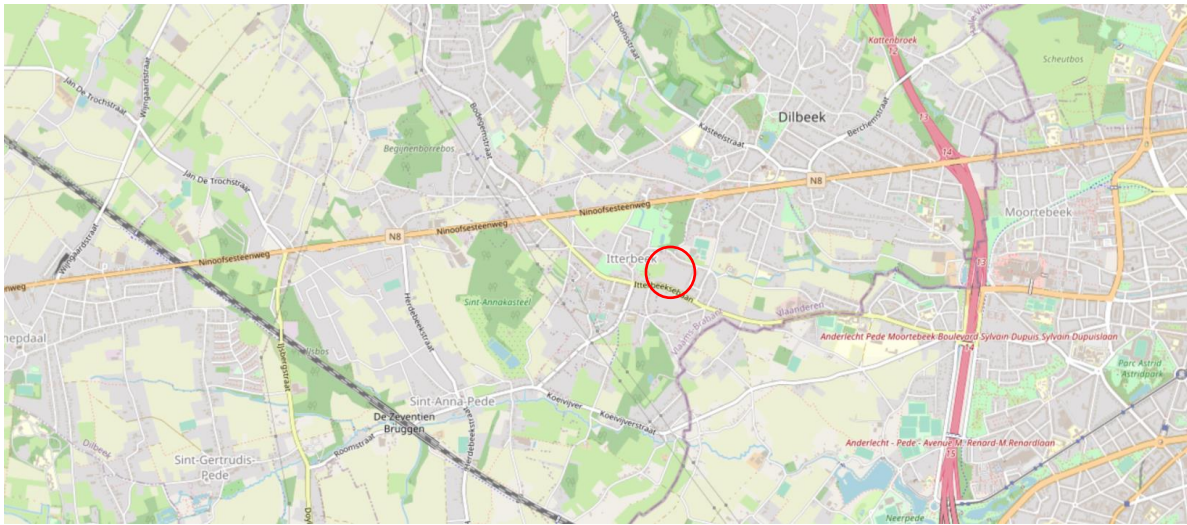
## 1.4 Startnota en procesnota

Het doel van de startnota is de eerste planopties aan te geven en deze opties te onderbouwen en te motiveren. Ook wordt in de startnota nagegaan of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten. De documenten vormen de basis voor de eerste publieke raadpleging en adviesvraag. In de procesnota wordt het procesverloop verder verduidelijkt.



## 2 Situering en afbakening van het plangebied

### 2.1 Situering



Kaart: situering van het plangebied.

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

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

### 2.2 Afbakening plangebied



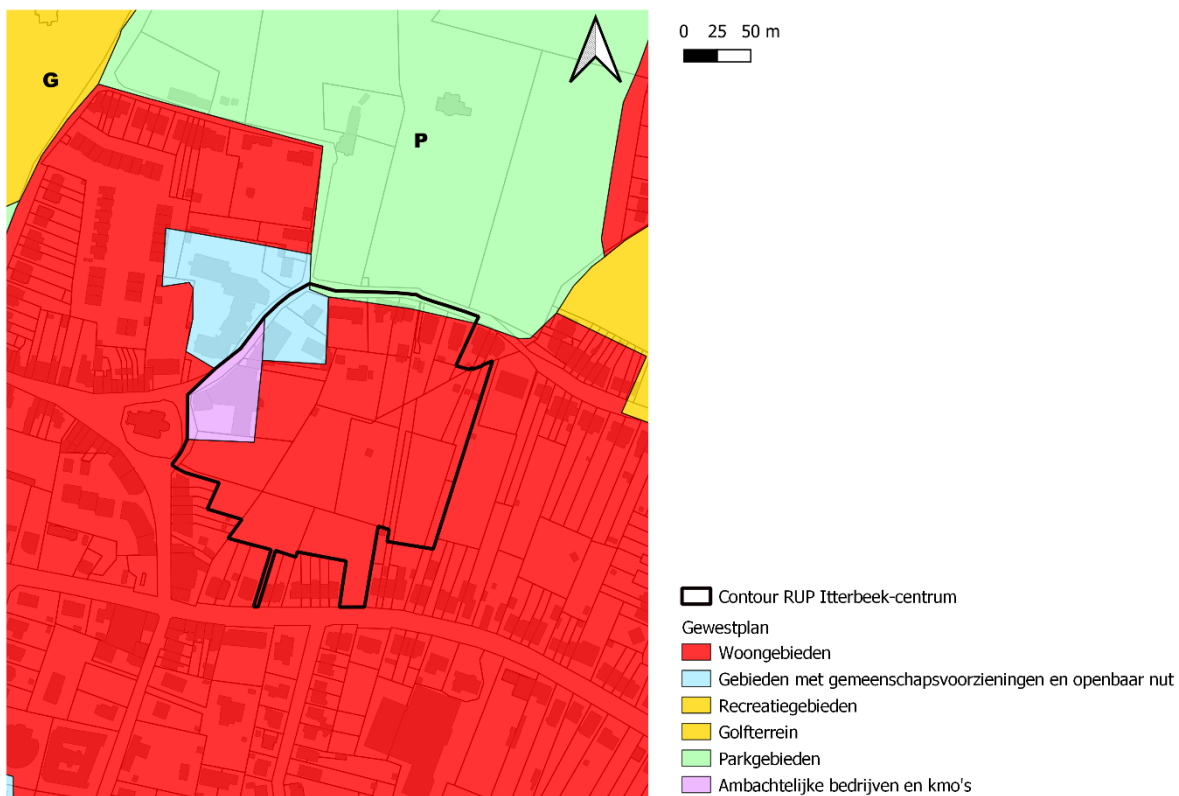
Kaart: Afbakening van het plangebied.

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

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

## 2.3 Huidige bestemming volgens gewestplan

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



Kaart: Gewestplan met contour van het plangebied.

## 2.4 Reikwijdte

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

De reikwijdte van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt als volgt omschreven:

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

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

## 2.5 Detailleringsgraad

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



## 3 Planologische context

### 3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>1</sup>

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

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

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

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

### 3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – strategische visie<sup>2</sup>

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

De strategische doelstellingen zijn:

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

De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zijn:

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

De strategische visie wordt momenteel geconcretiseerd op verschillende manieren:

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

---

<sup>1</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – BS 21 april 2004

<sup>2</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – goedgekeurd juli 2018

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

### 3.3 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant<sup>3</sup>

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

De drie basisprincipes van de provincie:

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

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



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

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

<sup>3</sup> Provincie Vlaams-Brabant, Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant – definitieve vaststelling 19 september 2023

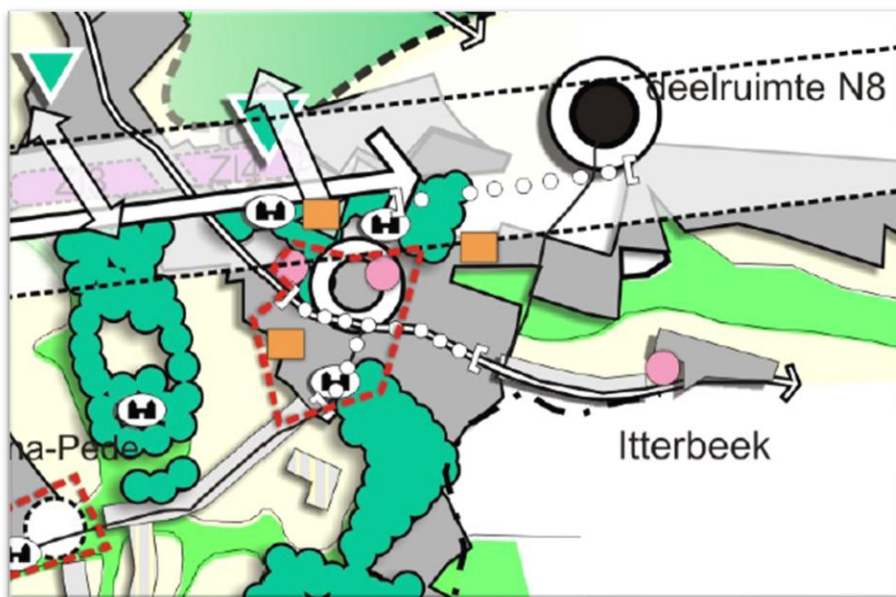
- Compacter en dichter bouwen
  - Woningtype, betaalbaarheid en woonkwaliteit (kleine woningen, betaalbaar en sociaal en kwaliteit)
  - Kwalitatieve kernversterking en selectieve verdichting
    - “De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze stads- en dorpskernen versterken. Zo is het in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

#### Concrete selectie Itterbeek

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

### 3.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek

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

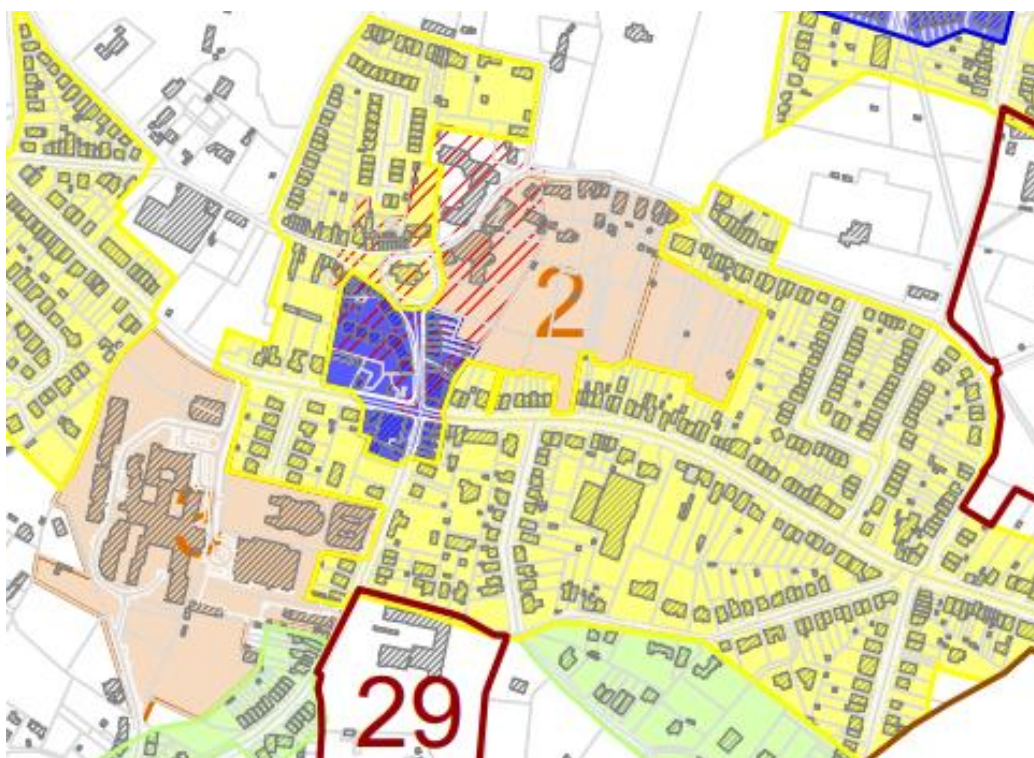


Kaart: Uittreksel uit gemeentelijk structuurplan Dilbeek.

### 3.5 Bestemmingsplannen (BPA's en RUP's)

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

### 3.6 Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling 'Woonomgevingsplan' Dilbeek



Kaart: Uittreksel uit Woonomgevingsplan.

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

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

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

In het woonomgevingsplan wordt het plangebied geselecteerd als:

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

Dit RUP focust zich op het westelijk deel van de projectzone nr.2. De bedoeling van de gemeente is om deze op korte en middellange termijn te ontwikkelen in navolging van het masterplan dat is opgemaakt en in navolging van verschillende elementen uit het structuurplan. Het oostelijk deel van de projectzone wordt niet mee opgenomen in dit RUP. Dit wordt door de gemeente als een zone om te ontwikkelen op langere termijn. De verdere uitwerking van deze oostelijke zone kan deel uitmaken van een ander planningsproces.

### 3.7 Masterplan Itterbeek<sup>4</sup>

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

*Het volledige Masterplan is terug te vinden in de bijlage van dit RUP.*

#### **Ruimtelijke concepten van het masterplan**

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

---

<sup>4</sup> Opgemaakt door a2o architecten.





## Veerkrachtig landschap

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



## Duurzame mobiliteit

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



## Dorpskernversterking

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



## Duurzaam waterbeheer

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



## Modal shift

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



## Gediversificeerd wonen

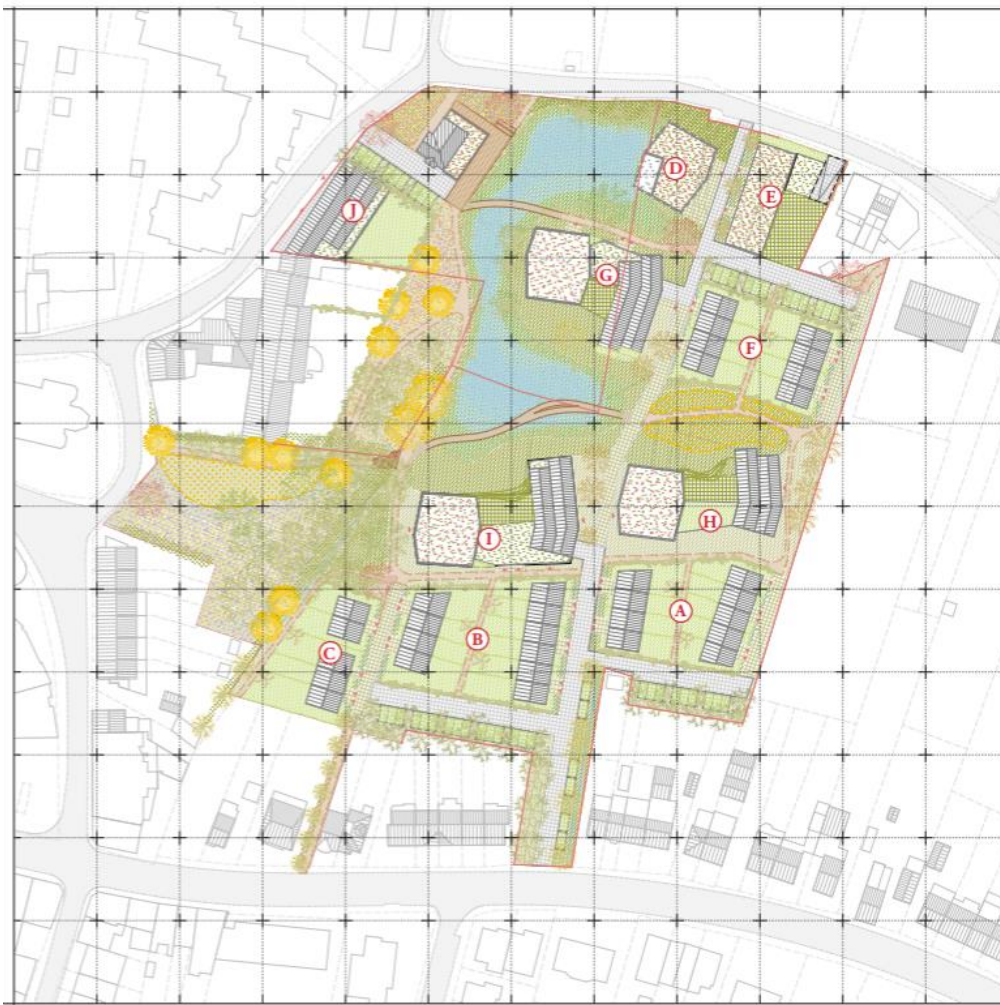
- divers woonaanbod
- verhoging aanbod voorzieningen
- kwalitatieve buitenruimtes met oog voor privaat / collectief / publiek



## Circulaire aanpak

- duurzaam materiaalgebruik
- beperken verharding
- beperken grondverzet

## Overzichtskaart masterplan



Bron kaart: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten.

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

## Detailering

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

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

### Masterplan: eenheden

#### Woningen

- Zone A**  
9 eengezinswoningen  
4 halfopen bebouwing  
5 gesloten bebouwing
- Zone B**  
10 eengezinswoningen  
4 halfopen bebouwing  
6 gesloten bebouwing
- Zone C**  
5 eengezinswoningen  
4 halfopen bebouwing  
1 gesloten bebouwing
- Zone F**  
8 eengezinswoningen  
4 halfopen bebouwing  
4 gesloten bebouwing

= 32 woningen

	gfb	±1	±2	±3	totaal
1±1gfb	13	20	16	4	53
2±1gfb	7	7	4	2	20
3±1gfb	4	5	7	4	20
<b>totaal</b>	<b>24</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>93</b>

Designprint scenario L: 224

Designprint scenario M: 148

**TOTAAL: 125 eenheden**

Designprint scenario S: 101

- + 240 m<sup>2</sup> horeca (klooster met uitbreiding)
- + 495 m<sup>2</sup> commerciële ruimtevoorziening (gelijkvloers co-housing zone J)
- + 460 m<sup>2</sup> kinderdagverblijf ( gelijkvloers zone E)

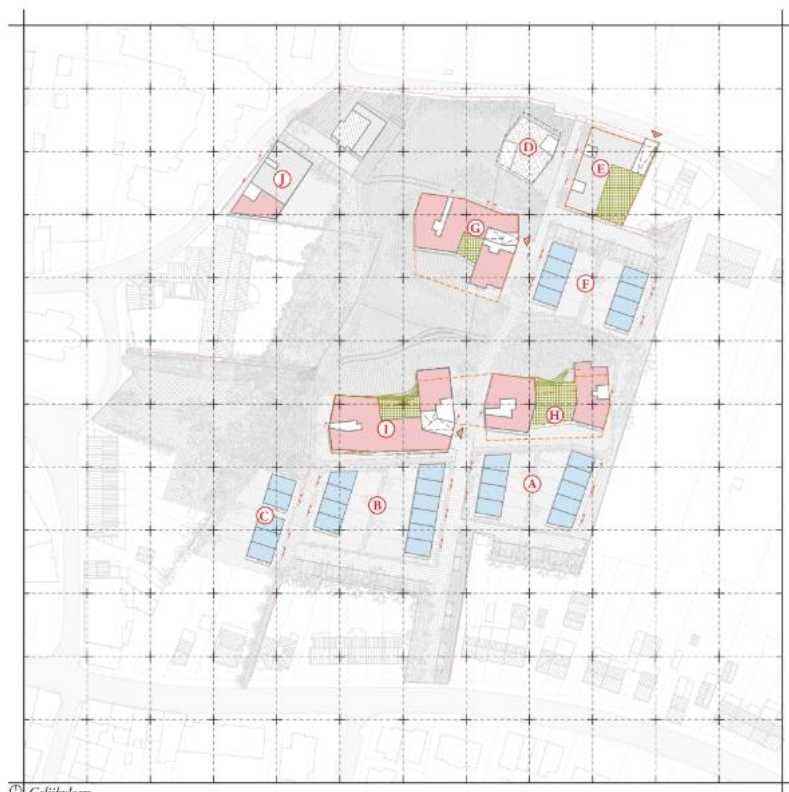
- eengezinswoning
- een slaapkamerappartement
- twee slaapkamerappartement
- drie slaapkamerappartement
- ondergrondse parking

#### Appartementen

- Zone D**  
7 appartementen  
4 éénslaapkamerappartementen  
1 twee slaapkamerappartement  
2 drie slaapkamerappartementen
  - Zone E**  
8 appartementen  
3 éénslaapkamerappartementen  
5 twee slaapkamerappartementen
  - Zone G**  
25 appartementen  
12 éénslaapkamerappartementen  
7 twee slaapkamerappartementen  
6 drie slaapkamerappartementen
  - Zone H**  
22 appartementen  
16 éénslaapkamerappartementen  
2 twee slaapkamerappartementen  
4 drie slaapkamerappartementen
  - Zone I**  
26 appartementen  
15 éénslaapkamerappartementen  
4 twee slaapkamerappartementen  
7 drie slaapkamerappartementen
- = 88 appartementen

#### Zone J (co-housing)

- 5 eenheden  
3 éénslaapkamerappartementen  
1 twee slaapkamerappartement  
1 drie slaapkamerappartement



Bron kaart: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten.  
Figuur Detailering van het Masterplan, bron: a2o architecten.

## Parkeren

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

## **MOBER in opmaak**

In functie van de verdere uitwerking van het masterplan en in functie van de inhoudelijke uitwerking van dit RUP wordt een Mober opgesteld. Dit gebeurt door het studie bureau Vectris. Momenteel is deze in opmaak. Deze Mober werd opgemaakt in functie van de voorziene 36 ééngezinswoningen en 84 meergezinswoningen.

Binnen de Mober zullen volgende onderdelen uitgewerkt worden:

- Context en projectkenmerken.
- Huidige bereikbaarheid.
- Berekening van huidig mobiliteitsprofiel.
- De te verwachten effecten.
- Milderende maatregelen en verbeteringsmaatregelen.

De gedetailleerde resultaten van de Mober zullen in een latere fase geïntegreerd worden in dit planningsproces. De resultaten van de Mober worden later ook geïntegreerd in de mer-screening.

## 4 Bestaande toestand

### 4.1 Bebouwde ruimte

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



Kaart: Situering standpunt foto's

### Beeldenanalyse



Bebouwing langs de Weidestraat (1) en (2)





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



*Achterkant woningen Dorpstraat en zicht op kerk (6)*



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



*Oude brouwerij Draiboomken (nu vzw De Poel) (9) (10)*





Speelpleintje op perceel OCMW (11)

## 4.2 Voorzieningen

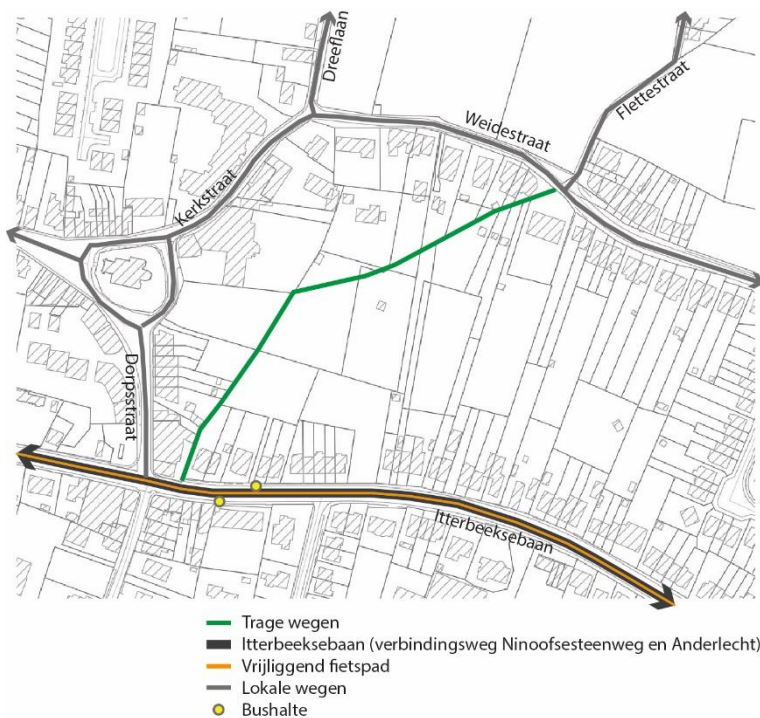
Het plangebied is gelegen aan de rand van de landelijke kern van Itterbeek. Een reeks kleinere voorzieningen zijn gelegen in het dorp. Er is een beperkt aanbod aan voorzieningen aanwezig rondom het plangebied. Eén café, een frituur en een immokantoor. Wat verder op de Itterbeeksebaan zijn er wel meer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



- ★ Lokale handel en horeca
- ☒ Kerk
- School
- ⬢ Woonzorgcentrum 'het Witte Huis'
- ★ vzw de Poel
- Sportterreinen

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

## 4.3 Mobiliteit



### Wegstructuur

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

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

### Voetwegen



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

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

## Bushalte en fietspaden

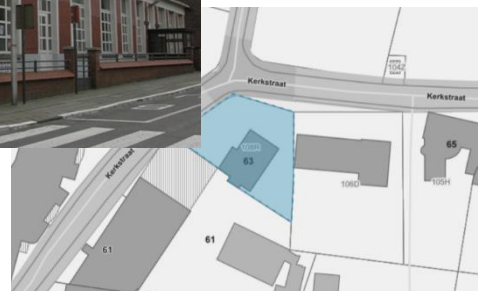
Langsheen de Itterbeeksebaan zijn bushaltes gelegen en werd er recent een vrijliggend fietspad aangelegd.

### 4.4 Beeldbepalende elementen en erfgoed



- ★ Inventaris onroerend erfgoed
- ★ Landschapelijk element - Kasteeldomein
- Bepalende zichten op het plangebied

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





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

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

[Dorpswoningen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

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

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

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

## 4.5 Groene en open ruimten

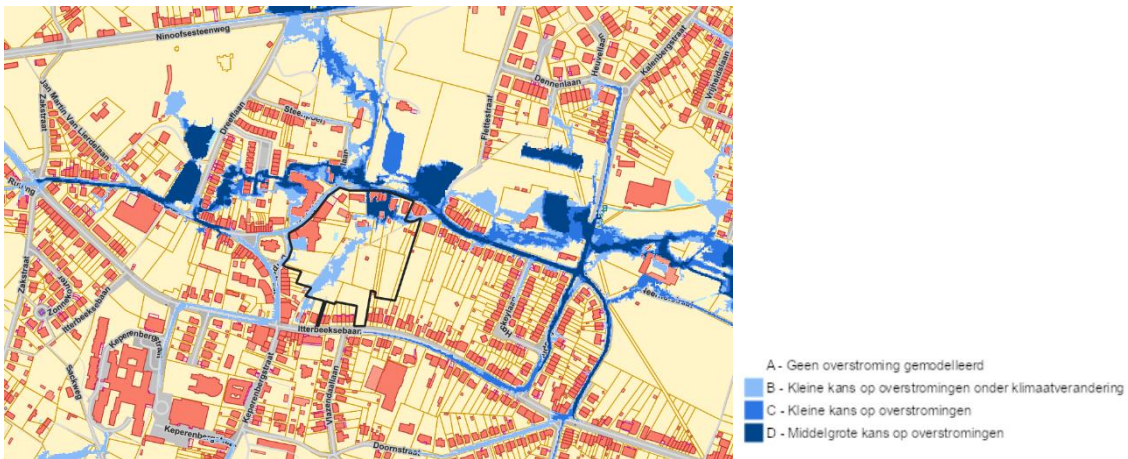


Het plangebied is momenteel deels onbebouwd. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door weilanden, akkers en kleine landschapselementen. Ook verschillende bomen en bosjes zijn nog aanwezig. Het noordelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door bebouwing/woningen met tuinen. Vanuit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

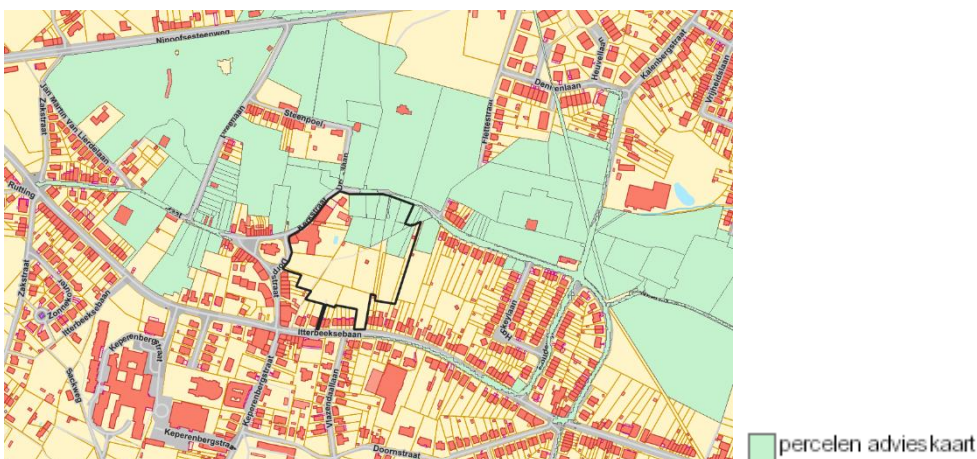
## 4.6 Waterproblematiek

De overstromingsproblematiek in en rond het plangebied is een gekend vraagstuk voor de gemeente. De gemeente wil op termijn het risico voor overstromingen verminderen en dit plangebied speelt hier een belangrijke rol. Het is duidelijk dat het plangebied een waterproblematiek bezit. Ook de nieuwe watertoetskaarten geven dit duidelijk weer. Er kunnen grosso modo twee zones onderscheiden worden.

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



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



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



## Rioleringsysteem en bijkomende waterbuffering.

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



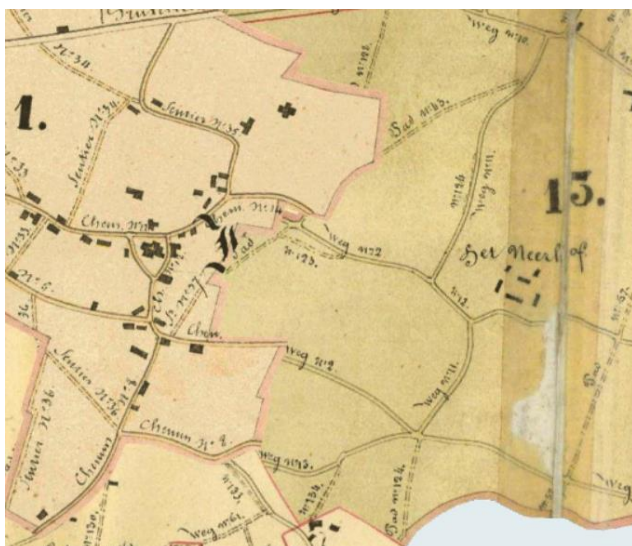
Kaartje: Bestaande rioleringsstelsel [kaartje Farys]. De straten rondom het plangebied zijn uitgerust met een gemengd rioleringsstelsel.

## 4.7 Korte historiek van de site<sup>5</sup>



*Ferriskaart - 1777*

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



*Atlas der buurtwegen – 1841*

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

<sup>5</sup> Bron onderstaande kaarten: [www.geoppunt.be/september](http://www.geoppunt.be/september) 2023



*Topografische kaart Vandermaelen – 1846-1854*

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



*Luchtfoto - 1971*

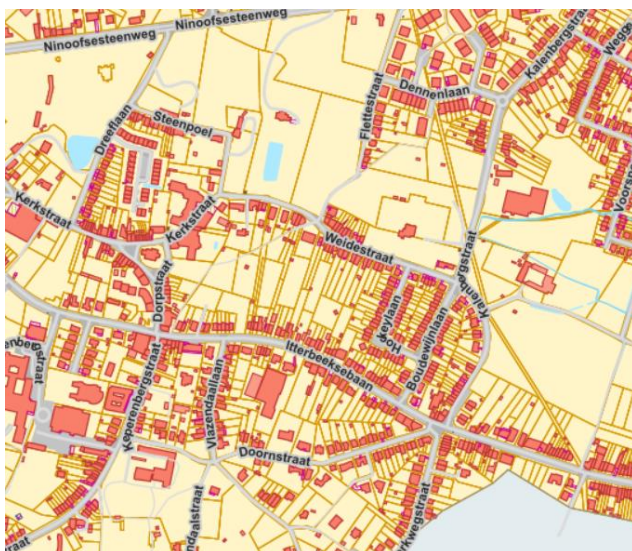
De luchtfoto van 1971 geeft duidelijk meer dat de groene ruimte in het plangebied duidelijk verdeeld is in verschillende percelen (akkers en tuinen). De trage weg loopt nog steeds dwars doorheen het plangebied. Vooral de randen van het plangebied hebben meer bebouwing gekregen.



*Luchtfoto – 2021*

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





## Groot referentiebestand – 2023

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



## 5 Gewenste toestand

### 5.1 Visie

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



Kaart Structuurschets.

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

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

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

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

## 2. Inrichten van kwalitatieve publieke ruimte.

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

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

De gemeente wil de kaart trekken van duurzamere ruimtelijke planning waar ook mogelijkheden ontwikkeld worden om voorzieningen te integreren in het woonweefsel. Op die manier wil ze de levendigheid en leefkwaliteit in Itterbeek verhogen. Binnen het plangebied worden mogelijkheden ontwikkeld om bijvoorbeeld gemeenschapsvoorzieningen, horeca, commerciële activiteiten te voorzien. En dit alles op maat van de kern van Itterbeek.

### 5.2 Uitgangspunten en concepten.

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



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

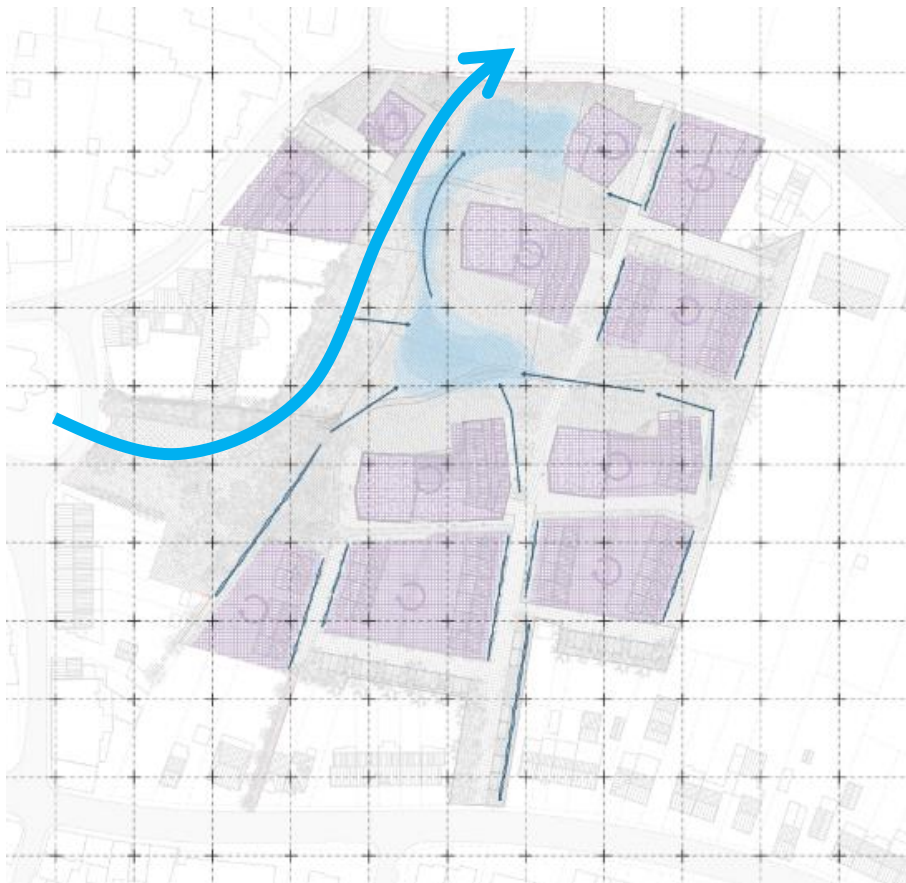
Door een nieuwe woonbuurt te ontwikkelen met veel aandacht voor **diverse bebouwing, groen en water** wil de gemeente een bijkomende impuls geven aan de kern van Itterbeek. De nieuwe woonbuurt moet zich inpassen in de **dorpse kern** én in het landschap. Er wordt gestreefd naar **diverse bebouwingstypologieën**.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

zorgvuldig worden uitgewerkt, zodat er geen monoliete gebouwen ontstaan. Het is belangrijk dat er gewerkt wordt aan een duidelijke identiteit voor de wijk.

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

## 2. Een dynamisch en veerkrachtig waterlandschap.

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



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



## 4. Kwalitatieve groene en waterrijke publieke ruimte en netwerk aan trage wegen



Ter illustratie: groen en waterrijk binnengebied,

Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten.

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

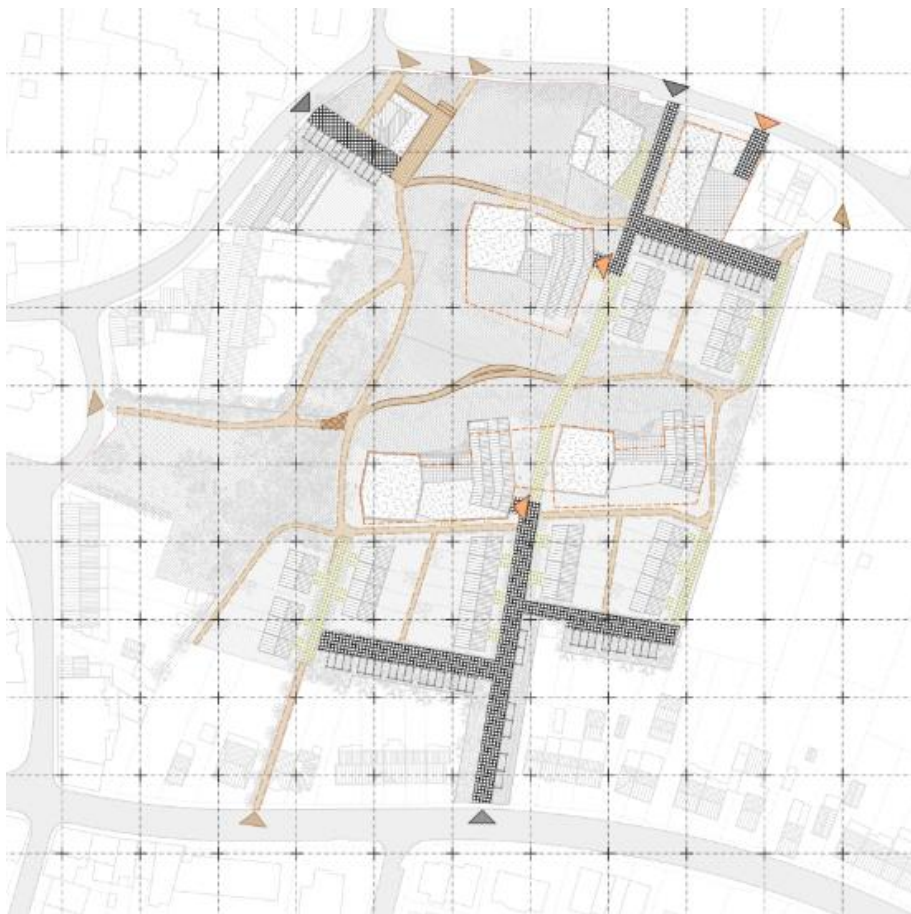
Bijkomend zal een aanzienlijk deel van het plangebied voorzien worden voor een groene ruimte die toegankelijk zal zijn voor de buurt en ook voor de inwoners van de kern van Itterbeek. Op die manier krijgt de kern van Itterbeek een nieuw toegankelijke groene ruimte. Daarbij dient rekening gehouden te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

## 5. Netwerk van trage wegen én geen doorgaand verkeer

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

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





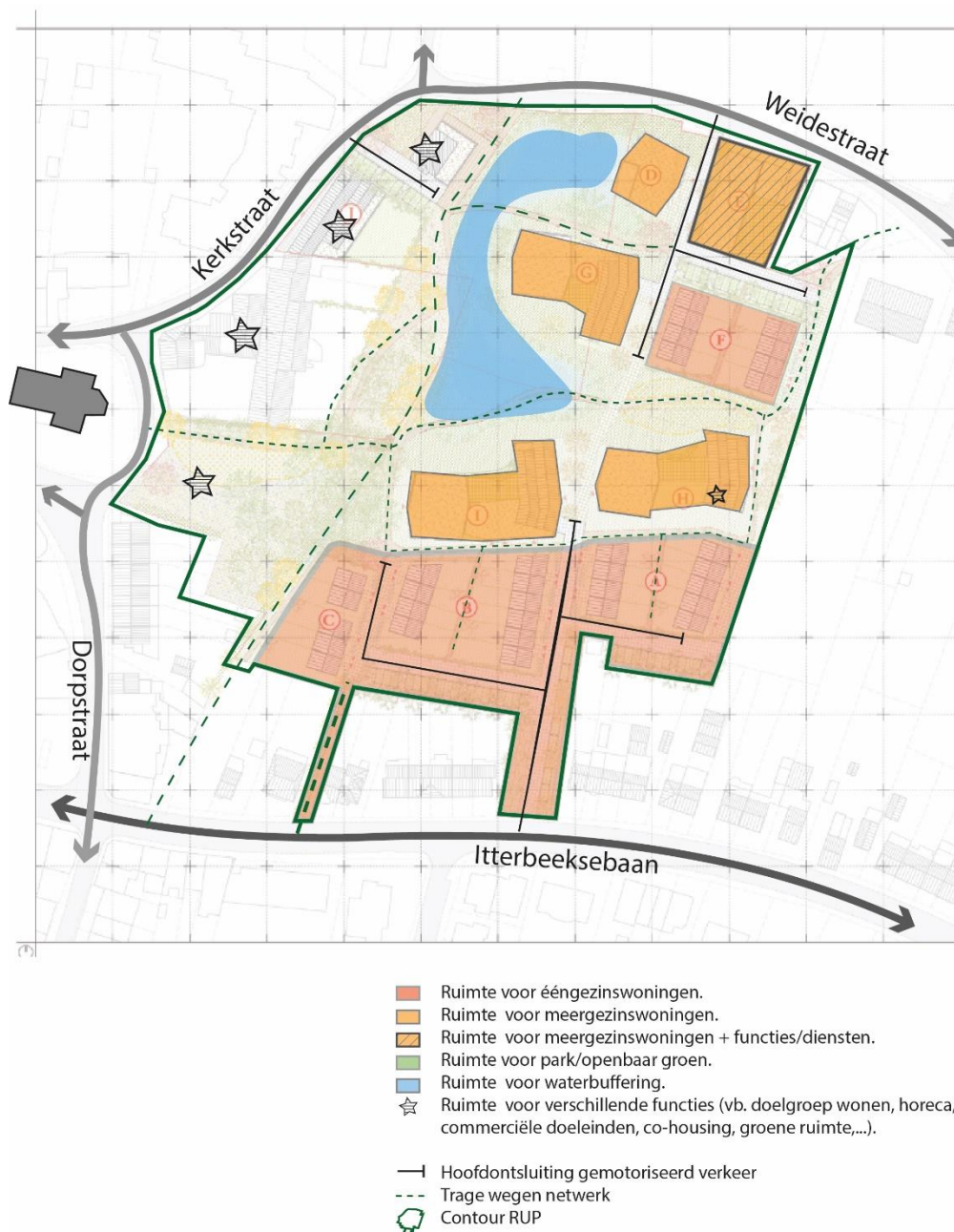
Bruine lijnen geven de trage wegstructuur weer. Groene lijnen/structuren geven de woonerven weer en grijze arcering geven de toegangswegen weer.

Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten

## 5.3 Conceptschets

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

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



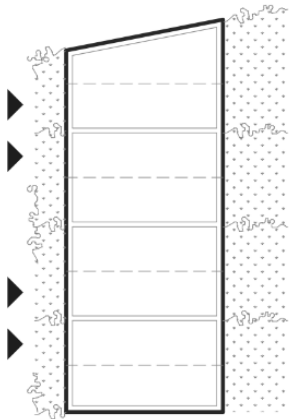
Kaart: Conceptschets plangebied Itterbeek centrum.

## 5.4 Verdere detaillering verschillende zones

Hieronder wordt een overzicht gemaakt van de verschillende typologieën.

### 5.4.1 Ruimte voor eengezinswoningen/grondgebonden woningen.

- De zones voor eengezinswoningen zijn hoofdzakelijk gelegen in het zuiden van het plangebied aansluitend op de Itterbeeksebaan. Eén groep eengezinswoningen worden in het noordelijk deel van het plangebied voorzien. De verschillende woningen worden uitgewerkt als gesloten of gekoppelde bebouwing.
- De eengezinswoningen zijn toegankelijk via een woonerf. Deze woonerven sluiten aan bij de bestaande stratenstructuur.
- Verschillende trage wegen ontsluiten de eengezinswoningen.
- De woningen zullen als een splitlevel bebouwing worden uitgewerkt.
- *In het totaal worden er 32 grondgebonden woningen voorzien, minimum gekoppeld per twee woningen of tot maximum 6 aanéengesloten grondgebonden woningen.*



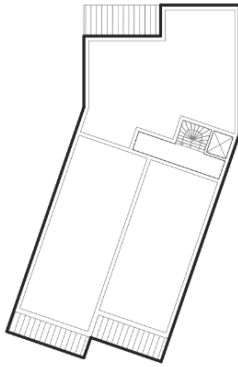
Links: figuur van de grondgebonden woningen. Rechts: voorbeeld van een mogelijke uitwerking.  
Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten.

### 5.4.2 Ruimte voor meergezinswoningen en functies/diensten

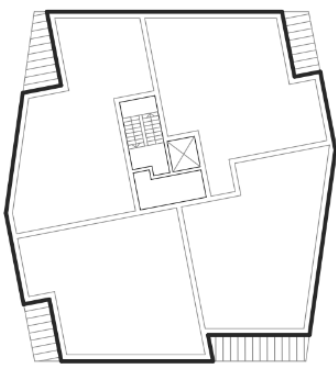
De architectuur binnen deze zones dient een meerwaarde te zijn voor de kern van Itterbeek. Binnen deze zones is het ook mogelijk om ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien in functie van de woningen. De meergezinswoningen bevinden zich in het centrale deel van het plangebied. De hoofdfunctie is wonen.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

Voor de meergezinswoningen worden er twee type woningen voorgesteld:

- **de strip:** langgerekt volume met een oost-west oriëntatie, ingepast in de hellingen (met hellende daken).
  - o *Met een totaal van 51 appartementen, verspreid over verschillende gebouwen.*
- **het dorps huis:** vrijstaande volumes bedacht als een grote villa (met platte groendaken).
  - o *Met een totaal van 30 appartementen, verspreid over verschillende gebouwen.*



De strip, concept en voorbeeld van mogelijke uitwerking



Het dorps huis, concept en voorbeeld van mogelijke uitwerking  
Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten

### 5.4.3 Ruimte voor verschillende functies

Binnen het RUP zal er ook ruimte worden voorzien waar diverse functies voorzien en gebundeld kunnen worden. Deze functies hebben globaal tot doel om kernversterking in de hand te werken en het projectgebied een bijkomende dynamiek mee te geven. Tegelijkertijd is het noodzakelijk om het bestaande belangrijk gebouwenbestand/patrimonium centraal stellen en te optimaliseren. Voor deze ruimten en functies dient er steeds ook een voldoende aandeel groene ruimte te voorzien, zodat het kan aansluiten bij het parkgebied. Er wordt vooropgesteld om een groen-terreinindex op te stellen voor deze verschillende zones en hieraan gekoppelde functies. Volgende functies worden naar voor geschoven:

#### 5.4.3.1 Mogelijkheden voor horeca, commerciële ruimten en integratie van co-housing.

- Voorziene bebouwingsoppervlakte voor commerciële ruimte: 495 m<sup>2</sup>.
- Voorziene bebouwingsoppervlakte voor horeca: 240 m<sup>2</sup>
- Voorzien aantal co-housing entiteiten: 5 wooneenheden

Deze functies worden bij voorkeur gekoppeld aan de huidige pastoriewoning en oude schoolgebouw. De bedoeling is om in deze zone mogelijkheden te bieden zodat een horecafunctie zich kan integreren in het plangebied. Tegelijkertijd wordt er ruimte voorzien om bijkomende type woningen (co-housing) te integreren in het plangebied. Dit met de bedoeling om een gedifferentieerd woningaanbod te



kunnen aanbieden. Een co-housing project kan tegelijkertijd gekoppeld worden aan de mogelijkheid om commerciële ruimten te integreren. De bestaande bebouwing van de school wordt naar voor geschoven om de co-housing en eventuele commerciële functies een plaats te geven. Op deze manier is het ook de bedoeling om het bestaande patrimonium te vernieuwen en in te schakelen de dorpskernvernieuwing en dit steeds met aandacht voor het erfgoed karakter.

#### 5.4.3.2 Ruimte voor doelgroepwonen

- *Behoud en optimalisatie van het bestaand aantal woongroepen van vzw De Poel.*

Er wordt ruimte voorzien voor huisvesting voor specifieke doelgroepen. Binnen het plangebied bestaat reeds deze functie in de gebouwen van vzw de Poel. Deze ruimten en functies zullen in het plangebied bestendig worden. De huidige bestaande gebouwenconfiguratie wordt als basis gebruikt. Er kunnen mogelijkheden geboden worden voor de optimalisatie van de werking. Een belangrijk aandachtspunt is de relatie met het achterliggende groene ruimte.

#### 5.4.3.3 Afwerking van het plangebied

Een kwaliteitsvolle afwerking richting de kerk van Itterbeek wordt vooropgesteld. Dit huidige braakliggend terrein (tussen gebouwen van de vzw De poel en huis met nr. 13) kan inspelen op eventueel toekomstige noden. Op termijn kan deze zone verder ontwikkeld in functie van kernversterking. Een belangrijke voorwaarde is dat er een duidelijke en omvangrijke groene doorsteek tussen de omgeving van de kerk en het plangebied gegarandeerd blijft.

### 5.4.4 Ruimte voor park en groene ruimte

Centraal binnen het plangebied wordt een parkzone voorzien. Deze zal fungeren als een belangrijke verbindende publieke ruimte tussen de nieuwe woningen en functies en zal zorgen voor een versterking van de groene woonomgeving in Itterbeek.

### 5.4.5 Ruimte voor waterbuffering

*Voorziene waterbuffer: ± 650 m<sup>3</sup>*

Zoals eerder gesteld in de startnota is het waterverhaal en het voorzien van een waterrijk landschap een belangrijk uitgangspunt voor dit RUP. Binnen de parkzone moet voldoende ruimte voorzien voor bijkomende opvangcapaciteit van water. Dit dient ingeschakeld te worden in functie van de nieuwe bebouwing. Maar dient tegelijkertijd ook ingeschakeld te worden in het verbeteren en opvangen van afstromend water vanuit Itterbeek dorp.

## 5.4.6 Ruimte voor wegenis

*Telkens één aansluiting: aan de Kerkstraat, Weidestraat en Itterbeeksebaan.*

Binnen het plangebied is het mogelijk om verschillende wegen te voorzien als toegang van de nieuwe woonomgevingen. Er wordt echter geen doorgaand verkeer toegelaten in het hele plangebied. De wegenissen worden bedacht vanuit het woonerfprincipe. Een zone voor bezoekersparkeren wordt hieraan gekoppeld worden.



Figuur: Mogelijke uitwerking van een woonerfprincipe.  
Bron: Masterplan Itterbeek, 2023, a2o architecten

## 5.4.7 Indicatieve aanduidingen trage wegen

*Verschillende trage wegen doorheen het plangebied.*

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

## 6 Juridische context

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

<b>Ruimtelijke context</b>	
Gewestplan	Gewestplan nr. 25 Halle – Vilvoorde - Asse (KB 07/03/1977).
Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gebieden recht van verkoop	Neen
Atlas der buurtwegen	Buurtweg nr. 37 Buurtweg nr. 122
Herbevestigd agrarisch gebied	Neen
<b>Context landschap</b>	
Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	Neen
Beschermde monumenten	Neen
Beschermde archeologische sites	Neen
Bouwkundig erfgoed	Gebouw op perceel 108R (kloostergebouw + school)
Landinrichting	Neen
Unesco Werelderfgoed	Neen
<b>Context natuur</b>	
Gebieden van het VEN/IVON	Neen
Bos en Natuurreservaten	Neen
Vogel- en habitatrictlijngebieden	Neen
Biologische waarderingskaart (BWK)	In het zuiden van het plangebied: een zone met biologisch minder waardevolle elementen.
Gebieden met recht van voorkoop	Neen
<b>Context water</b>	
Beschermingszones grondwaterwinningen	Neen
Bevaarbare waterlopen	Neen
Onbevaarbare waterlopen (klasse)	Neen
Watertoetsadvieskaarten (2023)	In het noorden van het plangebied bevinden zich verschillende percelen waar advies over gevraagd moet worden.
Pluviale overstromingskaarten (2023)	In het noorden en centraal van het plangebied.
Fluviale overstromingskaarten (2023)	Neen
Recent overstroomde gebieden (ROG)	Neen
<b>Context milieu</b>	
Milieuvergunningen	Percelen 110E, 105G, 37M, 36E
Bodemvervuiling (OVAM dossiers)	Perceel 110 E (Oriënterend bodemonderzoek)

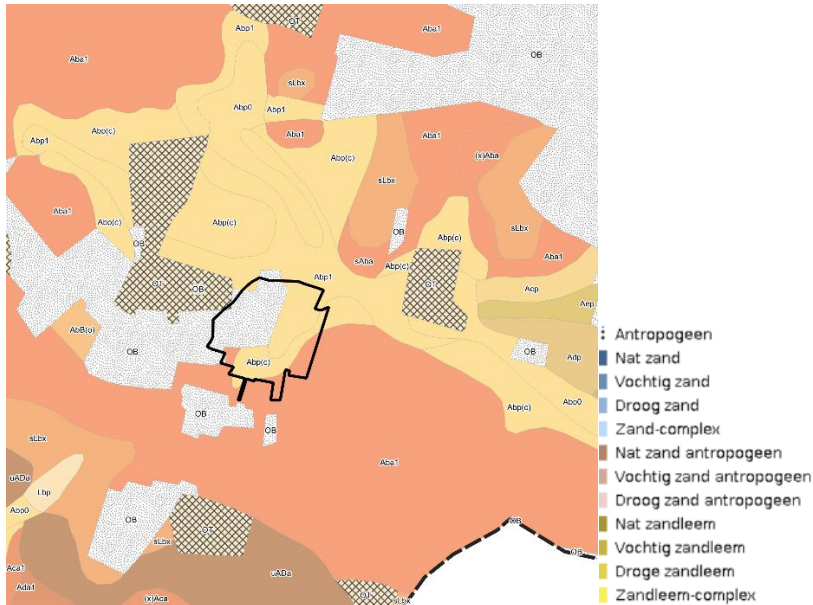
<b>Context industrie</b>	
Seveso-inrichtingen	/
VLAIO Bedrijventerreinen	Delen van 110E, 109L en B108t
<b>Context mobiliteit</b>	
Openbaar vervoer	<p><i>Langsheen Itterbeeksebaan;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lijnnr: 116 (Brussel-Ternat)</li> <li>- Lijnnr: 117 (Brussel -Dilbeek Rondebos)</li> <li>- Lijnnr: 118 (Brussel-Schepdaal)</li> <li>- Lijnnr: 570 (Schoolbus, Dilbeek, Schepdaal, Ternat....)</li> <li>- Lijnnr: 810 (Halle-Ruisbroek-Dilbeek-Jette)</li> </ul> <p><i>Langsheen Ninoofsesteenweg;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lijnnr: 127 (Ninove – Brussel)</li> <li>- Lijnnr: 128 (Ninove – Brussel)</li> <li>- Lijnnr: 136 (Groot-Bijgaarden – Alsemberg)</li> <li>- Lijnnr: 810 (Halle – Ruisbroek – Dilbeek – Jette)</li> </ul>
Fietsroutes (functionele fietsroutes bovenlokaal en toeristisch)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afgescheiden fietspad langsheen Ninoofsesteenweg en Itterbeeksebaan</li> <li>- F209: ten zuiden van het plangebied</li> </ul>



## 7 Beschrijving van mogelijke effecten [mer-screening]

### 7.1 Discipline bodem en water

#### Bodem



Kaart: Bodemtypologie. Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd\\_november\\_2023](http://www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd_november_2023)

De **bodemtypologie** in het plangebied bestaat voornamelijk uit twee types.

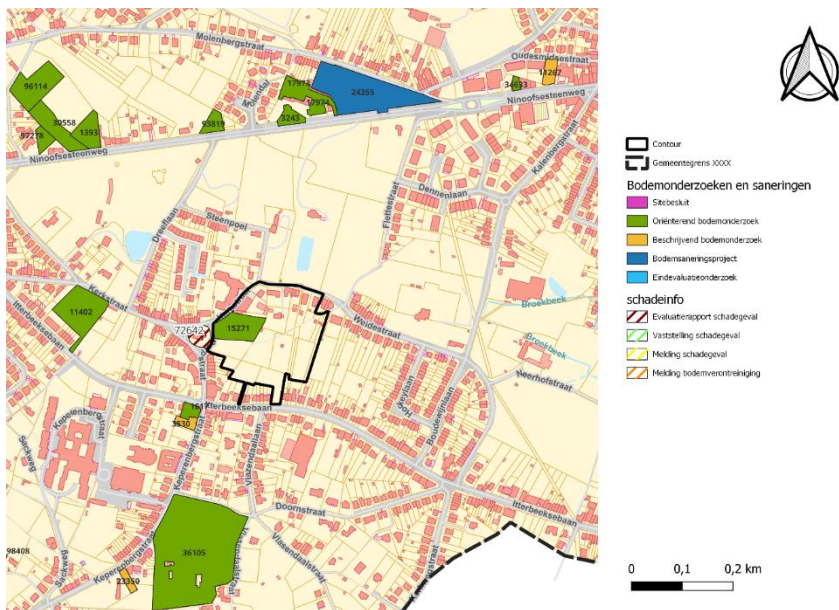
- Langsheen de Kerkstraat en de Dorpstraat bestaat de bodem hoofdzakelijk uit antropogeen. Deze zone is hoofdzakelijk bebouwd.
- Een groot deel van het plangebied bestaat uit droge leembodem.
- Ten zuiden van het plangebied (langsheen de Itterbeeksebaan) bestaat de bodem uit droge leembodem.

#### Waardevolle bodems

Binnen het plangebied komt er volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen *geen bodemkundig erfgoed voor*. (bron:dov.vlaanderen.be/portaal/september 2023).

#### Verontreinigde bodems

Binnen het plangebied komt er volgens het geoloket van OVAM geen verontreinigde bodems voor. (Bron: OVAM-loketten/ september 2023). Op perceel 110 E werd in 2015 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd.



Kaart bodemdossier: OVAM Geoloketten/ november 2023

## Waterlopen (ecologische typologie)

Binnen het plangebied zijn er *geen waterlopen*. (bron: Ecologische typering waterlopen.

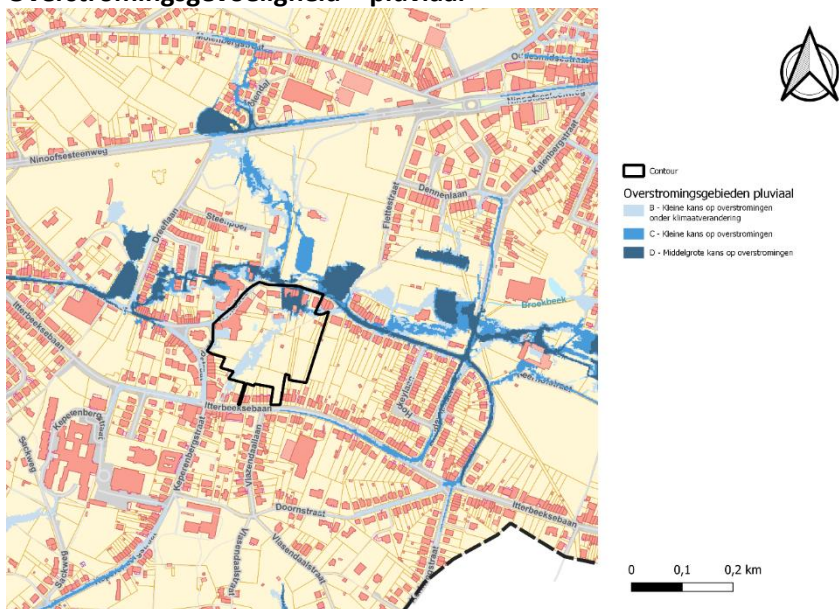
Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd november 2023](http://www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd_november_2023))

## Overstromingsgevoeligheid – fluviaal

Binnen het plangebied bevinden er zich *geen zones met een fluviale overstromingsgevoeligheid*.

Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd november 2023](http://www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd_november_2023).

## Overstromingsgevoeligheid – pluviaal



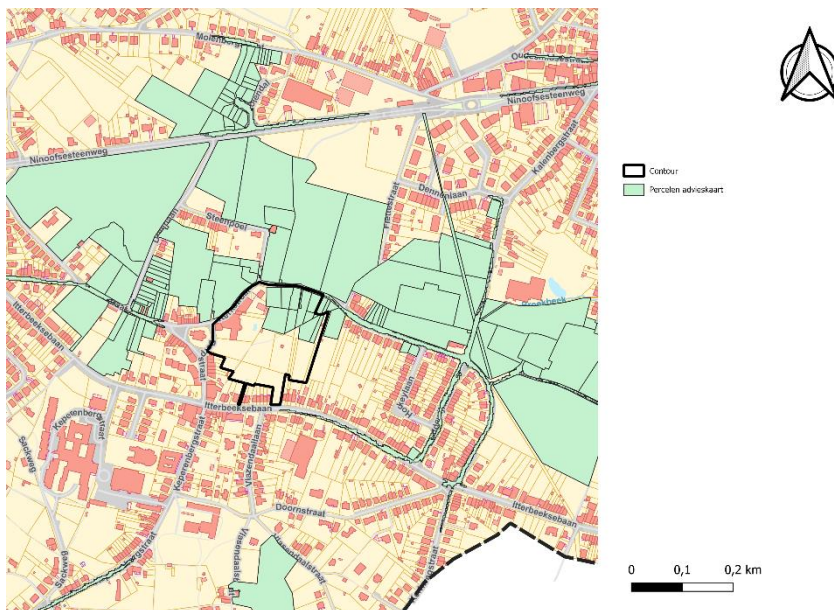
Kaart Watertoets - 2023 pluviaal. Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd november 2023](http://www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd_november_2023)

Het noorden van het plangebied kent een middelgrote kans op overstromingen. Deze zone situeert zich voornamelijk langsheen de Weidestraat en enkele percelen in het plangebied.

Ook aan de westelijke rand (Dorpsstraat en Kerkstraat) van het plangebied en dwars doorheen het plangebied bevindt er zich een zone met een kleine kans op pluviale overstromingen.

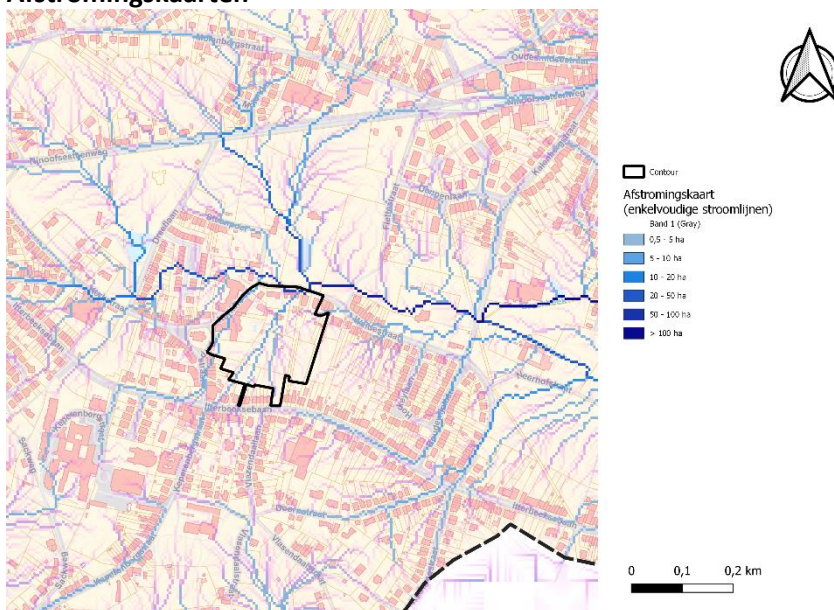
## Advieskaart watertoets

Verschillende percelen in het noorden van het plangebied worden aangeduid als percelen waar advies dient voor gevraagd te worden. Het gaat voornamelijk over percelen gelegen aan de Weidestraat.



Kaart Advieskaart watertoets. Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd](http://www.geopunt.vlaanderen.be/geraadpleegd) september 2023.

## Afstromingskaarten



Figuur - Uittreksel uit de Afstromingskaart/ Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/september](http://www.geopunt.vlaanderen.be/september) 2023

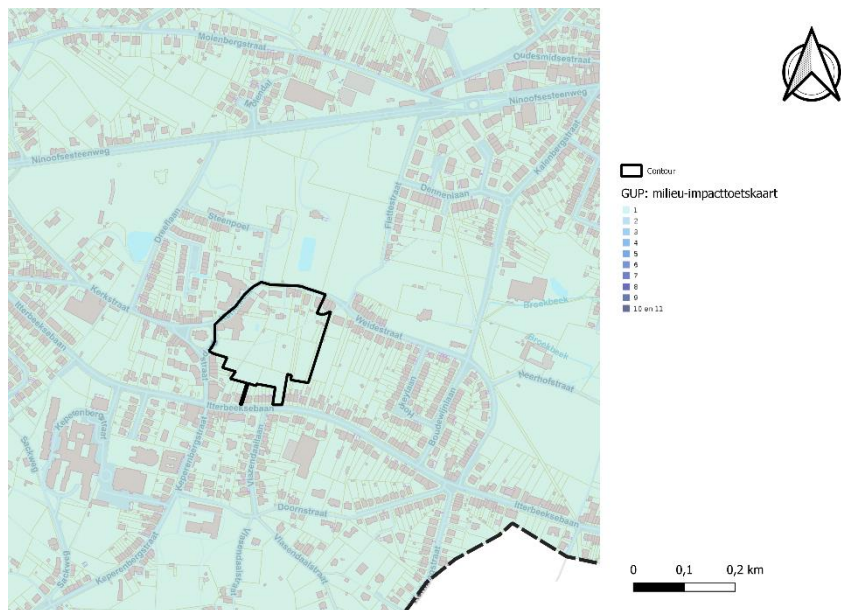
De afstromingskaart met enkelvoudige stroomlijnen toont de lijnen in het landschap waar het water na een regenbui potentieel geconcentreerd afstroomt, rekening houdend met de topografie en de aanwezige waterlopen. De afstromingskaart geeft aan dat het water afstroomt richting het noorden van het plangebied richting de Weidestraat. Dwars doorheen het plangebied en langsheen de Dorpsstraat en Kerkstraat zijn er duidelijke afstromingslijnen. Deze komen samen met een afstromingslijn parallel met Weidestraat. Het afstromend water stroomt verder af richting de Broekstraat (gelegen buiten het plangebied).



## Milieu-impacttoets - VMM

Om de impact van lozingen op basis van ecologische criteria te kunnen rangschikken, werden zogenaamde milieu-impacttoetskaarten opgesteld. Aan de hand van deze kaarten wordt de prioriteit van rioleringswerken bepaald. De kaarten houden rekening met de aanwezigheid van: overstromingsgebieden, prioritair te onderzoeken waterbodems, ecologische waardevolle gebieden en waterlopen, water voor de mens (drinkwater/ zwemwater), bovenlopen van waterlopen en advies van de bekkenbesturen. Aldus werd een samengestelde kaart opgemaakt, die per gebied een score berekent op basis van het voorkomen van bovenstaande type gebieden.

Uit deze kaart blijkt dat het plangebied gelegen is in een zone met milieu-impacttoets score 1.

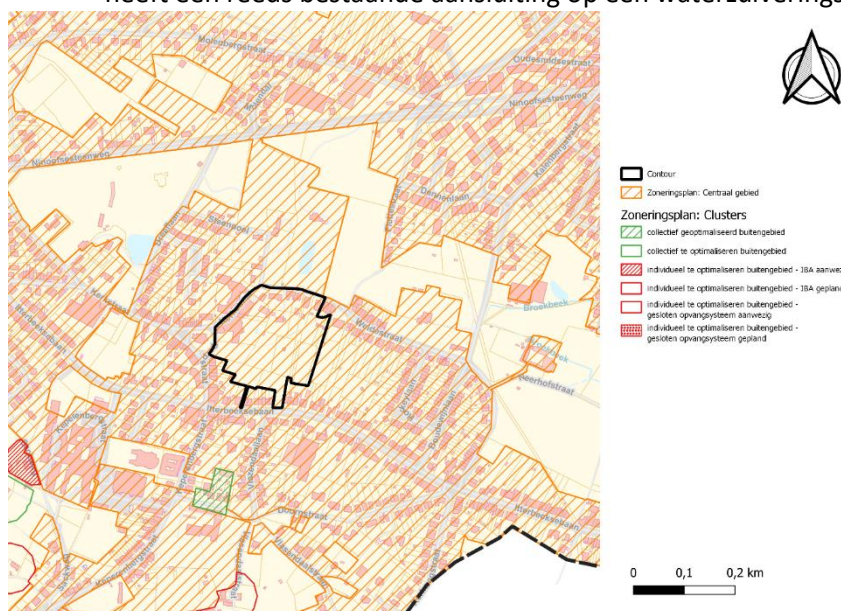


Figuur: Milieu-impacttoetskaart: bron: vmm.be/geoloket/september 2023.

## Zoneringsplan VMM

Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering.

- het plangebied ligt binnen het zoneringsplan van de Vlaamse Milieu Maatschappij. Dit gebied heeft een reeds bestaande aansluiting op een waterzuiveringsinstallatie (KWZI of RWZI).



Figuur: Zoneringsplan VMM: bron: vmm.be/geoloket/september 2023



### Mogelijke effecten bodem en water

	<i>t.o.v. de planologische toestand</i>	<i>t.o.v. de feitelijke toestand</i>
<b>Bodem</b>	<p>Ten opzichte van de geldende bestemmingen van het gewestplan zal dit RUP een aanpassing voorzien van kmo-zone naar zone voor wonen. De bestemming blijft aldus een harde bestemming.</p> <p>Binnen het plangebied werd op een perceel in het noordwesten in het verleden een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Gelet op het feit dat het oriënterend bodemonderzoek tot op heden niet werd opgevolgd door een beschrijvend bodemonderzoek kan met grote waarschijnlijkheid verondersteld worden dat er geen uitgesproken bodemverontreiniging op de site aangetroffen werd.</p> <p>Het grootste deel van het plangebied is bestemd als woongebied. Dit zal deels blijven in het RUP. Echter zal een deel van de huidige woonbestemming ook bestemd worden of de functie krijgen als park, publieke ruimte en ruimte voor water. Een deel van de huidige harde bestemming (wonen) zal aldus een zachtere invulling krijgen.</p>	<p>Het grootste deel van het plangebied wordt momenteel gebruikt als akker, tuin, weiland, KLE,...</p> <p>Na de uitvoering van dit RUP zal een deel van het plangebied de functie van openbare ruimte, park, bufferzone voor water krijgen.</p> <p>Dit RUP voorziet aldus in bebouwing en zal aldus een zeker effect hebben op de bodemsamenstelling.</p>
<b>Water</b>	<p>Ten opzichte van de huidige planologische toestand zal een deel van de zone voor wonen een invulling krijgen voor park, publieke ruimte en water. Een groot deel van het plangebied wordt aldus niet bebouwd. Er is dus een ruimte voor water (buffering, infiltratie, afvoer...) duidelijk aanwezig. Binnen deze zone is het de bedoeling om voldoende buffercapaciteit te voorzien, zodat er gewerkt kan worden aan het verminderen risico op overstromingen. En tegelijkertijd kan er gewerkt worden aan een betere afstroming van het water vanuit de kern van Itterbeek.</p>	<p>Een belangrijk deel van het plangebied is overstromingsgevoelig (pluviaal). Er moet dan ook verder advies gevraagd worden voor verschillende percelen in het noorden van het plangebied.</p> <p>Ten opzichte van de feitelijke toestand zal de waterhuishouding veranderen. Momenteel is zowat het volledig plangebied infiltratiegevoelig, aangezien het niet bebouwd is.</p> <p>Door de nieuwe bebouwing zal er minder water rechtstreeks kunnen infiltreren.</p>

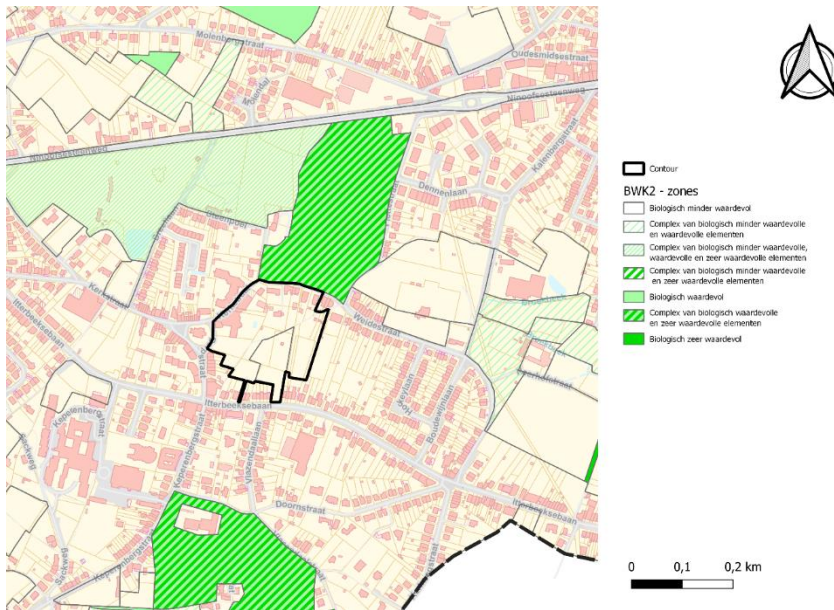
## Conclusie discipline bodem en water

- Er worden effecten verwacht op de **bodem en water**. Een deel van het plangebied zal bebouwd worden. Hierdoor ontstaat er een andere bodemsamenstelling én zal de waterhuishouding anders georganiseerd moeten worden. Mede door het feit dat een deel van het plangebied overstromingsgevoelig (pluviaal) is, zijn specifieke maatregelen noodzakelijk.
- Een deel van huidige woonbestemming wordt gevrijwaard van bebouwing, waardoor er ruimte blijft voor groen, publieke ruimte, water,... Deze zones dienen maximaal ingezet te worden in het beheersen van de waterproblematiek.
- Er dienen gepaste maatregelen getroffen te worden inzake **water**.
  - Een groot deel van het plangebied wordt voorbehouden voor publieke ruimte en groen. Binnen deze zone zal er **bijkomende buffercapaciteit** ( $\pm 650 \text{ m}^3$ ) voor water worden voorzien in de vorm van een open waterbekken/wadi en het trapsgewijs afvoeren van water. Ook binnen de bebouwing zelf dient er bijkomend aandacht te gaan naar waterbuffering op de eigen percelen.
  - Het nieuwe park met **waterbergingscapaciteit** moet zich ook inschakelen binnen de lokale nood (kern Itterbeek) om de waterproblematiek aan te pakken.
  - Binnen de zones voor bebouwing zal er aan de hand van **aangepaste voorschriften** ingezet worden op een goede waterhuishouding. De principes van de ladder van Lansink worden vooropgesteld: afstroom vermijden, herbruik van regenwater, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren, lozen op RWA-leiding, lozen op gemengde riolering.
  - De **vigerende wetgeving** dient strikt gevolgd te worden. De gewestelijke verordening garandeert dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen. De provinciale verordening garandeert de nodige infiltratie en afwatering van de verharde oppervlakten.

## 7.2 Discipline fauna, flora en biodiversiteit

### Biologische waardering

Volgens de biologische waarderingskaart 2 bevindt er zich in het zuiden van het plangebied een zone die als biologisch minder waardevol (zwarte contour) wordt aangeduid. Ten noorden van het plangebied (buiten de plancontour) bevindt er zich een grotere zone dat als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen wordt aangeduid. Deze zone sluit aan bij de Weidestraat.



Kaart: Biologische Waarderingskaart 2. Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/november](http://www.geopunt.vlaanderen.be/november) 2023

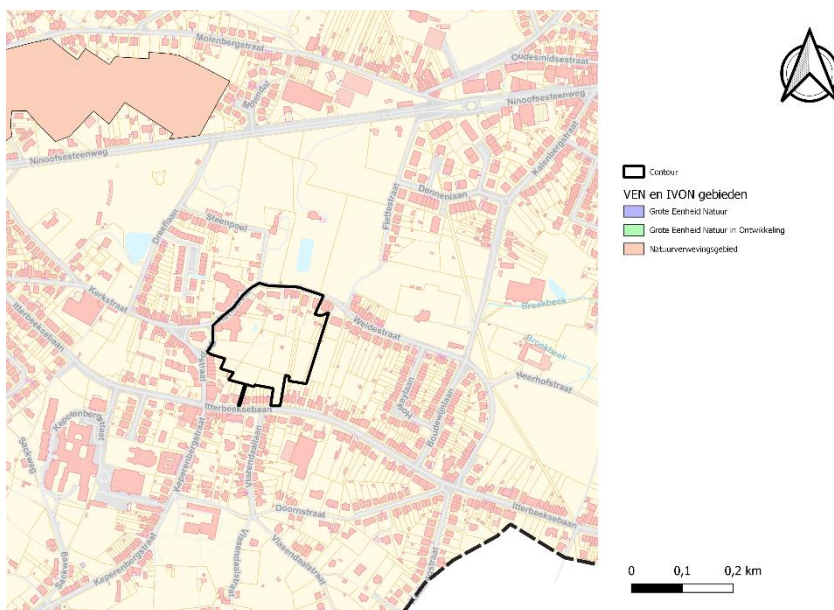
### Speciale beschermingszones

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied bevindt zich in het noorden een Habitatrichtlijngebied. Het gaat over de Wolfspuiten, die onderdeel uitmaken van “Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden”.

### VEN en IVON gebieden

Binnen een straal van 2 km bevinden er zich verschillende gebieden:

- Ten noorden in de kern van Dilbeek: De Wolfspuiten – GEN
- Langsheen de Ninoofsesteenweg- Natuurverweving VSGB
- Ten zuidwesten - De Vallei van de Laarbeek en de Molenbeek – GEN

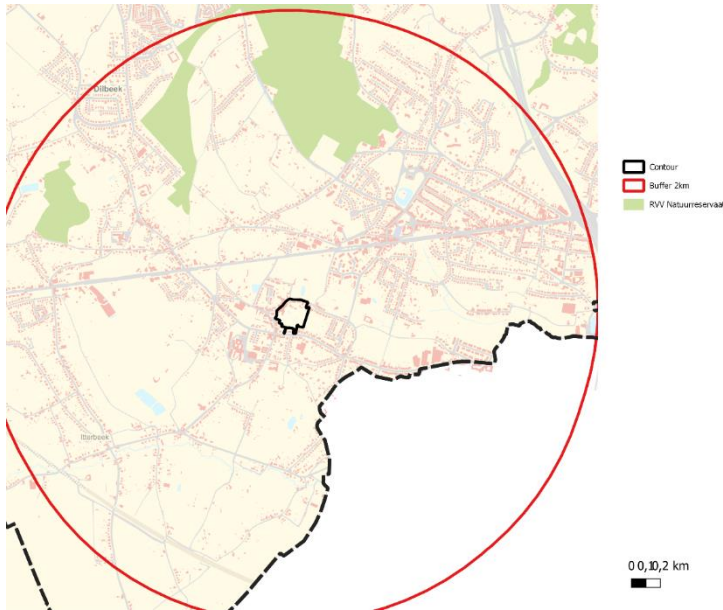


Kaart - VEN en IVON gebieden/ Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/november](http://www.geopunt.vlaanderen.be/november) 2023

## Natuurreservaten

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied komen er verschillende natuurreservaten voor.

- Ten noorden: De Wolfspuiten en Begijnenborrebos. (beiden VLM)



Kaart - Erkende natuur- en bosreservaten.  
Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/november\\_2023](http://www.geopunt.vlaanderen.be/november_2023)

## Mogelijke effecten fauna, flora en biodiversiteit

	<i>t.o.v. de planologische toestand</i>	<i>t.o.v. de feitelijke toestand</i>
<b>Biologische waardering</b>	<p>Binnen het plangebied zijn er geen biologische waarderingszones. In het noorden van het plangebied grenst een zone met biologische waardering.</p> <p>De voorziene bestemmingswijziging voorziet aldus geen negatieve impact op de huidige planologische toestand. De nieuwe planologische toestand voorziet ruimte voor groen en water. Deze sluit aan bij de biologische waarderingszone in het noorden van het plangebied.</p>	<p>Binnen het plangebied zijn er geen biologische waarderingszones.</p> <p>De voorziene bestemmingswijziging voorziet aldus geen directe negatieve impact (biologische waardering). Wel is het zo dat er in het plangebied in de toekomst bebouwing zal voorzien worden. Hierdoor wordt een deel van het groene binnengebied bebouwd. Dit kan onrechtstreeks gevolg hebben op de biologische waardering ten noorden van het plangebied.</p>
<b>Speciale beschermingszones, grote eenheden natuur en natuurreservaten</b>	<p>Een deel van het plangebied zal een zachtere functie krijgen (ruimte voor park, groen, water,...). Dit zal een positief effect hebben op de verschillende zones in de omgeving.</p>	<p>De effecten van de bijkomende bebouwing in het plangebied op deze zones in de omgeving kan als beperkt worden opgevat.</p>



## Conclusie fauna, flora en biodiversiteit

- Er zijn geen significante effecten te verwachten op het gebied van biologische waardering en op verschillende zones (natuurreservaten, GEN, beschermingszones) in de omgeving.
- Binnen de voorschriften voor de toekomstige bebouwde ruimte zal er een groenterreinindex of groene inkadering moeten worden opgelegd.
- Binnen het plangebied zal een deel gevrijwaard worden van bebouwing en voorbehouden worden voor groen, water,... Deze zone zal tevens ingezet worden voor het opvangen en bufferen van water.

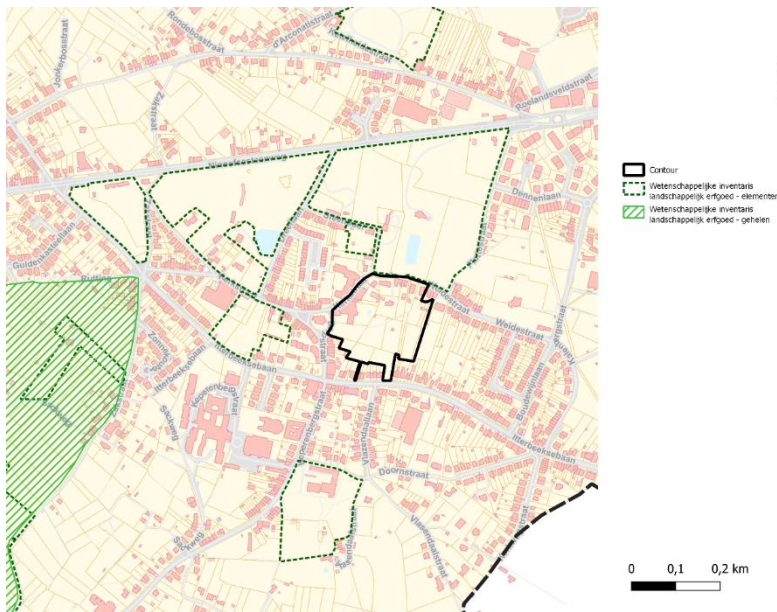
## 7.3 Discipline landschap en erfgoed

### Wetenschappelijke inventaris: landschappelijk erfgoed – gehelen

Binnen het plangebied bevindt er zich geen landschappelijk erfgoed geheel.

### Wetenschappelijke inventaris: landschappelijk element

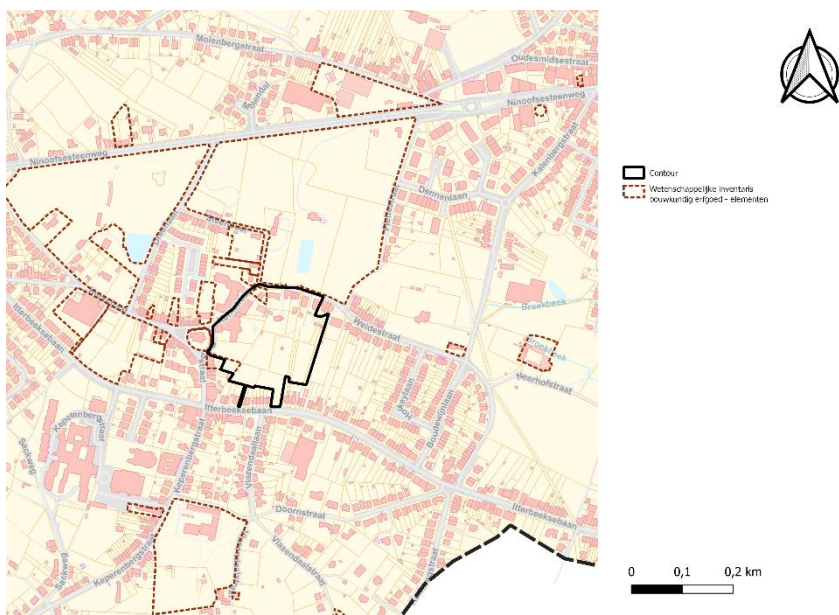
Binnen het plangebied bevindt er zich geen landschappelijk element. In het noorden van het plangebied sluit een landschappelijk element [Kasteeldomein Winssinger] aan het plangebied.



Kaart - landschappelijk element – wetenschappelijk inventaris  
Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/november\\_2023](http://www.geopunt.vlaanderen.be/november_2023)

### Wetenschappelijke inventaris: vastgestelde bouwkundig erfgoed.

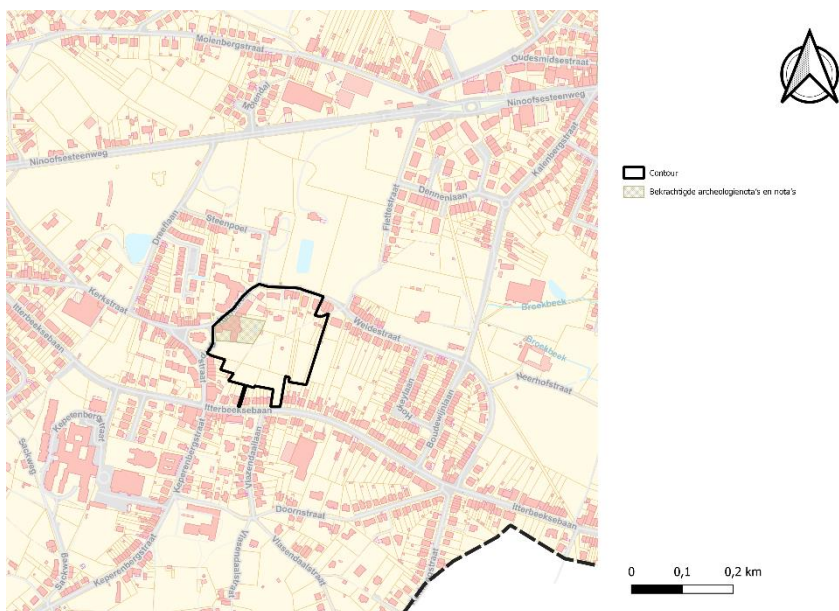
Binnen het plangebied bevindt er zich **één vastgesteld bouwkundig erfgoed**. Het gaat om een Neogotisch klooster uit het begin van de 20ste eeuw en rechts een later gebouwde vrije kleuterschool. Daarnaast bevinden zich buiten het plangebied nog verschillende andere vastgestelde bouwkundig erfgoed (kasteel, dorpswoning, parochiehuus, kerk,...).



Kaart - bouwkundig erfgoed (bruine arcering) – wetenschappelijk inventaris  
 Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/november 2023](http://www.geopunt.vlaanderen.be/november 2023)

### Archeologie – archeologienota

Het plangebied is niet gelegen in een beschermde archeologische site, in een vastgestelde archeologische zone of in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Wel is er voor een deel van het plangebied reeds een archeologienota opgesteld in het kader van een vergunningsaanvraag.



Kaart - Archeologie zone waar reeds een archeologienota werd opgesteld (groene arcering).  
 Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be/november 2023](http://www.geopunt.vlaanderen.be/november 2023)

### Mogelijke effecten landschap, erfgoed en archeologie

	<i>t.o.v. de planologische toestand</i>	<i>t.o.v. de feitelijke toestand</i>
<b>Landschap</b>	Bestemmingsgewijs zal er geen effect zijn op de landschappelijke gehelen en elementen. Binnen het plangebied zijn deze immers niet aanwezig.	De veranderingen ten opzichte van de feitelijke toestand zullen geen effect hebben op de aangeduide landschappelijke gehelen en elementen in het plangebied, aangezien deze niet aanwezig zijn in het plangebied.
<b>Bouwkundig erfgoed</b>	Het bouwkundig erfgoed is momenteel gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. De bedoeling is om deze zone in het RUP te integreren en gepaste voorschriften te voorzien met aandacht voor de kwaliteiten van de huidige bebouwing en het integreren van nieuwe hedendaagse functies, zodat het patrimonium een duidelijk toekomstperspectief met zich meekrijgt.	De bebouwing en het bouwkundig erfgoed zal een specifieke plaats krijgen in dit RUP, zodat deze bebouwing een toekomstperspectief kan krijgen.
<b>Archeologie</b>	Zal verder onderzocht moeten worden tijdens de vergunningsprocedure.	Zal verder onderzocht moeten worden tijdens de vergunningsprocedure.

### Conclusie landschap, erfgoed en archeologie.

- Er worden *geen negatieve effecten* verwacht wat betreft de landschappelijk erfgoedgehelen/elementen binnen het plangebied.
- Er zijn na uitvoering van het RUP *effecten* te verwachten op het gebied van *bouwkundig erfgoed*. Het is de bedoeling in dit RUP om aan de hand van gepaste voorschriften een duidelijk toekomst te voorzien voor dit erfgoed. Hierbij dient er ruimte te zijn voor optimalisatie en modernisering met respect voor het erfgoed karakter.
- De *archeologische aspecten* kunnen verder onderzocht worden bij een vergunningsaanvraag.

## 7.4 Discipline lucht, geluid en klimaat

### Lucht

De gegevens van de Dienst Lucht van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied. De pollutanten NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof) zijn hiervoor de belangrijkste indicatoren in Vlaanderen. De huidige geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Beiden indicatoren blijven globaal onder de Europese norm.

### Stikstofdioxide

Het jaargemiddelde in het plangebied bedraagt 11 tot 15 microgram/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>. [gele zone]. Dit betekent dat de Europese vastgelegde jaargrenswaarde in het plangebied niet overschreden wordt.



Kaart: Jaarlijks gemiddelde stikstofdioxide

Bron: <https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit> geraadpleegd november 2023

### Fijn stof

Het jaargemiddelde in het plangebied bedraagt tussen 16 tot 20 microgram/m<sup>3</sup>. Dit betekent dat de Europese vastgelegde jaargrenswaarde in het plangebied niet overschreden wordt.



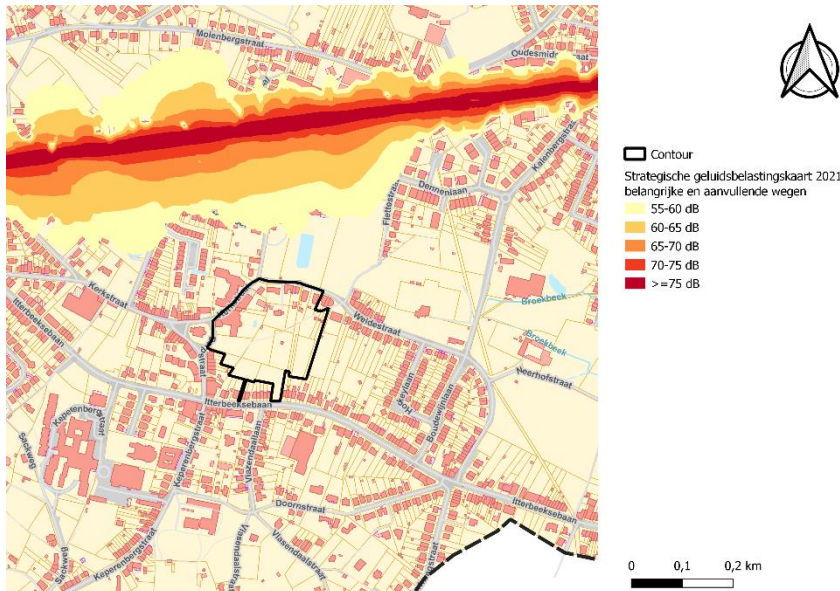
Kaart: Jaarlijks gemiddelde fijnstof

Bron: <https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit> geraadpleegd november 2023



## Geluid

Het grootste deel van het plangebied kent een geluidsbelasting (2018) van 55 tot 60 dB. Langsheen de Itterbeeksebaan is de geluidsbelasting hoger, nl 60 tot 65 dB. Verder ten noorden van het plangebied bevindt zich de Ninoofsesteenweg. Hier is de geluidsbelasting nog hoger, nl: 70-75 dB.

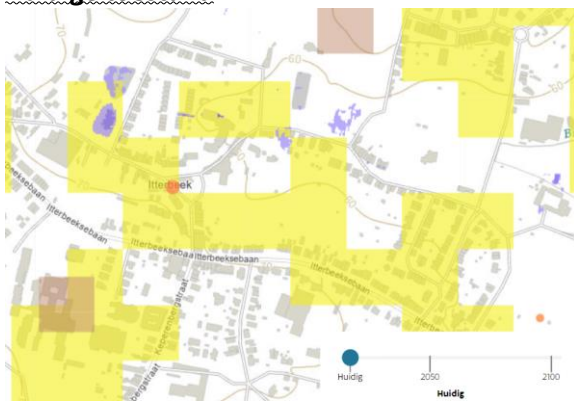


Kaart: Uittreksel uit de Geluidsbelastingskaart  
Bron: [www.geopunt.vlaanderen.be](http://www.geopunt.vlaanderen.be) geraadpleegd november 2023

## Klimaat

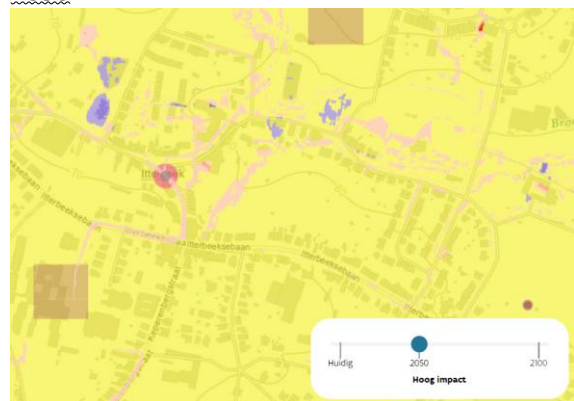
Om de klimaatveranderingen te kunnen inschatten, is het nodig om de effecten inzake hitte-stress, wateroverlast, overstromingen in kaart te brengen. Het Klimaatportaal Vlaanderen brengt de huidige en toekomstige belangrijkste effecten van klimaatverandering in beeld.

### Huidige toestand



Huidige toestand Itterbeek en plangebied.  
[Klimaatportaal - IMPACTtool \(vlaanderen.be\)](http://Klimaatportaal-IMPACTtool.vlaanderen.be)  
september 2023.

### 2050



Toestand in 2050 Itterbeek en plangebied.  
[Klimaatportaal - IMPACTtool \(vlaanderen.be\)](http://Klimaatportaal-IMPACTtool.vlaanderen.be)  
september 2023.

De synthese kaarten van het klimaatportaal geven verschillende effecten (huidige toestand) aan.

- Een groot deel van het plangebied kent momenteel een **7 tal hitte golfdagen** (gele arcering).
- Itterbeek kent in de huidige toestand een gemiddelde **droogtescore en gemiddelde aantal kwetsbare instellingen met hittestress** (grote oranje bol).
- Itterbeek kent een **weinig aantal kwetsbare** personen met hittestress (kleur bol - oranje).
- In het noorden van het plangebied is er een beperkte zone met **teveel aan ondiep water** (blauw/paarse aanduiding).

De synthese kaarten geven aan dat de *toestand* in 2050 in het plangebied zal evolueren.

- De zone met 7 tal hitte golfdagen zal tegen 2050 **uitbreiden tot het hele grondgebied van Dilbeek**. Het plangebied zal hier ook volledig invallen.
- Itterbeek zal gekenmerkt worden door een **hogere droogtescore en meer kwetsbare instellingen** met hittestress.
- Tegen 2050 zal er een hoger aantal personen in Itterbeek en het plangebied kwetsbaar zijn ten gevolge van toenemende hitte-stress. (kleur bol – roos).
- De zone met het **teveel aan water** (zones met diep en zones met ondiep water) zal tegen 2050 vergroten (dwars doorheen het plangebied en ten noorden van het plangebied).

## Mogelijke effecten lucht, geluid en klimaat

	<i>t.o.v. de planologische toestand</i>	<i>t.o.v. de feitelijke toestand</i>
<b>Lucht</b>	Er is geen aanleiding vanuit de geplande bestemmingen om nieuwe aanzienlijke effecten op de lucht te kunnen veronderstellen. In de huidige bestemming kan het plangebied volledig bebouwd worden. In de nieuwe bestemming zal een deel van het plangebied onbebouwd blijven en zelfs ingeschakeld worden in het vergroenen van de site.	Gelet op de strengere EPB-regelgeving waaraan nieuwbouwgebouwen dienen te voldoen, zullen bijkomende infrastructuurontwikkelingen geen significante uitstoot van broeikasgassen met zich meebrengen.  De bijkomende verplaatsingen met gemotoriseerd verkeer zal een zeker effect hebben op de kwaliteit van de lucht.
<b>Geluid</b>	Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft geen betrekking op activiteiten die overdreven geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Ook de voorziene verkeersintensiteit is niet van die aard dat zij zal zorgen voor een aanzienlijk effect op de geluidsbelasting.	Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft geen betrekking op activiteiten die overdreven geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Ook de voorziene verkeersintensiteit is niet van die aard dat zij zal zorgen voor een aanzienlijk effect op de geluidsbelasting.  De zone waar bijkomende woningen zullen komen is een binnengebied omgeven door bebouwing én er wordt ook een densere woonomgeving voorzien. Dit zal een beperkt effect hebben op geluid naar de omgeving toe.
<b>Klimaat</b>	Het ruimtelijke uitvoeringsplan voorziet in een centrale zone waar veel ruimte is	Ten opzichte van de feitelijke toestand zal er zeker een effect zijn, aangezien de nu

	<p>voor groen en water. Dit in tegenstelling tot de huidige bestemming waar nagenoeg het volledig plangebied kan bebouwd worden. Dit zal voor een groene woonomgeving zorgen, zodat er kan gewerkt worden aan het verminderen van hittestress en ruimte voor water in een nieuwe woonomgeving.</p> <p>Verder zal in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen duidelijk aandacht moeten besteed worden aan de kwetsbare personen.</p>	<p>overwegende groene ruimte voor een deel zal bebouwd worden. Er zullen bijkomende mensen komen wonen, meer verharding en bebouwing. Het aantal mensen die effect zullen hebben van de klimaatverandering zal aldus stijgen. Ook zal in de toekomst in het plangebied gemeenschapsvoorzieningen en diensten mogelijk zijn (bijvoorbeeld kinderopvang, doelgroepwonen,...). Bijkomende aandacht voor klimaatmaatregelen voor specifieke zones is aangewezen.</p>
--	--	--

## Conclusie

Er zijn na uitvoering van dit RUP effecten te verwachten op het gebied van lucht, geluid en klimaat.

- Een groot westelijk deel van het plangebied zal worden bebouwd en er zal aldus bijkomend verkeer gegeneerd worden en hieraan gekoppeld luchtverontreiniging. Dit zal zeker voor bijkomende effecten zorgen. Aangezien het zal gaan over bestemmingsverkeer en er geen nieuw doorgaand verkeer wordt aangetrokken in het plangebied, zal het effect echter beperkt zijn. Ook door het feit dat er veel aandacht is voor trage wegen en de opkomst van elektrische wagens/deelwagens zal dit effect minimaal zijn.
- Binnen het plangebied waar bebouwing voorzien wordt, dienen verder concrete inrichtingsmaatregelen het verminderen van hittestress, het natter houden van de omgeving, voorzien van een grote groene ruimte en het beperken van geluidsoverlast.

## 7.5 Discipline Mobiliteit

### Straten

Het plangebied is gelegen tussen de Itterbeeksebaan, Kerkstraat, Dorpstraat en Weidestraat. De Itterbeeksebaan is een belangrijke verbindingsweg tussen de Ninoofsesteenweg en Anderlecht en het Brussel Hoofdstedelijk Gewest. De Kerkstraat en de Dorpstraat zijn typische lokale wegen in het kern van Itterbeek. Ook de Weidestraat (ten noorden van het plan plangebied) is een lokale weg die richting de kern van Dilbeek leidt via een recreatief knooppunt (met tennis, hockey, kinderboerderij,...).

### Fietsvoorzieningen

Langsheen de Itterbeeksebaan is aan beide kanten een gescheiden fietspad voorzien. Dit fietspad zorgt voor een veilige verbinding tussen Ninoofsesteenweg en Anderlecht.

### Buurtwegen

Over het project loopt een (kwalitatieve) trage weg, die je terug kan vinden in de perceelstructuur. Via de Weidestraat sluit deze voetweg aan op de Flettestraat en in het zuiden takt deze aan op de Itterbeeksebaan. Er is vandaag ook een (onofficiële) doorsteek naar de kerk via het braakliggend terrein dat in eigendom is van het OCMW van Dilbeek.

Volgens de Atlas der buurtwegen zijn er twee voetwegen:

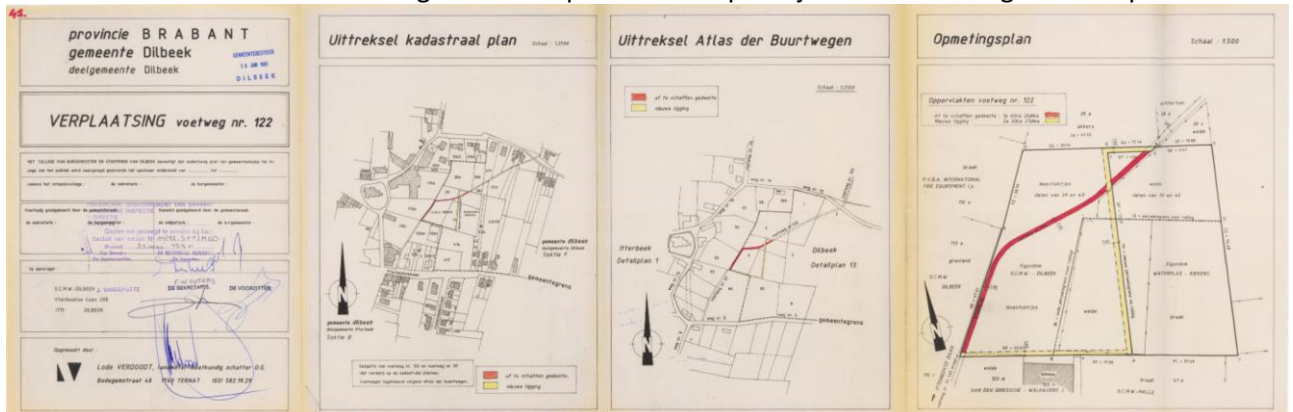
- Voetweg nr. 37.
- Voetweg nr. 122.



Kaart – Atlas der buurtwegen/ [www.geopunt.vlaanderen.be](http://www.geopunt.vlaanderen.be) geraadpleegd september 2023

## Verplaatsing voetweg nr. 122

In 1990 werd een deel van voetweg nr. 122 verplaatst. In de praktijk is deze voetweg nooit verplaatst.



Bron: Figuur – Atlas der buurtwegen/ [www.geopunt.vlaanderen.be](http://www.geopunt.vlaanderen.be) geraadpleegd september 2023

Voor de realisatie van dit RUP zal de voetweg verplaatst moeten worden. Dit zal in een apart procedure vastgelegd worden. Binnen dit RUP worden er verschillende bijkomende voetwegen voorzien om de toegankelijkheid van het hele plangebied te vergroten.

## Openbaar vervoer

Verschillende buslijnen zijn gelegen in langsheen het plangebied. Wat maakt dat het plangebied goed ontsloten is via het openbaar vervoer (bus) naar zijn omgeving. Onderstaande buslijnen zijn aanwezig.

### Langsheen Itterbeeksebaan;

- Lijnnr.: 116 (Brussel-Ternat)
- Lijnnr.: 117 (Brussel -Dilbeek Rondebos)
- Lijnnr.: 118 (Brussel-Schepdaal)
- Lijnnr.: 570 (Schoolbus, Dilbeek, Schepdaal, Ternat....)
- Lijnnr.: 810 (Halle-Ruisbroek-Dilbeek-Jette)

### Langsheen Ninoofsesteenweg;

- Lijnnr.: 127 (Ninove – Brussel)
- Lijnnr.: 128 (Ninove – Brussel)
- Lijnnr.: 136 (Groot-Bijgaarden – Alsemberg)
- Lijnnr.: 810 (Halle – Ruisbroek – Dilbeek – Jette)



## Parkeren

Het parkeren gebeurt in de huidige situatie als volgt:

- *Dorpsstraat*: Gedeeltelijk langsparkeren, parkeren op eigen perceel en gebundeld parkeren aan kruispunt met Itterbeeksebaan.
- *Kerkstraat*: Gedeeltelijk langsparkeren en gebundeld parkeren aan de kerk
- *Weidestraat*: Gedeeltelijk langsparkeren en parkeren op eigen perceel
- *Itterbeeksebaan*: Gedeeltelijk langsparkeren en parkeren op eigen perceel

## Mogelijke effecten mobiliteit

Momenteel wordt er een MOBER opgesteld voor het plangebied. Het is de bedoeling om de resultaten van de MOBER te integreren binnen dit planningsproces. In afwachting van de uiteindelijk versie wordt hieronder alvast een eerste overzicht gemaakt van de te verwachten effecten.

	<i>t.o.v. de planologische toestand</i>	<i>t.o.v. de feitelijke toestand</i>
<b>Straten</b>	Binnen de nieuwe planologische toestand zal het mogelijk zijn om bijkomende straten en toegangen te voorzien voor het gemotoriseerd verkeer. Dit is ook mogelijk in de huidige bestemming.	Ten opzichte van de feitelijke toestand zal er aldus bijkomende ruimte worden ingenomen voor straten en toegangen voor gemotoriseerd verkeer. De straten zullen eerder beperkt zijn en gericht op de toegang tot de nieuwe woningen. Doorgaand verkeer zal niet worden toegestaan, waardoor er geen nieuwe verkeersstromen doorheen het plangebied zullen ontstaan.
<b>Fietsvoorzieningen</b>	Binnen de huidige planologische toestand kunnen fietsvoorzieningen worden voorzien. Dit zal ook in de nieuwe bestemming mogelijk zijn.	Ten opzichte van de feitelijke toestand zullen er bijkomende fietsvoorzieningen geïntegreerd worden. Dit zal vooral gaan over het voorzien van voldoende fietsenstallingen.
<b>Openbaar vervoer</b>	Geen effecten	In totaal zullen er 125 bijkomende woningen worden voorzien. Eventueel samen met de Lijn bekijken of dit effect heeft op de huidige dienstverlening.
<b>Parkeren</b>	Binnen de huidige planologische toestand is parkeren mogelijk. Ook in de nieuwe bestemming zal dit blijven. Binnen de bestemmingsvoorschriften zal er bijkomende aandacht gaan naar een gedifferentieerd parkeerbeleid.	Ten opzichte van de huidige toestand zullen er bijkomende parkeerplaatsen worden geïntegreerd in het projectgebied. Een verdere differentiatie en detaillering van de parkeermogelijkheden zal worden opgenomen in de nieuwe bestemmingen. Dit gaat van bezoekersparkeren, bovengronds en ondergronds parkeren. De parkeernood van de nieuwe woningen worden opgevangen binnen het eigen plangebied.

<b>Trage wegen</b>	<p>Momenteel loopt er een buurtweg weg doorheen het gebied. Deze zal binnen dit RUP bestendig worden via indicatieve aanduiding. Het huidige tracé loopt dwars doorheen het plangebied. In dit RUP zullen bijkomende indicatieve aanduidingen opgenomen worden voor bijkomende trage wegen.</p>	<p>De huidige buurtweg zal binnen dit RUP een duidelijke plaats krijgen. Zoals eerder gesteld zal dit tracé verlegd worden via een aparte procedure.</p> <p>In dit RUP zullen mogelijkheden worden voorzien om bijkomende trage wegen te voorzien om het plangebied optimaal toegankelijk te maken. Op deze manier wordt het plangebied optimaal verankerd in de kern en toegankelijk gemaakt.</p>
--------------------	---	--

### Conclusie

- Voor de definitieve conclusie wordt er gewacht op de MOBER, zodat de resultaten kunnen geïntegreerd worden in het planningsproces van dit RUP.

## 7.6 Discipline gezondheid en veiligheid van de mens

### SEVESO-inrichtingen

Er bevinden zich geen bestaande SEVESO-inrichtingen in het plangebied. En het plangebied is ook niet gelegen in een consultatiezone.

### Mogelijke effecten

Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet niet in het oprichten van een SEVESO-inrichting. De bestemming heeft geen invloed op de gezondheid van de mens.

### Aanbevelingen

De opties binnen voorliggend RUP zorgen ervoor dat het plan geen negatieve invloed uitoefent op de disciplines gezondheid en veiligheid van de mens. Bijgevolg dienen er geen aandachtspunten opgesomd te worden.

### Conclusie

Algemeen kan er gesteld worden dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden betreffende de disciplines gezondheid en veiligheid van de mens. De startnota dient niet te worden voorgelegd aan Team externe veiligheid.

### Grensoverschrijdende effecten

De situering van het plangebied bevindt zich op ongeveer 500 meter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Gelet op de aard van het plan en de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven, genereert het plan geen aanzienlijk negatieve effecten. Hierdoor kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verwacht worden.

### Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

## 7.7 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Los van het thema mobiliteit geeft bovenstaande screening aan dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen zijn. Voor een globale conclusie over de aanzienlijkheid van de milieueffecten wordt er gewacht op de resultaten van de MOBER.

### **Bronnenlijst**

- Vlaanderen, 2023. Geopunt Vlaanderen. <https://www.geopunt.be>
- Vlaanderen, 2023. Vlaamse Milieumaatschappij. <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>

## Bijlagen

1. Masterplan Itterbeek