

**Verslag publieke raadpleging**  
**Startnota**  
**RUP Dorpskernvernieuwing**  
**Itterbeek**

Verslag 12/04/2023



## Inhoud

1. Publieke raadpleging .....	3
2. Participatiemoment .....	4
3. Adviesvraag .....	9
4. Reacties / bezwaren .....	22

# 1. Publieke raadpleging

Het resultaat van de adviesvraag, de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment, vormt het verslag van de publieke raadpleging. De wijze waarop deze informatie wordt verwerkt zal leiden tot de scopingnota.

De publieke raadpleging liep van 5 februari tot en met 5 april 2024. Er kwamen 12 bezwaren binnen. Deze worden als bijlage bij dit document gevoegd.

## 2. Participatiemoment

Tijdens de publieke raadpleging werd er een participatiemoment georganiseerd onder de vorm van een infomoment met workshop. Dit ging door op donderdagavond 29 februari 2024 vanaf 19u.

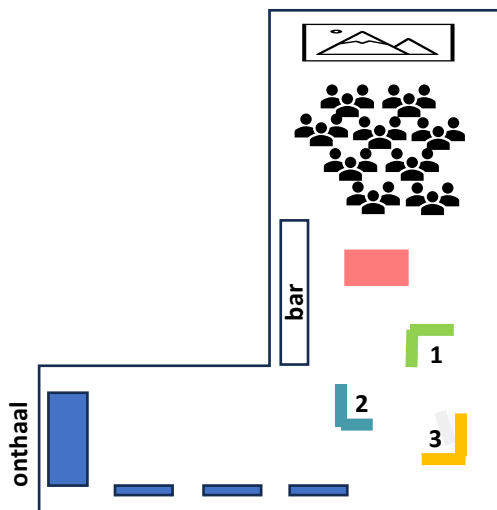
Er zijn 79 personen komen opdagen.

Eerst werden de mensen geïnformeerd over de inhoud van de startnota van het RUP.

Nadien werden ze in groepen opgedeeld en werd er onder de vorm van een workshop ingegaan op de volgende 3 thema's:

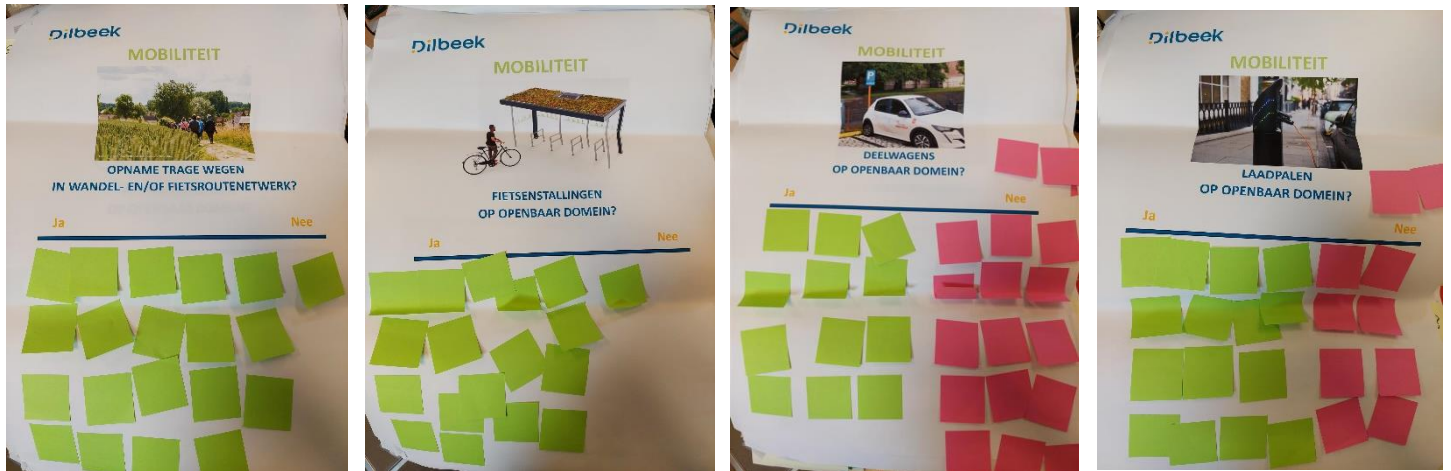
- Publieke ruimte
- Lokale economie
- Mobiliteit

Opstelling:



## Thema Mobiliteit:

Aan de hand van een aantal dilemma's moesten de mensen een keuze maken via ja-nee vragen. Daarnaast kregen ze ook nog de kans om hun opmerkingen, bedenkingen, vragen, ... te noteren op een post-it.



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

### Algemene opmerkingen mobiliteit:

- ✓ Genoeg parking voorzien voor de horeca
- ✓ Geen deelsteps en deelfietsen
- ✓ Nieuwe voetpaden voorzien in de Weidestraat
- ✓ Breed nieuw fietspad aanleggen (2 richtingen) in de Weidestraat
- ✓ Hoe afdwingbaar is het parkeren voor enkel bezoekers?
- ✓ Opletten voor conflictzones tussen fietsers en wandelaars
- ✓ Graag parking voorzien voor lokale handel en bewoners Kerkplein
- ✓ Indien er een blauwe parkeerzone wordt voorzien, dan ook bewonerskaarten
- ✓ Er dient bij de werkzaamheden een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden bij kritische huizen
- ✓ Veel kans op gebruik en verkoop drugs door de vele trage (vlucht)wegen
- ✓ Minstens 2 à 3 ondergronds parkeerplaatsen voorzien bij de appartementsgebouwen, geen 1,5
- ✓ Buslijnen nu al overvol, zijn er afspraken gemaakt met De Lijn om meer bussen in te leggen?
- ✓ 25 bezoekersparkeerplaatsen is ridicuul en een aantasting op de omgeving
- ✓ Teveel risico op verstedelijking
- ✓ Geen deelwagens op de nieuwe site, wel op buiten de site op publiek domein
- ✓ Wandelaars zullen moeten opletten door de snelle fietsers

## Thema lokale economie:

De mensen konden post-its plakken met suggesties, bedenkingen, ideeën, ... binnen een bepaald onderdeel van de lokale economie.

1. Kantoren
  - ✓ Faciliteiten voor thuiswerkers
  - ✓ Co-working space
  - ✓ Studeerruimten
2. Horeca
  - ✓ Bakker, slager, traiteur (4)
  - ✓ Restaurant (2)
  - ✓ Café, tea-room (2)
  - ✓ IJssalon Rita moet blijven
  - ✓ Koffiebar
  - ✓ Coctailbar
  - ✓ Geen horeca (1)
3. Voorzieningen
  - ✓ Pop-ups verplaatsen van Dilbeek naar Itterbeek
  - ✓ Plaats voor start-ups
  - ✓ Krantenwinkel
  - ✓ Lokale handelaars stimuleren
4. Diensten
  - ✓ Een zaal waar we met onze gemeenschap samen een film, sport, ... kunnen kijken, waar een eefestijn kan doorgaan.
  - ✓ Buurthuis (5)
  - ✓ Kinder- en sportruimte
  - ✓ Jeugdhuis
  - ✓ Fietsenmaker
  - ✓ Ontmoetingsplaats
  - ✓ Gemeenschapslokaal
5. Wat niet?
  - ✓ Geen restaurant in het klooster
  - ✓ Crèche
  - ✓ Night shop (4)
  - ✓ Fastfood
  - ✓ Retailer
  - ✓ Frituur
  - ✓ Pita
  - ✓ Moskee
  - ✓ Kantoren



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

### **Conclusie**

Mobiliteit kwam als belangrijk thema naar voor. Hier werden de meeste vragen over gesteld.

De reacties van de aanwezigen waren overwegend positief. Er was een bereidheid om naar het groter geheel te kijken en niet alleen naar het eigen belang.

Al deze reacties worden verder verwerkt in de scopingnota.



### 3. Adviesvraag

Volgende instanties werden dd. 5 februari 2024 gevraagd om advies te geven op de startnota.

Adviesinstantie	Datum advies	Advies
Departement Omgeving / GOP	/	Geen advies
VMM (water)	/	Geen advies
Vlaams Energieagentschap	/	Geen advies
Agentschap Onroerend erfgoed	/	Geen advies
Agentschap Wonen Vlaanderen	/	Geen advies
Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn	/	Geen advies
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	26 maart 2024	Gunstig onder voorwaarden
Provincie Vlaams-Brabant / Ruimtelijke Planning	21 maart 2024	Gunstig onder voorwaarden
Provincie Vlaams-Brabant / dienst Waterlopen	19 februari 2024	Gunstig onder voorwaarden
Gecoro	21 maart 2024	Gunstig onder voorwaarden

### 3.1. Advies Provincie Vlaams-Brabant / Ruimtelijke Planning

RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

B 32  
21 maart 2024

Vragen naar: Geert Vansant / Jonah Scheppers  
Tel.: 016 26 75 07  
E-mail: ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be  
Dossierkenmerk: RMT-RUBY-RUP-2024-00011-DEP-01



VLAAMS-  
BRABANT

#### BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

---

**BETREFT:** Dilbeek - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek' - startnota

#### 1. GEGEVEN

De gemeente Dilbeek organiseert van 5 februari 2024 tot en met 4 april 2024 een publieke raadpleging over de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek'.

De deputatie wordt gevraagd om haar advies over de startnota uit te brengen. Het advies dient in principe uitgebracht te worden binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag (2 februari 2024). Als het einde van deze termijn voorafgaat aan de einddatum van de publieke raadpleging, dan kan pas na de termijn van de publieke raadpleging, dus na 4 april 2024, aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

#### 2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 september 2023.

#### 3. BESPREKING

##### Situering

De gemeente Dilbeek bevindt zich in het westen van de provincie Vlaams-Brabant, aan de grens met Brussel en langsheen de infrastructuurbundel die Brussel verbindt met het westen van het land. Het plangebied bevindt zich in de kern van Itterbeek. De kern van Itterbeek ligt ten zuidwesten van Dilbeek en ten zuiden van de Ninoofsesteenweg.

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. 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

RMT-RUBY-RUP-2024-00011-DEP-01

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>.

De gemeente wil een duurzame wijk ontwikkelen. 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. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel een deel van de bestemmingen uit het 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. Concreet zal de gemeente in het RUP bepaalde herbestemmingen doorvoeren om zo enerzijds de zonevreemdheid op te heffen en anderzijds het aantal woonlagen die binnen het gewestplan zijn vastgelegd te verhogen.

De procedure voor het ruimtelijk uitvoeringsplan werd voorafgegaan door een participatiemoment op 6 juni 2023 en als inhoudelijke voorbereiding voor de uitwerking van dit RUP werd een masterplan opgesteld. Dit werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 27 juni 2023. Binnen dit masterplan wordt de focus gelegd op volgende ruimtelijke concepten:

- Veerkrachtig landschap;
- Duurzame mobiliteit;
- Dorpskernversterking;
- Duurzaam waterbeheer;
- Modal shift;
- Gediversifieerd wonen;
- Circulaire aanpak.

#### **Relatie met het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant**

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant werd definitief vastgesteld door de Provincieraad op 19 september 2023. Het vormt de basis bij het adviseren van gemeentelijke planningsprocessen vanuit de provincie en kan ook als een referentiekader gebruikt worden door de gemeente. De provincie hanteert in het Beleidsplan drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en het fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in het beleidsplan.

In het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant wordt ernaar gestreefd de woonbehoefte zo veel mogelijk op te vangen binnen de kernen. In de woongebieden buiten de kernen wordt ernaar gestreefd de realisatie van bijkomend woonaanbod af te remmen. Daarmee tracht de provincie de opvang van de woonbehoefte te sturen naar bijkomend woonaanbod op de meest ruimtelijk verantwoorde plekken: de woongebieden met een goede ontsluiting via openbaar vervoer én een voldoende hoog voorzieningenniveau. Er wordt ingezet op een kwalitatieve en selectieve verdichting van deze kernen.

De ontwikkelingsperspectieven voor kernen met een goede knooppuntwaarde kunnen worden bijgesteld omwille van randvoorwaarden vanuit de beleidslijnen inzake open ruimte (zachte ruggengraat). De ontwikkelingsperspectieven inzake wonen en werken dienen bijgestuurd te worden in de richting van selectieve verdichting. Ook binnen de kernen moeten belangrijke elementen van de zachte ruggengraat gevrijwaard en versterkt worden. Specifiek dienen de groenblauwe dooradering, waterbuffering en de uitbouw van een kwalitatieve publieke ruimte binnen deze kernen verder versterkt te worden ter verbetering van de leefbaarheid.

#### **Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek is Itterbeek afgebakend als woonkern. Ondanks de aanwezigheid van de Ninoofsesteenweg en zijn impact op de omgeving wordt in Schepdaal en Itterbeek eveneens een ruimtelijk beleid voor het buitengebied gevoerd. Beide kernen kunnen beschouwd worden als woonkernen in het buitengebied. Itterbeek heeft diverse voorzieningen met bovenlokaal karakter die functioneren op niveau van Groot-Dilbeek. Deze elementen tillen Itterbeek uit boven het zuiver landelijk karakter van een woonkern in buitengebied.

De kern Itterbeek heeft een authentiek karakter en werd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek aangeduid als een projectgebied waarvoor een masterplan ontwikkeld diende te worden. Er werd vooropgesteld om de kern van Itterbeek te versterken, een wooninbreidingsproject te ontwikkelen én te werken aan een masterplan voor de kern van Itterbeek. Er wordt gesteld dat inbreidingsinitiatieven steeds een meerwaarde dienen te zijn voor de omliggende leefomgeving. Ze moeten dan ook afgestemd zijn op de maat en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

### **Principiële beoordeling**

In deze principiële beoordeling wordt aangegeven of bepaalde doelstellingen of planonderdelen in overeenstemming zijn of kunnen zijn met het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid. Indien dit mogelijk is, worden de voorwaarden aangegeven waaronder het planvoornemen passend kan zijn in het (ruimtelijke) beleid van de provincie. Deze beoordeling gebeurde op basis van de startnota. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal in de volgende fases van het planningsproces telkens opnieuw getoetst worden aan de principes van het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

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

1. Optimalisatie van afwatering en buffercapaciteit in de kern van Itterbeek (waterkwaliteit);
  - Een dynamisch en veerkrachtig waterlandschap waar ingezet wordt op het bergen en vertraagd afvoeren van water (herbruik, infiltratie en buffering).
2. Inrichten van kwalitatieve publieke ruimte (collectieve buitenruimte);
  - Kwalitatieve groene en waterrijke publieke ruimte (ontmoetings-, ontspannings- en spelelementen);
  - Netwerk aan trage wegen doorheen een autoluwe woonomgeving (geen doorgaand gemotoriseerd verkeer).
3. Ontwikkelen van een socio-economisch programma dat de leefkwaliteit in Itterbeek moet verhogen (verweving wonen met socio-economisch programma).
  - Diverse bebouwingstypologieën (ééngezinswoningen, doelgroepwonen, verschillende types meergezinswoningen en ruimte voor gemeenschappelijk wonen);
  - Architecturale kwaliteit en inpasbaarheid in de kern;
  - Aanvullende diensten en voorzieningen (kinderopvang, horeca, commerciële activiteiten, ...).

De doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek' stemmen overeen met de algemene ruimtelijke principes van de harde en zachte ruggengraat, zoals beschreven in het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Het plan draagt bij aan de provinciale beleidsdoelstelling om prioritair de levendige stads- en dorpskernen te ontwikkelen, in nabijheid van openbaar vervoer met aandacht voor de kwaliteit van het woonmilieu.

Conclusie: het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciale en gemeentelijke (ruimtelijk) beleid en kan principieel ondersteund worden.

### **Inhoudelijke aandachtspunten**

Onder de inhoudelijke aandachtspunten worden suggesties geformuleerd om het planningsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, ervoor te zorgen dat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciale ruimtelijke beleid en/of om de kwaliteit van het planinitiatief te verbeteren.

- Het provinciebestuur vraagt om in de verdere uitwerking de aandacht vooral te vestigen op de ontsluiting met het performante openbaar vervoer en de fiets- en wandelroutes doorheen het gebied. Het provinciebestuur hecht veel belang aan het creëren van bijkomende veilige infrastructuur voor fietsers en voetgangers. Door de inzet op alternatieve en duurzame vervoersmodi is het mogelijk om een ander autoparkeerbeleid te voeren. Naast een goede fietsinfrastructuur is ook een veilige en voldoende opberging van fietsen essentieel. De opname van een parkeernorm voor fietsen in de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan kan daarom als wenselijk beschouwd worden.

- Verder vraagt het provinciebestuur om in de verdere uitwerking van het voorliggende plan in te zetten op het meervoudige gebruik van de parkeermogelijkheden en de mobiliteitsituatie verder grondig te onderzoeken. Daarbij vraagt ze om innovatieve mobiliteitsoplossingen (deelwagens, deelfietsen, het voorzien van laadinfrastructuur voor elektrische wagens op de parking, etc.) te integreren in het plan. Tot slot wenst het provinciebestuur de aandacht te vestigen op het voorzien van voldoende parkings voor mensen met een beperking en het vrijwaren van de toegankelijkheid ervan.
- In de bijlagen wordt verwezen naar het masterplan 'Itterbeek' maar dit werd niet aan het dossier toegevoegd. In de vervolgstappen van het dossier wordt best het masterplan 'Itterbeek' toegevoegd.

#### **Watertoetsadvies**

Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets dient de deputatie als waterbeheerder een watertoetsadvies uit te brengen. Het resultaat van deze watertoets moet door de plannende overheid als een waterparagraaf opgenomen worden in de goedkeuring van het plan.

Het watertoetsadvies wordt opgemaakt door de provinciale dienst waterlopen en als bijlage bij dit besluit gevoegd.

#### **Mer-screening**

Op basis van de startnota blijkt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een beperkt gebied op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten. Het plan valt daarom, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

#### **Procesnota**

De procesnota is volledig en schematisch uitgewerkt, waardoor dit document duidelijk is en voldoende inzicht geeft in het participatief traject dat uitgezet wordt bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Geen opmerkingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

#### **BESLUIT**

1. De start- en procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek' te Dilbeek gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de geformuleerde inhoudelijke aandachtspunten in het besluit met als kenmerk RMT-RUBY-RUP-2024-00011-DEP-01.
2. Het watertoetsadvies over te maken als bijlage bij dit besluit.

Namens de deputatie,

Getekend door: Jan Spooren (Signature)  
Getekend op: 2024-03-25 15:32:35 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed

*Spooren Jan*



Getekend door: Marc Collier (Signature)  
Getekend op: 2024-03-25 21:11:30 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed

*Collier Marc*



Getekend door: Ann Schevenels (Signature)  
Getekend op: 2024-03-25 16:13:12 +01:0  
Reden: Ik keur dit document goed

*Schevenels Ann*



### 3.2. Advies Provincie Vlaams-Brabant / dienst Waterlopen

#### DIRECTIE RUIMTE | DIENST WATERLOPEN

Lieselotte Laleman  
cel.wateradviezen@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 2024-0253-WAT  
Dossierkenmerk: 2024-0253-WAT  
Projectnummer OMV:

19 februari 2024

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

gemeente Dilbeek



Geachte

**Betreft:** Dilbeek- Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek'-startnota.  
Afstroomgebied: Broekbeek (B1076).  
Wateradvies: gunstig wateradvies met voorwaarden.

Wij verwijzen naar uw aanvraag die wij ontvangen hebben op 5 februari 2024 waarin advies wordt gevraagd met betrekking tot het 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek'. Dit advies wordt gevraagd in het kader van de voorliggende start- en procesnota. Voor een exacte omschrijving en situering van het projectgebied verwijzen wij naar de situeringsplannen in de startnota.

Het RUP wordt opgemaakt om te voldoen aan de doelstellingen van het gemeentelijk structuurplan. De gemeente wil een duurzame wijk ontwikkelen en 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 een visie in dit RUP.

#### **Beschrijving van de kenmerken van het watersysteem of bestanddelen ervan die kunnen worden beïnvloed:**

Het plangebied stroomt af naar de Broekbeek (B1076), een waterloop van 2<sup>de</sup> categorie beheerd door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Verschillende percelen in het noorden van het plangebied liggen volgens de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote overstromingskans. De projectzone ligt in een aanzienlijke helling. Bij hevige regenval zal het hemelwater over de projectzone afstromen.

In kader van de startnota wordt aan de adviesverlenende instanties gevraagd hun opmerkingen op de startnota en hun ideeën en voorstellen voor de concrete afbakeningslijnen op papier te zetten. In onderstaande beoordeling geeft de dienst waterlopen hun opmerkingen, ideeën en voorstellen weer:

- In het plangebied liggen zones in overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans. Binnen deze zones dienen enkele standaard principes in acht genomen te worden:
  - Vloerpeilen van nieuwe gebouwen dienen zich minstens 30 cm boven het overstromingspeil T100 bij toekomstig klimaat (te evalueren per perceel) te bevinden. Dit is ook van toepassing wanneer er enkel water op het straat wordt gemodelleerd;

[www.vlaamsbrabant.be](http://www.vlaamsbrabant.be)

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen we je relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. De provincie Vlaams-Brabant verwerkt de persoonsgegevens enkel voor het doeleinde waarvoor ze worden ingezameld en enkel zolang dit hiervoor nodig is. Overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) heb je het recht van inzage, verbetering of verwijderen van de door jou verstrekte persoonsgegevens of beperking ervan tot de door jou bedoelde verwerking. Alsmede heb je het recht om tegen de verwerking bezwaar te maken en heb je het recht op gegevensoverdraagbaarheid. Alle informatie hierover vind je op [www.vlaamsbrabant.be/privacy](http://www.vlaamsbrabant.be/privacy) | Ondernemingsnummer: 0253.973.219

- Er mag geen ruimte voor water verloren gaan (noch in oppervlakte, noch in volume). Beiden dienen binnen de perceelsgrenzen en aanliggend aan het watergevoelige gebied gecompenseerd te worden;
- Er mogen geen ondergrondse volumes of constructies gebouwd worden tenzij ze kunnen functioneren als compenserende maatregel, overstromingsbuffer of opvang;
- In overstromingsgebieden met middelgrote kans is het verboden de bouwmogelijkheden kunstmatig op te drijven. Dit houdt een verbod in op: (her)verkavelen, het splitsen van een perceel of woning, het verdichten van de densiteit enzovoort.
- Het risico op overstroming is voornamelijk afkomstig van oppervlakkig afstromend hemelwater. De ingrepen die zullen voortvloeien uit het RUP **mogen geen ingrepen zijn waardoor de afvloeiing wordt afgeleid naar de buurpercelen of naar de waterloop;**
- In het RUP wordt er een bijkomende waterbuffer voorzien van 650 m<sup>3</sup>. Deze wordt ingeschakeld in functie van de nieuwe bebouwing. Hieruit kan de dienst afleiden dat deze als collectieve infiltratievoorziening zal worden uitgevoerd. **Collectieve voorzieningen worden gedimensioneerd op basis van de som van de oppervlakten die erop aangesloten worden.**

### **BESLUIT**

Mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen en de milderende maatregelen die aangehaald worden in de startnota, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem worden beschouwd.

Met vriendelijke groeten  
Namens de deputatie



Stijn Coppens  
diensthoofd waterlopen

### 3.3. Advies Departement Mobiliteit & Openbare Werken

## DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

### Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 78 11  
[mow.vlaanderen.be](http://mow.vlaanderen.be)

Via het Digitaal uitwisselplatform  
Stedenbouwkundige Informatie (DSI)  
RUP\_23016\_214\_00010\_00001

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail <a href="mailto:xantha.langhendries@mow.vlaanderen.be">xantha.langhendries@mow.vlaanderen.be</a>		Telefoonnummer 0478 19 52 02	datum 26/03/2024

Betreft: Advies: RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek te Dilbeek - Startnota

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

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'.

#### Het Departement MOW – Beleid heeft volgende opmerkingen:

De voorgestelde parkeerplaatsen, zowel ondergronds als bovengronds, lijken op het eerste gezicht adequaat. Echter, zonder het bijgevoegde Masterplan is het lastig om de behoefte aan parkeergelegenheid volledig te beoordelen. Wij raden aan om het Masterplan bij de adviesvraag te voegen, zodat een nauwkeurigere inschatting gemaakt kan worden of de voorziene parkeerplaatsen voldoende zijn voor de behoeften van het plangebied.

Het is positief dat er wordt vermeld dat er een MOBER zal worden opgesteld als onderdeel van de verdere uitwerking van het masterplan en het RUP. We willen



benadrukken dat deze MOBER alle aspecten van mobiliteit dient te omvatten, met inbegrip van parkeerplaatsen, fietsparkeerplaatsen, fietsverbindingen, ov-verbindingen en hoppinpunten. Dit zal helpen om een uitgebreid beeld te krijgen van de mobiliteitsimpact van het project en om passende maatregelen te treffen.

Het is van belang om het Regionaal Mobiliteitsplan (RMP) van de Vervoerregio Vlaamse Rand nauw te integreren in het RUP. We stellen vast dat bovenlokale initiatieven uit het RMP momenteel niet zijn opgenomen in de startnota van het RUP. Het is essentieel om deze initiatieven te betrekken bij de verdere planning en ontwikkeling, om zo een coherent en geïntegreerd mobiliteitsbeleid te waarborgen.

Conclusie:

Om de kwaliteit en effectiviteit van het RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek te verbeteren, adviseren wij om het Masterplan toe te voegen aan de adviesvraag, ervoor te zorgen dat alle relevante mobiliteitsaspecten worden opgenomen in de MOBER, en het RMP van de Vervoerregio Vlaamse Rand volledig te incorporeren in het plan.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Filip Boelaert (Signature)

Getekend op: 2024-03-29 09:39:33 +01:00

Reden: Ik keur dit document goed

*Boelaert Filip*



Vlaamse  
overheid

ir. Filip Boelaert  
Secretaris-generaal

### 3.4. Advies gecoro



GECORO - Gemeenteplein 1 – 1700 Dilbeek

## **GECORO ADVIES op RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DORPSKERNVERNIEUWING ITTERBEEK**

### **OMSCHRIJVING STUDIE:**

#### **STARTNOTA RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DORPSKERNVERNIEUWING ITTERBEEK**

Ontwerper: Gemeente Dilbeek  
Opdrachtgever: Gemeente Dilbeek  
Versie: januari 2024

### **ADVIES GECORO**

GECORO is van mening dat de ontwikkeling van een dergelijk woonproject in het binnengebied van Itterbeek aanvaardbaar is.

De ontwikkeling zorgt voor een verbeterde woon- en leefkwaliteit in de omgeving in het bijzonder door de aanwezige groen en waterbuffer.

#### **Waterproblematiek - Een hydraulische studie ontbreekt:**

- De hoofdreden tot de opmaak van een RUP (met maatschappelijk belang) is aan Itterbeek centrum een oplossing te bieden voor de waterproblematiek. Echter lijkt ons dit nog onvoldoende uitgewerkt in de startnota.
- Wat is de impact op de buurt ? Ook een bezorgdheid tijdens de participatiemomenten met de buurtbewoners
- 650m3 buffer wordt aangelegd. Op welke berekening is dit gebaseerd ? Hoeveel van deze buffercapaciteit is ten behoeve van de waterproblematiek van de buurt ?
- Werden er infiltratieproeven uitgevoerd ? Tijdens de plenaire vergadering wordt bevestigd dat dit op basis van een studie van FARYS werd berekend.
- Hoe is ondergronds parkeren verenigbaar met percelen die geïmpacteerd zijn door de watertoetsadvieskaart ?
- In de fasering der werken zou eerst de waterproblematiek moeten worden opgelost. (voorwaarde van het RUP)

#### **Voetwegen (Trage Wegen):**

- Het lijkt ons noodzakelijk om de bestaande voetweg EERST te verleggen alvorens het RUP te vergunnen
- De bestaande voetweg wordt op het masterplan niet doorgetrokken tot aan de Itterbeeksebaan. Het laatste deel is op dit ogenblik ook in slechte staat

- Hebben de voetwegen een openbaar karakter ?
- Voetwegen met openbaar karakter dienen juridische dmv een rooilijnplan te worden verankerd. Een rooilijnplan ontbreekt
- Weke kwaliteit zullen de voetwegen hebben ? Breedte, type verharding, verlichting, ...

#### Detailering van het RUP / conceptschets:

- Volgende punten zijn onvoldoende duidelijk
- Aantal bouwlagen die in bepaalde zones van het projectgebied worden toegelaten
- Binnen het projectgebied werd reeds een bouwvergunning afgeleverd. Deze wordt best inzichtelijk gemaakt
- Fasering op te nemen in het plan
- Zones voor openbaar nut niet gedefinieerd
- Ruimtes aangeduid met een ster zijn te algemeen en kan je alle kanten mee uit. Beter specificeren
- Waardevolle bomen in zone C / B maximaal te behouden. Bestaat er een inventaris van te behouden bomen ? Bestaat er een voor-advies van Natuur & Bos ?

#### Detailering van de verschillende zones:

- Wordt er gestreefd naar een diversificatie van het woonaanbod ? Sociaal wonen , wonen in eigen streek, ... betaalbaar wonen .... Woonkansen geven aan Dilbeekse jonge gezinnen.
- Wordt er voorwaarden opgelegd voor het nastreven van een dorps karakter ?
- Impasbaarheid van de woningen te toetsen dmv de 10-kernkwaliteiten
- 5.4.3.3 Afwerking van het plangebied : De huidige omschrijving laat toe om deze zone verder vol te bouwen. Hier zou moeten worden gestreefd naar een groen multifunctioneel gron plein: Dag van De Dilbekenaar, dorpsfeest, speelplein, collectief tuinieren, ...

#### Mober in opmaak:

- Er wordt een Mober opgemaakt voor: 36 ééngezinswoningen en 84 meergezinswoningen. Zijn de wooneenheden van fase 1 (geen RUP vereist) hierin vervat ?
- Wat zijn de uitgangspunten van het RUP ... zelfde als deze uit de “verordening kwaliteitvol wonen” ?
- Wordt ondergronds parkeren toegelaten in zons die door de watertoetadvieskaart zijn geïmpacteerd ?
- Invloer van mobiliteit op ruimere omgeving ?
- Parkeren in de hoogte ? Parkeertoren ?
- Brandveiligheid / vuilniswagen, ... Draaicirkels, ....

## Masterplan Weidestraat - Itterbeeksebaan

Ontwerper: A2O ARCHITECTEN  
Opdrachtgever: Unicas  
Versie: 20/04/2023

**Op 25/05/2023 bracht de GECORO een advies uit met hierin vele vragen. Deze bleven tot op heden onbeantwoord en zijn ook in de startnota van het RUP onvoldoende inzichtelijk gemaakt:**

- Het projectgebied beslaagt ook terreinen die niet eigendom zijn van UNICAS. Wat is de garantie dat er een akkoord zal worden bereikt voor het geheel van het project? Immers de uitstraling en kwaliteit van het project is hiervan afhankelijk.
- De waterproblematiek (overstroming bij hevige regenval) zal pas worden aangepakt in fase 2 en na goedkeuring van een RUP. Het is dan ook van grootste belang dat de gemeente snel initiatief neemt voor opstart van het RUP. Wat zijn de intenties van de gemeente hieromtrent ?
- 43 wooneenheden worden gerealiseerd in fase 1. Wordt het hemelwater van deze fase autonoom gebufferd / geïnfiltreerd ? Werd hiervoor een afzonderlijk advies gevraagd aan FARYS als rioolbeheerder.
- Ook de ontwikkeling van de waterpartijen met vlonderpad zullen pas in fase 2 worden gerealiseerd waardoor fase 1 zich beperkt tot een eenvoudige verkaveling
- De parking coëfficiënten in fase 1 zijn onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Hoeveel parkings voor bewoners van woningen en appartementen en hoeveel voor bezoekers (en eventueel de buurt) ? Hoeveel parkings voor deelwagens + laadstations ? ... beter te specificeren.
- De densiteit van het terrein wordt aangegeven als 40 woningen per hectare. Werden de gronden die niet toebehoren tot Unicas ook hierin mee gerekend ?
- Wordt het volledige projectgebied een privaat woonerf ? En zo ja krijgt de bestaande voetweg die zal worden herlegt een openbaar karakter dmv een erfdiensbaarheid ?

- Wie wordt eigenaar van het openbare deel (groen, bufferbekken, ..) dus ook van de voetweg? = belangrijk voor onderhoud
- De verbinding van de voetweg met de Itterbeeksebaan komt niet voor op het plan.
- Er bevinden zich in het gebied waardevolle bomen. De grondwaterpeilen zullen door de ontwikkeling danig worden gewijzigd. Een grondwaterstudie is aangewezen.
- Er wordt verwezen naar circulaire aanpak ... in de presentatie is het onvoldoende duidelijk hoe dit wordt gerealiseerd.
- Toegankelijkheid voor mensen met een beperking ... werd hier rekening mee gehouden ?

**CONCLUSIE:**

Het is duidelijk dat de voorliggende STARTNOTA nog onvoldoende duidelijkheid geeft over de woon- en leefkwaliteit.

De gemeente Dilbeek motiveert op de plenaire vergadering dat deze in de volgende stappen van het RUP meer inzichtelijk zullen worden gemaakt.

De Gecoro vraagt in de vervolg-stappen nauw betrokken te worden.

Alsook vraagt de GECORO duidelijke antwoorden op de diverse vragen / opmerkingen / bezorgdheden die in dit verslag werden weergegeven.

*Advies uitgebracht op plenaire vergadering GECORO DILBEEK, dd 21/03/2024*

Namens de GECORO DILBEEK,  
Voorzitter Dirk Evenepoel

## 4. Reacties / bezwaren

Tijdens het openbaar onderzoek werden er 12 reacties/bezwaren ontvangen.

### **4.1. Advies Grote Routepaden vzw**

Grote Routepaden vzw  
Dirven Gregorius  
Zammelseweg 212 / 3  
2440 Geel  
[gregor.dirven@groteroutepaden.be](mailto:gregor.dirven@groteroutepaden.be)  
0471 80 04 32

Gemeente Dilbeek  
Het college van burgemeester en schepenen  
Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4  
1700 Dilbeek  
[wonenenondernemen@dilbeek.be](mailto:wonenenondernemen@dilbeek.be)

### **PER E-MAIL**

GEEL, 4 april 2024

### **RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek - advies**

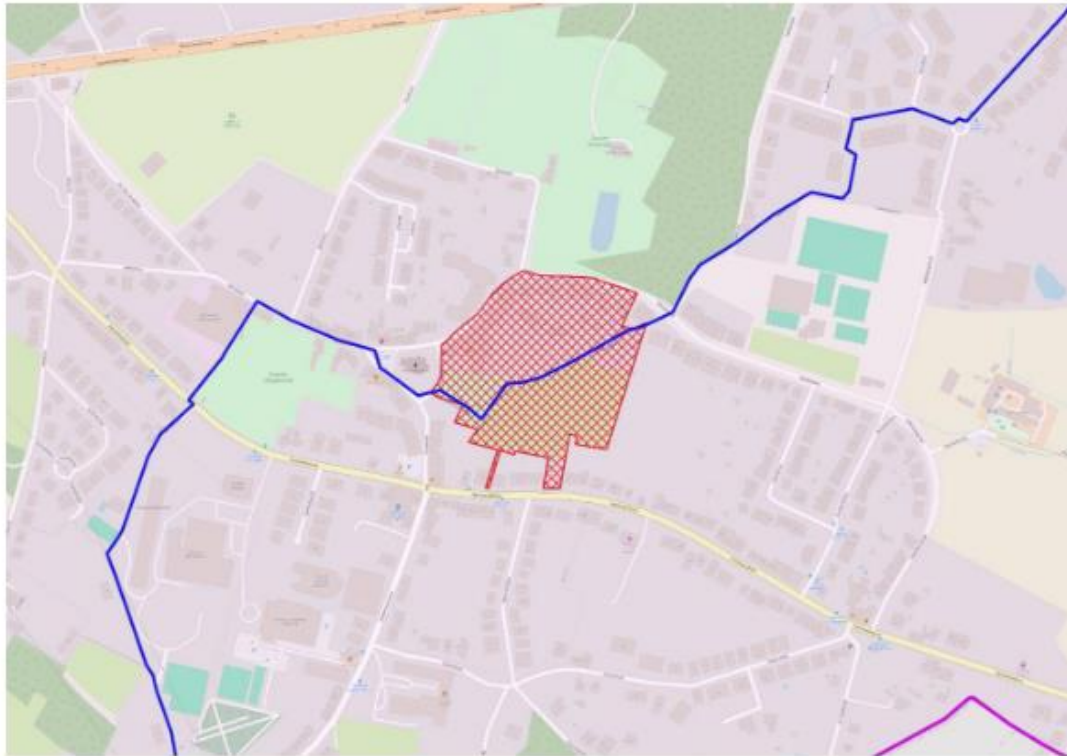
Geacht college van burgemeester en schepenen

Recent vernamen wij dat uw gemeente een RUP wenst op te maken in het centrum van Itterbeek.

Als coördinator en padenexpert van het team Vlaams-Brabant van de vereniging Grote Routepaden vzw, had ik graag volgend advies gegeven voor de opmaak van dit RUP.

Onze vereniging verenigt wandelaars en fietsers met een passie voor traag reizen langs langeafstandspaden.

Reden dat wij wensen te reageren, is het feit dat de streek-GR Groene Gordel, die wandelaars in een lus van 158 km rond Brussel brengt, het plangebied van dit RUP doorkruist, grotendeels via de bestaande voetwegen 37 en 122:



Recent stelden wij onze vernieuwde streek-GR Groene Gordel, die ontwikkeld werd in samenwerking met onze partner Toerisme Vlaams-Brabant, voor aan de pers.

<https://www.ringtv.be/groen/vernieuwde-gr-streek-groene-gordel-brengt-je-acht-dagen-tijd-lus-rond-brussel>

Op zaterdag 20 april 2024 wandelen wij samen met uw gemeente deze vernieuwde streek-GR Groene Gordel in voor het brede publiek in uw gemeente:

<https://www.dilbeek.be/nl/nieuws/vernieuwde-streek-gr-groene-gordel>

Onze vereniging koos er bewust voor om onze streek-GR Groene Gordel dichterbij Brussel te verplaatsen, door uw gemeente, omdat er veel groene oasen en onverharde wegen zijn, ondanks uw gemeente merkbaar dichterbij bebouwd is dan uw buurgemeente Ternat.

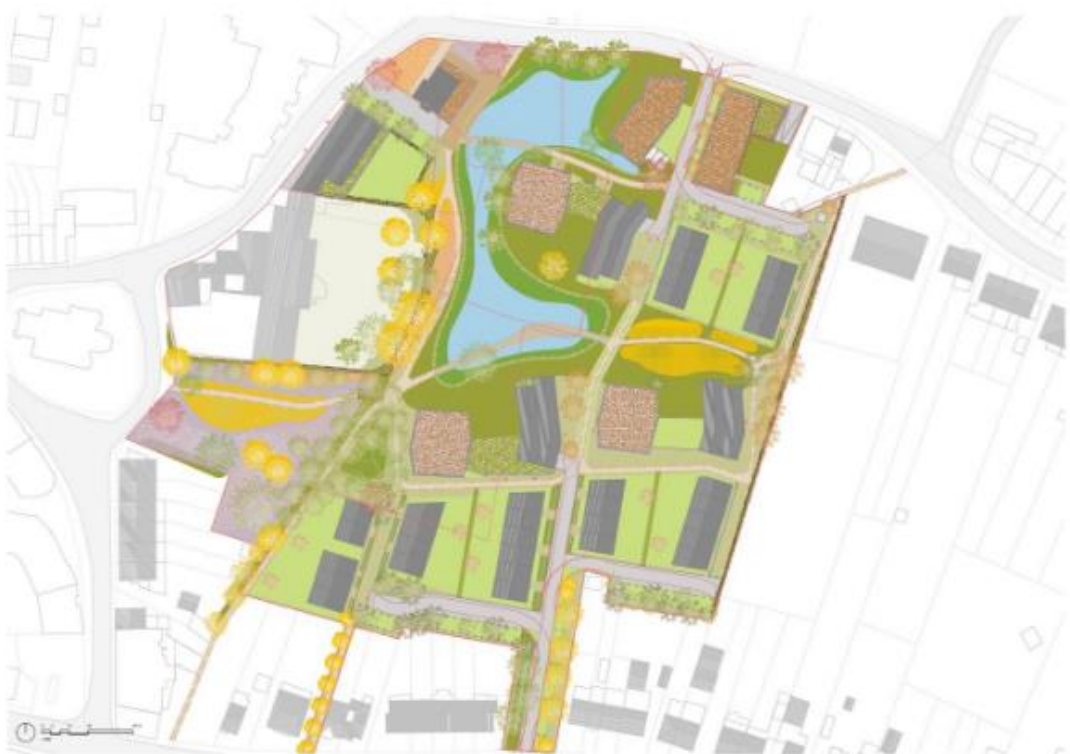
In de startnota wordt zeer duidelijk de nodige aandacht gegeven aan de trage wegen doorheen het plangebied. Ook wordt zeer duidelijk aangegeven dat de bestaande trage wegen verplaatst zullen worden via aparte procedures buiten de procedure van dit RUP:

<b>Trage wegen</b>	Momenteel loopt er een buurtweg weg doorheen het gebied. Deze zal binnen dit RUP bestendigd 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.	De huidige buurtweg zal binnen dit RUP een duidelijke plaats krijgen. Zoals eerder gesteld zal dit tracé verlegd worden via een aparte procedure. 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.
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wij vinden het positief dat uw gemeente hiervoor de nodige aandacht heeft. Evenzeer hebben wij begrip ervoor als dit betekent dat wij de ligging van onze streek-GR Groene Gordel lokaal hierop moeten aanpassen.

Wat wij wel belangrijk vinden in dit verhaal, is dat wij bij het verplaatsen van deze trage wegen steeds ruim voldoende op voorhand hiervan op de hoogte worden gebracht, bij voorkeur per mail via [regor.dirven@groteroutepaden.be](mailto:regor.dirven@groteroutepaden.be) en via [info@groteroutepaden.be](mailto:info@groteroutepaden.be).

## Masterplan



Zoals blijkt uit zowel het masterplan als de startnota is de voorziene stedenbouwkundige ontwikkeling redelijk dicht; 35,7 woningen per hectare.



Op zich is dat niet erg, maar het is belangrijk dat er in ruil dan robuuste groene en trage verbindingen uitgewerkt worden die bij voorkeur onverhard zijn.

Tevens wordt er best veel ruimte voorzien voor aanplanten, bomenrijen etc. Zeker in het noordoostelijke kwart van het projectgebied voelt de ruimte voor de buurtweg aan als restzones tussen de appartementsgebouwen en bijhorende toegangswegen.

Wij pleiten dan ook voor een herziening van de plannen met een genereuzere landschappelijke inkleding van het noordoostelijke stuk van de buurtweg.

Het voorzien van onverharde of half-verharde trage wegen t.o.v. verharde wegen zorgt voor een natuurlijkere uitstraling, meer demping voor de menselijke gewrichten, en betere ontwatering en waterberging. Dit laatste is belangrijk aangezien het gebied gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, zoals vermeld in de startnota.

### **Markering Grote Routepaden**

Wij zouden het ook fijn vinden, mochten er de nodige materialen voorzien worden opdat wij onze markering op een kwalitatieve manier kunnen aanbrengen.

Meer informatie over onze markeringen vindt u op onze website:

<https://www.groteroutepaden.be/nl/beweegwijzering-en-onderhoud>

Tenslotte wensen wij mee te geven dat onze vereniging steeds bereid is voor overleg.

Kan u ons contacteren bij de volgende fasen van de opmaak van dit RUP wanneer er publieke consultatierondes zijn a.u.b.?

Met vriendelijke **GR**oeten

Gregorius DIRVEN  
Grote Routepaden vzw  
Coördinator & Padenexpert Vlaams-Brabant

#### 4.2. Reactie / bezwaar 1

Gemeentebestuur

04 APR. 2024

DILBEEK

Het college van burgemeester  
en schepenen  
Gemeenteplein, 1  
1700 Dilbeek

#### Aangetekende brief met ontvangstbewijs

Dilbeek, 02 april 2024

Betreft: bezwaarschrift tegen de inhoud van de startnota met betrekking tot de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Dorpskernvernieuwing Itterbeek".

Beste Mijnheer de Burgemeester, dames en heren Schepenen,

Met deze brief wensen we erg protesteren tegen de inhoud van de startnota met betrekking tot de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Dorpskernvernieuwing Itterbeek".

[REDACTED]

Dit vastgoedproject gaat ons direct negatief impacteren, aangezien wij vlak naast de voorziene bouwgrond oppervlakte wonen:

- Vermindering van onze privacy; onder meer vanwege de parkeerplaatsen die direct aan ons terrein zullen grenzen,
- Waardeverlies van onze woning en haar omgeving,
- Geluidsstorenngen door bouwwerkzaamheden (tijdens meerdere jaren),
- Geluidstorenngen door de grote aantal bevolking dat dit project zal toegang geven,
- Super negatieve impact voor het milieu en de biodiversiteit,
- Project te groot tegenover de beschikbare oppervlakte,
- Gebouwen gigantisch groot dat niet overeenkomen met de actuele rust en milieuvriendelijkheid van onze wijk.

Voor al deze redenen zijn we volledig tegen dit project, dat geen rekening houdt met onze mening.

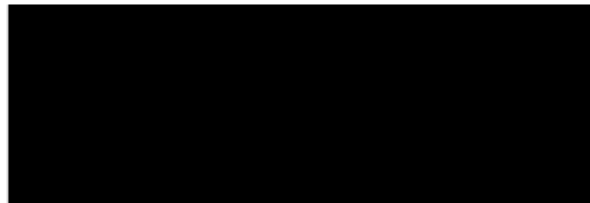
We hebben ons woning vorig jaar gekocht, en de vorige eigenaren hebben ons niets over dit project laten weten.

We hebben deze woning gekozen onder andere voor de rustigheid en het groen, voor de goede ontwikkeling [REDACTED] Het is de droom van onze leven.

We voelen ons echt gestraft door dit zware vastgoedproject en sluiten ons aan bij onze burens die hetzelfde gevoel hebben als wij.

We rekenen op jullie om onze mening in overweging te nemen en dit vastgoedproject, dat geen enkele positieve impact zal hebben voor de gemeente, niet laten uitvoeren.

Hoogachtend,



#### 4.3. Reactie / bezwaar 2

Gemeentebestuur

04 APR. 2024

DILBEEK

Dilbeek, 1 april 2024

Het college van burgemeester  
en schepenen  
Gemeenteplein, 1  
1700 Dilbeek

#### Per mail/Per aangetekende brief

**Betreft:** bezwaarschrift tegen de inhoud van de startnota met betrekking tot de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Dorpskernvernieuwing Itterbeek.

Hierbij wil ik, als bewoner die rechtstreeks door dit project wordt getroffen ( [redacted] ) protesteren tegen de inhoud van de startnota met betrekking tot de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Dorpskernvernieuwing Itterbeek. Echter,

#### Mijn argumenten tegen dit project zijn volgende:

1. De MER (milieueffectenrapportage) houdt geen rekening met de werkelijke gevolgen voor het milieu (hierover is per e-mail **een video** toegestuurd). Veel dier- en plantensoorten die **essentieel** zijn voor de **biodiversiteit en onze gezondheid** zullen verdwijnen omdat ze vernietigd zullen worden door dit project, **dat totaal niet in verhouding staat tot de beschikbare ruimte (disproportioneel karakter)**, die al omringd is door beton (we staan al op een baan, en de achterkant van onze huizen is de enige groene ruimte die we hebben).
2. Het RUP in functie van UNICAS (bouwpromotor) is gemaakt en **niet in functie van het algemeen belang:**
  - Te weinig parkeermogelijkheden voor het aantal wooneenheden;
  - Kan de straat die gaat uitgeven op de Itterbeeksebaan, niet ergens anders getrokken worden. Vb. verplaatsen speelpleintje en uitgevend op de Dorpstraat, waar wel verkeerslichten zijn. Zeker GEEN parkeerruimte voorzien, wegens inkijk, privacy en drukte;
  - Problematiek van openbaar vervoer, dat nu al vol zit bij de halte Itterbeekdorp;
  - Te hoge gebouwen: helemaal niet in overeenstemming met de geest van een dorp;
  - Groendaken voorzien op de woningen (platte daken voor het groen karakter).
  - Te toegankelijk voor iedereen, te veel huizen en appartementen en een grote deel met lage prijs → waardevermindering van mijn eigendom als gevolg van de lage prijzen van Unicas. Sociale woning?

3. **Drassig gebied**, problematiek van overstroming in de Weidestraat gaat niet opgelost zijn door spaarbekken. Dit project kan het probleem zelfs verergeren. Er is geen risicoanalyse door een expert bij het dossier gevoegd over dit onderwerp.
4. Wie gaat dit domein onderhouden, **zwerfvuil** nu reeds een probleem.
  - huidige speelpleintje wordt nauwelijks onderhouden en speeltuigen
  - liggen er vervallen en verouderd bij.
  - Inkijk parking achteraan de tuinen.
  - Vervuiling licht/geluid niet bevorderlijk voor de biodiversiteit en

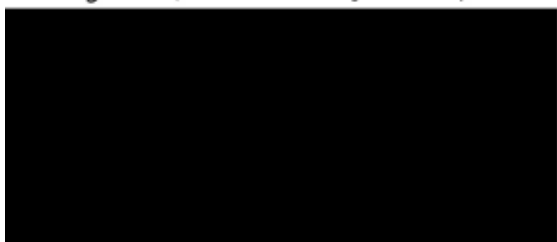
Slecht voor de **gezondheid** (luchtvervuiling en geluidsoverlast) : er is een reëel gevaar voor de menselijke gezondheid. Door uitlaatgassen en stedelijke vervuiling zijn ze steeds meer aanwezig in de lucht die we inademen. Volgens de Wereldgezondheidsorganisatie sterven elk jaar 1,3 miljoen mensen aan deze plaag. Dit vrij recente fenomeen heeft het aantal astmapatiënten wereldwijd duidelijk doen toenemen. En dat is nog niet alles: sporten in combinatie met luchtvervuiling zou het risico op hart- en luchtwegaandoeningen verhogen.

5. Geen verstedelijking van Itterbeek dorp. Bouw van **een mini-stad in een dorp**.
6. **Teveel mensen** op een te kleine oppervlakte.
7. **Geluidshinder** gedurende meerdere jaren van de werken. Ook daarna geluidshinder door de grote van het project.
8. **Waardedaling** van mijn huis;
9. Geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

**Om al deze redenen ben ik absoluut tegen dit project, dat geen respect heeft voor de omgeving waarin ik heb gekozen om te wonen, noch voor onze gezondheid** (luchtvervuiling en geluidsoverlast).

Over het algemeen voel ik (en mijn burens ook) me veracht door zo'n project. Mijnheer de burgemeester, dames en heren Schepenen, ik reken op uw vermogen om te onderscheiden wat goed is voor onze gemeente. Wat goed is voor uw gemeente is wat uw medeburgers denken dat goed is voor hen, **en dit project is het begin van het einde van een groen, zorgzaam Dilbeek dat zich bekommert om zijn vervuiling**. Wilt u echt Anderlecht of Stad Brussel worden?

**Luister naar de video die ik je per e-mail heb gestuurd** (wonenenondernemen@dilbeek.be) om u te realiseren dat jouw beslissing **een ecologisch schandaal** is voor alle inwoners van dit gebied (maar ook voor jezelf als politieke besluitvormers.)



#### 4.4. Reactie / bezwaar 3

RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek [REDACTED]

---

[REDACTED]  
Aan:  Wonen en ondernemen

[REDACTED]  
Beste,

Wij zijn al bij elke bijeenkomst geweest voor het nieuwe project in Itterbeek en wij zijn tevreden dat er een leuk en divers nieuw project bijkomt.

[REDACTED] een pand dat we graag zouden willen laten omzetten van [REDACTED]  
Op de bijeenkomst heeft [REDACTED] ons gezegd best een mail te versturen hiervoor.

Het zou fijn zijn dat we van de kans kunnen gebruik maken dat het nieuwe project een RUP aanvraagt om dan ook meteen ons pand mee op te nemen.

[REDACTED]

#### 4.5. Reactie / bezwaar 4

Gemeentebestuur

05 APR. 2024

DILBEEK

Gemeente Dilbeek  
College van burgemeester en  
schepenen  
Gemeenteplein 1  
**1700 DILBEEK**

Aangetekend

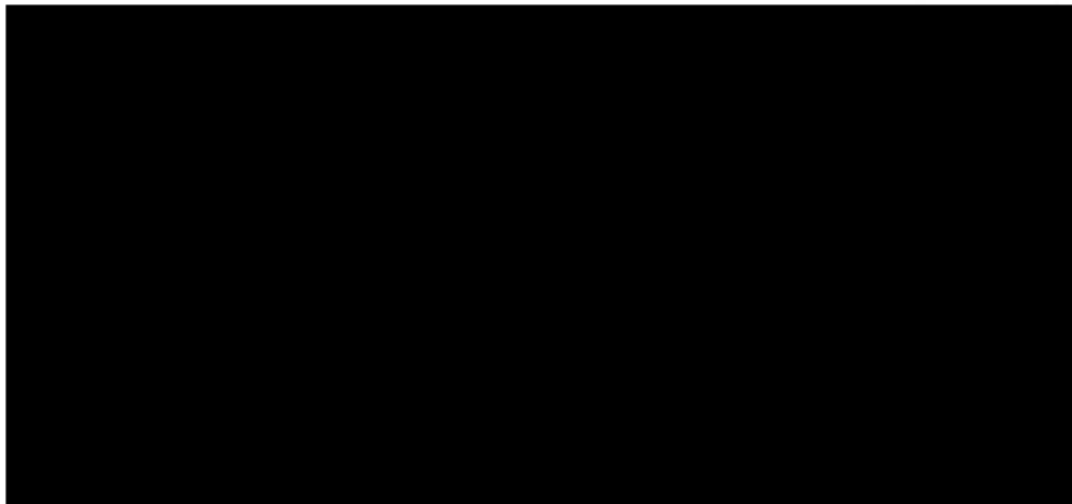
Dilbeek, 4 april 2024

**U.ref.: RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek**

[REDACTED]

**Betreft: Inspraak omtrent Startnota RUP 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek'**

Geachte heer Burgemeester,  
Geachte dames en heren Schepenen,



Uw gemeentebestuur heeft het plan opgevat om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen, namelijk RUP 'Dorpskernvernieuwing Itterbeek', waarbij het bestaande woongebied tussen de Itterbeeksebaan, Dorpsstraat, Kerkstraat en Weidestraat, verder te verfijnen voor een specifieke ontwikkeling door UNICAS.

Op heden ligt de startnota ter inzage voor opmerkingen.

Namens [REDACTED] wens ik effectief bezwaren en opmerkingen formuleren met het oog op de gebeurlijke voorlopige vaststelling van het toekomstige ontwerp van plan.

Deze inspraak steunt op de volgende juridische en feitelijke overwegingen.

### 1. FEITELIJKE SITUATIE

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 fungeert als belangrijkste verkeersas, tussen de Brusselse Ring en de Ninoofsesteenweg, waardoor het een zekere fysieke barrière vormt. Tussen de Itterbeeksebaan en de Ninoofsesteenweg heeft Itterbeek nog een authentiek en zelfs landelijk karakter, door het glooiende landschap, de beperktere bebouwing en verschillende open ruimten.

De historische kern van Itterbeek, namelijk het kerkplein met de kerk Sint-Pieter, de kasseibestrating, het klooster en de voormalige brouwerij (en iets verder brouwerij Timmermans) beklemtonen verder dit authentieke karakter.

Ondanks de bebouwing is het glooiende karakter van het landschap duidelijk waar te nemen aangezien de Itterbeeksebaan veel hoger is gelegen dan de Weidestraat, die er parallel mee loopt. Tussen de Weidestraat en de Ninoofsesteenweg bevindt zich het Kasteeldomein Wissinger dat ingekleurd is als parkgebied.

Bovendien bevindt er zich nog een bestaande buurtweg, voetweg nr. 37 (Itterbeek) en nr. 122 (Dilbeek), die de Weidestraat met de Itterbeeksebaan verbindt. Deze werd ooit gewijzigd bij besluit van de bestendige deputatie van 31 mei 1990 maar dit werd in de feiten nooit uitgevoerd.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB van 7 maart 1977, is de kern grotendeels ingekleurd als woongebied, met uitzondering van de voormalige brouwerij en het klooster.





Blijkbaar werd er sinds 2019 een traject afgelegd om tot een gedragen kwaliteitsvol plan te komen voor de ontwikkeling van het binnengebied, omsloten door de Itterbeeksebaan, Dorpsstraat, Kerkstraat en Weidestraat.

In die zin werd er ook een masterplan opgemaakt door A2O Architecten om de ontwikkelingsscenario's in beeld te brengen met een projectie van 125 wooneenheden. Dit masterplan bestaat uit twee fases, namelijk (1) een verkaveling met wegenis aanleg, bestaande uit 26 grondgebonden ééngezinswoningen en 16 appartementen en (2) een ruimtelijk uitvoeringsplan, teneinde de bijzondere voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse buiten spel te zetten, om alzo vier woonlagen mogelijk te maken.

Dit masterplan werd goedgekeurd op de gemeenteraad.

## 2. JURIDISCHE OVERWEGINGEN

### 2.1. STRUJDIGHEID MET HET GRS

Net als elk ander ruimtelijk uitvoeringsplan, dient het huidige RUP zich ook te richten naar de beleids- en structuurplannen.

Een structuurplan is bedoeld om een beleidsvisie te ontwikkelen die ruimte laat om die visie nadien concreet te vertalen in RUP's. Die beleidsvisie reveleert zich in de onderlinge samenhang van het bindend, richtinggevend en informatief gedeelte van dat structuurplan.

Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen. Een dergelijke afwijking vergt een uitgebreide verantwoording [REDACTED]

Mijn cliënten komen al tot volgende vaststellingen.

In de Startnota wordt gesteld dat het RUP voorziet in een invulling van de woonkern Itterbeek, zoals deze staat afgebakend in het GRS, waarbij er wordt verwezen naar een uittreksel uit het GRS, namelijk een kaartblad, zonder verdere verwijzing (p. 12 Startnota).

Evenwel is deze verwijzing onjuist.

Ik verwijs naar het richtinggevend gedeelte van het GRS, waarin de verschillende kernen worden afgebakend boven op een topografische kaart. De kern zelf wordt aangeduid met een rode lijn.

Voor wat betreft Itterbeek vindt men op p. 12 het volgende terug:

Met dit uitgangspunt is het terreinonderzoek aangevat voor de afbakening van de geselecteerde kernen. Deze afbakeningen laten toe om aangepaste ontwikkelingsperspectieven te omschrijven voor de kerngebieden en hun omringende (verspreide) landelijke bebouwing.

- **Itterbeek**
  - woonkern;
  - in het centrum rond Sint-Pieter: gemiddeld 15 wo/ha;
  - in de overige gebieden: lagere dichtheden.



De maximale dichtheid wordt aldus al vastgelegd op 15 wo/ha, met zelfs een lagere dichtheid buiten de afgebakende kern.

Volgens eigen metingen betreft de oppervlakte van het masterplan net 3 ha.



Dit betekent dat, voor zover dit deel effectief en volledig tot de kern behoren, er maximaal 45 woningen mogelijk zijn.

Er is meer.

Als men de bovenstaande afbakening gaat uitvergroten dan kan men vaststellen dat de afbakening van de woonkern minder ver reikt dan het masterplan, en dus *ipso facto* het voorgestelde plangebied. Hieronder voeg ik een dergelijke uitvergroting, waarbij duidelijk kan afgeleid worden dat de meest oostelijke grens in het verlengde van de Vlazendaallaan ligt én aldus het voorgestelde plangebied in twee snijdt. Hieruit volgt dan ook dat slechts een beperkt gedeelte van het plangebied binnen de woonkern ligt.



Aldus geldt er in dat gedeelte nog een lagere woningdichtheid dan 15 woningen per hectare.

Het woonomgevingsplan, goedgekeurd bij gemeenteraadszitting van 28 februari 2023 brengt hieraan geen enkele wijziging, integendeel lijkt dit te bevestigen dat er zo dicht mogelijk moet aangesloten worden bij de kern, gelet op de arcering.

Ik merk trouwens op dat het op de website gepubliceerde woonomgevingsplan een incorrecte versie lijkt met verspringingen van tekst en plannen.

De voormelde woningdichtheden uit het GRS vinden ook verder bevestiging op p. 30 van het richtinggevend gedeelte, samen gelezen met kaartblad R4.



**tabel 3:** Invulling grootschalige woongebieden en reservegebieden in buitengebied

Dilboek					
Naam gebied	Opp. (ha)	Minimaal aantal huizen (wo/ha)	Aantal woningen	Termijn	Beleidsopdracht
W40	2,27	15	34	LT	Waterbesta, Risicogebied voor overstromingen

Men stelt uitdrukkelijk dat men een woningdichtheid van 15 woningen per hectare hanteert, met een maximaal aantal woningen van 34 woningen. Deze projecties gelden zelfs voor het volledige gebied, terwijl het huidige RUP enkel voorziet in de ontwikkeling van het westelijke gedeelte.

Ook het volgende citaat uit het GRS is van cruciaal belang (p. 31):

*"Binnen de geselecteerde kernen van het buitengebied (zie paragraaf 3.2.2) worden de authenticiteit, de kleinschaligheid en het laagdynamische karakter gewaarborgd. De geselecteerde kernen staan in voor de opvang van de lokale woonbehoefte. Daarbuiten is geen ruimte voor nieuwe bijkomende woonprogramma's. Daarom zal in de eerste plaats aandacht besteed worden aan inbreidingsprojecten. De open ruimtestructuur wordt als grensstellend beschouwd tegenover de uitbreiding van de nederzettingsstructuur. De woongebieden aanpalend bij de geselecteerde kernen worden gesitueerd in de "landelijke sfeer". Hier is geen ruimte voor uitdijende woonlinten, groei van afgelegen woonwijken of nieuwe verkavelingen. Nieuwbouw kan slechts in bestaande woongebieden of reeds vergunde niet vervallen verkavelingen. De integratie in de omgeving zal steeds beoordeeld worden als aspect van de architecturale en ruimtelijke kwaliteit. Onder meer op basis van deze argumenten zal de ontwikkeling van onaangepaste appartementsbouw worden afgeremd.*

(...)

*In de geselecteerde kernen van het buitengebied wordt een gemiddelde bouwdichtheid van 15 wo/ha gehanteerd. Indien de authenticiteit van de geselecteerde kern of de ruimtelijke draagkracht een lagere bebouwingsdichtheid vereisen, dan kan deze gebiedsgericht worden opgelegd. Paragraaf 3.2.2 geeft voor elke kern aanduiding van de gewenste bebouwingsdichtheid. Inbreidingsprojecten die gerealiseerd worden door renovatie, herbestemming of herontwikkeling van bestaande gebouwen (ondermeer van markant erfgoed) kunnen plaatselijk een hogere woondichtheid motiveren, mits de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt. Het project dient in dat geval wel minstens één van de woonbeleidsdoelstellingen (zie paragraaf 3.2.3) te realiseren. In de landelijke sfeer, buiten de kernen, zijn voor de woongebieden lagere dichtheden gewenst (tot gemiddeld 10 wo/ha).*

Voor de deelgemeente Itterbeek blijkt uit de statistieken dat er een historisch gemiddelde bevolkingsaan groei is van 40 personen per jaar ([https://allecijfers.be/deelgemeente/itterbeek/#google\\_vignette](https://allecijfers.be/deelgemeente/itterbeek/#google_vignette)), waardoor het voorgenomen project een woonbehoefte voor de komende zeven jaar zal voldoen, met een bevolkingsaan groei van 5% op slechts een oppervlakte van 3 hectare.

Kortom, blijkt het RUP duidelijk af te wijken van de richtinggevende woningdichtheden, met factor 3. Immers vormt de realisatie van 125 woningen op een oppervlakte van 3 hectare een woningdichtheid van bijna 42 woningen per hectare, ofte het driedubbele, tot zelfs meer dan vierdubbele van hetgeen beleidsmatig wordt vooropgesteld.

## 2.2. WATERHUISHOUDING

Uit de kaart met de weergave van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal blijkt dat het belangrijkste deel van het plangebied wordt aangeduid als 'klein kans op overstromingen', met onmiddellijk ten noorden van het plangebied een middelgrote kans op overstromingen.

Het volledige plangebied wordt aangeduid als van nature overstroombare gebieden. Tevens is het op te merken dat op de oude overstromingskaarten, het plangebied telkens wordt aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de afstromingskaarten, vloeit het pluviaal water ook in noordelijke richting, namelijk naar de huizen aan de Weidestraten en de daarna lager gelegen gebieden.

In de startnota wordt opgemerkt dat door de bijkomende bebouwing de infiltratiemogelijkheden sterk zullen verminderen en stelt men voorop dat de aanleg van een waterbekken noodzakelijk zal zijn voor de opvang en buffering van hemelwater.

Er stelt zich wel de vraag of een bufferbekken en/of infiltratievoorziening dat niet op het laagste punt van het project is gelegen wel voldoende efficiënt kan fungeren? Er blijkt in het masterplan geen enkele rekening te zijn gehouden met het aanzienlijke hoogteverschil tussen het niveau van de Weidestraat en dit van de Itterbeeksebaan.

Zelfs met een overloop naar de Weidestraat kan dit probleem niet worden opgelost aangezien dit dan een aanpassing veronderstelt aan het rioleringsstelsel van de Weidestraat.

Tot slot dient er ook te worden stilgestaan bij de effecten op het grondwater en de grondwaterstromingen, die ongetwijfeld zullen worden verstoord door de aanzienlijke reliëfwijzigingen, uitgravingen en te realiseren ondergrondse volumes.

## 2.3. MOBILITEITSEFFECTEN

Volgens het masterplan wordt het plangebied ontsloten via de Weidestraat en de Itterbeeksebaan, waarbij er geen enkele verbinding wordt gemaakt tussen beide ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer.

Vandaag betreft de Weide een verkeersluwe straat, met hoogstens bestemmingsverkeer voor de achtergelegen hockeyclub, tennisvelden en woningen. Volgens het masterplan worden er al minstens 12 grondgebonden woningen en twee meergezinswoningen / appartementsgebouwen ontsloten via de Weidestraat, wat een verdubbeling is van het aantal woningen in de gehele Weidestraat.

Aan de zijde van de Itterbeeksebaan zal men minstens 32 woningen en twee appartementsgebouwen ontsluiten. In het masterplan wordt nergens verduidelijkt hoe de

aansluiting op de Itterbeeksebaan verkeerstechnisch zal verlopen. Gebeurt dit met verkeerslichten of zonder? Vandaag de dag kenmerkt de Itterbeeksebaan zich als een zeer drukke verbindingsweg tussen de Ninoofsesteenweg en de Brusselse Ring.

Kortbij het plangebied is er een lichtengeregeld kruispunt, namelijk met de Dorpsstraat en Keperenbergstraat, dat eveneens drukbereden is door de gemeenteschool 't Keperke. Iets verderop bevindt zich ook het WZC Breugheldal.

Volgens hetzelfde masterplan wordt er duidelijk veel groene en openruimte opgeofferd voor de realisatie van bovengrondse parkeerplaatsen. Dit zal een complete afbreuk doen aan het groene karakter van de omgeving. Daarbij komt ook nog dat deze parkeerplaatsen in openlucht bijzonder hinderlijk zullen zijn voor de omwonenden. Men creëert eigenlijk één grote parking in openlucht, gesitueerd in binnengebied, waartegen alle omliggende woningen met hun achtertuinen grenzen.

In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kwaliteitsvol wonen wordt opgenomen dat vanaf 6 wooneenheden de parkeervoorzieningen ondergronds moeten worden voorzien, waarbij het parkeren in geen enkel geval op het openbaar domein mag worden afgewenteld. Het huidige masterplan strijdt op beide punten met deze verordening.

Op het masterplan is duidelijk dat er maar één van de vijf gebouwen voor meergezinswoningen wordt voorzien van een inrit naar een ondergrondse garage, zodat alle vier de andere niet aan de verordening voldoen. Bovendien gaat het niet op om de grondgebonden woningen los van elkaar te zien om zo de hoger vermelde bepaling van de verordening buiten spel te zetten om also geen ondergrondse parkeervoorzieningen te moeten aanleggen.

Alvorens er tot een concreet RUP kan worden gewerkt, dient dit grondig te worden herwerkt, zeker als er onduidelijkheid is over het statuut van de de ontsluitingswegen en de bovengrondse parkeerplaatsen. Worden deze opgenomen in het openbaar domein of niet? In het bevestigend geval, is dit problematisch en in het ontkennend geval ook omdat dan het onderhoud van deze private wegenissen volledig wordt overgelaten aan de bewoners of te creëren VME('s).

Wie gaat dit domein onderhouden, zwerfvuil nu reeds een probleem. Cfr. huidige speelpleintje wordt nauwelijks onderhouden en speeltuigen liggen er vervallen en verouderd bij.

Bovendien is er volstrekte onduidelijkheid of het aantal parkeerplaatsen wel voldoende zal zijn om aan de parkeerbehoefte van het te realiseren project te voldoen. Men wenst niet enkel 125 woningen te realiseren, maar ook enkele nevenfuncties, die evenzeer een mobiliteitsbehoefte veronderstellen, waarop er vandaag geen enkel zicht is.

Uit de startnota blijkt dat men voorlopig slechts 57 parkeerplaatsen vooropstelt, zonder dat er nog rekening wordt gehouden met de complementaire functies (chrèche, kantoren,...?) en de bezoekers.

Op verschillende punten wordt er nu al niet voldaan aan de stedenbouwkundige verordening kwaliteitsvol wonen.

## 2.4. HINDERASPECTEN VOOR MENS EN GEZONDHEID

Het opzet van het huidige RUP is duidelijk.

Op grond van het artikel 8 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB van 7 maart 1977, worden er buiten de centrumgebieden, zoals afgebakend op het grafisch plan, slechts twee woonlagen toegelaten.

Blijkbaar wenst men dit voor de inbreiding van het binnengebied te verdubbelen naar vier woonlagen.

Een dergelijke bouwtypologie komt niet voor in de onmiddellijke, laat staan ruime omgeving van het plangebied. Men verliest met huidige RUP uit het oog dat het plangebied letterlijk en figuurlijk 'onder de kerktoren' ligt en men moet rekening houden met het authentieke en landelijke karakter van de dorpskern van Itterbeek, wat ook zo wordt erkend in de startnota.

Evenwel lijkt men met de huidige voorgestelde ontwikkeling, althans zoals deze blijkt uit het masterplan, een 'dorp in een dorp' creëren, waarbij er niet wordt vertrokken van een beoordeling van de onmiddellijke en ruime omgeving en in de mate waarmee het voorgestelde daarmee conformeert, maar integendeel, wars van deze omgeving een bepaalde invulling wordt vooropgesteld.

Dit is natuurlijk de omgekeerde wereld.

Het project zal uittorenen boven de onmiddellijke en ruime omgeving zodat de bestaande bebouwing letterlijk in de schaduw komt te liggen. In de MER-screening wordt gesteld dat alle effecten 'beperkt' of 'verwaarloosbaar' zijn maar niets is minder waar. Het is trouwens bijzonder ook moeilijk om nu al de milieu-effecten in te schatten wanneer er nog geen concrete studies voorliggen, noch een voorstel van concrete stedenbouwkundige voorschriften.

Zoals hoger geschetst heeft dit ook tot gevolg dat er een veel te hoge woningdichtheid wordt gecreëerd zodat men gaat verstedelijken buiten de kernen, met alle hinderaspecten van dien, zoals privacyhinder, inkijk, geluidshinder en bijkomende vervuiling door het verhoogde autoverkeer (dat zich grotendeels dus bovengronds zal ontwikkelen).

## 2.5. ERFGOED

Mijn cliënten wijzen erop dat er in en rondom de dorpskern veel markante gebouwen aanwezig zijn, die ook enige erfgoedwaarde hebben, zoals het klooster, de voormalige school, het brouwerijgebouw en de kerk. De Sint-Pieterskerk is zelfs beschermd als monument en dit sedert 1938.

Net ten noorden van het plangebied bevindt zich het Kasteeldomein Winssinger dat is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Iets oostelijker is het Neerhofveld aangeduid als cultuurhistorisch landschap.

Zo omvat Itterbeek centrum nog verschillende openruimten, waaronder ook nog Domein Chantemerie, dat zelfs gedeeltelijk nog is aangeduid als parkgebied. Door het aansnijden van

het binnengebied, gaat onherroepelijk open ruimte verloren, hetgeen ook mee de erfgoed- en cultuurhistorische waarde van Itterbeek bewaart.

### 3. CONCLUSIE

Uit hetgeen voorafgaat blijkt [REDACTED] zich niet kunnen vinden in een dergelijke verregaande ontwikkeling van het open ruimtegebied, zoals dit nu wordt voorgesteld én reeds voorwerp uitmaakt van een masterplan.

De richtinggevende bepalingen van het GRS zijn duidelijk. Deze stellen een beperkte woningdichtheid voorop om het authentieke karakter van Itterbeek te bewaren, wat teniet zal gaan als men de inhoud van de startnota onverkort zal doen kristalliseren in een RUP. Meergezinswoningen en appartementen hebben er geen plaats.

De oorspronkelijke aanduiding als woongebied kan niet betekenen dat men ongebreideld kan gaan bouwen, waar er net buiten de kernen van Dilbeek en Groot-Bijgaarden elke verdere verstedelijking moet worden vermeden.

Er rijst ook de vraag hoe de concrete ontwikkeling verder zal verlopen?




Niettemin [REDACTED] steeds bereid om met Uw gemeentebestuur in overleg te treden.

Ik dank u alvast voor het gevolg u aan deze standpunten wenst te geven.



## 4.6. Reactie / bezwaar 5

FW: RUP Itterbeek [REDACTED]

Beantwoorden  Allen beantwoorden  Doorsturen  ...

Wo 27-3-2024 13:22

Goeiemiddag,

Op mijn mail van 14.3 heb ik nog geen enkele feedback mogen ontvangen en is toch al van bijna 2 weken geleden.

Ik wil met deze mail nogmaals mijn bezwaar uiten op dit voor Itterbeek dorp te grote project, nl 125 nieuwe bouweenheden wat tussen de 200 – 350 nieuwe bewoners zal aantrekken, met de nodige druk die dit op het dorpsleven zal betekenen. De nabije school Keperke is al overbevolkt en er is een tekort aan huisartsen.

Ook de mobiliteitsproblematiek legt een druk op het dorpscentrum – de norm van 1,5 per wooneenheid wordt momenteel, mijns inziens, niet gehaald.

Er is in Vlaanderen een woningtekort maar hier gaan de baten, volgens mij, naar de bouwpromotor UNICAS die enkel op winstbejag uit is.

Een kleinschaliger project is daarom meer opportuun voor de huidige buurtbewoners met meer oog voor mobiliteit, recreatie, scholen, groen.

Onderwerp: RUP Itterbeek

Goeiemiddag,

Ik ben op 29.2 naar het participatiemoment geweest aangaande dit project [REDACTED]. Graag had ik wat meer precisering gehad over de uitvoering van het project. In de procesnota staat vermeld hoe de timing van de administratieve procedure zal/ moet verlopen maar ik meen begrepen te hebben, tijdens de meeting dd 29.2, dat er een fase 1 en een fase 2 (de eigenlijke uitvoering van het RUP) zal zijn. Klopt dit?

Voor fase 1 is geen RUP nodig? Welk gebied omvat deze fase? Hoeveel woningen zijn dan voorzien?

Parkeren:

In de nota 's lees ik dat er 32 woningen, 88 + 5 (cohousing) appartementen worden voorzien. Totaal 125 wooneenheden.

Daar staan 35 bewoners en - 25 bezoekersparkeerplaatsen (bovengronds) tegenover. Hoe wordt hier een onderscheid in gemaakt? Is dat al duidelijk want anders gaan bewoners gewoon op de bezoekersparkeerplaatsen staan...

In de hypothese dat per woning er gemiddeld genomen 2 wagens in gebruik zijn maakt dat dus 64 plaatsen (voor de bewoners van de woningen) terwijl er maar 57 plaatsen zijn. Bezoekers in het weekend zullen dus dikwijls een plaats moeten zoeken in naburige straten, of zie ik dat te pessimistisch?

Er worden voor de appartementen ondergrondse parkings voorzien...Er zijn 5 blokken + een cohousing → hoeveel parkeerplaatsen per blok?

Wordt er meer dan één parkeerplaats voorzien per appartement?

[REDACTED] in een appartementsblok – 11 appartementen - 10 parkeerplaatsen !!

Ik vrees dat er dus veel te weinig gedacht is aan de auto's die al die bewoning meebrengt...ofwel zijn er te veel wooneenheden en moet er parkeerplaats bijkomen?

Dank

#### 4.7. Reactie / bezwaar 6



Wonen & Ondernemen  
Kasteelhoeve  
de Heetveldelaan 4  
1700 Dilbeek

Dilbeek, 4 april 2024

Betreft : Startnota RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek

Beste,

Wij hebben de startnota aandachtig doorgenomen en kunnen niet akkoord gaan met het project zoals het nu voorgelegd is.



Hieronder vindt u onze bezwaren en bemerkingen:

- Het RUP werd opgemaakt in functie van UNICAS (bouwpromotor) en niet in functie van het algemeen belang en de bepalingen met betrekking tot de woonkwaliteit in het bijzonder.
- Het gaat hier over een bovenmatige, disproportionele uitbreiding van een woonkern die geacht wordt om een landelijk karakter te hebben. De uitbreiding met 125 wooneenheden, inclusief 2 appartementsgebouwen met 4 bouwlagen is een directe conversie naar verstedelijking.
- Het aantal wooneenheden is in strijd met de regelgeving voor gemeenten met landelijk karakter. De bouwhoogte van 4 lagen strookt hier evenmin mee en nergens in de nabije omgeving zijn er dergelijke gebouwen zichtbaar. Kortom: veel te veel mensen/huizen/wooneenheden op een te kleine oppervlakte.
- Deze verstedelijking heeft een directe grote impact op de leefkwaliteit van de huidige omwonenden met veel extra autoverkeer, geluidsoverlast en vervuiling.
- Er wordt heel veel groen en infiltreerbare grond weggenomen met slechts beperkte herinrichting in de plaats. De simulaties in powerpoint trachten alles "groen" voor te stellen, echter huizen, appartementsgebouwen, opritten, parkeerplaatsen, bestrating bestaan volgens ons uit steen, beton, grind enzoverder.
- Er zijn veel te weinig parkeermogelijkheden beschikbaar voor het aantal wooneenheden. Dit is niet in lijn met de parkeernota/voorschriften in Vlaanderen. Op dit moment staat de Itterbeeksebaan en het kerkplein altijd al bomvol met auto's. Waar gaan die bijkomende bewoners en hun wagens die geen plaats hebben op het domein met hun voertuig naar toe?

- t

zich dat dat veel te veel extra inkijk geeft aan de zijkant en de achtertuin.

- Door dit project en het bijbehorende stedelijk karakter (dichte bebouwing, drukte, autoverkeer, minder groen, extra geluid en licht overlast, gebrek aan privacy, overlast door bijkomende activiteiten van bewoners, e.d.) is een waardedaling van de reeds bestaande huizen te verwachten. De huidige bewoners zijn net de drukke stad ontvlucht en komen in de rand wonen omwille van het landelijke karakter.
- Het lager gelegen deel is momenteel een drassig gebied dat zijn diensten heeft bewezen tijdens de voorbije periode met aanhoudende regen. Wij denken dat de problematiek van overstroming in de Weidestraat zal blijven bestaan en volgens ons niet opgelost wordt door spaarbekken.
- Wie gaat dit domein onderhouden, zwerfvuil nu reeds een probleem. Cfr. huidige speelpleintje wordt nauwelijks onderhouden en speeltuigen liggen er vervallen en verouderd bij.
- De vervuiling door licht/geluid niet bevorderlijk voor de biodiversiteit en slecht voor de gezondheid.
- Tot slot: Er zal geluidshinder, trillingen, zwaar bouwverkeer en af en aanrijden van aannemers zijn gedurende meerdere jaren van de werken.

Wij tekenen bijgevolg bezwaar aan tegen het te grootschalige project en wensen dat dit herbekeken wordt en gedownsized wordt met tenminste een factor 3 qua aantal wooneenheden en bevolkingsdichtheid per eenheid oppervlakte.

Hartelijk dank om rekening te houden met onze argumenten.

## 4.8. Reactie / bezwaar 7

RUP Itterbeek dorp

Dit bericht is verzonden met hoge urgentie.

Beantwoorden Allen beantwoorden Doorsturen

Wo 3-4-2024 00:03

Hallo,

**Wat het RUP-project in Itterbeek voor 128 woningen betreft,  
Ik betwist hierbij dit project en keur dit project helemaal niet goed.  
Ondraaglijk, onrechtvaardig en onbegrijpelijk!!!**

we hebben het gevoel dat we in een aangenaam dorp zijn om te wonen, rond te lopen, te floreren in een groene en rustige omgeving.

En als de ambities van verschillende kapitalisten of investeerders om geld te verdienen erbij betrokken raken en proberen een stad in een dorp te bouwen, word ik woedend en teleurgesteld.

Omdat deze zelfde investeerders (promotors) en degenen die medeplichtig zijn, dat wil zeggen jij, de gemeente die hen projecten van deze omvang heeft laten bouwen, veronderstel ik en ik ben er zeker van dat je het niet leuk zult vinden dat we naast je huizen een project zouden hebben als dit gebouwd!!!

Mediteer dus en plaats jezelf in de plaats van de ander, zoals het spreekwoord zegt: 'Doe anderen niet aan wat je niet wilt dat anderen jou aandoen.'

Dus verenig u als verantwoordelijke voor het milieu van de gemeente en het welzijn van uw bevolking.

te komen wonen, juist om ver weg te zijn van de vervuiling, het lawaai, de gebouwen en al het andere, en nu biedt u ons met dit project een kopie en plak aan van ons leven uit stad, is onaanvaardbaar en ontoelaatbaar omdat het bovendien destijds een grote investering van ons vergde om een pand in Dilbeek (Itterbeek) te verwerven, omdat het werd beschouwd als een van de meest aangename gemeenten dat lag dicht bij Brussel en ook hier wil je dit imago van de gemeente bederven en onze huizen devalueren terwijl we er bijna een heel leven in hebben geïnvesteerd en dat allemaal weer voor een kwestie van geld zodat je je zakken een of twee keer kunt vullen andere en we degraderen onszelf en bovendien zonder de mening van de bevolking van uw gemeente te vragen!!!

Ik hoop dat ook zullen doen wat nodig is om volledig tegen dit belachelijke project te zijn en een positieve mening en feedback te zien, zodat dit project nooit tot bloei komt!!!

Voor meer informatie blijf ik tot uw beschikking.

Met vriendelijke groeten,

#### 4.9. Reactie / bezwaar 8

Aan het college van burgemeester en schepenen  
Gemeenteplein 1  
1700 Dilbeek  
via mail naar [wonenondernemen@dilbeek.be](mailto:wonenondernemen@dilbeek.be)

Groot-Bijgaarden, 2 april 2024.

Betreft: opmerkingen startnota RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek.

Geachte,

Omtrent deze startnota, ter inzage gelegd van 5 februari tot 5 april 2024, hebben we volgende opmerkingen.

#### 1. Er wordt amper park en groene publieke ruimte voorzien.

De beweringen op pagina 15 en 29 stemmen niet overeen met de realiteit.

Pagina 15: *“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.”*

Pagina 29: *“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.”*

1.1. In werkelijkheid blijkt er volgens het Masterplan pagina 17, 22 (met aanduidig parkeerplaatsen), 38 (met aantal wooneenheden) en 40 (totaaloverzicht) **enkel een strook groen te zijn tussen blokken H en F** van misschien 15 x 50 meter en hooguit 10 x 50 meter ten noorden van blok I, samen 12,5 are of 4% van de projectoppervlakte. De ‘speel’mogelijkheden zijn hier zeer beperkt.

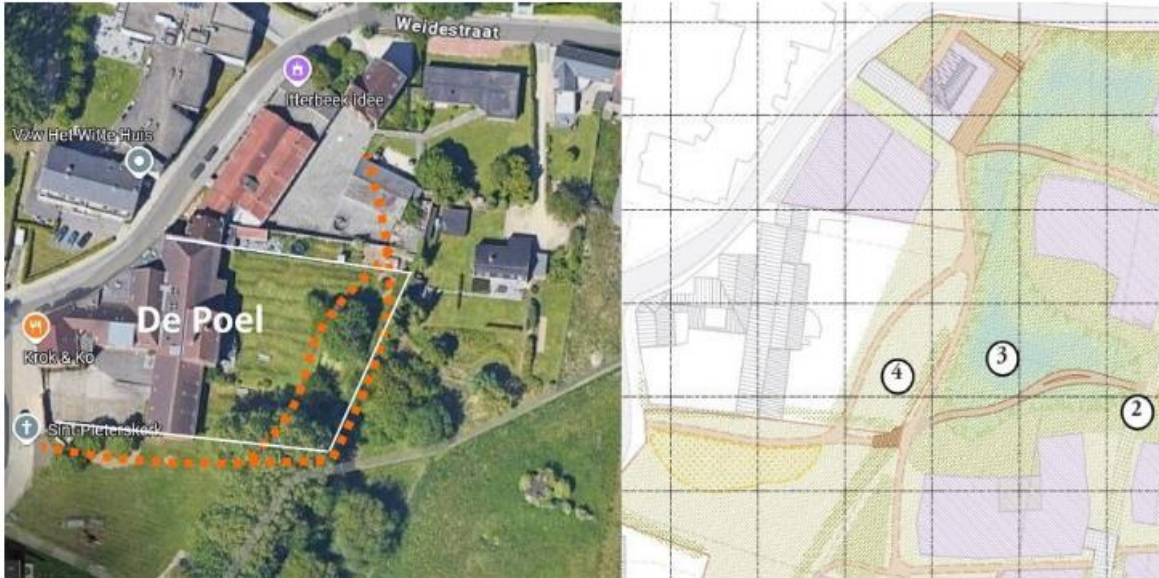
Een groot gedeelte in het noordwesten is een wadi, kan onder water staan en is dus niet publiek toegankelijk. Telt niet mee als *‘toegankelijke en groene publieke ruimte*.

1.2. De helft van de **tuin van De Poel vzw** is (o.a. pagina 40 van het Masterplan) meegetekend als publiek toegankelijke groene ruimte met zelfs 2 trage wegen door. **Dit is een afgesloten private tuin.**

In februari 2024 liep er een openbaar onderzoek omtrent de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor *‘Reconversie van een voormalig brouwerijcomplex tot een woonvoorziening voor personen met een beperking.’*

Hierin staat o.a.: *“De site waarop het bouwproject voor de vzw De Poel zich situeert is gelegen in de voormalige brouwerijmouterij ‘Draaiboomken’ aan de Kerkstraat 55, 1701 Dilbeek (Itterbeek) op een perceel met een oppervlakte van 40a95ca, waarvan 12a15ca gebouw en 28a75ca tuin (met wadi). De ommuurde en omheinde tuinzone achteraan de site is een belangrijk element in de werking van de zorginstelling. Het is de plek waar de bewoners tot rust komen in een veilige omgeving. De tuinzone die momenteel grotendeels uit gazon bestaat, zal verder worden aangelegd met streekeigen soorten met het oog op meer biodiversiteit.”*

Een ‘plek waar de bewoners tot rust komen in een veilige omgeving’ kan onmogelijk een toegankelijke groen ruimte met 2 trage wegen door zijn.



Wit omrand = het omheind terrein van De Poel  
 Oranje puntlijn binnen de witte rand = de voorziene maar onmogelijke trage wegen.

### 1.3. Het grasplein ten zuiden van De Poel.

Hieromtrent stond in de omgevingsvergunningsaanvraag van De Poel vzw:

*“Aanpalend aan de site bevindt zich een mooie open groenzone die vandaag door de buurt wordt gebruikt als speel-en ontmoetingszone. Hier is door de gemeente een speeltuintje ingericht, met een voetbalgoal en een petanquebaan. Hiernaast werd door het buurtcomité ook een pikniktafel/toogmeubel gebouwd, met als doel ontmoetingen tussen buurtbewoners te stimuleren.”*

Inderdaad, **uiterst belangrijk om dit als dusdanig te behouden**. Dit is de enige groene publieke ruimte met wat speelmogelijkheden in heel Itterbeek!

**Is ook zo ingetekend in het Masterplan, maar compleet in tegenstelling daarmee is de tekst op pagina 36 van deze startnota:**

*“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.”*

M.a.w. zonder het woord ‘bouwen’ of ‘wonen’ te gebruiken, staat er toch : bijkomende bebouwing met een groene doorsteek, maar geen mogelijkheden meer voor sport, spel, ontmoeting.  
 Het is trouwens geen braakliggend terrein maar een speel- en ontmoetingsplek.  
 Onaanvaardbaar!

### 1.4. Parkzone afbakenen in het RUP.

Pagina 8 van de startnota vermeldt:

*“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...”*

Daarbij is het noodzakelijk om ook de **bestemming ‘park’ te verankeren in het RUP**, en dit voor het gebied dat effectief als openbaar park zal vastgelegd worden, inclusief het grasplein ten zuiden van De Poel, dat absoluut niet mag ontwikkeld worden voor woningen zoals in 1.3. reeds uitgelegd.

## 2. Het verplaatsen van de bestaande trage wegen is NIET noodzakelijk, niet gewenst én druiſt in tegen Artikel 4 1° en 2° van het decreet gemeentewegen van 1/9/2019.

Artikel 4 van het decreet gemeentewegen ſtelt:

*“Bij beſlissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening gehouden met de volgende principes:*

*1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet ſtaan ſteeds ten dienſte van het algemeen belang;*

*2° een wijziging, verplaatsing of aſſchaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd”.*

Pagina 54 van de ſtartnota:

*“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.*

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

Pagina 57 van de ſtartnota:

*Momenteel loopt er een buurtweg doorheen het gebied. Deze zal binnen dit RUP beſtendigd 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.*

***De huidige buurtweg zal binnen dit RUP een duidelijke plaats krijgen. Zoals eerder geſteld zal dit tracé verlegd worden via een aparte procedure. 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.***

De huidige intensief gebruikte trage wegen zijn functioneel en recreatief van belang. Ze zijn ſamen met de DIL043 onderdeel van:

-de geel-rood bewegwijzerde ſtrek GR Groene Gordel (ſamen met de DIL043)

<https://www.groteroutepaden.be/nl/streek-gr-groene-gordel>

-het wandelknooppuntennetwerk Pajottenland (ſamen met de DIL043)

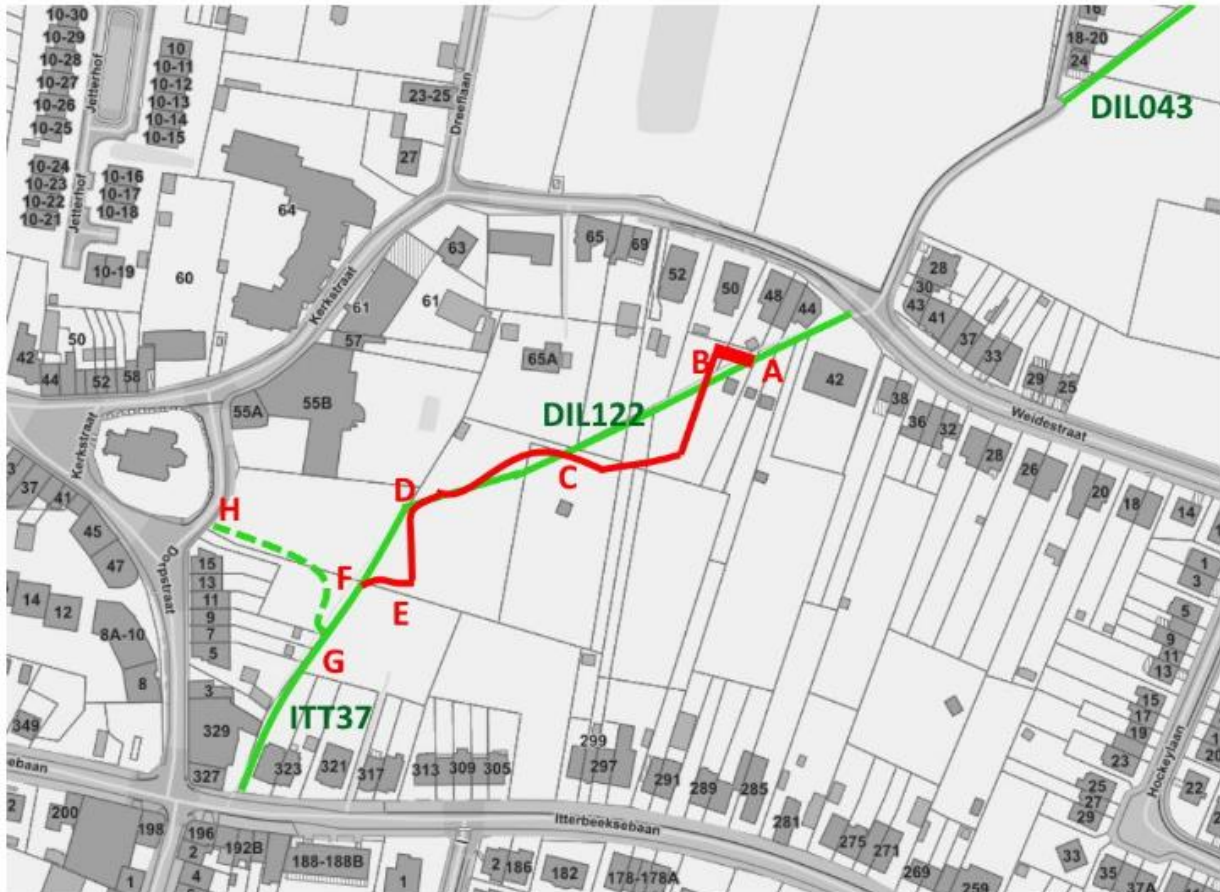
<https://www.wandelknooppunt.be/nl-be/wandelen/knooppunten/routeplanner>

-de met zeshoekige borden bewegwijzerde Bruegelwandeling

<https://www.visit-dilbeek.be/bruegelwandeling>

Dit is een essentiële groene schakel tussen de kernen van Dilbeek en Itterbeek, die binnen de woonontwikkeling zo veel mogelijk zijn groen karakter en actuele ligging en breedte dient te behouden. Wat perfect mogelijk is.

Het plan hieronder geeft in het groen de bestaande trage wegen, een mooi rechtlijnige trage weg, die overigens in het verlengde van de DIL043 ligt.



In het rood zoals de trage weg verlegd zou worden volgens het masterplan en de startnota, een voortdurend bochten- en hoekenspel, met zowat 530° richtingsveranderingen. Heeft tevens verschillende breedtes en ondergronden, loopt tussen A en B samen met woonerfweg voor auto's.

Het is duidelijk dat er een plan werd gemaakt om zoveel mogelijk woningen op deze oppervlakte te krijgen, zonder rekening te houden met de bestaande trage wegen, dus **een zuiver particulier / commercieel belang van de bouwpromotor**.

Het project Itterbeekse kern met deze hoekige trage weg werd voor het eerst voorgesteld tijdens een workshop Dilbeekse Dorps Architectuur in juni 2022. Toen al maakte ik daaromtrent een opmerking mét verzoek om te starten van het behoud van het tracé van deze trage weg, deze in een groene corridor in te bedden en bebouwing op enige afstand ervan. Ik refereerde naar een voorbeeld in Vorselaar langs het Vogelnestjespad cfr. <https://goo.gl/maps/yQnEv7GP35R4dngm7>

Dit zette ik nadien, op 29/6/2022, op mail naar schepen Stijn Quaghebeur, die het zou doorspelen naar het studie bureau, en het kwam later ook nog aan bod op de Gecoro.

Er is niet de minste moeite gedaan om dit in overweging te nemen, het studie bureau en de gemeente hebben zich beperkt tot het vasthouden aan het eerste ontwerp.



Onderstaand toont voor het gedeelte A-C een alternatief, waarbij de bestaande trage weg op dezelfde breedte en met dezelfde ondergrond kan blijven bestaan, en ingebed wordt in een oase van groen, mits het reduceren van de 8 eengezinswoningen naar 6 met hun tuinen aan de oostkant en aanpassing van de parkeerzone, volledig in overeenstemming met Artikel 4 van het Decreet Gemeentewegen.



Voor het gedeelte D-F tekent het Masterplan een compleet absurde omweg met een onnodige hoek van 90°.

De startnota verwijst hiervoor naar een verplaatsing die zou goedgekeurd zijn in mei 1990 maar nooit werd uitgevoerd. [https://docs.vl-brabant.be/gisdata/abw/DIL/Wijzigingen/Document/DIL\\_PW\\_041.jpg](https://docs.vl-brabant.be/gisdata/abw/DIL/Wijzigingen/Document/DIL_PW_041.jpg)

Er zou zelfs nog een verplaatsing goedgekeurd zijn in september 1982, die ook nooit is uitgevoerd.

[https://docs.vl-brabant.be/gisdata/abw/DIL/Wijzigingen/Document/DIL\\_PW\\_045.jpg](https://docs.vl-brabant.be/gisdata/abw/DIL/Wijzigingen/Document/DIL_PW_045.jpg)

Begrijpelijk, aangezien dit om absurde verplaatsingen gaat. Mogelijk zijn deze beslissingen toen in beroep vernietigd, en ontbreken die beslissingen in de digitale Atlas der Buurtwegen.

In elk geval zou zo'n hoekige aanpassing volgens het huidige decreet gemeentewegen nooit goedgekeurd worden, wegens flagrant in strijd met het algemeen belang.

Het huidige tracé is dus al bijna 200 jaar onafgebroken in gebruik, en er is geen enkel reden waarom deze nu zou moeten veranderen, temeer daar deze in de te behouden groene zone van het plangebied ligt.

### 3. Te veel appartementen met 1 slaapkamer.

Van de 88 appartementen zijn er 53 1-kamerappartementen = 60 percent.  
Slechts 20% met 2 slaapkamers en 20% met 3 slaapkamers.

Er mag dan wel een groeiend aantal alleenstaanden zijn, niet elke alleenstaande heeft voldoende met 1 slaapkamer (vb. gescheiden ouder die deeltijds zijn kind(eren) bij zich heeft, ouderling waar een zoon of dochter af en toe of regelmatig inslaapt...

Ook koppels hebben vaak niet genoeg met 1 slaapkamer omdat ze extra ruimte nodig hebben voor een hobby, bureauruimte gescheiden van woonruimte, thuiswerk (vaak beiden op het zelfde moment), ...

Het RUP stationsomgeving Dilbeek, goedgekeurd in november 2023, schrijft voor (pagina 23 van de stedenbouwkundige voorschriften):

*De NVO per woontiteit wordt voor niet-grondgebonden woningen vastgelegd op:*

- minimaal 75m<sup>2</sup> voor appartementen met 1 slaapkamer;
- minimaal 90m<sup>2</sup> voor appartementen met 2 slaapkamers
- minimaal 105m<sup>2</sup> voor appartementen met 3 slaapkamers.

*Het programma voor niet-grondgebonden woningen voorziet volgende differentiatie:*

- minimaal 15% van de appartementen heeft een NVO groter dan 105m<sup>2</sup>;
- maximaal 30% van de appartementen heeft een NVO tussen 75m<sup>2</sup> en 90m<sup>2</sup>.

Aanvankelijk stond in dat RUP stationsomgeving maximaal 15% 1-kamer-appartementen, werd in de loop van het proces verhoogd naar 30%

Gelieve voor het RUP Itterbeekse kern de zelfde % te hanteren.

### 4. Te weinig parkeerplaatsen.

#### 4.1. Ondergrondse parkeerplaatsen.

Volgens het masterplan pagina 40 zouden er 111 ondergrondse bewonersparkeerplaatsen zijn (onder zone E, G, H & I).

Volgens de huidige verdeling moeten er overeenkomstig de verordening kwaliteitsvol wonen zijn:

53 x 1 kamer = 1 plaats/app	=	53
20 x 2 kamers = 1,5 plaatsen/app	=	30
20 x 3 kamers = 1,5 plaatsen/app	=	30
Totaal: 93 appartementen		113 bewonersparkeerplaatsen

Volgens de normale verdeling (zoals bij RUP stationsomgeving Dilbeek):

27 x 1 kamer = 1 plaats/app	=	27
52 x 2 kamers = 1,5 plaatsen/app	=	78
14 x 3 kamers = 1,5 plaatsen/app	=	21
Totaal: 93 appartementen		126 bewonersparkeerplaatsen.

**Kortom: 15 ondergrondse bewonersparkeerplaatsen te weinig.**

#### 4.2. Bovengrondse parkeerplaatsen.

Volgens het masterplan zouden er **58** bovengrondse parkeerplaatsen zijn: 33 voor bewoners, 25 voor bezoekers.

In het Masterplan pagina 40 zijn getekend:

zuidelijke toegangsweg	6 plaatsen
blok A (9 eengezinswoningen)	9 plaatsen
blok B+C (15 eengezinswoningen)	15 plaatsen
blok F (8 eengezinswoningen)	12 plaatsen
blok J (horeca + commerciële ruimten)	9 plaatsen
alle anderen blokken:	0 plaatsen.

Samen dus **51** bovengrondse parkeerplaatsen = 7 minder dan er in de startnota staat, en eigenlijk maar 42 voor de 125 wooneenheden (vermits die 9 dienen voor horeca + commerciële ruimten).

En hoe veel zijn er nodig?

Voor 33 eengezinswoningen: 33 x 1,5 plaatsen = 50 plaatsen. (vermits er noch in pandige garages noch opritten zijn bij deze woningen dezelfde regels te hanteren als bij 2- en 3-kamerappartementen).

-per 5 wooneenheden 1 bezoekersparkeerplaats = 25 voor 125 wooneenheden.

**Samen 75 plaatsen, of 33 meer dan er nu voorzien zijn.**

**Onvergronds + bovengrond samen = 15 + 33 = 48 parkeerplaatsen te weinig.**

En dan is er nog geen enkele parkeerplaats voor de bezoekers en het personeel van het kinderdagverblijf!

#### 5. Mobiliteit.

5.1. De informatie omtrent openbaar vervoer vermeldt nog de **lijnummers**, zoals deze in voege waren tot 5 januari 2024. Gelieve de nieuwe lijnummers te gebruiken.

#### 5.2. MOBER.

Op pagina 56 van de startnota worden omtrent mobiliteit enkel mogelijke effecten opgesomd binnen het plangebied. Moet ook rekening houden met **de effecten in de omgeving van het plangebied**, zowel voor de actueel voorziene 125 nieuwe wooneenheden als de toekomstige uitbreiding ten oosten ervan.

De nabije omgeving van het plangebied heeft NIETS van dagdagelijkse kleinhandel (bakker / slager / groenten en fruit).

Daarvoor moet je naar het centrum van Dilbeek of de Ninoofsesteenweg.

3 supermarkten liggen langs de Ninoofsesteenweg (Carrefour / Aldi / Colruyt), gevaarlijke 4vaksweg met een fietspad die naam absoluut onwaardig.

Mede door het niet geringe hoogteverschil, en omdat zeker 90% van de Dilbekenaars met de wagen naar de supermarkt gaan, zal dit o.a. een gevoelige **toename van het autoverkeer betekenen op de Kalenbergstraat**, een nu al erg drukke weg die bovendien erg onveilig is voor fietsers.

Er is bovendien het scholenprobleem in Dilbeek – te weinig plaats in de Dilbeekse scholen + dat vele ouders hun kinderen naar een school moeten voeren, die verder van hun woning verwijderd is dan gewenst.

Gelieve dus een degelijke MOBER-studie te maken van de effecten op de mobiliteit in de straten binnen een straal van anderhalve kilometer van de site.

## **6. Minder wooneenheden noodzakelijk.**

Uit de voorgaande punten komt naar voor dat het huidig voorziene aantal wooneenheden (125 – waar volgens pagina 36 van de startnota er in de toekomst nog zouden kunnen bijkomen tegenover de kerk) met bijhorende parkeernood en verhardingsgraad de draagkracht van dit gebied overschrijdt.

Een inkrimping naar maximaal 90 à 100 wooneenheden lijkt me noodzakelijk, zonder latere uitbreidingsmogelijkheden binnen het projectgebied.

## **7. Fasering.**

In het Masterplan pagina 41-42 wordt het project opgesplitst in 2 fasen, eerst een gedeelte met 28 eengezinswoningen (waarvan een aantal op de bestaande trage weg), 15 appartementen (blok D) en een kinderdagverblijf (blok E met een niet nader bepaald aantal ondergrondse parkeerplaatsen onder E); dit in het noordoosten en zuiden van het projectgebied.

in een 2<sup>e</sup> fase nog 4 eengezinswoningen, alle andere meergezinswoningen, de groen zone, wadi, horeca en commerciële ruimte.

De wadi, nochtans noodzakelijk voor dit project, zou er pas in de 2<sup>e</sup> fase komen. Net zoals de 'groene ruimte'.

Deze fasering is onacceptabel.

Wij rekenen er op dat u deze opmerkingen ernstig ter harte neemt.

Met vriendelijke groeten,



#### 4.10. Reactie / bezwaar 9




Het college van burgemeester  
en schepenen  
Gemeenteplein, 1  
1700 Dilbeek

Dilbeek, 3 april 2024

#### Per mail

**Betreft: bezwaarschrift tegen de inhoud van de startnota met betrekking tot de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Dorpskernvernieuwing Itterbeek.**

Geachte heer Burgemeester,  
Geachte dames en heren Schepenen,

Hierbij wil ik,   
protesteren tegen de inhoud van de startnota met betrekking tot de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Dorpskernvernieuwing Itterbeek. Echter,

#### **Mijn argumenten tegen dit project zijn volgende:**

1. De MER (milieueffectenrapportage) houdt geen rekening met de werkelijke gevolgen voor het milieu. Dier- en plantensoorten die **essentieel** zijn voor de **biodiversiteit en onze gezondheid** zullen verdwijnen omdat ze vernietigd zullen worden door dit project, **dat totaal niet in verhouding staat tot de beschikbare ruimte (dit is een disproportioneel karakter)**.
2. Binnen deze biodiversiteit is het niet ongewoon om opmerkelijke bomen aan te treffen, die noch gekapt noch verwijderd mogen worden (zie de rapporten van Natuurpunt).
3. Bovendien is de drassig gebied een biotoop voor amfibieën, en het is niet ongewoon om er een paar te zien op het voetgangerspad dat momenteel centraal staat in dit project.
4. Het RUP in functie van UNICAS (bouwpromotor) is gemaakt en **niet in functie van het algemeen belang:**
  - Te weinig parkeermogelijkheden voor het aantal wooneenheden;
  - Kan de straat die gaat uitgeven op de Itterbeeksebaan, niet ergens anders getrokken worden. Vb. verplaatsen speelpleintje en uitgevend op de Dorpstraat, waar wel verkeerslichten zijn. Zeker GEEN parkeerruimte voorzien, wegens inkijk, privacy en drukte;
  - Problematiek van openbaar vervoer, dat nu al vol zit bij de halte Itterbeekdorp;
  - Te hoge gebouwen: helemaal niet in overeenstemming met de geest van een dorp;

- Groendaken voorzien op de woningen (platte daken voor het groen karakter).
- Te toegankelijk voor iedereen, te veel huizen en appartementen en een grote deel met lage prijs → waardevermindering van mijn eigendom als gevolg van de lage prijzen van Unicas. Sociale woning?

**5. Drassig gebied**, problematiek van overstroming in de Weidestraat gaat niet opgelost zijn door spaarbekken. Dit project kan het probleem zelfs verergeren. Er is geen risicoanalyse door een expert bij het dossier gevoegd over dit onderwerp. Waterhuishouding: Dit lijkt me één van de zwakste punten van het dossier. Het kan misschien nuttig zijn om hier meer op door te duwen. In overstromingsgevoelige gebieden is het namelijk niet aangeraden om veel te verharderen, dit heeft een directe impact op de waterdruk. Bij voorkeur worden er al zeker geen ondergrondse constructies gebouwd. Er zijn verschillende argumenten:

- Hoger risico op overstromingen door de belemmering van de natuurlijke waterafvoer
- Meer kans op schade bij de naburige gebouwen en infrastructuur
- Verstoring van de natuurlijke omgeving: aantasten biodiversiteit en ecosystemen
- Bouwen wordt aanzienlijk duurder (dit zal één van de redenen waarom men zoveel eenheden wenst/moet vergunnen)

**6.** Wie gaat dit domein onderhouden, **zwerfvuil** nu reeds een probleem.

- huidige speelpleintje wordt nauwelijks onderhouden en speeltuigen
- liggen er vervallen en verouderd bij.
- Inkijk parking achteraan de tuinen.
- Vervuiling licht/geluid niet bevorderlijk voor de biodiversiteit en

Slecht voor de **gezondheid** ((luchtvervuiling en geluidsoverlast) : er is een reëel gevaar voor de menselijke gezondheid. Door uitlaatgassen en stedelijke vervuiling zijn ze steeds meer aanwezig in de lucht die we inademen. Volgens de Wereldgezondheidsorganisatie sterven elk jaar 1,3 miljoen mensen aan deze plaag. Dit vrij recente fenomeen heeft het aantal astmapatiënten wereldwijd duidelijk doen toenemen. En dat is nog niet alles: sporten in combinatie met luchtvervuiling zou het risico op hart- en luchtwegaandoeningen verhogen.

**7.** Geen verstedelijking van Itterbeek dorp. Bouw van **een mini-stad in een dorp**. Dit ondermijnt het landelijke karakter van het dorp Itterbeek.

8. Te veel mensen **op een te kleine ruimte**. Meergezinswoningen en ondergrondse constructies mogen wat geen optie zijn. Hoe minder verharding, hoe beter voor mensen en biotoop. Ik hoop dat de Gemeente haar plannen grondig herziet zodat ze haar burgers niet op kosten jaagt.

9. Geluidshinder gedurende meerdere jaren van de werken. **Er wordt geen duiding gegeven over de maximale looptijd van het project**. Zulke ontwikkelingen worden typisch gefaseerd gebouwd in functie van de verkopen. Gezien de gestegen bouw- en rentetarieven zal dit in het huidige investeringsklimaat zorgen voor een zeer lange doorlooptijd tot aan de oplevering van de laatste unit.

De kans bestaat dus dat we de komende 7 à 10 jaar een bouwwerf moeten dulden met zwaar vrachtverkeer. Bovendien ligt de uitvoering en het tempo van de ontwikkeling maar bij één partij: Unicas (operationeel risico). Het zou nuttig zijn om hier ook meer info/garanties over te hebben. Niemand en geen enkel bedrijf is immuun voor een financiële of sociale crisis (faillissement).

10. geluidshinder door de grote van het project.

11. Waardedaling van mijn huis en de buurt.

[REDACTED]

In het algemeen voel ik me niet gerespecteerd door een dergelijk project. Mijnheer de burgemeester, dames en heren, ik reken op uw vermogen om te onderscheiden wat goed is voor onze gemeente en ons milieu in een tijd waarin alles in onze samenleving convergeert in de richting van duurzame ontwikkeling. Wat goed is voor uw gemeente is wat uw medeburgers denken dat goed is voor hen, en dit project is het begin van het einde van een groen Dilbeek dat solidair is en zich bekommert om zijn vervuiling. [REDACTED]

[REDACTED]

me tegen dit woonproject verzetten. U kunt zich mijn ontgoocheling voorstellen bij het zien [REDACTED]

## 4.11. Reactie / bezwaar 10

Ter attentie van het College van Burgemeester  
en Schepenen  
Gemeenteplein 1  
1700 Dilbeek

Per mail  
Betreft: bezwaarschrift tegen de inhoud van de startnota met betrekking tot de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Dorpskernvernieuwing Itterbeek"

Hierbij wil wij, [redacted] bezwaar indienen tegen de inhoud van de startnota met betrekking tot de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Dorpskernvernieuwing Itterbeek."

Onze bezwaren tegen dit project zijn de volgende:

De MER (milieueffectenrapportage) houdt geen rekening met de werkelijke gevolgen voor het milieu. Veel dier- en plantensoorten die essentieel zijn voor de biodiversiteit en onze gezondheid zullen verdwijnen omdat ze vernietigd zullen worden door dit project, dat totaal niet in verhouding staat tot de beschikbare ruimte (disproportioneel karakter), die al omringd is door beton [redacted]

Het RUP in functie van UNICAS (bouwpromotor) is gemaakt en niet in functie van het algemeen belang:

Te weinig parkeermogelijkheden voor het aantal wooneenheden;

Kan de straat die gaat uitgeven op de Itterbeeksebaan, niet ergens anders getrokken worden. Vb. verplaatsen speelpleintje en uitgevend op de Dorpsstraat, waar wel verkeerslichten zijn.

Zeker GEEN parkeerruimte voorzien, wegens inkijk, privacy en drukte;

Problematiek van openbaar vervoer, dat nu al vol zit bij de halte Itterbeek Dorp.

Te hoge gebouwen: helemaal niet in overeenstemming met de geest van een dorp.

Groendaken voorzien op de woningen (platte daken voor het groen karakter).

Drassig gebied, problematiek van overstroming in de Weidestraat gaat niet opgelost zijn door spaarbekken. Dit project kan het probleem zelfs verergeren. Er is geen risicoanalyse door een expert bij het dossier gevoegd over dit onderwerp.

Wie gaat dit domein onderhouden, zwerfvuil nu reeds een probleem. Huidige speelpleintje wordt nauwelijks onderhouden en speeltuigen liggen er vervallen en verouderd bij.

Vervuiling licht/geluid niet bevorderlijk voor de biodiversiteit en slecht voor de gezondheid ((luchtvervuiling en geluidsoverlast) : er is een reëel gevaar voor de menselijke gezondheid.

Geen verstedelijking van Itterbeek dorp. Bouw van een mini-stad in een dorp.

Teveel mensen op een te kleine oppervlakte.

Geluidshinder gedurende meerdere jaren van de werken. Ook daarna geluidshinder door de grote van het project.

Geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In het verleden waren er verschillende winkels die op lange termijn niet levensvatbaar waren, bakkerij, pizzeria, café/restaurant

Over het algemeen kunnen wij ons [redacted] niet vinden in een zo groot project.

Mijnheer de burgemeester, dames en heren Schepenen, wij hopen oprecht dat wij alsnog het tij zullen kunnen keren en jullie rekening zullen houden met onze bekommernissen van een leefbare Itterbeekse dorpskern.

Met de meeste hoogachting,



## 4.12. Reactie / bezwaar 11

bezwaar RUP Binnengebied Dilbeek [REDACTED]

[REDACTED] Wellicht was de bedoeling om zo weinig mogelijk omwonenden te ontmoeten of was het omdat het recreatiecentrum in Itterbeek tegen de grond lag en er geen andere locatie meer is om omwonenden samen te brengen.

Aanhoren was trouwens moeilijk een micro gebruiken tijdens de uiteenzetting was blijkbaar niet nodig en van inspraak was geen sprake. Ons gemeentebestuur, althans de aanwezige personen van Open VLD, hebben de aanwezige omwonenden gewoon in het gezicht uitgelachen. Er was ons gezegd dat we inspraak hadden maar dat is een schandelijk schertsvertoning van uw bestuur. We mochten kiezen of er een 'bankske' of een 'barbeque' moest komen en een WADL. ? En groene en rode post its... echt waar...

Nergens tijdens het project werd aangegeven hoeveel hectaren dit binnengebied beslaat, maar wel dat er meer dan 130 woonunits komen.

Nergens werd tijdens de voorstelling van het project besproken hoeveel budget het gemeentebestuur begroot voor het onderhoud van de trage wegen en de geplande vijver.

Mijn ervaring als bewoner leert me dat dit voorlopig ondermaats is, de bestaande trage weg van Itterbeeksebaan naar de weidestraat is een openbaar hondentoeilet en gemeentelijk personeel die aan de netheid werkt hebben we zeer zelden tot nooit gezien. Ik heb geen kritiek op de werkmensen die hun best doen wel op de mensen die hen aansturen.

:

Ik maak me ernstig zorgen over de overlast die u met deze nieuwe Peterboswijk of Jetterhof bis. U bent tegen appartementisering maar uit uw project blijkt net het tegenovergestelde.

Ik verzet me uitdrukkelijk tegen de plannen om de appartementen die nog vergund moeten worden in 4 lagen te bouwen. Drie lagen is het maximum voor dit kleine binnengebied.

Het project voorziet veel te weinig parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. 1,5 per woning en 25 voor bezoekers ??? Meer dan 130 woonunits en maar 25 parkeerplaatsen voor bezoekers. U begrijpt wellicht dat u hiermee de omwonenden recht in het gezicht uitlacht. Bovendien werd er verkondigd dat bewoners 'verplicht' ondergronds zouden moeten parkeren. mag ik u vragen hoe men dit vanuit de gemeente gaat controleren? Bovendien wie had het geniale idee om ondergrondse parking te voorzien in een overstromingsgebied.

Wat het waterbeheer betreft: met alle bijkomende verharding stelt zich de vraag of elke woning verplicht wordt van een plaatsen van een waterput? Heeft ons gemeentebestuur nagekeken of de bestaande riolering in de weidestraat voorzien is op de afvoer van het zwarte water van 135 woonunits?

Als er 2 ondergrondse parkings zijn met 2 in en uitgangen is het volgens mij klinkklaar dat binnen de kortste keren iedereen in de omliggende straten zijn of haar wagen zal parkeren om op niet in de file te staan in de ondergrondse parking.

Nergens in het nieuwe 'Masterplan' is er sprake van deelwagens, nergens is er sprake van afgesloten fietsstallingen, ik heb ook geen idee of er al overleg is met de Lijn... [REDACTED] Op een doordeeweekse dag hebben we niet elke dag een zitplaats. Wat als die extra bewoners elke dag de bus nemen richting Bxl.

De in en uitritten van het binnengebied zijn zeer ongelukkig gelegen. op de itterbeeksebaan gaat waarschijnlijk 80 à 90 % van de bewoners de baan moeten kruisen zonder dat er verkeerslichten zijn terwijl er langs de kant van het binnengebied een parkeerstrook is. Chaos gegarandeerd.

Litgang Weidestraat, men wijst naar de Dreef en de Flettestraat. De eerste komt enkel in aanmerking als men naar Brussel moet en de tweede is voorzien op plaatselijk verkeer en is trouwens te smal om extra verkeer te slikken. dus alle verkeer komt terecht op de Kalenberg... Ook hier worden de omwonenden ronduit uitgelachen door ons bestuur.

Mag ik er u ook op wijzen dat er geen handelaars meer zijn in itterbeek-dorp. Op een apotheek, een kapper en een treinwinkel na. Een bakker ontbreekt net als een slager of een krantenwinkel. Het gemeentebestuur houdt ook de plannen tegen om een Colruyt in de buurt te laten bouwen. In het plan dat men ons voorlegt is er geen ruimte voor nieuwe handelszaken.

Ik kreeg tijdens de twee ontmoetingsmomenten vooral de indruk dat ons gemeentebestuur ons het idee wou geven dat zij aan de promotor hebben laten beloven qua trage wegen en waterbuffer maar een aantal toegevingen moesten doen. Ik kan verkeerd zijn maar ik heb de indruk dat de promotor vooral zijn idee doordrukt zoveel mogelijk woonunits op zo weinig mogelijk plaats en dat ons bestuur gewoon meegaat in zijn verhaal. Men verklaart wel in de pers dat de promotor niet zomaar zal mogen doen wat hij wil, alles wijst echter op het tegendeel. Ik verwijs dan vooral naar de inspraak die omwonende hebben. wilt u een bank of een barbeque? wilt u een wadi??? Maar wat het aantal woningen en de bouwlagen betreft daar hebben omwonenden geen zaken mee

Mag ik er op rekenen dat u echt rekening houdt met de omwonenden en men al hun oprechte bezwaren. Ik denk dat de meeste mensen wel de ontwikkeling van het binnengebied kunnen omarmen maar niet ten koste van de kwaliteit van de omgeving.

#### **4.13. Reactie / bezwaar 12**

College van burgemeester en schepenen  
Gemeenteplein 1  
1700 Dilbeek

Dilbeek, 5 april 2024

**Betreft:** Bezwaarschrift tegen de startnota RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek

Hierbij wensen [REDACTED] officieel bezwaar aan te tekenen tegen de inhoud van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP Dorpskernvernieuwing Itterbeek".

#### **Situering**

[REDACTED] maken ons grote zorgen over de parkeerdruk, het verharden van groene ruimte, het aantal bouwlagen (ook als precedent voor volgende bouwaanvragen) en de continue verstedelijking van onze authentieke gemeente. Itterbeek/Dilbeek heeft meer diverse infrastructuur en publieke faciliteiten nodig, niet meer inwoners. De druk op de bestaande capaciteit is reeds te hoog.

[REDACTED] komt daarbij ook het ongenoegen met het (politieke) beleid waarbij men verkondigt de "appartementisering" tegen te gaan, terwijl men in de feiten met dit project het tegenovergestelde doet. Het participatiemoment was zeer éénzijdig en weinig informatief. Men had de mond vol van wollige begrippen zoals "wadi" en "toegevoegde waarde", maar men heeft zelfs het respect niet gehad om de burgers in te lichten welke volumes/eenheden er juist gebouwd zouden worden. Een schande. Er was ook geen plenair moment ingepland waarbij men vragen kon stellen.

Wij hopen alvast dat de Gemeente haar plannen drastisch zal bijstellen en dat haar acties consistent zijn met het aangekondigde beleid. Dit project is een katalysator van de verbrusseling van onze Gemeente. Wij hopen alvast dat men de burgers niet nodeloos op kosten jaagt en dat men zelf kritisch nadenkt over deze ongewenste en onnodige ontwikkeling.

#### **Argumentatie tegen het beoogde RUP (en megalomane woonproject)**

1. Veel te hoge dichtheid conform de voorschriften van het GRS.
2. Project niet in verhouding tot de historische bevolkingsaan groei van 40 personen per jaar. Het gewenste volume is buitensporig disproportioneel ingeschaald in vergelijking met de beperkte oppervlakte van 3ha, het inwonersaantal (+ 5% inwoners in Itterbeek) en de lokale woonbehoefte.
3. Projectsite onvoldoende ontsloten, te hoge parkeerdruk en vooralsnog veel te weinig studiewerk rond mobiliteit en milieu.

4. Verharding van een groen binnengebied en beschadiging van biodiversiteit en ecosystemen. Deze binnentuin is een broedplaats voor lokale vogels.
5. De projectsite is gelegen in overtstromingsgevoelig gebied. Hallucinant dat men er überhaupt over nadenkt om het gebied dan bijkomend voor de helft te gaan verharden?! Dit vermindert de buffercapaciteit en verhoogt de waterdruk, wat leidt tot meer overstromingen en beschadigingen aan naburige huizen/infrastructuur. Ondergrondse constructies mogen in elk geval cfr. het integraal waterbeleid geen optie zijn.
6. Additionele luchtvervuiling, zwerfvuil, lawaai en uitstoot.
7. Puur residentieel project, hoe kan dit het voorwerp van een RUP zijn?! Hoe is de Gemeente en haar inwoners hierbij gebaat? Wanneer men de afgebroken m<sup>2</sup> in rekening brengt is er zelfs een negatief effect op de publieke/alternatieve oppervlakten.
8. Er wordt geen duiding gegeven over de maximale looptijd van het project. Zulke ontwikkelingen worden typisch gefaseerd gebouwd in functie van de verkopen. Gezien de gestegen bouw- en rentetarieven zal dit in het huidige investeringsklimaat zorgen voor een zeer lange doorlooptijd tot aan de oplevering van de laatste unit. De kans bestaat dus dat we de komende 7 à 10 jaar een bouwwerf moeten dulden met zwaar vrachtverkeer. Bovendien ligt de uitvoering en het tempo van de ontwikkeling maar bij één partij: Unicas (operationeel risico). Hier moeten garanties rond komen.

Wij zijn voor een kwalitatief en proportioneel woonproject zonder al te grote voetafdruk. Er is alvast geen plaats voor meergezinswoningen en ondergrondse constructies. Publieke beleving en oppervlakte voor verbinding (bv speeltuin) moeten de prioriteit zijn.

Met de meeste hoogachting,

