



20
MEMO40
RANDUM



Inhoud

Dilbeek in
evolutie

p.11

Leefbare
dorpen

p.19

Dilbeek in
verbinding

p.43

Dilbeek
onderneemt

p.53

Dilbeek
Groen &
duurzaam

p.63

Dilbeek
bruist &
leeft

p.71

In de
praktijk

p.89

Samen-
vattend

p.95



MEMORANDUM 2040

Inleiding



Voorstelling GECORO

De GECORO adviseert het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad over het ruimtelijk beleid van de gemeente. De GECORO wordt bij het begin van iedere nieuwe legislatuur opnieuw samengesteld.

Samenstelling

De GECORO bestaat, naast de voorzitter die door het college wordt voorgedragen en deskundige ruimtelijke ordening is, uit 17 leden en hun plaatsvervangers.

De commissie bestaat uit experts op het vlak van ruimtelijke ordening en vertegenwoordigers van de voornaamste maatschappelijke geledingen, zoals milieu- en natuurverenigingen, verenigingen van werkgevers of zelfstandigen, verenigingen van handelaars, verenigingen van landbouwers en verenigingen van werknemers.

Opdracht

Opvolging en advisering inzake de ruimtelijke structuurplannen en de uitvoeringsplannen op de verschillende planningsniveaus (gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk). Zij bundelt en coördineert de reacties van het openbaar onderzoek en van de adviesronde over het ontwerp en geeft een gemotiveerd advies aan het orgaan dat het plan vaststelt op basis van al die gegevens.

Planologische attesten

Hier bundelt en coördineert de commissie de reacties van het openbaar onderzoek en van de adviesronde over het ontwerp en geeft een gemotiveerd advies.

Stedenbouwkundige verordeningen

Dit omhelst het verstrekken van advies over (omgevings)vergunningaanvragen en over alles wat te maken heeft met ruimtelijke ordening, zowel op vraag van de gemeente als uit eigen beweging.

Overzicht van de GECORO-leden

De gemeenteraad keurde op 27/5/2020 de samenstelling van de vernieuwde GECORO goed. De GECORO in Dilbeek is sindsdien als volgt samengesteld:

Voorzitter

Dirk Evenepoel

Ondervoorzitter

Ian Leonard

Afgevaardigden van maatschappelijke geledingen

Dirk Kerckhofs
Laurence Van Cutsem
Willy Kempeneer
Johan Leemans
Herwig Troost

Milieu- en natuurverenigingen
Werkgevers & zelfstandigen
Handelaars/lokale economie
Landbouwers
Werknemers

Deskundigen

Ellen Van Lierde
Gwendy Tielemans
Luc Vanlee
Ludo Leuwens
Sara Vermeulen
Thomas Blancke
Hugo Marissens
Martine Pitteljon
Aagje Van Cauwelaert
Evert Vervae

Plaatsvervangers

Thomas Valkeniers
Hendrik Appelmans
Chris Verhelst,
Clark Pauwels
Guido Pauwels
Jos Rolies
Luc Hens
Luc Schellen
Marieke Leemans
Dirk Wellemans
Jovi Verheyen

Secretaris

Laurent Coppens

Doelstelling van het memorandum

De GECORO van Dilbeek wenst actief te participeren in het ruimtelijk beleid in Dilbeek. De uitdagingen zijn immers groot:

- De verstedelijkingsdruk van Brussel Hoofdstedelijk Gewest
- De juiste woning op de juiste plaats binnen de gemeente
- Betaalbaar wonen voor elke Dilbekenaar
- Een modal shift in een mobiliteitsplan op maat van Dilbeek
- De energietransitie verder integreren binnen het lokaal beleid
- Evoluëren naar een bruisende en leefbare gemeente voor de inwoners.
- Een groeiende bevolking binnen de beperkte ruimte van onze gemeente.

Dit memorandum heeft enkele doelstellingen. Het wil lokale politieke mandatarissen inspireren, zowel in hun dagelijks beleid als bij het opstellen van beleidsnota's in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2024, en hen vertrouwd maken met:

- De principes van Dorpse architectuur, die inzetten op een grotere ruimtelijke kwaliteit
- Systeemdenken: het ene (ruimtelijk) beleidsdomein niet los zien van alle andere

Dit memorandum wijst op de nood aan een grotere ruimtelijke kwaliteit en proactief handelen door de gemeente (nieuwe plannen, bestaande plannen omzetten in concrete actie). Het duidt de vele concrete stappen aan die te nemen zijn in een ruimtelijk beleid richting 2040. Elk deel bevat tips om actie te ondernemen. De rode draad is de vrijwaring van zoveel mogelijk open ruimte.

Het memorandum vormt de basis voor een politiek debat dat plaatsvindt op **donderdag 25 januari 2024** in de theaterzaal van Dil'Arte.

SCHIET IN ACTIE

In dit memorandum komt geregeld een 'schiet in actie' kader terug. Dit zijn concrete tips en actiepunten waarmee politieke mandatarissen aan de slag kunnen.

Betekenis van de bouwshift

De bouwshift moet ervoor zorgen dat er tegen 2040 in Vlaanderen geen open ruimte meer wordt aangesneden. Tussen 2013 en 2019 verdween er dagelijks ruim 5 hectare aan open ruimte. Dit wil Vlaanderen een halt toe roepen. In Dilbeek werd de bouwshift vertaald in een Bouwkompas. Met dit instrument wenst de gemeente de juiste woning op de juiste plaats en toch met voldoende woon- en leefkwaliteit. De GECORO is van mening dat dit Bouwkompas een stap in de goede richting is, maar dat we voor een kwalitatief woonbeleid op maat van Dilbeek 2040 moeten durven verder kijken en handelen. Dit memorandum geeft in de volgende bladzijden aan welke concrete stappen er kunnen worden genomen.



Dil'Arte

Hoe kwam dit memorandum tot stand?

De totstandkoming van dit memorandum nam een jaar in beslag.

Start

We zijn gestart begin januari 2023 met de samenstelling van een stuurgroep. Die kreeg als taak brainstormsessies te faciliteren.

GECORO Cafés

In maart, april en mei 2023 werden drie GECORO Cafés georganiseerd, die waren opgevat als drie thematische brainstormsessies. Zowel knelpunten als opportuniteiten binnen de gemeente werden opgemerkt en opgelijst. Naast deelnemers participeerden ook oud-leden van de Adviesraad Lokale Economie en leden uit de Seniorenraad.

Redactie

Tijdens de zomermaanden van 2023 werd een redactieraad samengesteld. Deze gaf structuur aan de ideeën uit de GECORO Cafés, die de basis vormen van dit memorandum. In het najaar 2023 werden de draft-versies ook besproken in plenaire vergaderingen van de GECORO.

Resultaat

Het memorandum werd aan de politieke mandatrissen en pers overgemaakt in december 2023. Het slotstuk was een politiek debat met alle politieke partijen op donderdag 25 januari 2024.



Gecoro café

GECORO CAFÉ 1

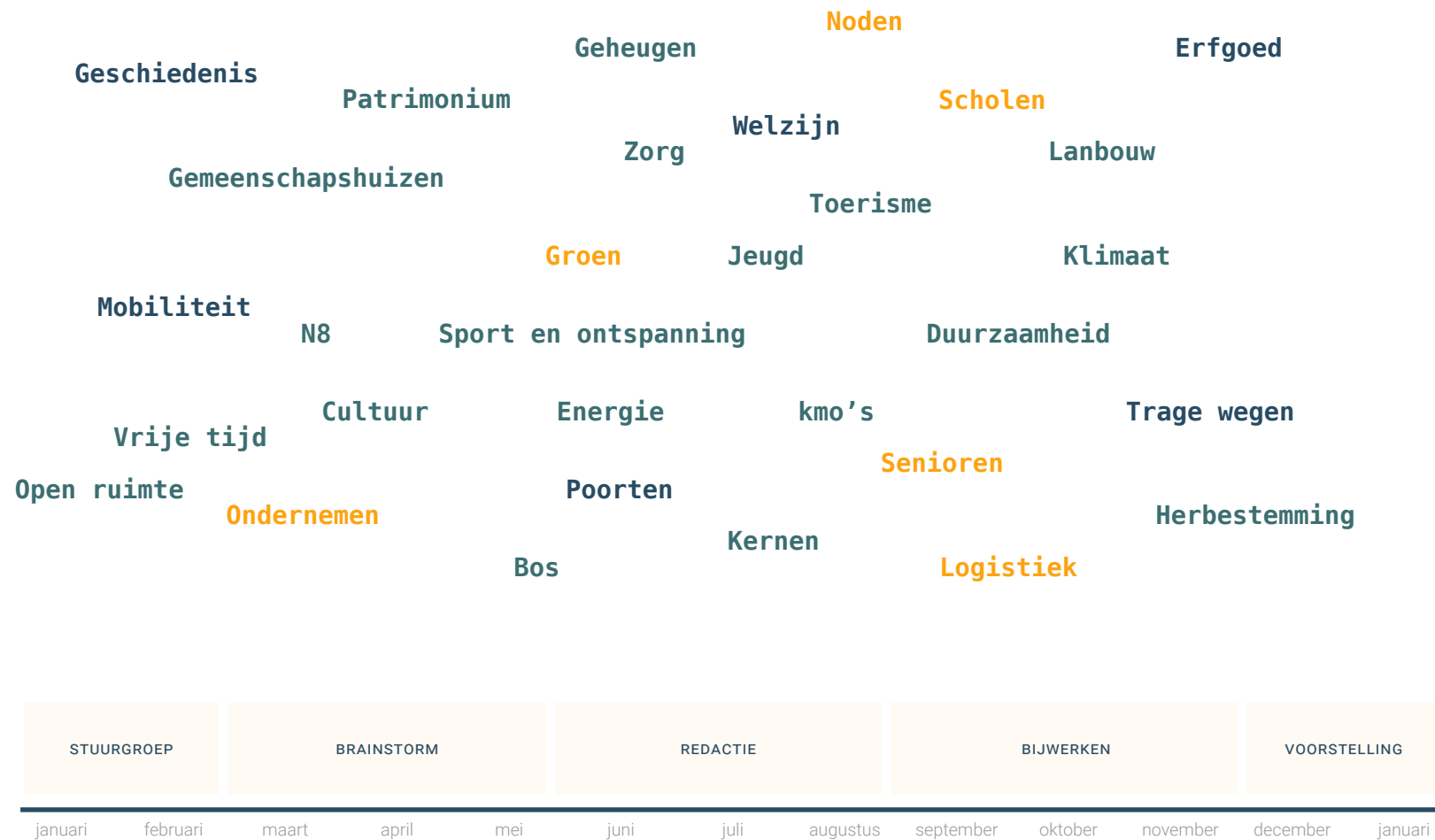
23 maart 2023

GECORO CAFÉ 2

18 april 2023

GECORO CAFÉ 3

11 mei 2023





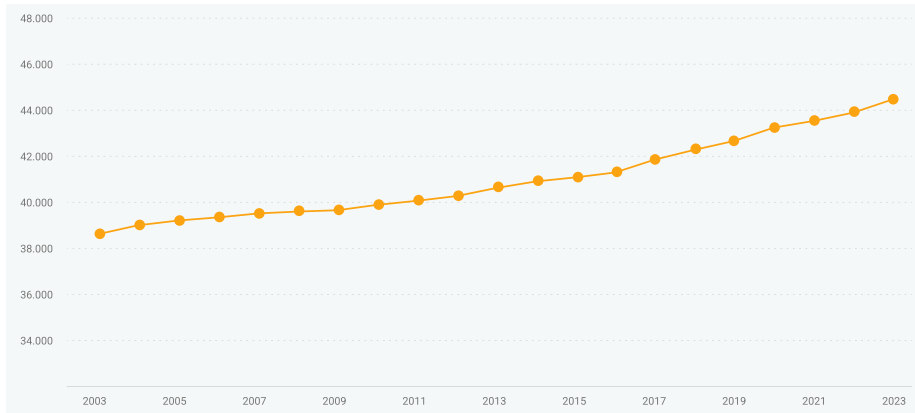
MEMORANDUM 2040

Dilbeek in evolutie



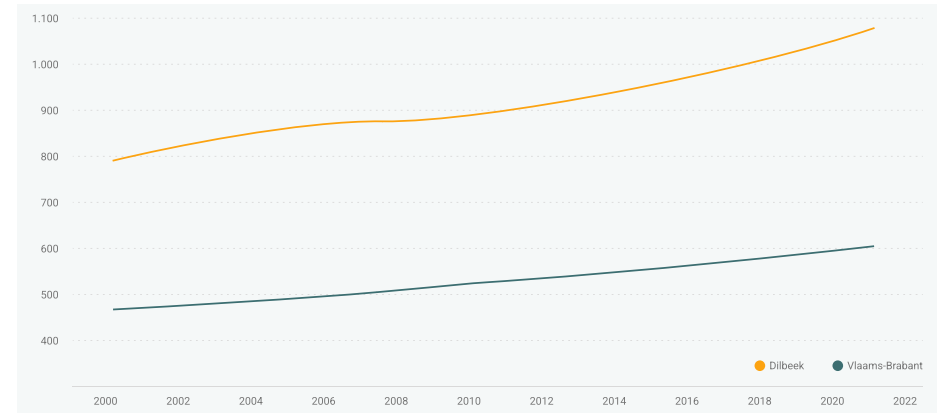
Inwoners volgens rijksregister en officiële statistiek

Dilbeek kent een sterke groei in het aantal inwoners. De laatste 10 jaar groeide het inwonersaantal met ca. 4000 personen of +10 procent. Het is een uitdaging voor de gemeente om diensten en infrastructuur hier op af te stemmen.



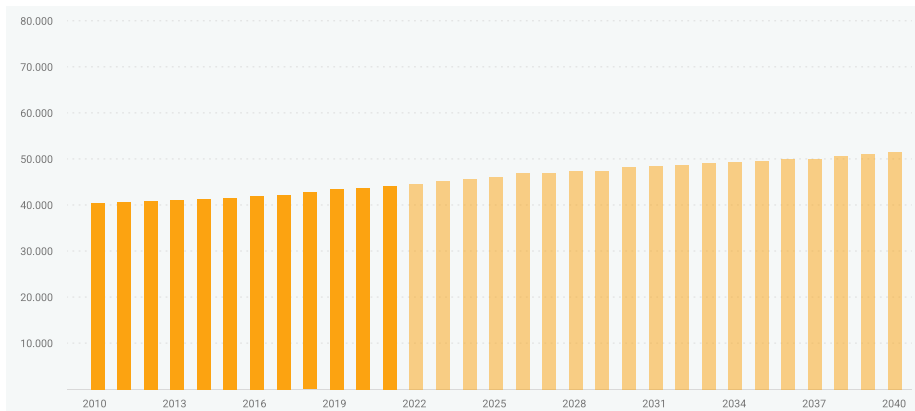
Bevolkingsdichtheid

De bevolkingsdichtheid in Dilbeek groeide in 10 jaar tijd van 950 naar 1080 inwoners per km². Dat is dubbel zo hoog als de rest van de provincie Vlaams-Brabant. Open ruimte wordt schaars en kostbaar in de gemeente. De uitdaging is er kwaliteitsvol mee om te springen.



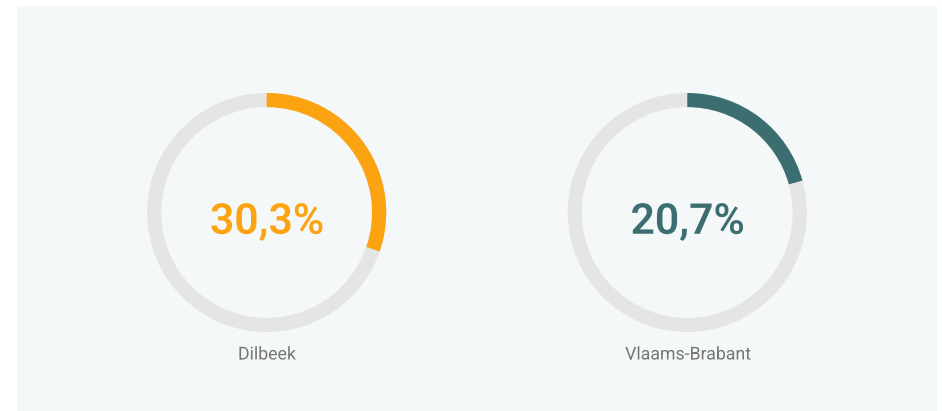
Prognose inwoners

Uit prognoseberekeningen zou de gemeente Dilbeek aangroeien tegen 2040 tot 51.200 inwoners. Dit vraagt een aangepast ruimtelijk beleid. Hoe kunnen we verstedelijking hand in hand laten gaan met het dorps karakter dat elke bewoner koestert?



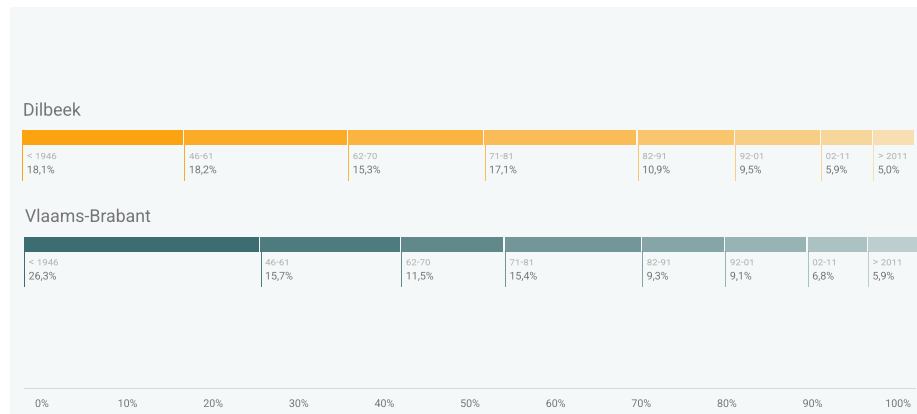
Oppervlakte bebouwde percelen tov totale oppervlakte

30% van de oppervlakte van Dilbeek bestaat uit bebouwde percelen. Hiermee scoren we ook weer ver boven het Vlaamse gemiddelde. De ligging van de gemeente (goede mobiliteit, nabij Brussel, economische vitaliteit, ...) maakt Dilbeek aantrekkelijk om er te wonen.



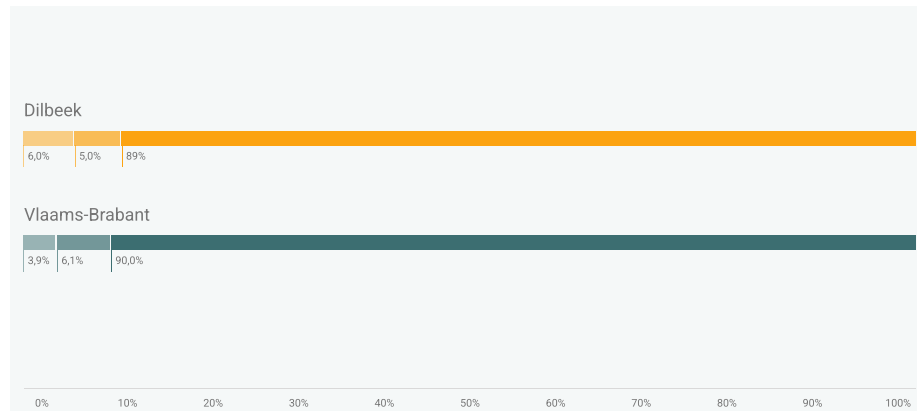
Gebouwen naar bouwjaar

80% van de gebouwen in Dilbeek is ouder dan 30 jaar en beantwoordt niet aan de huidige energienormen (Kadaster FOD Financiën 2022). Reglementering dient renovatie en afbraak / kwalitatieve heropbouw juist te stimuleren. Het actuele Bouwkompas werkt te remmend voor energie-efficiëntie.



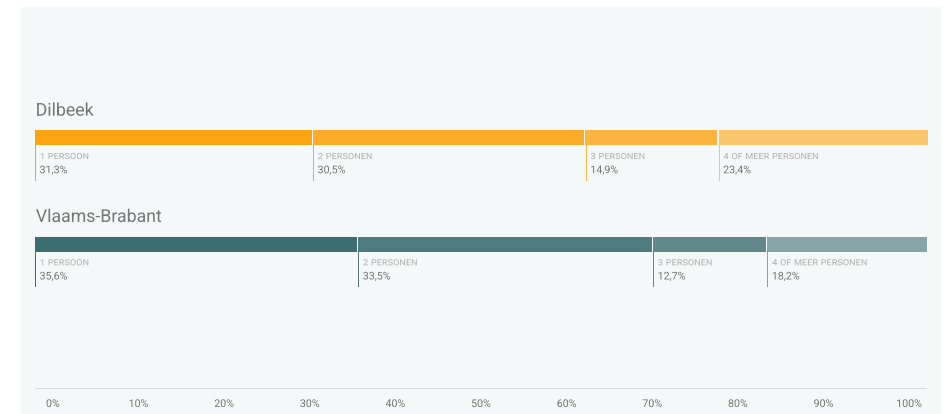
Graag wonen in de gemeente

De meerderheid van de Dilbeekse bevolking geeft aan hier graag te wonen (Stadsmonitor 2023).



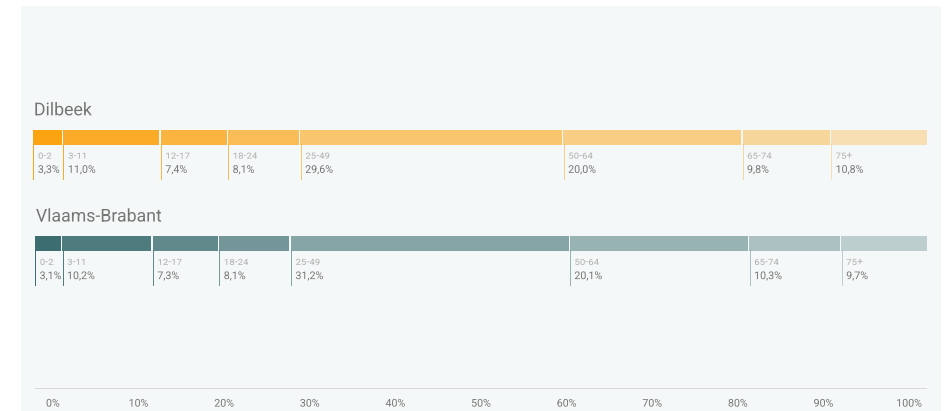
Prognose aantal personen in huishouden

Gezinsvergunning, een algemene tendens in Vlaanderen en de provincie, zal zich sterker manifesteren in Dilbeek. Reglementering (o.a. het Bouwkompas) dient hier te worden op afgestemd.



Inwoners verdeeld naar leeftijdsklassen

Meer dan twintig procent is ouder dan 65 jaar (Rijksregister 2023). Een aangepast woonaanbod creëren is belangrijk. Ook inzetten op kwalitatief publiek en openbaar domein is een uitdaging voor de komende jaren.



Algemeen beleidskader

Op gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk en provinciaal niveau bestaan er heel wat beleidskaders. Het memorandum nam deze beleidskaders als uitgangspunt. Al te vaak blijven beleidskaders dode letter en ontbreekt het dus aan concrete uitwerking.

In 2023 publiceerde de Provincie Vlaams-Brabant een **Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant**, dat in oktober 2023 werd goedgekeurd. Het zet de richting uit voor een ruimtelijk beleid voor de provincie. Dit memorandum tracht elementen uit dit provinciaal Beleidsplan toepasbaar te maken binnen de gemeente Dilbeek.

Enkele principes:

Het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant vraagt dat we zuinig en doordacht met ruimte omspringen. Dit heeft gevolgen voor hoe we zullen moeten bouwen: compacter, geschakeld, door functies te combineren, door sommige ruimten tijdelijk te gebruiken, enz. De recepten hiervoor komen in Deel 3 van dit memorandum, Leefbare dorpen, uitgebreid aan bod. Dorpse architectuur reikt goede instrumenten aan voor het versterken van woonkernen en knooppunten, zoals bijvoorbeeld bedrijventerreinen en stations. Daarnaast worden inspanningen geleverd om de open ruimte te vrijwaren. Aaneengesloten landbouwgebieden worden gevrijwaard en sterke natuurgebieden met elkaar verbonden (zie Deel 4 tot en met 7 van dit memorandum).

Om ruimte te maken voor alle domeinen die hier aan bod komen wordt systeemdenken gevraagd: ruimtelijk beleid kan je niet los zien van de noden voor mobiliteit, opvoeding en vrije tijd, landbouw, natuur en groenbeleving.

Dilbeek



Bronnen

De links hieronder geven de voornaamste gebruikte bronnen weer en kunnen verder inspireren:

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het Dilbeekse bouwkompas

Trage wegen Dilbeek

Mobiliteitsplan

Kerken- en pastorieplan

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

RUP Open ruimte

Klimaatplan

Sportinfrastructuur

Verkeersplatform Dilbeek

Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Kwaliteitskamer Gent

Statbel

Stadsmonitor Vlaanderen

Gemeentescan




System- denken

Alles is met alles verweven: bebouwing, natuur, mobiliteit, landbouw, recreatie,...



Van chaotische mobiliteit naar een mobiliteitsshift. Gedaan met 1 ouder in 1 auto die kinderen afzet in een straal van 2 kilometer rond de school. Het beleid stuurt aan op alternatieve vervoersmodi (voor personenvervoer) via push en pull: informeren over alternatieven en deze aanbieden (veilige voet- en fietspaden). Scholen hebben de grootste pedagogische impact: leer kinderen alles over alternatieve vervoersmodi. Zij brengen hun ouders dan bij de les.



Julie, mama van Victor, brengt Victor met de fiets naar school vanuit Sint-Agatha-Berchem



MEMORANDUM 2040

Leefbare dorpen



Algemeen

We zijn op het punt gekomen dat we dringend zorgzaam moeten omspringen met de open ruimte en heel goed moeten nadenken over hoe we de resterende ruimte invullen. De Bouwshift vraagt om een grotere ruimtelijke kwaliteit: de juiste woning op de juiste plaats. Die kwaliteit kan gehaald worden door een grotere dichtheid te creëren in dorpskernen, maar het moet ook aantrekkelijk zijn om er te wonen. We moeten tegelijk waakzaam blijven dat een dorp een dorp blijft. Gelukkig zijn er voldoende instrumenten.

Wat mogen we in dit deel allemaal verwachten:

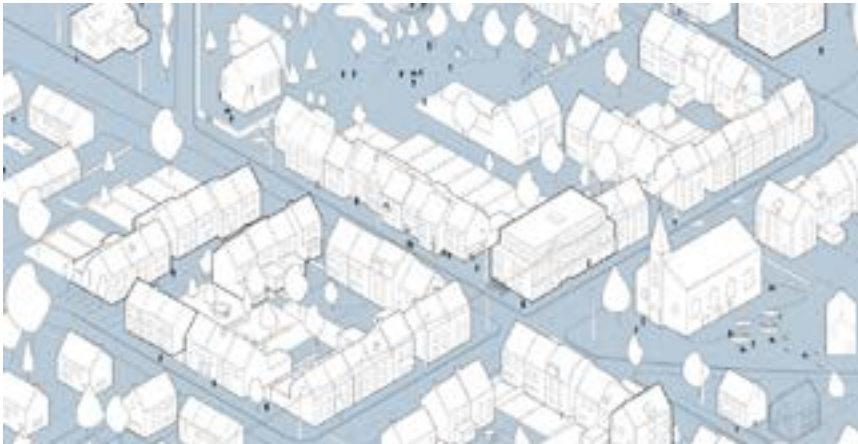
- Dorpse architectuur is dichter bouwen maar kwaliteitsvol. Pakt men het goed aan, dan komt er ruimte vrij.
- Dilbeek kan 10 kernkwaliteiten toepassen om ruimtelijke kwaliteit te bepalen.
- Een kwaliteitskamer in Dilbeek kan projecten op leefkwaliteit evalueren.
- We breken – kritisch! – een lans voor een Bouwkompas 2.0.
- De GECORO vraagt – dringend! – dat het Bouwkompas andere woonvormen mogelijk maakt.
- We staan stil bij de – grote (!) – nood aan sociaal en betaalbaar wonen.
- We geven ideeën voor enkele kernen, de Poorten van Dilbeek en de N8 als boulevard.
- Bij verdichting winnen plekken voor ontmoeting enorm aan belang: kwalitatieve ontspanningsruimtes, ruimte voor fietsen, gedeelde buitenruimte, rustpunten, een beschutte en goed toegankelijke ingang, groen, tuintjes, eventueel een geïntegreerd buurthuis of cultuurlokaal – ingrepen die ontmoeting en lichte sociale controle en cohesie mogelijk maken. - Wat een dorp authentiek maakt, het belang van erfgoed en wat een vitaal dorp is.

Kortom, een hoofdstuk dat de principes van ruimtelijke kwaliteit uiteenzet. Tot slot vatten we alles nog eens samen in actiepunten.



Dorpse architectuur

Dorpse architectuur is dichter bouwen, maar tegelijkertijd opener en beter. Het is er voor zorgen dat de visuele kwaliteit van een dorp niet verloren gaat door wildbouw. In Vlaanderen zorgen verkavelingsdrift en onoordeelkundige verdichting voor een toename van gebouwen zonder toegevoegde kwaliteit, zonder voldoende rekening te houden met de sociale dimensie van wonen. Dorpse architectuur is 'wonen in meervoud': hogere (woon)densiteit gekoppeld aan meer externe woonkwaliteit voor al wie er samenleeft. De extra elementen worden meegerekend in de terreinoppervlakte. Het wonen wordt dichter én beter, zodat er ook meer open ruimte overblijft. Geen dorp is hetzelfde. In Dilbeek zijn er randstedelijke dorpskernen en dorpen met een landelijke kern.



SCHIET IN ACTIE

Zet projectontwerpers aan om 'dorpse figuren' en 'dorpse tactieken' te integreren in hun ontwerp. Maak een project meer impasbaar in zijn omgeving, rekening houdend met andere beleidsdomeinen. De eigenheid van een dorp wordt hierdoor maximaal gerespecteerd met een grotere kwaliteit tot gevolg.

Toolbox Dorpse Architectuur

Al te vaak vallen de dorpskernen in Vlaanderen onder het mom van het verdichtingsdiscours ten prooi aan generieke appartementsgebouwen die op geen enkele wijze bijdragen aan de verblijfskwaliteit, de leefbaarheid of de klimaatrobustheid van het dorp. Op zoek naar alternatieven werkte AR-TUR samen met vele partners aan een Toolbox Dorpse Architectuur. Deze toolbox toont met een scala aan voorbeelden van projectverhalen, dorpse figuren en tactieken hoe collectief wonen in dorpen beter kan.

Dorpse figuren voor meervoudig wonen

Ook in onze dorpen moeten wij zuiniger omspringen met ruimte. Dit gebeurt door stedenbouwkundig te denken op kleine schaal. Door wonen te bundelen kan je meer kwaliteitsvolle open ruimte creëren. Zo draag je bij aan een gezonde, toekomstbestendige en klimaatvriendelijke leefomgeving. Maar hoe ziet meervoudig wonen er dan uit? Welke kwaliteiten voegt meervoudig wonen toe aan de dorpse en Dilbeekse context? Tussen de vrijstaande eengezinswoning en het appartementsgebouw ligt een waaier aan mogelijkheden om woningen compacter te schikken, aantrekkelijk te maken, om er te vertoeven en hogere dichtheden te realiseren. De Dorpse figuren beslaan een heel gamma: van eenvoudige koppelingen en stapelingen tot meer complexe en grootschalige schikkingen waarin diverse woningtypes een plaats vinden. De architectuur van het meervoudig wonen is de kleinste vorm van stedenbouw: voor het dorp.

Dorpse tactieken

Naast volumeschikking met Dorpse figuren bieden weldoordachte Dorpse tactieken de mogelijkheid om de visuele kwaliteit en verblijfskwaliteit van het dorp te vrijwaren én te versterken. Dorpse tactieken scheppen net ruimte voor dorps leven, tussen publiek en privaat. Het is verdichten met behoud van het 'dorpse DNA'.

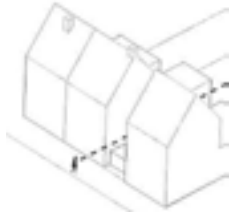


Dorpse architectuur

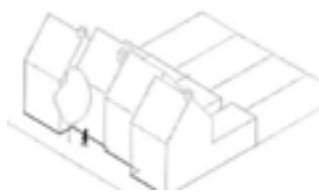
De Toolbox Dorpse Architectuur is een initiatief van AR-TUR in samenwerking met Ward Verbakel (KU Leuven / Plusoffice architects) en Public Space, met ondersteuning van de Vlaamse Overheid, gemeente Malle, gemeente Olen, cofinanciering uit Platteland Plus (bestaande uit middelen van Vlaanderen en Provincie Antwerpen) en de partners van AR-TUR.



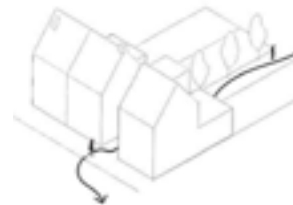
Open ruimte versterken



Zichtassen vrijlaten



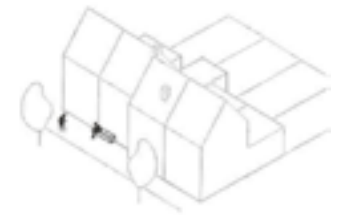
Flirten met de rooilijn



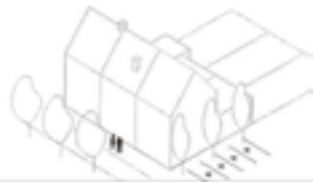
Doorprikken met trage wegen



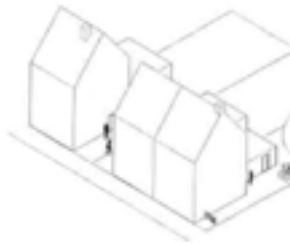
Buitenruimte delen



Rustplekken voorzien



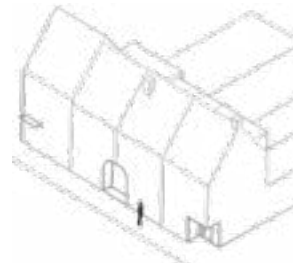
Meer buurten, minder rijden



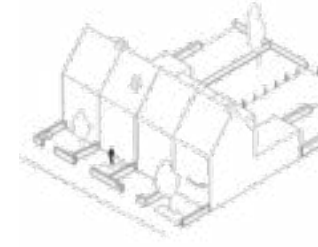
Achterom lopen



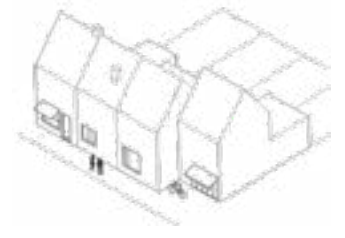
Binnenkomen gedeelde buitenruimte



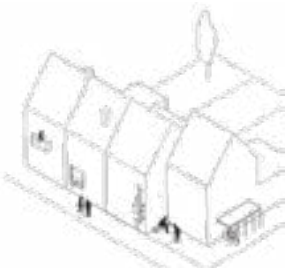
Beschut binnenkomen



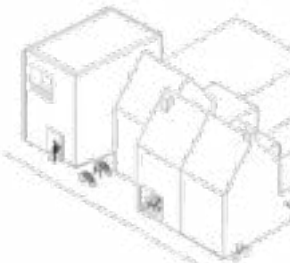
Verzachten van eigendomsgrenzen



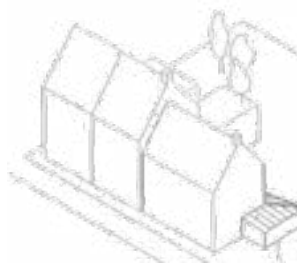
Levendige dorpsplinten



Toeëigening mogelijk maken



Fietsinclusief ontwerpen



Deelplekken toevoegen



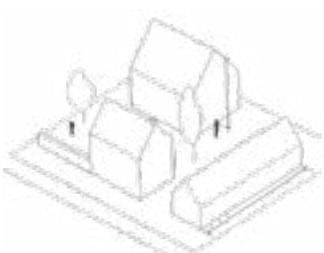
Diversifiëren woontypes



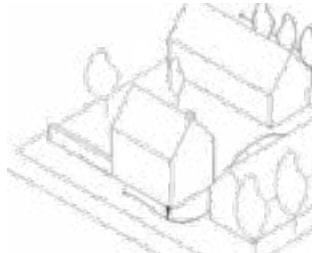
Erfgoederen integreren



Dorpse bakens herprogrammeren



Maat houden



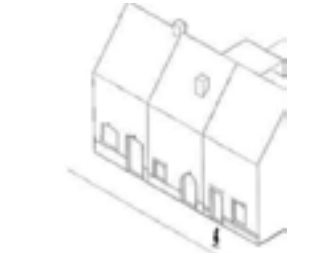
Buiten sequenties schrijven



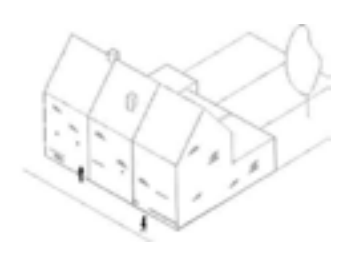
Dorpse functies verweven



Daken doen dansen



Detaileren op ooghoogte



Streekeigen materialen toepassen

Inpasbaarheid in de omgeving

Departement Omgeving Vlaanderen reikt deze 10 kernkwaliteiten aan om te komen tot een kwaliteitsvolle leefomgeving. Zij bieden samen een uitstekende kapstok voor de ontwikkeling van gebiedsvi- sies en projecten in steden en dorpen. Ze bieden aan alle betrokken partijen een gemeenschappelijke taal en kunnen ook ingezet worden tijdens burgerparticipatietrajecten. Voor elke kernkwaliteit bestaat een handig document dat toelaat er direct mee aan de slag te gaan.

Het strekt tot aanbeveling deze kernkwaliteiten mee te nemen in de processen die beleidsplannen doorlopen met als doel het verhogen van het ruimtelijk rendement.

Enkele grote principes van de kernkwaliteiten

- Ruimte is een schaars en eindig goed. We moeten er zorgzaam mee omspringen
- Het ruimtebeslag ontwikkelt zich bij voorkeur 'verweven': activiteiten bij elkaar plaatsen om winsten te behalen die niet louter financieel zijn, maar ook sociale kwaliteit toevoegen (samenkomende activiteiten, economische en maatschappelijke meerwaarde, beperking van gemotoriseerde verplaatsingen)
- Ruimtegebruik moet zo ontworpen worden, dat het bestand is tegen veranderingen (demografie, weerbaarheid tegen economische evoluties)
- Ruimtegebruik draagt bij tot ecologische samenhang en biodiversiteit en gaat er niet tegen in
- Er wordt altijd gestreefd naar minder energiegebruik
- Ruimtelijke inrichting houdt rekening met klimaatmitigatie en -adaptatie
- Een kwaliteitsvolle omgeving (toegankelijk, aantrekkelijk) bevordert het samenleven
- Maatwerk is altijd nodig!

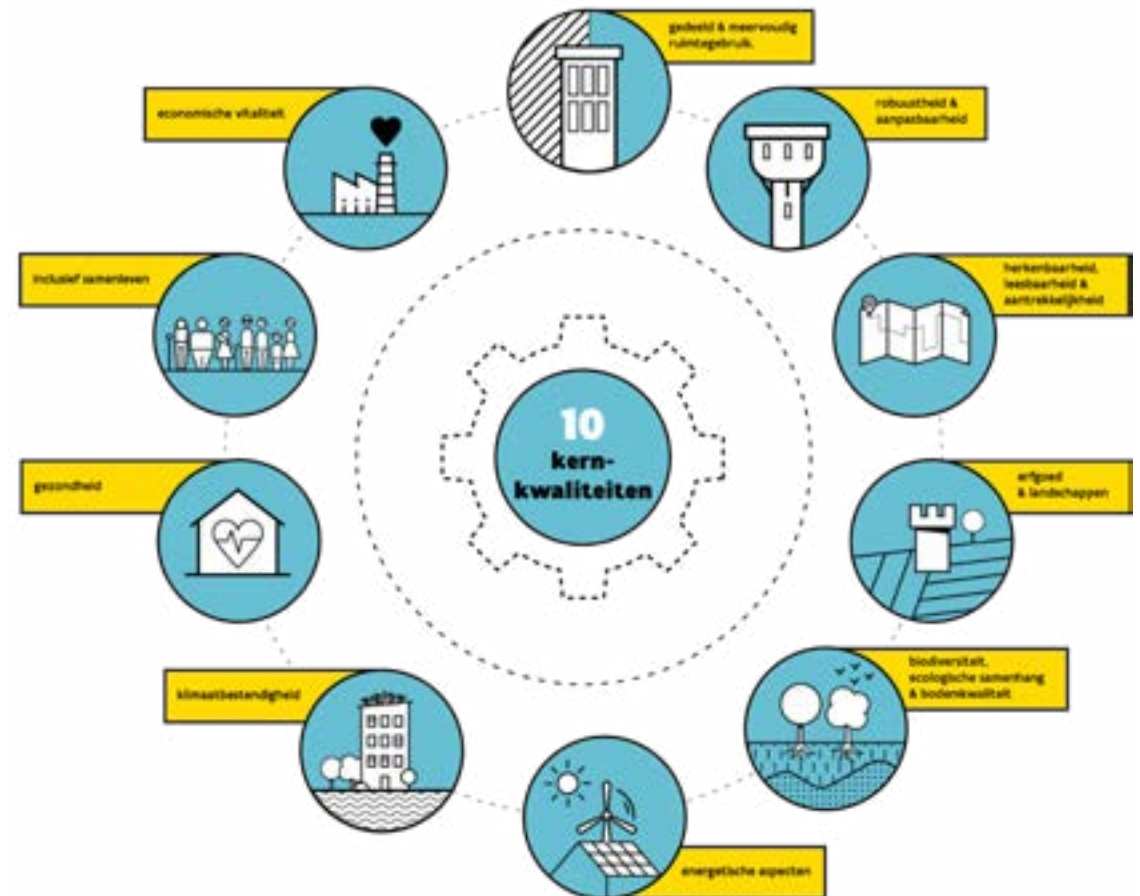
Ga voor projecten met enige impact op de omgeving in communicatie met de ontwerper, waarbij de 10 kernkwaliteiten de leidraad vormen. Maak zo een project meer inpasbaar in de omgeving. De buurt zal het project sneller als een meerwaarde beschouwen.

Bron: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/aan-de-slag-met-de-10-kernkwaliteiten-van-de-omgeving>

SCHIET IN ACTIE

Pas de 10 kernkwaliteiten toe in het vergunnings- en planningsbeleid.

Ruimte is een schaars en eindig goed. Spring er zorgzaam mee om.



Kwaliteitskamer

Doelstelling

Dilbeek wil meer inzetten op ruimtelijke kwaliteit met behoud van haar identiteit. Zo wil Dilbeek een kader scheppen voor het realiseren van kwalitatieve ruimtelijke projecten met een meerwaarde voor de gemeente. Ruimtelijke kwaliteit wordt breed opgevat, als een synthese van diverse aspecten: stedenbouw, architectuur, beleving, programmatie, leefbaarheid, woonkwaliteit, erfgoedwaarde, identiteit, beeldkwaliteit, bouwtechnische aspecten, duurzaamheid, energiebeheer en haalbaarheid enz.

Om alles onafhankelijk te kunnen beoordelen is GECORO Dilbeek voorstander van de oprichting van een kwaliteitskamer, als **adviescommissie en gesprekspartner**, om te waken over de realisering van deze doelstellingen in de belangrijke ruimtelijke projecten binnen de gemeente.

De kwaliteitskamer brengt de ambities van initiatiefnemers en opdrachtgevers, de visie van de ontwerpers, de input van de betrokken diensten en onafhankelijke deskundigen samen om tot een gedragen project te komen met een meerwaarde voor de gemeente en haar bewoners.

De kwaliteitskamer ziet er ook op toe dat alle elementen uit het Bouwkompas en de gemeentelijke beleidsdoelstellingen nageleefd worden.



Wat?

Een kwaliteitskamer bestaat uit experts die de gemeente rechtstreeks en onafhankelijk adviseren over bepaalde bouwprojecten en ingrepen in de publieke ruimte. Ze waakt erover dat projectontwikkelaars gebouwen, parken, straten, ... ontwerpen die passen in de omgeving, binnen een systeemdenken dat alle relevante aspecten meeneemt.

Waarom?

Met de oprichting van een kwaliteitskamer neemt de gemeente de regie in eigen handen en speelt ze een sturende rol. Op die manier worden bouwprojecten niet alleen benaderd vanuit een opbrengstmaximalisatie door promotoren, maar wordt de kwaliteit ervan verhoogd, mét aandacht voor het behoud van het dorpse karakter, groene ruimte, duurzame mobiliteit, harmonie met de omgeving enz.

Hoe?

De kwaliteitskamer bespreekt, overweegt, begeleidt en ondersteunt de opdrachtgever, de bouwheer, de ontwerper en de gemeente. Het advies van de kwaliteitskamer maakt deel uit van de besluitvorming van de gemeente met betrekking tot de omgevingsvergunningen.

Dit gaat uiteraard niet over een eenvoudige rijwoning of een garagebox, maar over projecten die het uitzicht van de gemeenten veranderen, gebouwen van middelgrote tot grote omvang, met een belangrijke impact op de ruimtelijke kwaliteit en het dorpsgezicht.

Hierbij fungeren de 10 kernkwaliteiten als leidraad. Ze bepalen een globaal beoordelingskader voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Dit moet resulteren in kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen die zich optimaal inpassen in hun omgeving.

SCHIET IN ACTIE

Richt een kwaliteitskamer op die projecten met een belangrijke impact op de omgeving beoordeelt.

Bouwkompas 2.0

Tijdens de bouwpaauze tussen juli 2020 en december 2021 maakte het Dilbeekse bestuur werk van een Bouwkompas waarin een duidelijke ruimtelijke visie voor de Dilbeekse toekomst zit en het voor iedereen duidelijk wordt wat waar mag gebouwd worden en onder welke voorwaarden. Het Bouwkompas bestaat uit vier instrumenten:

- de Bouwbelasting (in werking sinds 1 januari 2021)
- de verordening Kwaliteitsvol Wonen (goedgekeurd op de gemeenteraad van 21 december 2021)
- het Woonomgevingsplan als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (sinds 1 januari 2022 van kracht)
- de Projectlast (nog niet in werking getreden)

Hoewel het Bouwkompas een eerste en goede aanzet is voor een kwalitatiever woonbeleid, moeten we na twee jaar dit instrument kritisch durven evalueren. Dit memorandum reikt elementen ter verbetering aan die bij elk instrument worden toegelicht.

De Bouwbelasting

De Bouwbelasting is een verdoken belasting die door de gemeente wordt opgelegd. Het reglement bevat geen enkele stimulerende maatregel wanneer een ontwerp inzet op positieve kwaliteiten zoals ontwatering, buffering of infiltratie van regenwater op het terrein, hittebestendige vegetatie enz. Ook is deze belasting bijzonder hoog voor de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen. Dit stimuleert de lokale handelaar niet om bijkomend te investeren in zijn gebouwenpark.

De verordening Kwaliteitsvol Wonen

De verordening leidde ertoe dat appartementen gemiddeld 15% groter werden, wat als gevolg heeft dat de aanschafwaarde in gelijke orde is gestegen. Het betaalbaar wonen in onze gemeente komt in het gedrang. De verordening staat bovendien bol van de regels die de ontwerpvrijheid van de architect aan banden legt en en ook niet altijd leiden tot een kwalitatiever woonproject. Voor de renovatie van bestaande gebouwen werkt de verordening veel te beperkend. De verordening zet ook nog veel te weinig in op alternatieve woonvormen zoals studios, co-housing, kangoeroewonen, driegeneratiewonen, zorgwonen, beschut wonen, tijdelijke opvang enz, waarvoor noden bestaan.

Het Woonomgevingsplan

Het Woonomgevingsplan werd ontwikkeld op basis van het gewestplan om de bouwrechten van een perceel te respecteren en planschade te vermijden. Dit plan verhindert echter niet dat in landelijk gebied buiten de kern ongebreideld wordt verder gebouwd, iets wat de bouwshift net wil voorkomen.



Projectlast

Er ontstaat momenteel een wildgroei aan projectlasten die door de gemeente worden opgelegd. Elke project moet een maatschappelijke meerwaarde betekenen. Het ontbreekt echter aan reglementering en visie: een projectlast zou in relatie moeten staan met de residuele grondwaarde van het te realiseren bouwprogramma. Voor welke doelstellingen kan een projectlast worden aangewend?

SCHIET IN ACTIE

1. Stel de bouwbelasting bij.
2. Evalueer de bouwontwikkeling van de afgelopen twee jaar en herwerk de verordening Kwaliteitsvol Wonen in samenspraak met de GECORO
3. Zet het Woonomgevingsplan om in een densiteitskaart en breid de kaart uit met zones waar bouwrechten van toepassing is, volgens de logica: hoe dichterbij een dorpskern of multimodaal knooppunt, hoe dichter er kan worden gebouwd, met kwalitatieve randvoorwaarden. Beperk in landelijk gebied bebouwing tot het minimum.
4. Laat de projectlast naar een projectlust evolueren.

Alternatieve woonvormen

Het actuele Bouwkompas zet nauwelijks in op alternatieve woonvormen. De maatschappelijke evolutie (vergrijzing, zorg aan huis, gezinsverdunding, (on)betaalbaar wonen, zorgwonen, noodopvang, nood aan huurwoningen enz) zijn voldoende en dringende redenen om hier op in te zetten. Niet in ghetto's, maar met voldoende sociale vermenging, volgens de Dorpse figuren en tactieken uit Deel 3. Het belang van sociaal welzijn, vooral voor jongeren en ouderen, komt ook aan bod in Deel 7. De reglementering moet verder ook kunnen anticiperen op dringende situaties (bv. korte doorlooptijd voor plaatsing van een zorgcontainer).

SCHIET IN ACTIE

Neem alternatieve woonvormen en kleinere woonvormen op in de gemeentelijke beleidsinstrumenten.



KANGOEROEWONING

Verschillende generaties wonen met elkaar samen, deels apart, deels nabij, met als voordeel dat zij voor elkaar kunnen zorgen. Mensen wonen samen met ouders, een hulpbehoevend familielid of vriend of zelfs iemand die ze niet kennen. Bij een kangeroewoning heeft iedereen een afzonderlijke woonunit, al dan niet met gedeelde en dus gemeenschappelijke ruimtes, zoals keuken, leefruimte, tuin enz.



ZORGWONEN

Zorgwonen is een kleinere wooneenheid in of bij een bestaande woning creëren, zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen bij iemand die zorg verleent. Het omgekeerde bestaat ook: een zorgverlener woont in bij hulpbehoevende personen. Een huurwoning kan eveneens in aanmerking komen als zorgwoning, maar de eigenaar moet hiervan op de hoogte zijn en goedkeuring geven.



MODULAIR & FLEXIBEL WONEN

Bij 'generatiewonen' heeft elke generatie een apart (en eventueel volledig zelfstandig) woongedeelte, terwijl twee of drie generaties toch samen in een huis wonen. Elke generatie woont apart, maar kan gezamenlijke dingen ondernemen. Wanneer iemand hulp nodig heeft (kind, ouder of grootouder), is iemand snel in de buurt. De oudste generatie kan door generatiewonen vaak langer thuis blijven wonen. Woongedeelten kunnen zo worden ontworpen, dat ze later door anderen kunnen worden bewoond.



SERREWONING / Bouwen in tweede rangorde

De serrewoning beantwoordt aan de 10 kernkwaliteiten en bevordert het actief beleven van de seizoenen, anders dan in inspiratieloze dozen die slechts de opgelegde norm kennen. Er is licht en plaats voor ontmoeting in de serre. De serrewoning kan ook gecombineerd worden met inbreiding en (ver)bouwen in tweede rangorde. Deze woning wordt ontwikkeld als doos in een doos of met het besloten en glazen volume ernaast. Telkens wordt het groen tot in het woongebeuren getrokken.



TINY HOUSES

Tiny houses zijn individuele minihuisjes. De gemiddelde oppervlakte is 25m². De individuele huisjes zijn wel compact, maar vrijstaand. Ze zijn energetisch minder interessant én nemen meer ruimte in dan een vergelijkbare woonoppervlakte in een gestapelde compactere bouwvorm, zoals de rijhuizen en stapelwoningen waarvoor de Dorpse figuren inspiratie geven.



Cohousing

Cohousing is een woonvorm waarbij een groep mensen samen een aantal aparte wooneenheden bouwen of renoveren, bijvoorbeeld in oude fabrieksgebouwen, scholen of boerderijen. De eenheden beschikken over gemeenschappelijke voorzieningen, met voldoende aandacht voor de omgeving. Gemeenschapsgevoel creëren is deel van het project.

Betaalbaar wonen voor iedereen

Door o.a. schaarste aan ruimte voor bouwgronden pieken de grondprijzen in de Vlaamse rand rond Brussel. Zo ook in Dilbeek. Een klassieke woning en zelfs een appartement met twee kamers worden onbetaalbaar. Bewoners van Dilbeek mogen onze gemeente niet verlaten omdat wonen er te duur is.

(Eenouder)gezinnen, alleenstaanden, jongeren, senioren, ... allemaal hebben ze recht op een betaalbaar dak boven het hoofd! De Seniorenraad geeft aan dat vele ouderen zo lang mogelijk thuis willen wonen en een verhuis naar een woonzorgcentrum uitstellen. Tegelijkertijd mogen ouderen niet vereenzamen. De gemeente mag jongeren niet zien vertrekken omdat wonen hier niet meer betaalbaar is, maar moet er een aanbod voor bedenken.

De gemeente moet werk maken van andere woonvormen, ook ter vervanging van verouderde vrijstaande woningen. Woonerven, gedeeld wonen, compacter wonen, kleinere studio's, co-housing en huurwonen winnen aan belang. Systeembouwen, modulair bouwen, grondleasing, huurkoop, overheidsborgstelling voor eigen middelen enz. zijn allemaal technieken waar de bouwsector op kan inzetten, al zal dit maar een deel van de oplossing zijn.

Het actuele Bouwkompas vraagt als netto oppervlakte voor een appartement met één kamer 85m². Dat is vrij groot en jaagt de verkoopprijs van zo'n appartement omhoog. Het is beter een goed mix toe te laten van studio's, éénkamer- en tweekamerappartementen.

Een woonbeleid 2.0. biedt oplossingen voor maatschappelijke noden. Ruimtelijke ingrepen bepalen niet alleen hoe Dilbeek eruit ziet, maar ook hoe en of we hier kunnen blijven wonen.

SCHIET IN ACTIE

Voorzie met een Bouwkompas 2.0 kwalitatieve woonerven met entiteiten van +- 130m², met voldoende aandacht voor collectieve groenvoorzieningen, inpasbaarheid in de omgeving en kwalitatief publiek openbaar domein (mobiliteit). Zet in op betaalbare instapwoningen en appartementen, als kwalitatieve opstap naar een eigen woning. Maak het mogelijk om woningen te delen. Kinderen kunnen zich samen met ouders of grootouders een woning aanschaffen waarin verschillende kwalitatieve entiteiten worden gecreëerd. Modulair, aanpasbaar, drie-generatiewonen.

Betaalbaar wonen – Dilbeek als regisseur

Om wonen betaalbaar te houden kan Dilbeek optreden als regisseur van het lokaal woonbeleid, zeker indien het voor de vermelde doelgroepen een woningaanbod wil vergroten. Alles enkel overlaten aan de markt creëert schaarste en duurte. De gemeente (of het OCMW) kan:

- woonprojecten realiseren of er veel meer regie over voeren. Indien ze gronden in eigendom heeft, kan zij die gebruiken om sociale woningbouw of betaalbare woningprojecten op te realiseren.
- een kwalitatief huuraanbod creëren.
- een integrale regie voeren, dit wil zeggen, woonregie in combinatie met buurtregie of buurtzorgregie. De gemeente kan partnerschappen afsluiten met woon- en zorgactoren om mensen te laten wonen in combinatie met zorg.
- streng waken over de kwaliteit van woningen bij overdracht. Hanteer het conformiteitsattest als instrument.
- een actief leegstandsbeleid voeren, met het actief monitoren van cijfers en eigenaars, zodat geen enkele bebouwde ruimte onderbenut blijft.

Vaststelling: De meest goedkope woningen op de markt zijn vaak de meest verwaarloosde en soms onbewoonbaar. Minder kapitaalkrachtige bewoners kunnen de renovatiekosten ervan niet dragen. Laat deze mensen verhuizen naar een kwalitatiever aanbod.

Grondbeleid

Wanneer de gemeente zelf gronden in bezit heeft, kan ze die in erfpacht geven wanneer er op gebouwd wordt. Dit laat mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie toe om goedkoper een woonst te verwerven of te huren. Er kan ook gewerkt worden met recht van opstal.

CLT of Community Land Trust

Organisatie die betaalbare woningen realiseert of bestaande eigendommen renoveert en waarbij grondeigendom wordt gescheiden van woningeigendom. De bewoner koopt enkel de woning en de grond blijft eigendom van de organisatie.

SCHIET IN ACTIE

Voer regie over het lokaal woonbeleid, in combinatie met buurtregie of buurtzorgregie.

Creëer een aanbod voor verschillende doelgroepen, daaronder minder kapitaalkrachtige personen of mensen met zorgnoden. Niet in aparte ghetto's (het 'sociaal blok'), maar in gemengde projecten.

Werk met alternatieve formules zoals grondbeleid (erfpacht, recht van opstal) en CLT.

Gebruik het conformiteitsattest om de overdracht van bouwvallige gebouwen te verkleinen.

Voer een krachtig leegstandsbeleid.





**De juiste woning
op de juiste plaats**

N8 als groene boulevard

Gewestweg N8, beter bekend als de Ninoofsesteenweg, doorklieft al decennia onze gemeente. Ze vormt weliswaar een vlotte verbindingsweg tussen enkele deelgemeenten, maar de verloederding van oude gebouwen langs deze weg vormt alles behalve een fraai straatbeeld.

Reeds in de jaren 1970 werd de rooilijn op 13 meter uit de as van de weg gelegd om de verbreding van de steenweg toe te laten. Deze verbreding kan nu weer plaats ruimen voor extra fietspaden, busbanen en nog belangrijker: voldoende groen.

Van een 'Boulevard of broken dreams' (Koen Van Synghel) wordt de N8 in 2040 een aantrekkelijke, veilige en groene boulevard. Het is mogelijk er zich volwaardig te voet of met de fiets te verplaatsen, zonder gevaar voor eigen leven.

Vandaag worden veel panden langs de N8 in Dilbeek onoordeelkundig verkocht zonder te worden afgebroken. Zelfs afstand van meerwaarde bij verfraaiingswerken schrikt weinig nieuwe eigenaars af.

Duid zones van de steenweg aan als 'Poort tot Dilbeek', waar meer woonlagen worden toegestaan, mits dit wordt gecompenseerd door meer groen elders. Momenteel is dit niet mogelijk door de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, uit 2002, nl. Artikel 8. - Bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden (KB 7/03/77).

Een 'RUP Ninoofsesteenweg' biedt de mogelijkheid om verschillende verloederde aaneengesloten gebouwen te kopen en te herontwikkelen, ook weer met open ruimte en zichtassen (zie bestaande open ruimte N8). Door het creëren van vier (4) in plaats van twee (2) woonlagen kan een hogere residuele grondwaarde gecreëerd worden, mét potentieel voor afbraak en herontwikkeling achter de rooilijn en dit in versneld tempo.

Zonder maatregelen dreigt de Ninoofsesteenweg nog decennialang te verloederen!

De Poorten tot Dilbeek kan men ook elders in de gemeente toepassen om de ontwikkelbaarheid en opwaardering van buurten te vergroten.



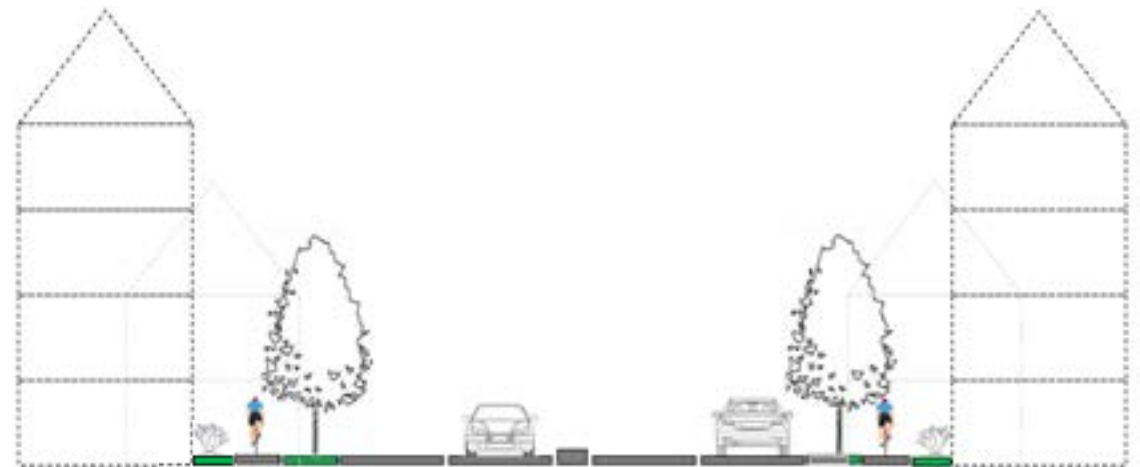
Rekenvoorbeeld

Een ontwikkelaar koopt 10 woningen (60m straatbreedte) gespreid in de tijd

actueel: 4 bouwlagen

gewenst: 5/6 bouwlagen

0: handelsruimte	600 m ²	€ 120.000	3 units	780 m ²	€ 120.000	4 units
+1 Appartementen	600 m ²	€ 80.000	5 units	780 m ²	€ 80.000	6 units
+2 Appartementen	990 m ²	€ 85.000	5 units	780 m ²	€ 80.000	6 units
+3 Appartementen	nvt	nvt	nvt	780 m ²	€ 80.000	6 units
+4 Duplexen	nvt	nvt	nvt	1320 m ²	€ 85.000	8 units
Residuele grondwaarde		€ 1.185.000			€ 2.600.000	
Residuele grondwaarde per woning		€ 118.500			€ 260.000	



Bestaande open ruimte langs N8

Wanneer we de N8 anders (rooilijn aanpassen, meer bouwlagen, doorbreken lintbebouwing) ontwikkelen, moeten we ook de schaarse open gedeelten en zichtassen behouden én versterken. Van Brussel richting Ninove gaat dit om de volgende zones:

- In Dilbeek tussen Berchemstraat en Freddy Sport
- Van Flettestraat tot Itterbeeksebaan (zuidkant met de golf). De noordkant is verspreid en een mengelmoes (villa's achterin, een tankstation, woningen (te) dicht bij rijwegen recent gerenoveerd – verbouwd tot zeven appartementen), bedrijven.
- Van Bio-Planet/Audi tot Gamma: zuidkant: bebost Sint-Anna-domein, noordkant: officieel landbouwgrond, nu verwilderd bos/grasland... en zonevreemde bedrijven (tweedehandse wagens). Wordt dit een KMO-zone en recyclagepark? Maar dan zeker met versterking van de groene corridor met het Begijnenborrebos?
- Ter hoogte van het keerpunt voor Spanuit (noordkant)
- Na Spanuit tot de spoorweg
- Van Wereweide tot voor Kouterstraat
- Van na Kouterstraat tot voor Goudveerdegem

Durf op de N8 in bepaalde gebieden hoger bouwen maar compenseer dit in andere zones met mooie doorkijken naar het achterliggende landschap en met brede groene kwalitatieve groenstroken



Inspiratie voor Dilbeek centrum

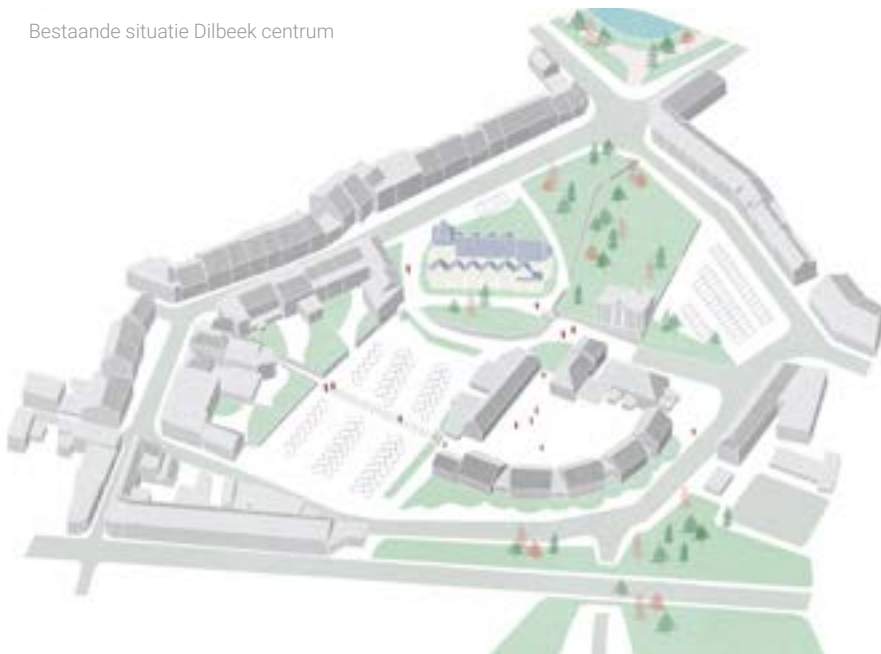
In een krachtige toekomstvisie wordt Dilbeek centrum nieuw leven ingeblazen. Het wordt een centrum dat alle facetten van leven omarmt, van wonen en werken tot naar school gaan, een uitvalsbasis voor diverse gemeentediensten, commerciële activiteiten, maar ook bruisend door en voor horeca, sport en spel. Ook wordt vrije ruimte gecreëerd in de vorm van groene zones waarvan de 'drager' het herstel is van de groene as tussen het park en de Broekbeekvallei.

Het huidige centrum rond de Sint-Ambrosiuskerk heeft een transformatie nodig. Te veel ruimte blijft on(der)benut, ondanks het onmiskenbare potentieel aan charme. De aantrekkingskracht ontbreekt en leegstaande handelspanden zijn het trieste resultaat van ruimtegebrek voor nieuwe initiatieven. Vastgelopen stedenbouwkundige regelgeving langs de achterkant van de Ninoofsesteenweg en de Verheydenstraat belemmeren de groei van bestaande functies en veroorzaken leegstand.

De Ninoofsesteenweg oogt lelijk, is gevaarlijk door ruimtetekort en dient uitsluitend als invalsweg van en naar Brussel. Dilbeek centrum wordt een echte slaapgemeente als we niet snel iets ondernemen. Door het gebrek aan aantrekkingskracht en een tekort aan aanbod wordt dit centrum al gauw genegeerd, iets waar de functies langs de Ninoofsesteenweg maar wat graag op inspelen. Dat is dan weer een reden om minder het centrum op te zoeken, wat ons in een neerwaartse spiraal doet belanden. Ons Dilbeeks hart bloedt.

Een ambitieuze uitbreiding vervangt een uitgesmeerd Jongslag en de ziellose openluchtparking. Met charmante Dorpse architectuur, leuke verbindingswegen en sfeervolle doorsteken bieden we Dilbeek-centrum nieuwe kansen. We laten achterbouwarchitectuur voorgoed achterwege door verschillende bouwpercelen aan beide zijden toe te staan om hun activiteiten uit te breiden. Zo gedijt het centrum in alle richtingen en kunnen de percelen langs de Ninoofsesteenweg zich op het centrum richten of beide zijden bedienen.

Bestaande situatie Dilbeek centrum



Verankering en verbinding in Dilbeek centrum

Ontwerp OSKAR – Dilbeek



We verzamelen nog enkele andere ideeën. De essentie: Dilbeek-centrum verdichten op een ecologische manier en elders in onze gemeente groene ruimten behouden en creëren. Dilbeek centrum transformeren tot een levendige kern, vol nieuwe mogelijkheden én duurzaamheid.

Dilbeek voor durvers

Met Dilbeek voor durvers (zie ook Deel 5) geeft Dilbeek vandaag kansen aan jonge initiatieven die hun dromen uitproberen, verspreid over het centrum. Enkelen doen het zeer goed, maar ter hoogte van de Verheydenstraat lopen sommige ondernemingen stroever. Dit is een waardevol concept, maar het initiatief moet ruimte krijgen om verder te bloeien. Waar kunnen deze ondernemingen terecht als het huidige 'proefproject' te beperkt wordt en zij een vaste waarde willen worden in het Dilbeekse centrum?



Onderstaand concept geeft de inspiratie voor een overdekte markthal op de parking nabij Jongslag. Er zijn vier verschillende schema's voor vier niveaus:

- Parkeren -1: bereikbaar vanuit de Oude Smidsestraat
- Markt en bijkomende handel op niveau 0 (huidig niveau horizontaal gemaakt, bepaald door het hoogste punt); ruimte voor een kwalitatief alternatief voor Dilbeek voor durvers.
- Parkeren +1, direct bereikbaar vanuit de Ninoofsesteenweg op dezelfde hoogte, eenvoudig via een korte passerel met een centrale vide.
- Wonen op +2 en +3 met een centrale vide

In deze functiestapeling is de bereikbaarheid voor de twee parkeerniveaus optimaal voor voertuigen en fietsers, bijna zonder hellingen. Marktbezoekers en kooplustigen op verdieping 0 beschikken over parking, net zoals de bewoners op +2 en +3.



Inspiratie en schetsontwerp: Chris Verhelst



Centrum Schepdaal

In 2014 werd in een Schepdaal een burgerinitiatief genomen voor de herinrichting van de dorpskern. Er werd een brede volksbevraging gehouden waarbij de inwoners van Schepdaal aangaven welk toekomstbeeld ze wensen in de dorpskern. In 2019 werd een studie bureau aangesteld om een studie te maken voor de volledige heraanleg van het centrum van Schepdaal. Deze studie omvatte de opmaak van een beeldkwaliteitsplan over de volledige lengte van de E. Eylenboschstraat, de aanzet ervan met de Dreef, het Marktplein, de ruimte rond de kerk en de aansluiting met de Wereweide.

Drie relevante thema's werden erin aangesneden:

- **Verblijven:** Hoe kan Schepdaal een aangenaam dorp worden om in te verblijven en levendige dorpskern hebben met vele plekken en sferen?
- **Verbinden:** Hoe streven we naar een goed verbonden en toegankelijk dorp, met een toekomstvisie op mobiliteit?
- **Vergroenen:** Hoe bekomen we een duurzaam groen dorp temidden van het Pajotse landschap, en hoe trekken we de wijde groene omgeving binnen in het dorp?

De Schepdaalenaar werd actief betrokken via verschillende participatiemomenten. Het plan echter stoot op heel wat kritiek vanuit de bewoners en handelaars die gevestigd zijn rondom het Marktplein. Heikel punt is het groot aantal te schappen parkingplaatsen. Wellicht bestaat de oplossing in het zoeken van parkingplaatsen elders in de dorpskern, waardoor het Marktplein maximaal kan worden onthard en ingegroend.

De oplossing ligt in systeemdenken. Er werden in het verleden reeds suggesties gedaan om de Iverlek-site (die binnen afzienbare tijd vrijkomt) te ontharden en om te bouwen tot een groene chirosite, waar veilig kan worden gespeeld. De onderbenutte kerk kan ingericht worden als cultuur- of buurthuis, waarvan multigebruik mogelijk is door ontwerp (bibliotheek, muziekatelier, polyvalante ruimten, creatieve ruimten voor lokale scholen, repetitielokalen enz). De bestaande chirosite in het centrum van het dorp, die dan vrijkomt, kan worden getransformeerd naar (ondergrondse) publieke parking. Het project kan budgetneutraal worden georganiseerd door het creëren van meergezinswoningen boven de publieke parking.

Via publiek-private samenwerking kan in Schepdaal een project met meerwaarde worden gecreëerd.



SCHIET IN ACTIE

Werk een Masterplan uit van het openbaar domein en betrek er andere onderbenutte gebouwen bij. Cluster functies (bv. bibliotheek met sportzaal - Wildersportcomplex Sint-Pieters-Leeuw).

Andere deelgemeenten

Voor dorpskernen, buurten of wijken neemt de gemeente niet meer enkel de herinrichting van het openbaar domein in studie, maar wordt er multidisciplinair nagedacht. Parkeerplaatsen worden niet meer afgewenteld op het openbaar domein. Infrastructuur van school, sport en spel wordt geclusterd en meervoudig gebruikt binnen masterplannen. De doorwaadbaarheid van het dorp wordt vergroot. Tegen 2040 worden publiek en particulier domein samen in een Masterplan kwalitatief wonen ontwikkeld. Enkele voorbeelden:

Sint-Martens-Bodegem en de Castelhof woonkazerne

In 2040 is dit een aangename woonkazerne voor alternatief, groen en goedkoper (samen) wonen. De tuin is gemeenschappelijk. De kerk is een levendige buurtzaal. Het groen is gemeenschappelijk en er is een perceel voor volkstuintjes en een plukboomgaard. Dit trekt bewoners aan die graag tuinieren en met elkaar in contact komen. Dankzij goed waterbeheer blijft het water op de site. Dit project werd ontwikkeld in combinatie met de versterking van de handelskern nabij het station. Er bestaat een prima verbinding voor voetgangers en fietsers naar het Dorpsplein van Bodegem.



Dilbeek

De bouwwoede werd een halt toegeroepen. Alle groenzones zijn verbonden met ertussen goede verbindingen. De zorg-, sport- en schoolzone is verkeersluw. De hoogbouw rond de Flettestraat (Kalenbergsite) is dé nieuwe woontrekpleister in Dilbeek: alle woon torens zijn volledig BEN-neutraal met mooie terrassen en groen, en een variatie aan woonvormen. De zone zit pal tussen de Mobipunten op de N8 en de Itterbeeksebaan.

Groot-Bijgaarden

Het dorpsplein is ingegroend en een common. Er is deelparking dichtbij. De voormalige Cartomills-site is een levendige woon- en handelssite en aantrekkelijk voor de scholencampus vlakbij. Wie vanaf de spoorwegbrug de kern nadert, komt in een verkeersluwe zone terecht. Ook de Brusselstraat is veilig en verkeersluw. Er werd goed ingegrepen in de ruimtelijke wanorde tussen wonen en handel.

Dorpse authenticiteit

Ze worden zeldzaam, de dorpen die er prat op kunnen gaan te zijn geschilderd door bekende kunstenaars. Denk maar aan Breugel in Sint-Anna-Pede (Itterbeek) of Jean Brusselmans (Dilbeek). Onze dorpen zijn visuele bakens, maar hebben ook te maken met vergrijzing en ontgroening, het verdwijnen van vergezichten en basisvoorzieningen, met fusies van verenigingen en scholen, economische schaalvergroting en allerlei andere maatschappelijke kantelingen en veranderingen.

Authentieke en vitale dorpen

Dorpen functioneren als een organisch systeem, waar verschillende elementen met elkaar in verbinding staan en elkaar beïnvloeden. De leefbaarheid van een dorp wordt in grote mate bepaald door voorzieningen, mobiliteit, sociaal woonklimaat en fysisch systeem, veiligheid (verkeer, sociaal). De leefbaarheid van een dorp staat of valt niet met de aanwezigheid van commerciële en publieke diensten. Diensten buiten het dorp moeten ook bereikbaar zijn, wat voor vervoersafhankelijke bewoners een bijzonder aandachtspunt is.

Instrumenten

Ruimtelijke structuur en samenhang zijn essentieel voor de authenticiteit van dorpen. Decennialang is er wanorde gecreëerd. Herstel als gemeente daarom de ruimtelijke structuur en samenhang. Zo worden de sociale en maatschappelijke structuren die aan de basis lagen van economische welvaart en kracht, leefbaarheid, van sociale dynamiek, en de identiteit en visuele kwaliteiten van gemeenschappen, versterkt.

Wat is er concreet nodig?

- Een grondig onderzoek rond hoe leefbaarheid in te vullen vandaag, vanuit een samenwerking tussen bewoners en beleid.
- Historische landschappen en vergezichten behouden voor beleving (recreatie) en er cultuurhistorische waarde aan toekennen.
- Rond het eeuwige dilemma tussen conservatie en modernisering de publieke opinie blijven sensibiliseren.
- Versterk de ruimtelijke structuren en hun samenhang.



Erfgoed

Herbestemming en hergebruik van onroerend erfgoed is altijd opnieuw aan de orde. Door bevolkingsaan groei en het toenemend belang van duurzaamheid komen in onbruik geraakte monumenten steeds vaker in het vizier van lokale besturen en projectontwikkelaars. Herbestemming neemt een belangrijke plaats in binnen een onroerend erfgoedbeleid.

Beschermde historische gebouwen en sites zijn belangrijk voor de identiteit van een wijk, dorp, stad of omgeving. Of het nu gaat om oude fabrieksloodsen, postkantoren, kerken, woonhuizen of boederijen, beeldbepalende gebouwen verliezen ooit wel eens hun functie of komen leeg te staan. In sommige gevallen helpt een nieuwe bestemming om dit waardevolle erfgoed voor verval te behoeden en het op lange termijn te behouden. Toch is een nieuwe kans vinden voor een oud gebouw geen evidente opdracht.

Hoe beslis je welke functie het meest aangewezen is? Wat is een herbestemmingsonderzoek en hoe pak je het aan? Welke aspecten worden er eerst onderzocht en welke eventueel in een latere fase?

Wat de fysieke ingreep op het erfgoed betreft, is het van belang dat:

- de toegevoegde elementen en de erfgoedelementen van elkaar te onderscheiden zijn, maar ook eenheid van concept vertonen en elkaar versterken in functie en vormgeving.
- de ingreep herkenbaar en duurzaam is.
- de ingreep kwalitatief hoogstaand is en geen inbreuk is op de ruimtewerking van het erfgoed.
- de ingreep oog heeft voor de aanwezige erfgoedwaarden en cultuuroederen.

Aan de nieuwe functie zijn ook criteria verbonden: een meerwaarde betekenen voor de historische site en haar omgeving, respect tonen voor het monument en zijn oorspronkelijke functie en erfgoedwaarde, duurzaam en noodzakelijk onderhoud en de instandhouding van het erfgoed mogelijk maken, financieel rendabel zijn.

SCHIET IN ACTIE

Voer een herbestemmingsonderzoek uit alvorens tot actie over te gaan. Blijf beschermde gebouwen onderhouden. Voorzie in de ontsluiting, participatie, educatie en ondersteuning van onroerend erfgoed.



ErfgoedLandschap

Het landschap vertegenwoordigt een culturele waarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Enkele belangrijke positief gewaardeerde landschapskenmerken zijn natuurlijkheid (de aanwezigheid van groen) en historische kenmerken. Negatief gewaardeerde kenmerken zijn onder meer verstedelijking en horizonvervuiling. Om een landschap te kunnen waarderen moet je het eerst grondig kennen. Kent het Dilbeekse beleid haar landschappen?

Om landschappen te waarderen is ze kennen én inventariseren de eerste stap. Zorg voor een **landschapskarakterisering**: welke vegetatie, waar vallei- of beeklandschap, bos, beken enz. Bepaal dan welke strategieën er nodig zijn om dit landschap zoveel mogelijk te vrijwaren (het doorbreken van lintbebouwing) of de kenmerken ervan terug te brengen (hagen aanplanten). Een inventarisering laat toe kennis te verwerven over waar het bv. onzinnig is om bomen aan te planten (omdat er nooit bomen stonden).

SCHIET IN ACTIE

Veranker stelselmatig het instrument erfgoedlandschap in RUP's. Inventariseer het landschap. Stel een landschapskarakterisering op voor vegetatie, beken, valleien, bos enz.



Leefbare dorpen



De gemeente Dilbeek kan inzetten op een vitaal dorpsweefsel. Dit zijn enkele tips:

Huizen met een functie

Dilbeek heeft vandaag geen dorpshuizen, wel een buurtwerking. Toch kan een dorpshuis of buurthuis een kwaliteit toevoegen. Leegstaande of onderbenutte (gemeentelijke) gebouwen kunnen worden omgebouwd tot dorpshuizen. Voorbeeld: de kerk in Schepdaal.

Een dorpshuis wordt een **levendige publieke ruimte** waar bewoners en verenigingen **samenkomen** voor allerlei activiteiten. Het dorp heeft een hogere aantrekkingskracht op de bewoners en organisaties die er gebruik van maken. Investerings in het openbaar domein en het landschap hebben dus indirect een invloed op de gemeenschapskracht van een dorp!

Soorten dorps- of buurthuizen

Een dorpshuis kan **verschillende vormen** aannemen: gebouw, publieke open ruimte met een gemeenschapsfunctie of een mobiele infrastructuur. In het dorpshuis leiden ontmoetingen tot **samenwerking en projecten**. Het dorpshuis wordt zo een **innovatiemotor**: bewoners en groepen pakken samen **maatschappelijke uitdagingen** aan zoals energieproductie, collectief vervoer, korte keten, agro-ecologische landbouw of armoede.

Wat is er concreet nodig?

Stimuleer een sociaal kapitaal dat voor levendigheid zorgt in het dorp, zoals **sterke, geëngageerde mensen en organisaties**. De dorpsbegeleider, betaald door de gemeente, kan een interessante meerwaarde op diverse fronten zijn als stimulator en inspirator, maar ook om burgers en verenigingen te ondersteunen.



SCHIET IN ACTIE

Voorzie en verbouw in elke deelgemeente een onderbenut pand tot een dorpshuis / buurthuis waar burgers elkaar ontmoeten om de vitaliteit binnen een dorp te versterken.

Faciliteer als gemeente een dorpsraad per deelgemeente, als de geprefereerde spreekbuis voor belangen en bezorgdheden.

Samenvattend

- Vraag als Dienst Stedenbouw Dilbeek aan ontwerpers om maximaal de technieken van 'Dorpse Architectuur' te integreren in hun ontwerp.
- Onderwerp projecten van enige impact op hun omgeving aan de 10 kernkwaliteiten.
- Richt – hoogdringend - een kwaliteitskamer op. Deze kamer beoordeelt projecten die een impact hebben op de omgeving naar leefkwaliteit, zodat ze maximaal inpasbaar worden in de omgeving.
- Hervorm de bouwbelasting, waarbij de lokale handelaar wordt aangemoedigd om te investeren en waarbij ontharding in projectvoorstellen wordt beloond.
- Stel de verordening Kwaliteitvol Wonen bij, zodat alternatieve woonvormen mogelijk worden.
- Zet het Woonomgevingsplan om naar een densiteitskaart.
- Plaats projectlasten in relatie met residuele grondwaarde.
- Houd wonen in Dilbeek betaalbaar. Zorg dat de Dilbenaar hier kan blijven wonen.
- Maak werk van een masterplan voor elke Dilbeekse kern.
- Creëer voor de Ninoofsesteenweg (N8) een RUP dat de ontwikkelingsmogelijkheden versterkt, zodat de Poorten van Dilbeek kunnen worden gecreëerd en de N8 een groene boulevard wordt.
- Verbouw leegstaande panden tot buurthuizen ter versterking van de vitaliteit van het dorp



MEMORANDUM 2040

Dilbeek in verbinding



Het STOP-principe

Elke Vlaamse gemeente streeft in zijn beleid naar een ambitieuze **modal shift**. Dit betekent dat het aandeel duurzame verplaatsingen (te voet, per fiets, bus, trein) moet toenemen in de toekomst. Dit dient als instrument voor het afbouwen van de uitstoot van broeikasgassen, daaronder CO₂.

STOP-principe

Het STOP-principe stelt andere prioriteiten dan de keuze voor personenvervoer. Stappen krijgt de voorkeur, daarna Trappen (fietsen), vervolgens het Openbaar vervoer (bus en trein). Dan pas komt het Personenvervoer (de auto).

Beleidsaanpak

Overheden baseren hun beslissingen steeds meer op dit principe. Ze moedigen verplaatsingen te voet of met de fiets aan en dit doen ze, ook in Dilbeek, door te investeren in voet- of fietspaden. Voor bepaalde verplaatsingen is het openbaar vervoer of de wagen nodig. In dat laatste geval krijgt carpoolen de voorkeur op deelwagens of elektrische wagens. Je helemaal alleen in je niet-elektrische wagen verplaatsen moet echt de allerlaatste optie zijn.

Deze aanpak verdient alle steun, maar in 2024 moeten dorpskernen nog bereikbaar blijven met de auto, met parkeerplaatsen in de nabijheid. Niettemin verwijzen we naar de actiepunten. **De modal shift moet een mental shift worden.** Maak vanuit het Dilbeekse beleid mensen bewust over hun autogebruik. Zie de getuigenis van een schoolgaand kind en zijn moeder over het autoverkeer rond scholen en zie de statistiek rond het woon-werkverkeer van de Dilbekenaar met de auto (76%) (zie grafieken).

**Elk zijn eigen parkeerplek
is voorbijgestreefd**



Leg futureproof ontwerpen op

Voorzie publieke parkeerplaatsen bij voorkeur in de plinten van een gebouw. Als de modal shift zijn intrede heeft gemaakt, kan die ruimte flexibel worden omgebouwd tot andere functies: handelsruimte, wonen, dienstverlening, overdekt openbaar domein enz. Introduceer deelwagens, laadpalen en **deelparkeren**: één parkeerplaats is niet meer voor één persoon. Bepaal centrale afhaalpunten voor pakjes, waardoor er minder verkeer in individuele straten is. Moedig mensen aan om te Stappen en Trappen naar deze punten.

SCHIET IN ACTIE

Maak mensen bewust over hun autogebruik (mental shift naar modal shift).

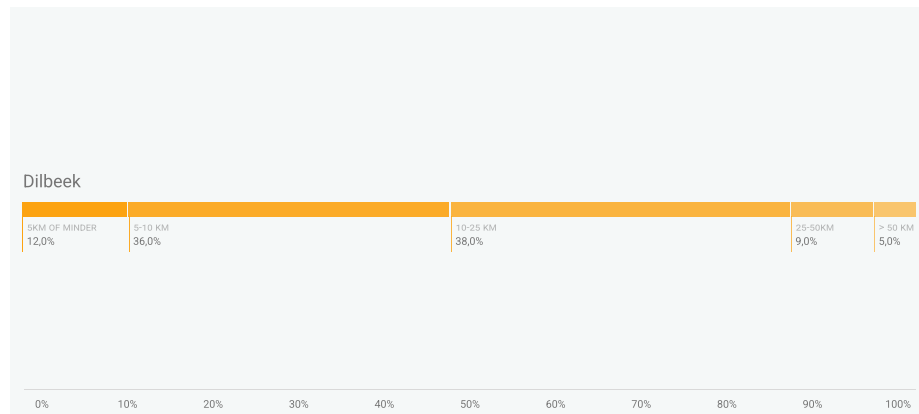
Neem deelparking, deelwagens en centrale pakjespunten op als voorwaarden voor nieuwe projecten.

Autogebruik in Dilbeek

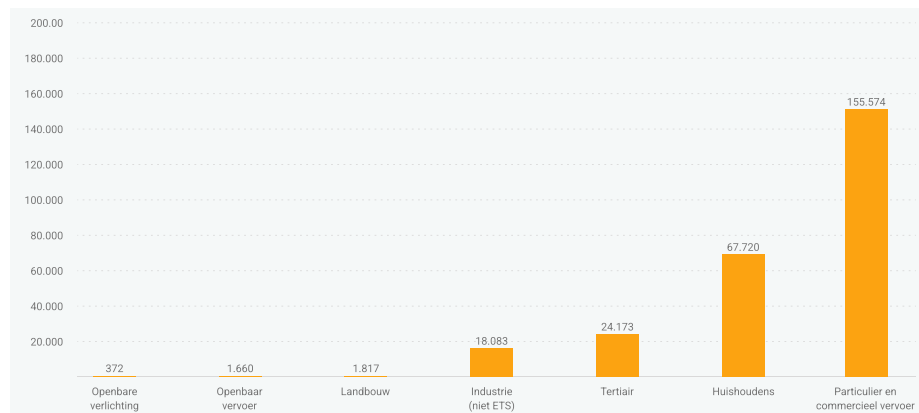
Enkele Mobiliteitscijfers voor Dilbeek geven aan dat er nog veel winst te behalen is uit het stimuleren van het STOP-principe. Verbeter ook de infrastructuur, wat de CO₂-balans in Dilbeek ten goede komt.

Bron: <https://dilbeek.incijfers.be/dashboard/mobiliteit>

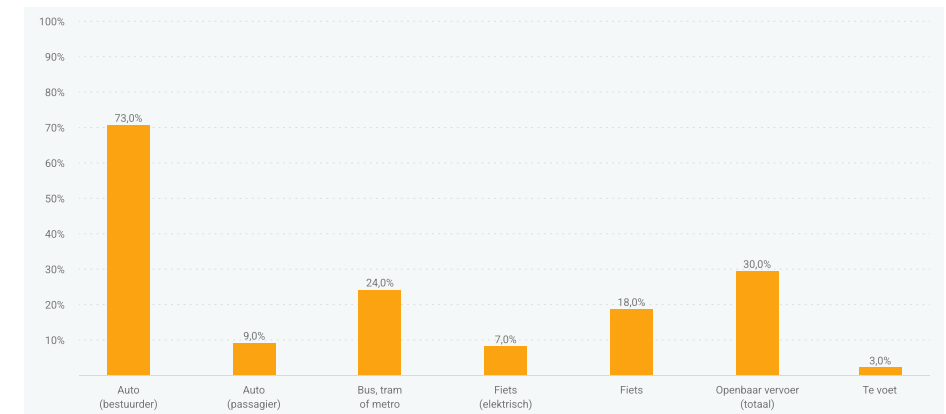
Verplaatsingen woon-werk/woon-school: afstand



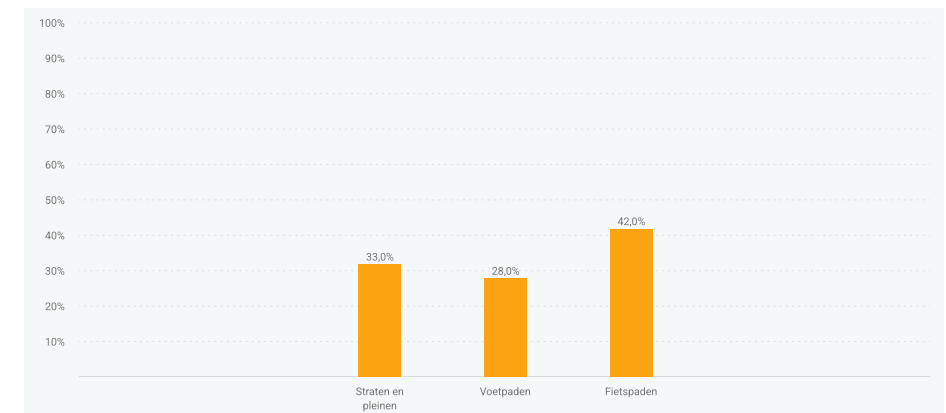
CO₂-emissies in ton per sector



Verplaatsingen woon-werk/woon-school



Tevredenheid over wegen



Trage wegennetwerk



Volgens het in 2017 goedgekeurde Mobiliteitsplan zouden 21 trage wegen deel uitmaken van het functioneel fietsroutenetwerk, waarvan er 7 toen niet in goede staat waren. Tientallen trage wegen gingen opgewaardeerd worden. Dit wil niet zeggen allemaal verbreed en verhard, wel dat ze aangepast worden aan het gewenste gebruik. Een selectie van 17 trage wegen ging de hoogste prioriteit krijgen, namelijk die op het fietsroutenetwerk en als schakels voor belangrijke herkomsten/bestemmingen. Dit is grotendeels dode letter gebleven. Trage wegen zijn nochtans goedkoper dan fietspaden.

Het **decreet gemeentewegen** van september 2019 reikt de gemeente alle middelen aan voor o.a. de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als functioneel vlak. Benut dit decreet om de volgende acties te ondernemen:

- Een aantal ontbrekende schakels te heropenen = voetwegen die in de Atlas der Buurtwegen staan, maar momenteel niet toegankelijk zijn en die zeker het algemeen belang dienen, zoals de verbinding Pedemolen met de Dooilijkstraat
- een aantal trage wege die decennialang in gebruik zijn, maar niet in de Atlas staan, te erkennen
- een aantal trage wegen, waarvan de actuele ligging grondig afwijkt van de officiële ligging, af te palen volgens de huidige/gewenste ligging
- op te treden tegen onrechtmatige inpalming of belemmering van de doorgangen
- gom trage wegen uit die als fietsschakels gerekend worden maar die het niet zijn (bv. in de Wolfspuiten).

SCHIET IN ACTIE

Benut het Mobiliteitsplan en het decreet gemeentewegen om actie te ondernemen.

Rol het netwerk Trage wegen uit; daaruit volgt onderhoud en aantrekkelijk maken. Voorzie ook voldoende budget voor onderhoud, markering en heraanleg, en controleer het onderhoud. Pak de door burgers gesignaleerde probleempunten aan en geef meer trage wegen een naambord.

Zie Trage wegen als essentiële en prioritaire verbindingen en maak werk van een geactualiseerde versie van het fietsroutenetwerk.

Fietsnetwerk

Dilbeek zet sterk in op lokale fietspaden of fietssnelwegen, maar voor het STOP-principe zijn overal kwaliteitsvolle wegen en fietspaden nodig. Naast recreatief fietsen wordt de fiets steeds vaker gebruikt voor functioneel vervoer (bv. bakfietsen).

Visie 2040

- Voorzie kwaliteitsvolle wegen en fietspaden als veilige verbindingen tussen alle deelgemeenten, buurten en mobipunten van de gemeente.
- Voorzie veilige fietsstallingen (stelplaatsen), waar gebruikers de e-bike kunnen opladen of een kleine herstelling kunnen uitvoeren.
- Momenteel is de N8 absoluut geen veilige fietsverbinding. Ga met alle stakeholders in overleg om een innovatieve aanpak uit te rollen. Hoe krijgen we gebouwen achter de rooilijn? Hoe met de N8 aangepakt worden voor **veilig lokaal fietsverkeer**?



Een fietstoren vormt een veilig alternatief om op beperkt ruimtegebruik toch veel fietsen te stallen. De torens kunnen herkenningpunten (bakens) vormen binnen de gemeente.



De Geraardsbergsebaan: duizend jaar geleden door schapen gevormde Nerviërs-weg die boeiend door het landschap loopt. Deze baan bestaat nog en is geschikt voor niet-lokaal fietsverkeer. Het verloop op actuele stafkaarten past op de Ferrariskaart van 1777, maar de baan werd mishandeld. Er zijn missing links, onder andere over het spoor in Schepdaal. Daar werd ook een stuk nieuw geasfalteerd, maar fietspaden ontbreken. Een tuibrug over de reïnsproen in Schepdaal zet de N8 een neus, van Geraardsbergen tot Brussel.

SCHIET IN ACTIE

Investeer in veilige en functionele fietsstallingen. Blijf fietspaden en fietssnelwegen (her-) aanleggen.

Creëer een veilige lokale fietsverbinding langs de N8.

Herstel de Geraardsbergsebaan voor niet-lokaal fietsverkeer van Ninove tot Brussel.

Los in Schepdaal de missing links op (fietspaden en brug over het spoor).

Openbaar vervoer

Enkele tips om actie te nemen rond beter openbaar vervoer:

Trein

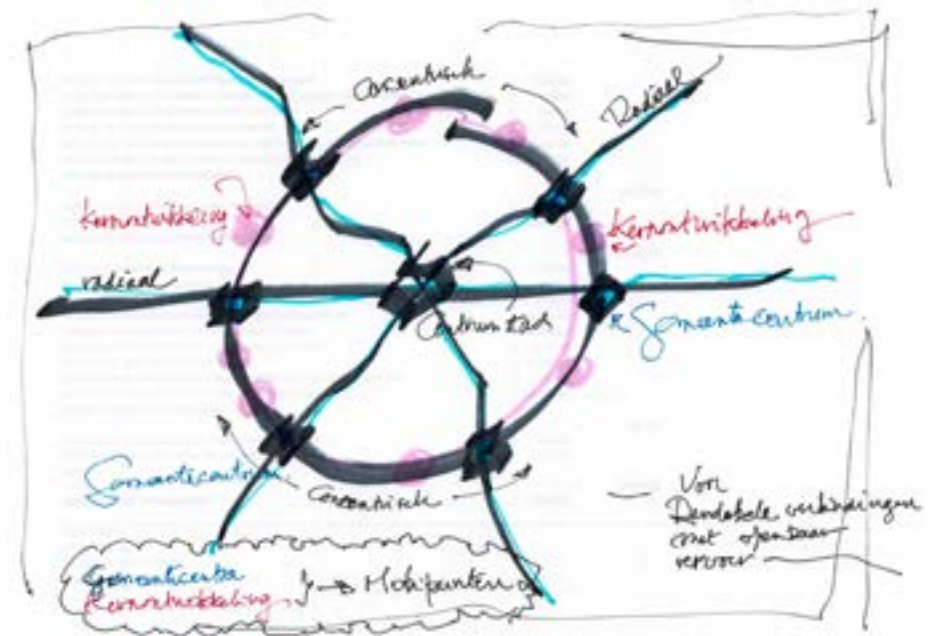
Het voortreinstation in Schepdaal zou de verbinding Gent – Aalst – Brussel danig verbeteren. Dring aan op dit extra station bij NMBS / INFRABEL (en verbeter de fietsstalling).

Tram

Een intergemeentelijke tramlijn doorheen het Pajottenland werd al meermaals onderzocht, maar nooit geconcretiseerd. Het zou nochtans een veilige en ecologische (geëlectricificeerde) verbinding vormen tussen de Pajotse gemeenten.

Bus

Ga in gesprek met vervoermaatschappij De Lijn en vraag een busverbinding die alle deelgemeenten in een lus bedient. Bewoners moeten in elke gemeente kunnen opstappen zonder overstap. Vandaag moet de busreiziger richting Brussel pendelen en vervolgens overstappen op een andere busverbinding om een andere deelgemeente te bereiken. Absurd, toch?



SCHIET IN ACTIE

Vraag aan De Lijn een lusverbinding tussen alle Dilbeekse deelgemeenten en buurten.

Bespreek met Infrabel het voortreinstation in Schepdaal.

Overleg met de naburige Pajotse gemeenten over een intergemeentelijke tramlijn.

Hoppinpunten

De filosofie achter de Mobipunten is eenvoudig: ze brengen alle mogelijke vervoersmiddelen samen op één locatie. Het merk is herkenbaar, uitnodigend, springt in het oog en bundelt alle beschikbare mobiliteitsoplossingen onder één noemer. Zo zal je bijvoorbeeld met de auto of fiets naar de bushalte rijden en na een trein- of busrit de laatste kilometer(s) afleggen met een fiets. Hoppin-punten worden de ideale knooppunten om van het ene vervoersmiddel op het andere over te stappen.

Mogelijke Hoppinpunten in Dilbeek

- Stelplaats De Lijn
- Sint-Antoon
- Station Dilbeek
- Station Bodegem
- Station Groot-Bijgaarden
- enkele langs de Itterbeeksebaan
- Bodegemstraat en Brusselstraat
- Marktplaats Bodegem
- Marktplaats Schepdaal
- Dansaertpark
- Westrand

Visie 2040

- Leg meer hoppinpunten aan.
- Stem de trage wegen en het fietsnetwerk af op de hoppinpunten.
- Actualiseer uw fietsnetwerk (haal de trage wegen weg die niet geschikt zijn).
- Maak Dilbeek te voet of met de fiets vlot bereikbaar én veilig.



SCHIET IN ACTIE

Voorzie minstens één hoppinpunt in elke gemeente.

Stem de trage wegen en het fietsnetwerk af op de hoppinpunten.

Samenvattend

Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Woonkernen moeten met elkaar verbonden zijn. Het is onmogelijk om alle kernen uit te rusten met alle basisvoorzieningen, maar het is wel mogelijk om de dorpen goed met elkaar te verbinden. De nadruk ligt op openbaar vervoer, fietsroutenetwerken en trage wegen. Maar, duurzame automobilititeit zoals electrificatie en deelauto's maakt hier ook deel van uit.

Dit multimodaal netwerkidee is cruciaal om de leefbaarheid in alle kernen te garanderen.

De modal shift zal enkel gerealiseerd worden mits de ruimtelijke ordening gebaseerd is op nabijheid, een kwalitatieve uitrol van openbaar vervoer, een uitgebreid fietsnetwerk, autoluwe dorpskernen en groene ademruimte in de regio.

In een meer landelijke omgeving, waar gezinnen nu vaak twee of meer auto's hebben, is het streefdoel om dit terug te brengen naar één auto per gezin.

Naast de kwaliteitsinjectie in het openbaar vervoer, dat meer reizigers moet aantrekken, vergt ook de maatschappelijke mental shift naar andere vervoergewoontes ondersteuning. Overheden kunnen werk maken van een mobiliteitscultuur in brede zin, waarbij de OV-gebruikers, fietsers en voetgangers zich welkom voelen.

Burgers doen nadenken over hun gewoonten is een must. Overheidscampagnes kunnen hen sensibiliseren en stimuleren om hun privéauto enkel te gebruiken als het echt moet, en telkens weer te bekijken of ze niet te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer kunnen gaan.

Het middenveld actief bij het beleid betrekken, via transparante, toegankelijke participatie, helpt ook. Geef de ervaringsdeskundige gebruiker een stem, dan krijg je draagvlak voor innovatief beleid.

- Zet het Masterplan trage wegen als essentiële verbindingen om in actie.
- Zie treinstations als essentiële schakels.
- Zorg voor een aangepast parkeer- en autobeleid: deelauto's, deelparkeren, laadpalen, futureproof ontwerpen voor parking enz.
- Zorg voor kwalitatieve fietspaden en intergemeentelijke fietssnelwegen.
- Vraag een bus-lusverbinding tussen alle Dilbeekse deelgemeenten en buurten.
- Creëer veilige mobipunten in elke deelgemeente.

Trager rijden opleggen in de Brusselstraat. Geen zones 70 meer. 's Nachts wordt hier soms stevig gesjeesd. Er moet maar eens een kind of een kat oversteken...




Nadia, met de fiets, in de Brusselstraat

Ik vind de fiets veel makkelijker dan met de auto. Het is al beter en er zijn al meer fietsers, maar het mag véél méér zijn: brede en vlakke fietspaden, zonder overhangend groen.



Charlotte, mama met fietskar en drie kinderen

Jade: de verlenging van het fietspaden, bv. in de Wijngaardstraat. Leon: Auto's vragen minder snel te rijden. Jade: Vooral 's ochtends en 's avonds is het gevaarlijk.



Jade en Leon uit de Wijngaardstraat, op de fiets naar de training, aan de Sint-Rumolduskerk

Er zijn niet genoeg fietsstallingen en ze zijn niet kwalitatief genoeg. Zolang er geen goed beveiligde fietsstallingen zijn zullen mensen nooit met de fiets naar het station gaan.



Stefan, met fietshelm op de markt

Graag vlakke fietspaden en vlakke rijwegen.



Timo, tiener met fiets



MEMORANDUM 2040

Dilbeek onderneemt

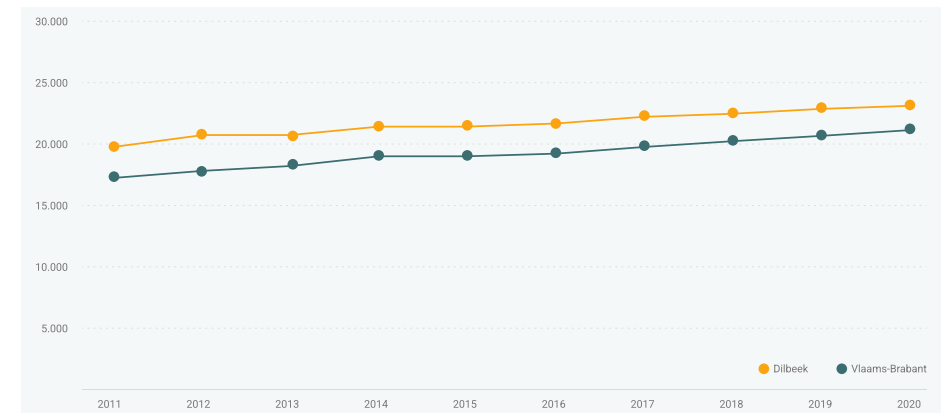


Actuele toestand in cijfers

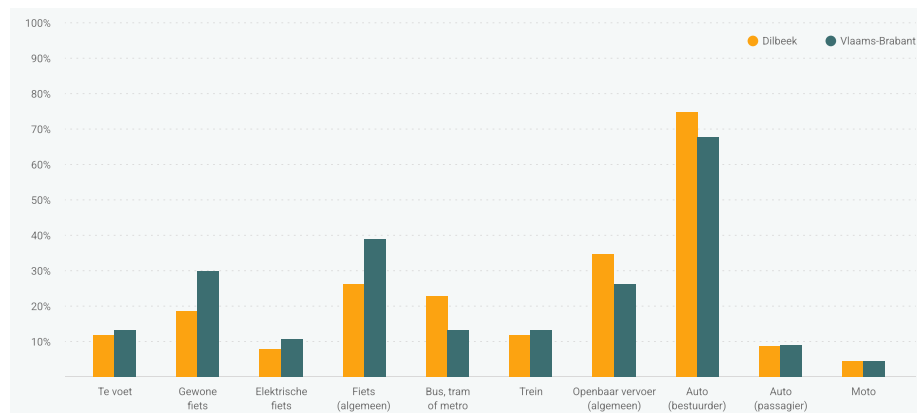
De Dilbeekse economie zorgt ervoor dat inwoners werk vinden, inkopen kunnen doen en ze draagt ook bij tot de gemeentelijke belastingen. Toch merken we enkele belangrijke punten op in statistieken over ondernemend Dilbeek. In de volgende bladzijden stellen we een betere aanpak voor.

- Het gemiddeld inkomen per Dilbekenaar stijgt trager dan het gemiddelde in Vlaanderen, wat een weerslag heeft op de belastingen
- 87,9% is de uitgaande pendel en 85,2% de inkomende pendel in Dilbeek
- 76% verricht de uitgaande pendel met de auto (gemiddelde Vlaanderen: 66%)
- Er zijn 66,4 jobs per 100 werkende inwoners beschikbaar in Dilbeek (gemiddelde Vlaanderen: 73,7)
- 59,5% van de jobs zit in de dienstensector en 14,9% in de industrie

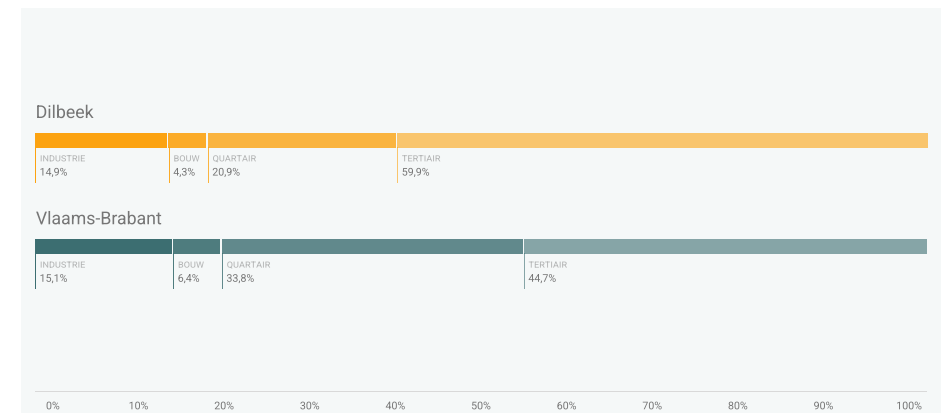
Gemiddeld belastbaar inkomen per inwoner



Verplaatsing tussen woonplaats en werk



Bezoldigde werkgelegenheid naar hoofdsectoren



Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Algemene regionale context

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant stelt dat er drie grote economische polen zijn in de provincie: Brussel, Brussel Airport en Leuven. In West-Brabant worden vier daaraan ondergeschikte economische polen aangeduid: Groot-Bijgaarden, buurtgemeenten Asse en Ternat, en Halle.

Wat vervoersmogelijkheden betreft zijn de inwoners van Dilbeek, Groot-Bijgaarden, Schepdaal, Itterbeek, de gemeenten met de grootste dichtheden, slecht bedeed. Het openbaar vervoer is goed aanwezig om Brussel te bereiken, maar een vlotte onderlinge bereikbaarheid van de gemeenten is ondermaats.

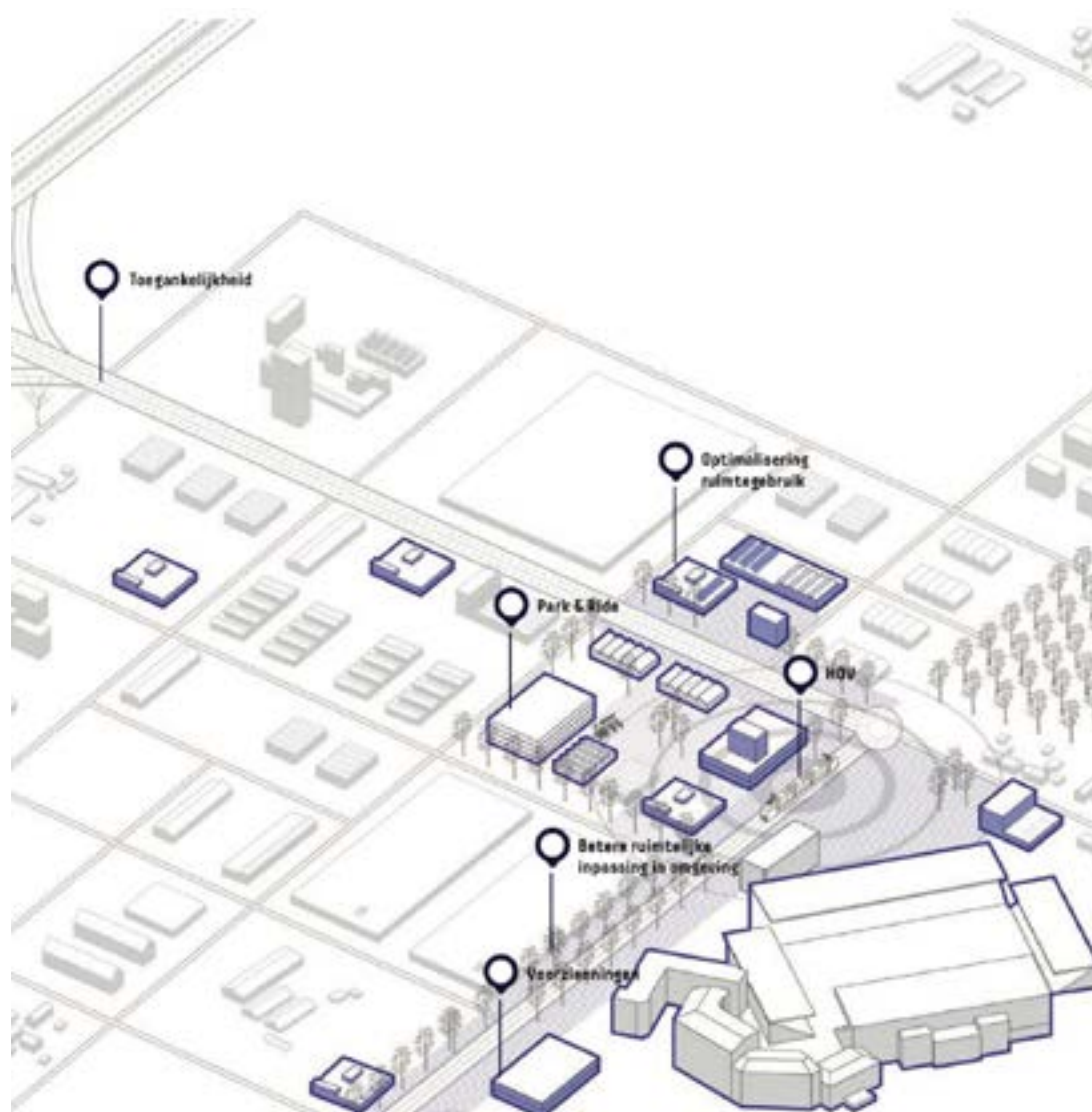
Levendige kernen

Het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant duidde aan welke de levendige kernen in Dilbeek zijn, waarbij het bijzondere aandacht besteedt in verband met ruimtelijke ontwikkeling. Ook de wijken Wolsem en Bettendries werden aangeduid, waardoor aandacht voor de noden van die wijken gepast is.

Economische zones Dilbeek

Het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant stelt dat veel van de economische zones stammen uit een periode waarin een verregaande zonerings aan de orde was. Deze aanpak heeft verschillende nadelen: steden en dorpen verliezen hun economische relevantie, woon-werkverplaatsingen worden langer en gebeuren hoofdzakelijk met de auto, en het ruimtebeslag is veel groter dan nodig.

Daarnaast is de economische bedrijvigheid niet uitsluitend geconcentreerd in de bedrijvenparken: van de huidige economische activiteiten is 77% procent (nog) verweven met andere ruimtefuncties. Tot slot illustreren de cijfers van de Idea-consult-studie over Ondernemen in Dilbeek (2014) de grote nood aan meer ruimtelijke efficiëntie in het economisch systeem, zowel kwalitatief als kwantitatief.



Bedrijventerreinen

Uit een enquête die gevoerd werd in 2021 bij de Dilbeekse ondernemers bleek een bijkomende ruimtevraag van 5,3 ha bedrijventerrein in de volgende vijf jaar. Zonder een intergemeentelijke context mee te nemen zijn actuele bedrijventerreinen bijna volledig bezet. De oppervlakten die nog vrij zijn worden door de eigenaar vrij gehouden om hun eigen bedrijfsactiviteiten uit te breiden. In de nabije toekomst zijn er oplossingen: Zo kan je de huidige bedrijventerreinen optimaliseren (hoogtebouw, beperkende regels afschaffen) of nieuwe, duurzame bedrijventerreinen ontwikkelen.

Heel wat Dilbeekse ondernemers geven aan dat ze planologische beperkingen onderkennen op hun huidige locatie wegens stedenbouwkundige bestemming en voorschriften. Deze beperkingen zouden door middel van een RUP Ondernemen (deels) kunnen worden weggenomen, zodat de Dilbekenaar maximaal kan ondernemen.

Ontwikkeling van nieuwe duurzame bedrijventerreinen

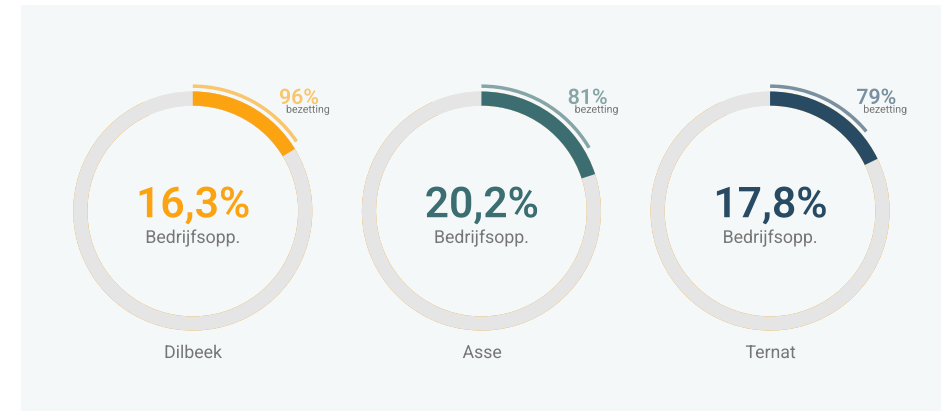
Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen staat duurzaamheid en een kwaliteitsvolle ruimtelijke inbedding in de omgeving centraal:

- Intensief grondgebruik om deze schaarse ruimte voor economie maximaal te benutten (in de hoogte gaan)
- Investeren in hernieuwbare energie (zonnepanelen, warmte-koudeopslag, aardwarmte) en energiedelen
- Aandacht voor duurzaam waterbeheer (gemeenschappelijke waterzuivering en waterbuffering)
- Oplaadpunt voor elektrische wagens en fietsenstalling
- Een hoge visuele kwaliteit, zowel architecturaal als voor de inrichting van de publieke ruimte
- Groene gevels en daken

SCHIET IN ACTIE

Hervorm de bestaande KMO-zones en de geldende voorschriften. Zorg voor een mix van functies. Ontwikkel nieuwe, duurzame KMO-sites en maak werk van een RUP Ondernemen, waarin bepaalde zones binnen de gemeente worden herbestemd.

Bezettingsgraad van bedrijventerreinen



Opmerkelijk: 96% van de reeds beperkte KMO zones is bezet.

Actuele bedrijventerreinen

Zone Gossetlaan: Dit deelgebied wordt doorontwikkeld volgens een campusmodel met hoge omgevingskwaliteit en multimodale ontsluiting, met mix van volgende functies:

- Niet-verweefbare productie- en groothandelsactiviteiten
- Kleinschalige logistiek en stadsdistributie. Het betreft opslagruimten, crossdocking-magazijnen, distributiemagazijnen of combinaties
- B2B-diensten ondersteunend voor de andere bedrijvigheden

Zone Dansaertlaan: Dit deelgebied wordt doorontwikkeld tot een gemengde wijk met hoge omgevingskwaliteit en multimodale ontsluiting, met een mix aan functies:

- Wonen
- Verweefbare productie- en groothandelsactiviteiten
- Diensten - Retail - Recreatie

Zone Industrialaan: Dit deelgebied blijft voorbehouden voor:

- Niet-verweefbare productie- en groothandelsactiviteiten - Puratos
- Autogerichte B2B-diensten

Zone Maalbeek: Dit deelgebied blijft voorbehouden voor:

- Niet-verweefbare productie- en groothandelsactiviteiten
- Autogerichte B2B-diensten

Heel wat Dilbeekse ondernemers geven aan dat ze planologische beperkingen ondervinden op hun huidige locatie wegens stedenbouwkundige bestemming en voorschriften. Deze beperkingen zouden door middel van een RUP Ondernemen (deels) kunnen worden weggenomen zodat de Dilbekaenaar maximaal kan ondernemen.



Detailhandel

Slechts 52% van de Dilbekenaren is tevreden over het winkelaanbod. Zonder een brede context mee te nemen is er een gebrek aan lokale shoppingmogelijkheden. De gemeente kan dit ondernemen om de kernen aantrekkelijker te maken:

- een RUP dorpskern Dilbeek. In de Verheydenstraat kan de mogelijkheid gegeven worden om grotere handelspanden te creëren, met behoud van open ruimte. Bijvoorbeeld een PPS om een bouwproject met onderliggende parking achter de kerk te realiseren, met de eventuele herlokalisatie scholen. Via een kader kan een evenwichtig aanbod van handel voor dagelijkse inkopen en shoppingkopers ontstaan, om in een latere fase naar een verkeersvrije winkelstraat te evolueren.
- een RUP dorpskern Groot-Bijgaarden, met een duidelijke afbakening van de gedeelten met handelsroeping.
- een RUP dorpskern Schepdaal, met onder andere de mogelijkheid om ondergronds parkeren te ontwikkelen.

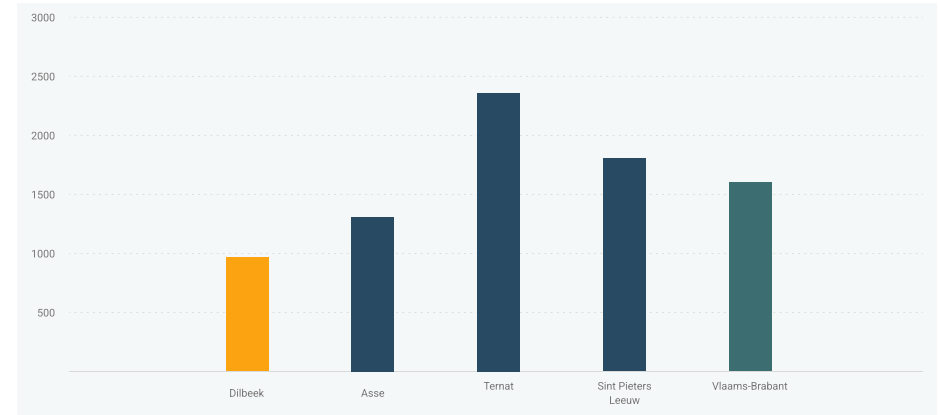
Deze dorpskernen, aangevuld met de voedingsgrootwarenhuizen die er bij aansluiten, moeten voldoen aan de dagelijkse behoeften van de inwoners. Bovendien is een levendige kern bepaald door de aanwezigheid van een mix van typische 'shopping-handelszaken', diensten zoals kappers en schoonheidssalons... én horecagelegenheden.

Uit het Beleidsplan Vlaams-Brabant over West-Brabant

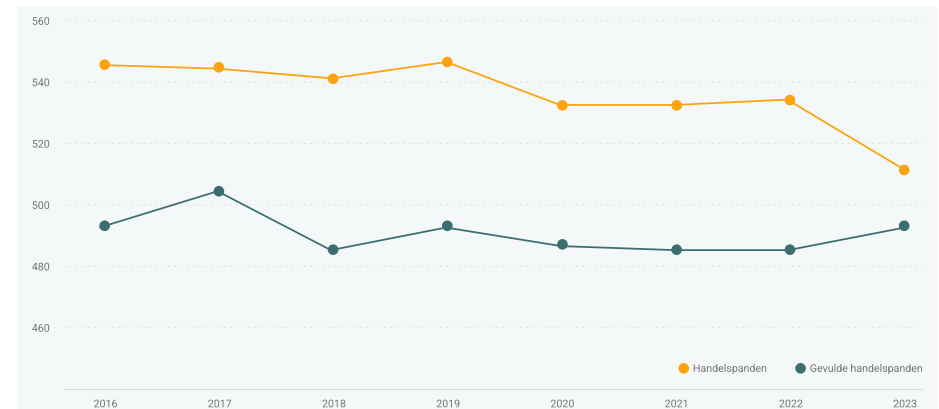
“Grootschalige detailhandel heeft, indien deze geïsoleerd voorkomt (zoals kleinhandelslinten of perifere clusters) enkele jammerlijke neveneffecten: leegstand van handelspanden in de kernen, autoafhankelijkheid, versnippering van de open ruimte... Om dit tegen te gaan moet de verdere aangroei ervan buiten de steden worden afgebouwd. Tenzij het gaat om detailhandel die veel ruimte nodig heeft, die complementair is en waarvoor in de kernwinkelgebieden geen plaats kan worden gevonden. De provincie ondersteunt een aanbodbeleid in de steden en kernen, en kan een beperkt aantal perifere clusters van grootschalige detailhandel selecteren die moeten worden verduurzaamd. Dit betekent dat ze geen concurrentie vormen voor nabijgelegen kernen, geen dagelijkse goederen verhandelen, de bereikbaarheid met collectief vervoer en fiets verbeteren, de publieke ruimte opwaarderen (bv. met parkeervoorzieningen), en landschappelijke geïntegreerd zijn.”

Deze roeping in een mix van verkeersluwe handelszaken voor gezinsinvesteringsgoederen en KMO-ambachtsruimten zou kunnen ingevuld worden door voorstellen zoals Winddries.

Handelsoppervlakte per 1000 inwoners



Ontwikkeling handelspanden



Masterplan Winddries

Centraal gelegen in de gemeente wenst Dilbeek een gebied (voornamelijk agrarisch gebied) te herbestemmen naar een bedrijventerrein. Volgens het gewestplan heeft het terrein verschillende bestemmingen: woongebied, agrarisch (grootste oppervlakte), RUP Kempeneer, natuurgebied (overzijde steenweg). In het gemeentelijk structuurplan (2010) wordt deze zone aangeduid als 'zoekzone voor lokale bedrijvigheid'. Op dit structuurplan staat tevens een pijl ter aanduiding van een te bewaren 'Open ruimte-corridor'. Het perceel wordt doorkruist door meerdere (al dan niet actieve) buurtwegen. Op het terrein bevinden zich twee hoogspanningsmasten. Het projectgebied heeft een lengte van 900m en een breedte van 185m. In het projectgebied bevindt zich veel zonevreemde bebouwing en er is een significant hoogteverschil van 0m00 tot +21m50 over het projectgebied.

Advies GECORO

De GECORO bracht op de plenaire vergadering van 25/05/2023 een negatief advies uit op het voorliggend masterplan:

'De ontwikkeling van een bedrijventerrein, gecombineerd met gemeentelijke loods en recyclagepark op die locatie is wenselijk en aanvaardbaar. Echter is het terrein intens bebouwd en verhard en boven de draagkracht van het projectterrein. De ontwerper zou meer diversiteit in het ontwerp moeten steken, waarbij er in de hoogte moet worden gedacht, met als doel meer te ontharden en groenzones te voorzien. Dilbeek heeft een grote woonbehoefte. Deze zone zou tevens plaats moeten bieden voor betaalbare woonprojecten. Verder is de groene ruimte-corridor onvoldoende aanwezig.



Beleid ten dienste van de lokale economie

Schepen Economie

De Dilbeekse economie staat steeds ten dienste van de burger: bedrijven scheppen werkgelegenheid, wat inhoudt dat de burger dicht bij huis kan werken; handelaars zorgen dat de producten dicht bij de Dilbeekse gebruiker komen, zodat weinig verplaatsing nodig is, en horeca zorgt ervoor dat er mogelijkheden tot ontspanning ontstaan.

Daarom is het ook belangrijk dat de gemeentelijke diensten ten dienste zouden staan van de economische spelers uit de gemeenten: een volwaardige Dienst Economie moet de basis van een overlegorgaan worden, waar dialoog tussen de diensten (ruimtelijke ordening-economie-gemeentelijke werken-vrije tijd) en de economische actoren ontstaat. Om dit te bereiken is ook in een volgend college een Schepen van Economie een noodzaak.

Dilbeek voor Durvers 2.0

Dilbeek wil startende ondernemers een duwtje in de rug geven en is in 2021 gestart met het traject Dilbeek voor durvers. In dit traject testen startende ondernemers op een laagdrempelige, maar toch kwalitatieve manier gedurende maximum één jaar hun project uit. Op dit moment zijn er acht Durvers aan de slag in hun container in de Dilbeekse kern. De Durvers zijn actief in heel uiteenlopende sectoren, gaande van een escaperoom tot horeca en kunst.

De containers zijn echter geen toonbeeld van ruimtelijke beeldkwaliteit. Ze ontsieren het straatbeeld en vaak wordt de container uitgebreid met andere tijdelijke constructies.

De GECORO is van mening dat het project Dilbeek voor Durvers beter wordt georganiseerd binnen de bestaande handelspanden. De aangekochte containers kunnen eventueel ook gecentraliseerd in een soort van een overdekte marktplaats worden opgesteld. Laat via het beleid de startende ondernemers doorstromen naar bestaande handelsruimten, door in overleg te gaan met hun eigenaars en door gedurende een maximumperiode van één jaar een gedeelte van de huurprijs te subsidiëren.

Bouwtaks

De huidige belasting die geheven wordt op bouwvolumes en verhardingen, van respectievelijk 0,85 EUR /m³ tot 5000 m³, van 1,5 EUR voor meer dan 5000 m³ en 5 EUR/m² voor verhardingen is contra-productief.

Deze regeling ontmoedigt ondernemers om hun zaak in Dilbeek te ontwikkelen of uit te breiden. Bovendien heeft de berekening per volume tot gevolg dat bouwen in de hoogte, een instrument om bedrijfsgrond beter te benutten, bestraft wordt.

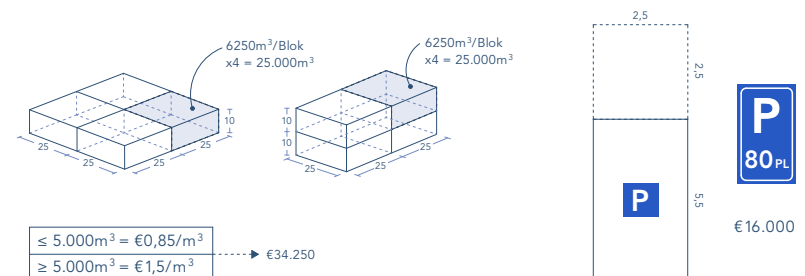
Daarenboven wordt de bouwtaks ook toegepast op ondergrondse constructies, hoewel deze geen aanleiding geven tot bijkomende oppervlakteverharding.

Verder zou deze bouwtaks niet enkel mogen penaliseren, maar zouden duurzame maatregelen aanleiding moeten geven tot een vermindering van de bouwtaks.

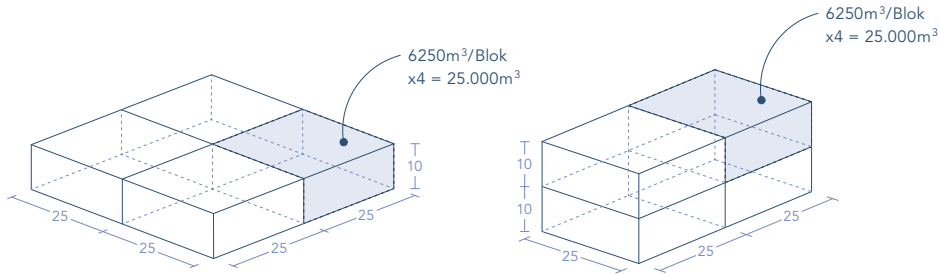
De GECORO vraagt dan ook om de bouwtaks te durven herbekijken in het belang van de lokale ondernemer.

Rekenvoorbeeld

Een nieuwe retail-winkel met een vloeroppervlakte van 2.500m² en hoogte van 10m met bijhorende parking van +- 80 wagens betaalt voor een nieuwe vestiging in Dilbeek:



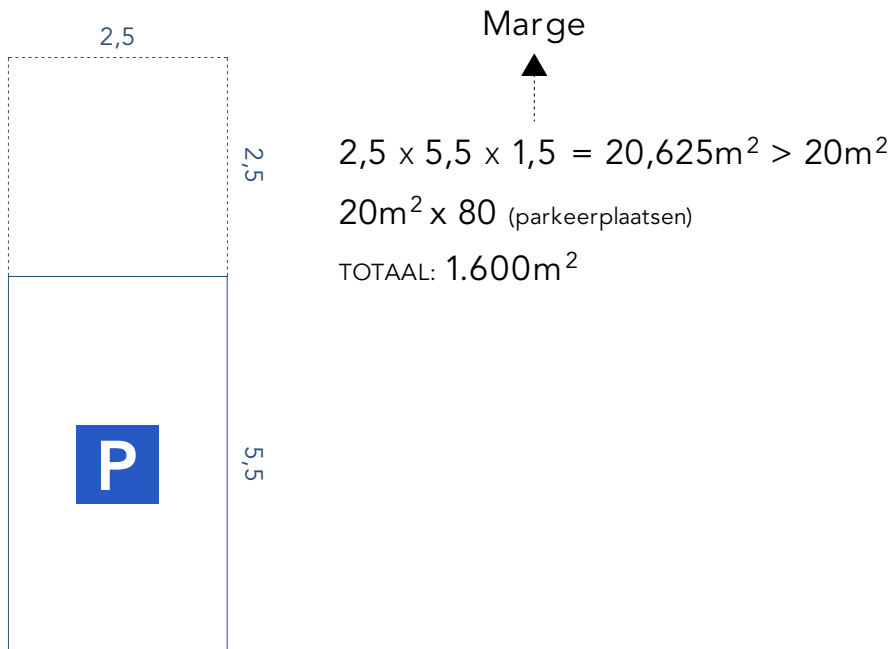
Beleid ten dienste van de lokale economie



$\leq 5.000\text{m}^3 = \text{€}0,85/\text{m}^3$
 $\geq 5.000\text{m}^3 = \text{€}1,5/\text{m}^3$

$5.000 \times 0,85 = \text{€}4.250$
 $20.000 \times 1,5 = \text{€}30.000$

Footprint /2 = even duur



$\text{€}200/20\text{m}^2 \rightarrow \frac{\text{€}200 \times 1.600\text{m}^2}{20\text{m}^2} = \text{€}16.000$



Samenvattend

- Stel opnieuw een Schepen Economie aan, creëer een volwaardig Economieloket dat proactief werkt en creëer een overlegorgaan 'Ondernemer(s)-dienst Ruimtelijke ordening – dienst Economie'.
- Stel een planning op om een Beleidsplan Economie te ontwikkelen: maak duidelijk welke soort economische actoren in welke zones bedrijventerreinen passen.
- Pas de regels ruimtelijke ordening aan volgens de bestemming van de zones én maak deze regels zo, dat plaatsbesparend (in de hoogte?) en verweven bouwen mogelijk is.
- Werk de drie RUP's uit, waarbij de regels van ruimtelijke ordening aangepast worden zodat middelgrote panden mogelijk worden.
- Werk verder aan het RUP Winddries en hou hierbij rekening met het advies dat de GECORO hieromtrent gaf.
- Creëer een Dienst Economie die in contact staat met alle economische actoren zodat zij er snel een beroep op kunnen doen voor informatie, zodat er geen nood is aan dure studieboekkosten.



MEMORANDUM 2040

Dilbeek groen & duurzaam



Algemeen

In 2009 was er al een ruimtelijke visie die bepaald werd door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS 2009).

De algemene principes voor ruimtelijke ordening hierin zijn:

- Bewaren van open ruimte
- Inrichten van open ruimte
- Plaats geven aan energie
- Plaats geven aan landbouw, groen en bos
- Duurzaamheidsprincipes toepassen in ruimtelijke ordening, bv. kernverdichting, om: open ruimte te vrijwaren, minder te verharderen, autoverplaatsingen te verkleinen, lager materiaalgebruik (minder kilometers nutsleidingen) en het openbaar vervoer vlotter te organiseren.

Dit zijn uitdagingen voor Dilbeek om aan te pakken tot 2040:

- Verstedelijking (verharding, luchtkwaliteit, lichtvervuiling)
- Versnipperde landbouwgronden en steeds minder landbouwers
- Druk op de open ruimte (De doelstelling van het GRS 2009 is: bewaren)
- Verkeersdruk door de nabijheid van Brussel – R0 – E40

Het in 2009 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) heeft vandaag en morgen nog altijd voldoende actualiteitswaarde. Gebruik het dus als leidraad bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de inrichting van de Dilbeekse open ruimte werd het RUP Open Ruimte goedgekeurd in 2022.



RUP Open Ruimte

In 2022 keurde Dilbeek een RUP Open Ruimte goed, dat als doel heeft het open ruimtegebied in de gemeente te bevestigen, op lange termijn te bestendigen en te versterken. De GECORO gaf hier een positief advies over, afgezien van de formulering van enkele specifieke bezwaren.

Een RUP Open Ruimte goedkeuren volstaat niet om de bovenstaande doelstellingen (het open ruimtegebied bevestigen, bestendigen én versterken) te realiseren.

Dilbeek zal de komende jaren initiatief moeten nemen om invulling te geven aan de realisatie van deze doelstellingen met behulp van lokale of regionale stakeholders. Op terreinen waar de gemeente zelf geen eigenaar van is, kan ze nog steeds een intermediaire en faciliterende rol opnemen. Actiepunt: stem af met hogere overheden of organisaties die actief zijn op dit terrein, zoals Regionale Landschappen en Natuur en Bos.

Mogelijke initiatieven die Dilbeek kan nemen, zijn:

- Realiseer de groene corridors met de nodige durf: minstens 20 meter breed en zonder fysieke hinderpalen (gebouwen, verhardingen, omheiningen) voor migrerende fauna en flora.
- Een ecoduct over of ecotunnels onder de Ninoofsesteenweg (N8).
- Integreer een groene corridor tussen het Sint-Annakasteel ten zuiden en het Begijnenborrebos ten noorden van het toekomstige RUP Winddries. Vergroot hiervoor de huidige perimeter die beschreven staat in het voorbereidende masterplan in noordelijke richting en werk met plancompensatie.
- Onthard de onderdoorgang aan de Ring ter hoogte van afrit 12 en leg de bronbeek terug open.
- Voorzie in het RUP Stationsomgeving een verbreding van de doorgang onder de spoorweg aan de Wolsemstraat om naast de openbare weg een natte natuurverbinding tussen de vijvers ten noorden en ten zuiden van de spoorwegberm te realiseren.
- Bewaak en verhoog de landschapskwaliteit in bv. het centrum van St-Anna-Pede en rond de Waerboom in Groot-Bijgaarden.



SCHIET IN ACTIE

Zet het RUP Open Ruimte om in actie, zodat het geen dode letter blijft, zoals de effectieve realisatie van de groene corridors. Stel toetsingscriteria op, zodat nieuwe projecten geen inbreuk doen op de landschapskwaliteit

Toekomst van de Landbouw

Een beetje geschiedenis

Na de Tweede Wereldoorlog werd de Nederlander Sicco Mansholt Europees Commissaris voor Landbouw. Europa voerde een beleid dat gebaseerd was op landbouw-massaproductie, goedkoop voedsel produceren met kunstmest en gewasbeschermingsmiddelen. Een landbouwproductie die jarenlang voornamelijk gericht was op kostenverlaging en productieverhoging leidt tot druk op onze leefomgeving.

Vandaag dringt zich een transitie op: moeten we naar een scheiding tussen hoogtechnologische landbouw en puur natuur of is het een beter idee om **landbouw en natuur met elkaar te verweven**? Het naoorlogse landbouwmodel is ten einde, maar hoe moet het nu verder?

Trends en uitdagingen richting 2040

- In de landbouw zal de verdere ontwikkeling van kennis ervoor zorgen dat technologie en ecologie elkaar versterken: de strokenteelt, inzetten van robotica,... landbouw-data verzamelen over percelen enz.
- Alle ontwikkelingen zullen moeten leiden naar een **stabiel verdienmodel voor de landbouwer**. Tussen boer en bord zitten heel wat schakels in de keten. Op lange termijn kunnen voedingssystemen blijven bestaan wanneer iedere schakel, ook de eerste, levensvatbaar en rendabel is. De wereldmarkt en de druk van retailers om alsmaar goedkoper voedsel aan te kopen, zetten de landbouwsector onder druk. Het is een probleem dat door de hele maatschappij gedragen wordt. **De consument, de voedselketen én het beleid moeten de voedselproductie samen duurzamer maken.** Landbouw heeft een prijs. Bewustmaking is nodig. **Wat is een correcte prijs voor voeding?**
- Lokale voedselproductie, circulaire landbouw en de generatiewissel in de sector zijn uitdagingen voor de toekomst.

De landbouw zal in de toekomst moeten worden vervangen door **agronomie**, een natuurlijke economische en sociale verbetering voor de productie van onze voeding. Kan de landbouw in de toekomst mee bijdragen tot het onderhoud van de natuur? Wat mag natuur kosten ten overstaan van duurzaam voedsel? De laatste jaren komt **verticaal farming** meer onder de aandacht, als een systeem dat water en ruimte bespaart, maar dat ook veel energie en hoge investeringen vergt. Dit is meer geschikt voor grote steden en het Midden-Oosten.



SCHIET IN ACTIE

Stel een gemeentelijk landbouwplan 2040 op dat landbouw en natuur op termijn laat verweven tot agronomie.

Houd waardevolle landbouwgronden ter beschikking van de landbouw.

Voer promotie voor lokale voedselproductie / korte keten en maak de consument bewust dat de voedselproductie duurzamer moet.

Houd waardevolle landbouwgronden in Dilbeek ter beschikking van de landbouw. Een toekomstbestendige landbouw is een landbouw die aandacht heeft voor bodem, water, klimaat, landschap en biodiversiteit.

Groenere wijken

Dilbeek ondertekende het Burgemeestersconvenant 2030 en stelde hiervoor onder meer het Klimaatactieplan 2030 op. Hier zitten verschillende zeer interessante aspecten in, ook rond groenere wijken. We lezen er onder andere:

‘Tegen 2030 staat in Dilbeek 1 extra boom en een halve meter extra haag of gevelgroen per inwoner.’ Mooie doelstelling, die we graag gerealiseerd zien. Maar een boom voor elke inwoner? Hoe zal dat concreet ingevuld worden? Door het ontharden van dorpskernen? Sint-Martens-Bodegem is een stenen woestijn, de parking aan Jongslag een gemiste opportuniteit, de groene rand tussen de Alenalaan en het gemeentelijk park zou ook beter kunnen. De heraanleg van de dorpskernen van Groot-Bijgaarden, Itterbeek, Schepdaal en Sint-Ulriks-Kapelle geven nochtans voldoende opportuniteiten.

Laat het Bomenplan niet het zoveelste Dode Letterplan zijn. **Bewaar volwassen bomen bij een ontwikkeling op openbaar domein**, bij heraanleg van wegen en het bouwen van gemeentelijke infrastructuur. Neem dit expliciet op in openbare aanbestedingen.

De technologie om volwassen bomen te verplanten bestaat. Recupeereer bv. de linde op het Brasseriepleintje aan de Dreef in Schepdaal bij de herinrichting van het centrum.

Mooie groene wijken verhogen de woonkwaliteit. Kies op openbaar domein voor inheems duurzaam groen, geef bomen de ruimte en creëer er schaduwplekken voor de bewoners mee.

Nodig – door het goede voorbeeld te geven – burgers uit om hun eigen voortuinen en opritten te ontharden en vergroenen. Zet bewoners – maar ook tuinaanleggers – aan tot de aanleg van hittebestendige en biodiverse tuinen.

Geef water een plaats in het openbaar domein. **Capteer regenwater** ter plekke in plaats van het via de riool af te voeren.

Richt plaatsen die overstromingsgevoelig zijn bij stortregens, anders in, zodat het water gebufferd kan worden. Zoals bijvoorbeeld op de parking aan Jongslag, om de Sint-Alenaschool te beschermen, en bv. in de Herman Vergelslaan, tussen de Tuinbouwlaan en de Broekstraat.



SCHIET IN ACTIE

Bewaar bomen op het openbaar domein en creëer schaduwplekken met nieuwe aanplant. Zorg voor kwalitatief groen bij publieke plaatsen.

Stimuleer particuliere tuinen om biodivers te worden.

Capteer en buffer regenwater ter plekke.

Duurzame energie en watergebruik

In het Klimaatactieplan 2030 wordt terecht veel over energie geschreven, maar energie heeft ook een ruimtelijke component. Anders met energie omgaan is ook een gemeentelijke taak.

Windenergie

Maak de doelstellingen uit het GRS 2009 waar, om te zoeken naar zones voor windenergie. Leg de zones vast en maak de ontwikkeling ruimtelijk mogelijk via RUP's. Neem initiatief om partners te vinden voor de realisatie ervan. Zorg ervoor dat de Dilbeekse burgers niet alleen de lasten moeten dragen, maar ook de lusten, door in zee te gaan met energiecoöperaties. Mogelijk geschikte locaties voor windmolens: langs de E40 of de industrieterreinen aan de noordzijde van de gemeente.

Water

Zet maximaal in op behoud en herbruik binnen een (afval)waterbeleidsplan. Zorg ervoor dat rioolwater maximaal gezuiverd kan worden tot drinkwater. Capteer maximaal regenwater en hergebruik het. Verplicht burgers en bedrijven via bouwverordeningen om dit ook te doen. Als dit niet mogelijk is, verplicht dan om regenwater ter plaatse te laten infiltreren. Elke woning die niet op het rioolstelsel kan aangesloten worden heeft zijn eigen IBA.

Energiedelen

Creëer 'Local Energy Communities' binnen de eigen gemeente. Deze communities installeren bijvoorbeeld zonnepanelen op schoolgebouwen die gekoppeld zijn met de wijk in de buurt.

Stimuleer energiedelen. Onderzoek of er vanuit Puratos een warmtenet kan opgezet worden.



Samenvattend

- Zet het RUP Open Ruimte (projectlast) om in actie, met de effectieve realisatie van de groene corridors, zodat het geen dode letter blijft.
- Stel toetsingscriteria op, zodat nieuwe projecten geen inbreuk doen op de landschapskwaliteit.
- Stel een Gemeentelijk landbouwplan 2040 op dat landbouw en natuur op termijn laat verweven tot agronomie.
- Stimuleer de lokale voedselproductie / korte keten en een duurzamere voedselproductie.
- Zorg voor kwalitatief groen op publieke plaatsen.
- Verplicht tot de captatie en buffering van regenwater ter plekke.
- Stimuleer bewoners rond biodiversiteit in particuliere tuinen.
- Faciliteer het opzetten van Local Energy Communities (LEC's) voor decentrale energieproductie.
- Plaats windenergie techniek langs grote mobiliteitsaders.
- Stel een (afval)waterbeleidsplan op: rioolwater lokaal zuiveren tot drinkwater, riothermie, captatie van regenwater enz.



MEMORANDUM 2040

Dilbeek bruist & leeft



Algemeen

In dit deel bekijken we diverse thema's, namelijk schoolomgevingen, infrastructuur voor jeugd- en sport, kerkgebouwen – zowel als visuele bakens als hun invulling, uitdagingen rond sociaal welzijn, plaats in de gemeente voor kinderen, jongeren en ouderen, en de plaats van kunst en cultuur, steeds vanuit ruimtelijk perspectief.

Opnieuw wordt **netwerkdenken** gevraagd en het samen bekijken van beleidsdomeinen. Door voldoende te anticiperen op maatschappelijke evoluties blijven architecturale en ruimtelijke ingrepen die kunnen bijdragen tot een bruisende gemeente, hun actualiteitswaarde langer behouden. Denk maar aan cultuurcentrum Westrand dat in 2023 de vijftigste verjaardag vierde, een wandelstraat heeft en ontworpen is als plaats voor ontmoeting. Het gebouw blijft aantrekken en heeft nog niets aan actualiteitswaarde ingeboet. Omdat van ontwerp tot realisatie makkelijk tien jaar voorbij gaan, vergt dit ook veel vooruitdenken, met aandacht voor concepten als tijdloosheid en herbestemming.

Verbeterslagen zijn mogelijk. Dat we voor sommige zaken in Dilbeek op capaciteitslimieten botsen, kan symptoom zijn voor een gebrek aan synergie. Een beetje slimme beleidsmaker zet net daarop in. Door functies die allemaal apart ruimte innemen samen te bekijken. Zo hoeft 'meer doen' niet altijd meer te kosten. Dit plan wijst her en der op ruimtelijke verspilling die volgt uit nog te veel silodenken. Dit kan gaan om verschillende verouderde jeugdlokalen waarvan een eventuele dure renovatie niet opweegt tegen een laag gebruik, het apart zien van scholen en hun netten, enz. Actiepunten beginnen niet bij én-én-én, maar bij globaal denken over de gehele gemeente en een zo optimaal mogelijk organisatie van wat al bestaat. Niet alles hoeft binnen de gemeentegrenzen te gebeuren. Soms is over de gemeentelijke grenzen kijken nodig om tot nog betere synergie te komen.

Alles wordt zo herzien, gezien of ontworpen, opdat **aangename plaatsen** ontstaan voor ontmoeting, waar ook al de Dorpse tactieken op inzetten uit deel 3. Hierbij kunnen kunst en cultuur ook een rol spelen, zowel voor ontwikkeling als ontmoeting.



Scholen

Scholen: capaciteitsproblematiek

De bevolkingsgroei in Dilbeek vertaalt zich in een capaciteitsproblematiek van de scholen. Het nabijheids criterium zorgde ervoor dat ook kinderen uit de naburige gemeenten geloot werden op basis van afstand en niet op basis van hun woonplaats. De voorrangregeling voor kinderen uit de eigen gemeente stimuleert investeringen op de rand. Enkele capaciteitsprojecten zijn juridisch en stedenbouwkundig geblokkeerd. De drijfveer is niet capaciteit, maar kwaliteit.

Centrale scholencampus versus lokale school

De omvang van de kernen en deelkernen vertaalt zich in de schaal van de scholen. In Dilbeek en Groot-Bijgaarden zijn er katholieke en officiële campussen, terwijl in de deelkernen eerder lokale en kleinschaligere scholen aanwezig zijn, weliswaar meestal één school per net. Naast de schaal is breed gebruik nog belangrijker. Is er ook voldoende aandacht voor cohesie met de buurt?

Eenheidsworst

Elk schoolnet heeft zijn eigen visie, maar ze zijn voornamelijk georiënteerd op het ASO. Alternatieve scholen (Freinet, Steiner,...) en technisch onderwijs zitten niet in het aanbod. Zorg voor differentiatie in het onderwijs, ook in Dilbeek! Dit geeft elk kind een plaats.

Van schoolnetten naar schoolnetwerken

De visie van schoolnetwerken haakt in op het nieuwe BOA-decreet, waarbij de school een schakel vormt in het grotere netwerk. Een waaier aan activiteiten vindt plaats in de brede school of nabije infrastructuur. De school kan een stevig netwerk vormen in het dorp, waar ruimte is voor kinderopvang, jeugdwerking en sport. Zorg in Dilbeek voor een evolutie van schoolnetten naar schoolnetwerken. Enkele zoekgebieden voor scholennetwerken zijn: Westrand & Dil'Arte, Roelandsveld, Gemeentelijke lagere school De Klimop & Iverlek,...

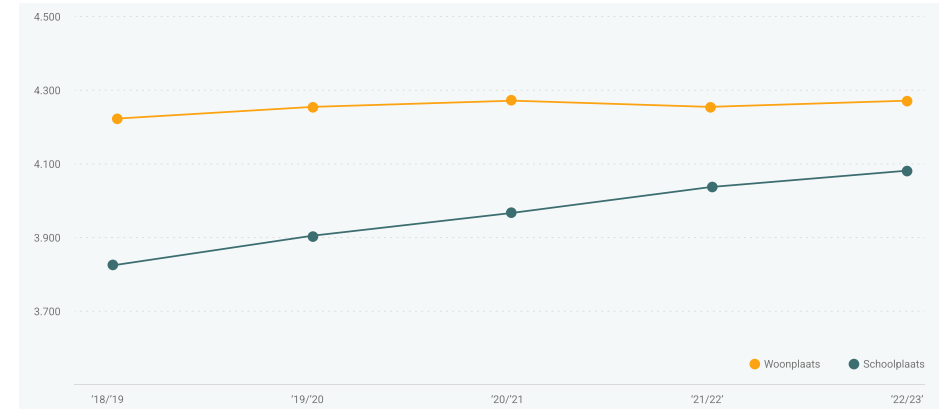
Scholenplan: wat is er concreet nodig?

Er is een toekomstvisie nodig over de ruimtelijke inpassing van scholen, waarbij de inzet een verwevenheid aan functies in een sterk en naburig netwerk is. Een juridisch en planologisch kader met oog op synergie, ecologie en ruimte voor het kind. De ontwikkeling van een ruimtelijk scholenplan (RUP Vrije Tijd) zal een oplossing bieden.

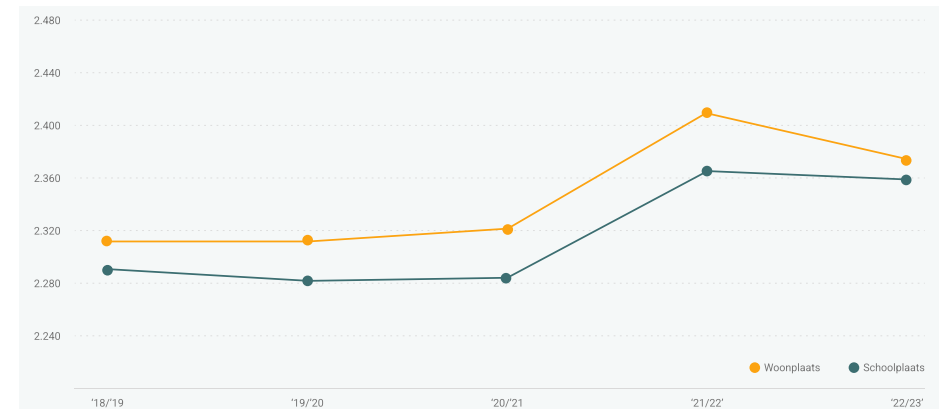
SCHIET IN ACTIE

Bied meer differentiatie aan in het schoolaanbod (bv. technisch onderwijs of Steinerschool). Stel een scholenplan op waarbij er wordt geëvolueerd naar schoolnetwerken. Ontwikkel een ruimtelijk scholenplan (RUP Vrije Tijd).

Leerlingen in het basisonderwijs in Dilbeek



Leerlingen in het secundair onderwijs in Dilbeek



Jeugdinfrastructuur

Staat jeugdlokalen

De meeste jeugdlokalen in Dilbeek zijn verouderd en energiever-slindend. Bovendien zijn ze voor elke groep apart in gebruik en niet breed toegankelijk. Stijgende kosten en energieprijzen dwingen om rationeler om te springen met de budgetten voor gebruik. Jeugd-werking is een belangrijke maatschappelijke motor in de gemeente. Vrijwilligerswerk, wekelijkse activiteiten en evenementen moeten een plaats krijgen. De jeugd heeft een plek nodig waar ze kan ravotten, ontdekken en verkennen. Een eigen plek op een grotere site is be-langrijk. Daarvoor moeten er onderlinge afspraken gemaakt worden, met voldoende ruimte voor onbezorgd spelen en samenzijn.

Bezettingsgraad

Jeugdlokalen hebben een beperkte bezettingsgraad van vaak maar een halve dag (1/14 per week). De terugverdiëntijd voor de investering van hernieuwbare technieken en materialen is laag. De bezet-tingsgraad moet omhoog via breed en polyvalent gebruik, zodat ook een energieneutraal gebouw nagestreefd kan worden.

Dubbel en breed gebruik

Jeugdlokalen hebben een inpasbaar gebruik in een breder netwerk. Vaak is er ook nood aan speelruimte, een groene en overdekte speel-plaats. Speelgroen kan geactiveerd aan de rand van bossen, natuur en landbouwgebied. Maak jeugdlokalen inpasbaar binnen een groter netwerk.

Faciliteren en ondersteunen

Breed gebruik en meervoudig gebruik vraagt wat van een jeugd-beweging. Orde en netheid, afvalbeheer, onderlinge afspraken. De gemeente kan (met medewerking van en bewustmaking op school) actief deze werking ondersteunen, faciliteren en ontzorgen om breed en veelvuldig gebruik te stimuleren. Dit is niet los te zien van de infra-structuur voor sport en scholen.

SCHIET IN ACTIE

Maak jeugdlokalen inpasbaar en deel van een breder netwerk om ze vergunbaar en betaalbaar te houden.

Hanteer een geïntegreerde aanpak voor de omgevingen voor jeugd, sport en school.

Ondersteun, faciliteer en ontzorg, ten voordele van breed en veelvuldig gebruik.

Sport- en speelpark Bellem (Aalter) – sportaccommodatie en jeugdlokalen.
BEN-gebouw met riothermie, warmtepomp, zonnecollectoren, waterzuivering en hergebruik van regenwater.



Sportinfrastructuur

Een integraal toegankelijke sportinfrastructuur

Er ligt ook nog veel ruimtelijk werk op de plank rond sportinfrastructuur in Dilbeek. De eerste stap moet zijn alle sportinfrastructuur integraal toegankelijk maken volgens de richtlijnen van Sport Vlaanderen.

Versterk het huidige sportnetwerk

Er wordt veel gezwommen in Dilbeek en het zwembad Dilkom is overgevraagd. Ook de locatie nabij Brussel zorgt ervoor dat vele Dilbeekse zwemmers uitwijken naar Ternat en Asse. Veel scholen maken gebruik van het zwembad en de verenigingen werken met wachtlijsten. Een extra zwembad (voor sociale groepen) is absoluut noodzakelijk. Een PPS kan zorgen voor de nodige financiering. Bekijk dit eerst binnen de huidige sportsites, waarvan het ruimtelijk rendement nog kan worden verbeterd.

Een veelzijdig aanbod

Sporten gaat ook over ontmoeten en samenzijn. Ligt dit aanbod mooi verspreid of te verspreid in de gemeente? Zie alles als deel van een grotere cluster.

Sport- en speelparken

Er kan een cluster van sport- en speelparken ontwikkeld worden die na de uren opengesteld worden voor het publiek. We spreken niet over particuliere campussen, maar over open netwerken.

Enkele zoekgebieden binnen de bestaande infrastructuur zijn: Roelandsveld, Bosstraat, Ten Gaerde, Breugheldal, ...

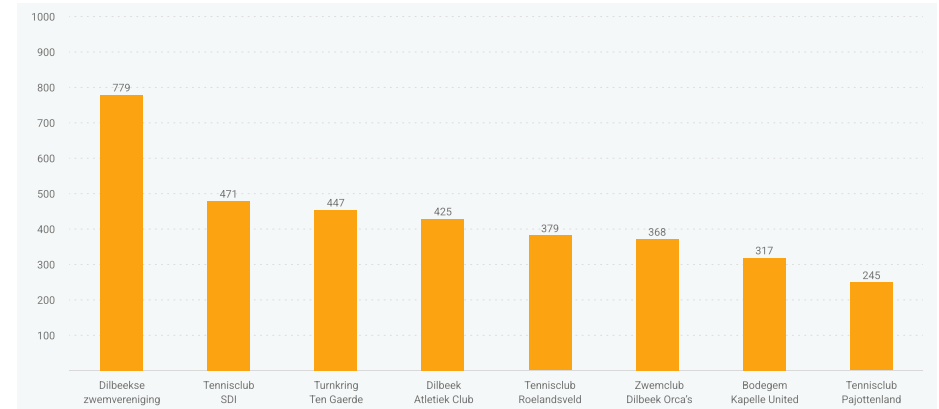
SCHIET IN ACTIE

Maak sportinfrastructuur meer integraal toegankelijk.

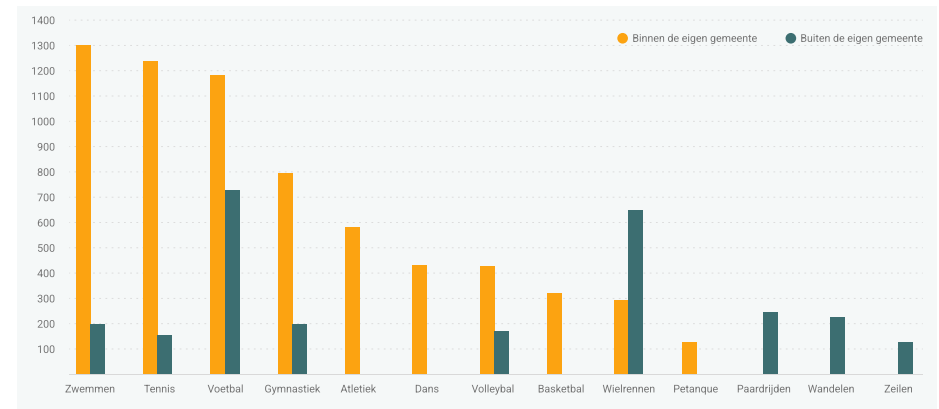
Creëer een extra zwembad voor sociale groepen.

Creëer sportaccommodatie rondom schoolcampussen, zodat er open netwerken ontstaan.

Sportclubs met leden uit eigen gemeente



Sporten binnen en buiten de eigen gemeente





Netwerk Roelandsveld: sport – jeugd (scouts Alena) – school



Netwerk Begijnenborre: – school – sport - jeugdwerking



Netwerk Bosstraat: school – sport – jeugd

Innovatieve campus voor school, sport en ontspanning



Dit is een campus die:

- inspeelt op het verenigen van bedoelde bestemmingen met de aard van de plek, en van nieuwbouw met bestaande gebouwen;
- energiezuinig is;
- tijdloos is en mogelijkheden biedt tot herbestemming;
- veiligheid en geborgenheid biedt.

Voorbeeld van campusmodel in Sint-Pieters-Leeuw: Wildersportcomplex met open Zenne



Kerkenplan

Kerken zijn visuele ijkpunten

Kerken zijn visuele en esthetische ijkpunten. Wie een dorp nadert kan zich op de toren oriënteren. Het kerkje van Sint-Anna-Pede is dankzij Breugel wereldberoemd. Goede planning en projecten houden rekening met zichten en bestaande bakens. Nieuwe bewoners kunnen door het behoud van bakens participeren aan het ruimtelijk geheugen.

Culturele en sociale betekenis

“Kerken behoren al duizend jaar toe aan de gemeenschap, die zorgde voor de totstandkoming ervan als plaatsen voor ontmoeting”, aldus Chris Verhelst. De religieuze functie kan verdwijnen, maar de gemeenschapsfunctie verdwijnt niet.

Alternatief gebruik van kerken

Help bewoners bij het detecteren van de juiste noden bij alternatief gebruik: een boekerij in een kapel, muziek en samenzang in de centrale beuk en het orgel, een studieplek of spelplek (schaken), stiltebeleving (yoga), op maat van niet goed ingevulde noden in de gemeente(n).

Inpasbaarheid

Pas nieuwe bezigheden in zonder aan de structuur van het gebouw te raken. Kijk naar een circulaire en omkeerbare inpassing (zonder nieuw metselwerk), op voorwaarde dat de structuur van de kerk goed is. De ligging is centraal en de hoogte kan voordelig zijn.

Kerkenplan 2025

Vanuit het Vlaams gewest wordt elke gemeente verzocht om tegen 2025 een nieuw kerkenplan op te stellen. De gemeente Dilbeek moet haar kerkenplan 2017, dat nooit uitgevoerd werd, actualiseren. Ze voorziet best de nodige middelen voor de concrete uitvoering ervan.

Pastorale zone Dilbeek

Parochiekerk Sint-Ambrosius - Dilbeek
Sint-Annakapel - Itterbeek
Parochiekerk Sint-Gertrudis - Schepdaal
Parochiekerk Sint-Martinus - Sint-Martens-Bodegem
Parochiekerk Sint-Pieter - Itterbeek
Parochiekerk Sint- Rumoldus - Schepdaal
Parochiekerk Sint-Theresia - Dilbeek

Pastorale zone Groot-Bijgaarden & Zellik

Parochiekerk Heilige Familie - Groot-Bijgaarden
Parochiekerk Sint-Dominicus - Dilbeek
Parochiekerk Sint-Egidius - Groot-Bijgaarden
Parochiekerk Sint-Ulrik - Sint-Ulriks-Kapelle



SCHIET IN ACTIE

Voer een geactualiseerd Kerkenplan 2025 ook echt uit.

Geef kerken een meervoudig gemeenschappelijk gebruik op basis van lokale noden.

Welzijn & kinderopvang

Algemeen welzijn

Welzijn mag niet worden verward met welvaart (levensstandaard), die primair een financieel-economische inslag heeft. Tot de standaardindicatoren van welzijn behoren niet alleen materieel bezit en werkgelegenheid, maar ook de woonomgeving, lichamelijke en geestelijke gezondheid, onderwijs, recreatie en sociale contacten.

Welzijn en zorg moeten er zijn voor IEDEREEN. Meer dan één op tien personen in Vlaanderen heeft een inkomen lager dan de armoederisicogrens. Armoede is niet enkel een kwestie van inkomen. Armoede is een netwerk van sociale uitsluiting in verschillende levensdomeinen die intens met elkaar verweven zijn, zoals onderwijs, werk, vrijetijdsbesteding, huisvesting en gezondheid enz. Heb hier als gemeente aandacht voor.

	Dilbeek	Vlaams Gewest
Gemiddeld netto belastbaar inkomen/inwoner	€ 22.835	€ 20.625
Inwoners met een verhoogd armoederisico	20,10%	18,50%
Kinderen en jongeren met een armoederisico	1,08	0,99

Welzijn kinderen

Voor u is uw kind één uit duizend, voor uw gemeente is het een van de 1.298 peuters die kan worden opgevangen in de crèche. Met 26 opvangplaatsen per 100 kinderen zit Dilbeek ver onder het Vlaamse gemiddelde. Slechts 45% van de Dilbeekse ouders is tevreden over de plaatselijke kinderopvang. Als ouder wil je opvang die betaalbaar, veilig en gezond is. Jouw kind moet er zich goed voelen.



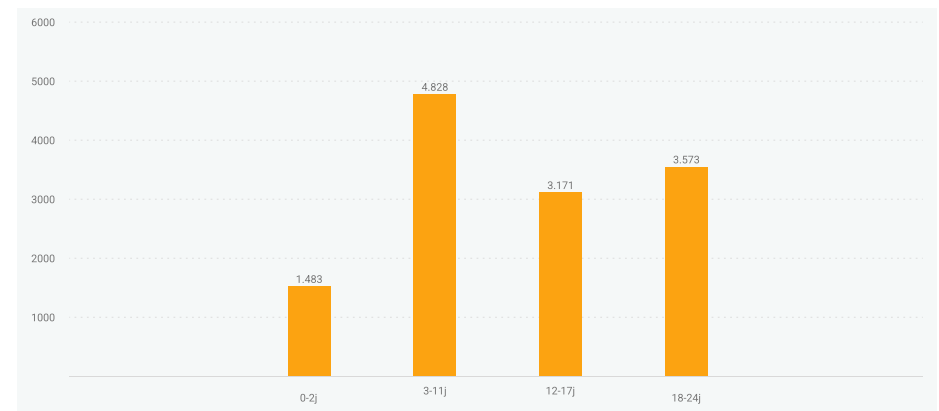
SCHIET IN ACTIE

Voorzie mobiele kleinschalige gemeentelijke kinderopvang met buitenspeelruimte in nieuwe woonontwikkelingen met minimum 20 wooneenheden.

Voorzie kinderopvang voor wie werkt in het weekend of 's avonds en 's nachts.

Combineer kinderopvang in de omgeving van woonzorgcentra of bij de kleuter- of lagere school.

Kinderen en jongeren naar leeftijdsgroep



Welzijn & jongeren

Een kindvriendelijke gemeente creëert voldoende speelvoorzieningen voor kinderen en geschikte plekken waar de opgroeiende jeugd kan samenkomen. In zo'n gemeente zijn kinderen en jongeren volwaardige medeburgers. Ze zijn niet enkel de toekomst, ze zijn ook en vooral het nu. Ze hebben dus het recht om actief vorm te geven aan de samenleving.

De publieke ruimte wordt schaarser en drukker. Nu de percelen en particuliere tuinen steeds kleiner worden, moet er in de publieke ruimte plaats zijn om te spelen, te ontmoeten, te recreëren... in harmonie met andere bevolkingsgroepen.

In de nabije toekomst zal het aantal kinderen en jongeren toenemen. Kinderen en jongeren maken vaak op een andere manier gebruik van de publieke ruimte dan volwassenen. Dit verdient expliciete aandacht.

Tieners waarderen groen in de woonomgeving. In een verstedelijkt landschap zorgt groen voor ademruimte en verkoeling. De ligging en plek van het groen in het (woon)weefsel zijn daarbij belangrijk: afgelegen en weinig ontsloten groen heeft vaak weinig betekenis voor tieners. Voor tieners kan groen meer dan één functie hebben. We zien verschillende types: chill-groen, avontuurlijk groen, cross-parcours, romantisch groen, water enz.



SCHIET IN ACTIE

Betrek kinderen en tieners bij de inrichting van de open ruimte en speelplekken.

Voorzie avontuurlijke speelruimte in een omgeving vanaf 20 woongelegenheden en maak er ook een fiets- en wandelparadijs van.

Bouw compact ten voordele van publieke ruimte. Richt voorgevels naar een gemeenschappelijke tuinzone.

Welzijn & ouderen

Vlaanderen trekt de kaart van zo lang mogelijk in eigen huis of buurt wonen, ook voor ouderen met zorgnoden. Dat vraagt echter een geïntegreerd en voldoende snel anticiperend beleid dat oog heeft voor de kwaliteit van de woning en voor de woonomgeving (het betekent ook meer zorgvervoer). Heb als gemeente dus voldoende oog voor mogelijkheden tot sociale en culturele participatie, zorg- en dienstverlening, en preventie en ondersteuning voor mensen in een kwetsbare situatie. Dit is van cruciaal belang voor het welzijn van ouderen.

Zo lang mogelijk thuis blijven wonen is voor velen vandaag het ideaal, maar een gemeente die alternatieve woonvormen promoot, komt ook tegemoet aan maatschappelijke noden.

Ouderen hinken achterop op vlak van isolatie van de woning, het gebruik van energiezuinige centrale verwarming en hernieuwbare energie. Het grootste aandeel ouderen woont in een oude woning. Zowat 71,8% woont in een woning van 1980 of ouder.

De oudste groepen kennen de hoogste bijkomende woonuitgaven: voor verwarming, elektriciteit, water en indien van toepassing voor het onderhoud van gemeenschappelijke delen. Ouderen zijn vaker thuis, waardoor de bijkomende woonkosten ook oplopen. Investeer in de energiezuinigheid van woningen van voor 1980. Dit levert echter vaak nog een te beperkt resultaat op.



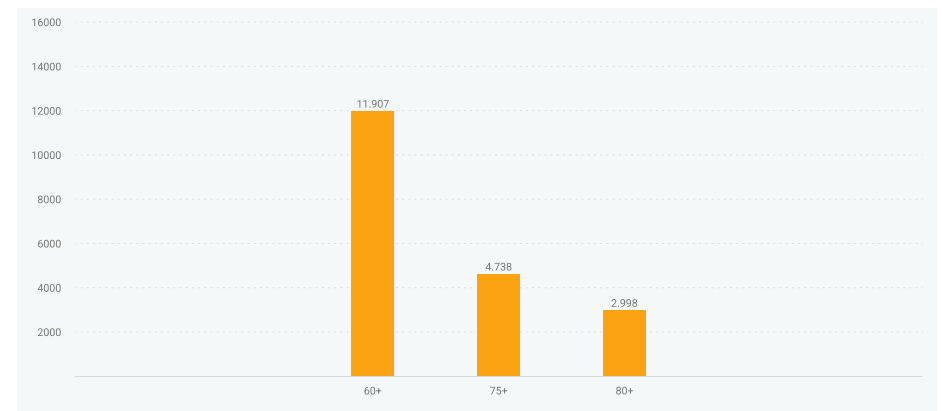
SCHIET IN ACTIE

Leg minimale bouwnormen op om samenwonen en levensloopbestendig bouwen en verbouwen te bevorderen.

Geef informatie over de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woning. Geef die informatie mee bij bouw- en renovatieplannen. Promoot alternatieve woonvormen.

Voorzie een stock aan gemeentelijke zorgcontainers, zodat deze met verkorte procedure kunnen worden ingezet voor dringend zorgwonen.

Senioren en ouderen naar leeftijdsgroep



Kunst & cultuur

Drie factoren maken een gemeente of stad aantrekkelijk voor cultuur: de capaciteit om de eigen inwoners te doen participeren en bezoekers aan te trekken, infrastructuur en aanbod.

Inwoners en bezoekers verwachten een gediversifieerd aanbod en aandacht voor betaalbaarheid, bereikbaarheid, toegankelijkheid en begrijpbaarheid.

Beoefening van kunst en cultuur heeft een ruimere sociale en maatschappelijke betekenis: het geeft mensen wortels en draagt bij aan hun persoonlijke ontwikkeling. Er is dus ook een sociaal en economisch belang mee gediend: cultuurbeleving versterkt de maatschappelijke betrokkenheid, de ontwikkeling van buurten en het leerklimaat op scholen.



Memorandum 2040

	Dilbeek	Vlaams Gewest
Bezoek aan een bibliotheek	42%	45%
Tevredenheid over de bibliotheekvoorziening	80%	85%
Bijwonen van een culturele activiteit	43%	43%

Cultuur- en gemeenschapscentra zijn cruciale schakels in het lokaal én bovenlokaal cultuurbeleid. Ze voorzien in de spreiding van de kunsten en geven een plek aan het lokale cultuurleven. Net als bij een school komen mensen rond een cultuurhuis samen. Het is een kring van gebouwen waarin van alles door elkaar gebeurt: eten, drinken, naar muziek luisteren, naar dans kijken of zelf dansen.

Voorzie voldoende ruimte om een maatschappelijke ontwikkeling toe te staan die een andere binding met de culturele plek weeft. Een cultureel gebouw is een interessante stopplaats in de gemeente.

Pleinen, terrassen en tuinen zijn van belang om de sociale dimensie tot ontwikkeling te laten komen. Kunst en cultuur gebeurt ook door een aanbod van lessen en cursussen. Kunst en cultuur leren ons vaardigheden die nodig zijn om ons als mensen juist te blijven onderscheiden in wat ons tot mensen maakt, om alles te kunnen doen wat een robot of een machine nooit zal kunnen doen. Verbind alles tot een samenhangend geheel.

SCHIET IN ACTIE

Hanteer een integraal exploitatieplan voor de cultuurinfrastructuur in de gemeente.

Moedig collectief beheer (samen met naburige gemeenten) aan.

Creëer voldoende ruimte rond culturele plekken om maatschappelijke ontwikkelingen toe te staan die nog andere bindingen met de culturele plek weven.

Cultuurcentrum Westrand

Westrand in Dilbeek is een van de oudste cultuurcentra in Vlaanderen. Binnen de 'gordel van smaragd' (groene rand) die was bedacht, heeft het ook een bovenlokale betekenis, als steunpunt voor de bevordering van de Vlaamse cultuur voor de inwoners van de westelijke rand rond Brussel.



SCHIET IN ACTIE

Betrek de bovenlokale betekenis van Westrand voldoende bij het beleid.

Verhuis de gemeentelijke diensten in Westrand en geef de ruimtes terug aan lokale cultuurbeleving

Verbeter de duurzaamheid van en veiligheid rond Westrand en andere cultuurinfrastructuur.



Het door het brutalisme geïnspireerde ontmoetingscentrum (1968-1973) is ontworpen door architect Alfons Hoppenbrouwers in samenwerking met Rudi Somers. Ze verkregen ook belangrijke input van studie bureau Mens & Ruimte. Vandaag valt Westrand onder de lokale gemeentelijke bevoegdheid. Wist je dat Westrand destijds voorzag in een belangrijke lokale culturele nood? Nog voor het af was, claimde Scouts Alena het gebouw om er haar jaarlijks optreden te houden – met ouders en podium in de regen.

Toen de eerste cultuurcentra in de jaren 1960 en 1970 gebouwd werden, waren er weinig bouwvoorschriften, laat staan een coherent infrastructuurbeleid dat rekening hield met de technische en artistieke uitdagingen van diverse kunst disciplines. Westrand ligt tussen het dorpscentrum van Dilbeek en de vallei van de Wolfspuiten, aan de zuidoostelijke hoek van dit natuurdomein. Duurzaamheid en veiligheid stonden ook niet in het bouwwoordenboek. Geef de ruimtes die in Westrand in gebruik zijn voor gemeentelijke diensten terug aan lokale cultuurbeleving en culturele ontmoeting.

Academie Dil'Arte

Cultuurcentrum Westrand werd in 1999 uitgebreid met een nieuwe bibliotheek en in 2013 met muziekacademie Dil'Arte.

Je droomt ervan te dansen, te zingen, toneel te spelen, een gedicht te schrijven, een lied te maken, een instrument te bespelen, concerten en voorstellingen te bezoeken, ...

Dit kan in muziekacademie Dil'Arte te Dilbeek, ontworpen door de Spaanse architect Carlos Arroyo die een wedstrijd won die de Vlaams Bouwmeester voor het project uitschreef.

Als Dilbekenaars mogen we fier zijn op deze realisatie!

SCHIET IN ACTIE

Durf in de toekomst nog meer iconische, doordachte en gedurfde architectuur te bouwen.

“Innovatieve bouwkunst zal sowieso groenblauw, duurzaam en circulair zijn”

Koen Van Syngel



Kunst in het straatbeeld

Kunst in de (semi)publieke ruimte heeft heel wat troeven. De kunstwerken laten je anders naar het landschap kijken. Ze zijn vormelijk én inhoudelijk een verrijking voor de omgeving. Ze leveren voor mensen nieuw verhaal op en er ontstaat een nieuwe dialoog. Dit is niet alleen verrijkend, maar het brengt iedereen op een laagdrempelige manier in contact met kunst en cultuur.

De realisatie van kunstwerken in de publieke ruimte beïnvloedt de maatschappelijke, ruimtelijke en functionele leefwereld van burgers.

Het beleven van kunst is niet exclusief voorbehouden voor cultuursteden, maar kan ook in een landelijke omgeving of in de natuur.

SCHIET IN ACTIE

Geef aandacht aan het Decreet houdende de realisatie van kunststopdrachten voor gebouwen van openbare diensten en daarmee gelijkgestelde diensten en van door de overheid gesubsidiëerde inrichtingen.

Integreer kunst in het straatbeeld, een landelijke omgeving of natuur.

Voorzie budget voor de aankoop kunstwerken.

WILD IDEE

Houd de bibliotheek open tot 22u én op zondag, zonder personeel. Buiten de bemande openingsuren zal iedereen met een e-ID en een persoonlijk code boeken of andere bib-materialen kunnen ontlenen.

Verspreid boekenkastjes in buurten. Plaats boekenkastjes langs Trage wegen, zodat inwoners boeken kunnen uitwisselen.



Samenvattend

- Bied een grotere differentiatie aan in het schoolaanbod zoals bijvoorbeeld technisch onderwijs of een Steiner-school.
- Stel een Scholenplan op, waarbij we evolueren van schoolnetten naar schoolnetwerken.
- Maak om ze vergunbaar en betaalbaar te houden, nieuwe jeugdlokalen inpasbaar in een breder netwerk.
- Cluster functies voor jeugd, sport en school binnen een geïntegreerde aanpak. Enkel multi-disciplinaire campussen worden betaalbaar.
- Zet een Kerkenplan 2025 om in actie
- Integreer mobiele kleinschalige gemeentelijke kinderopvang in het woonbeleid.
- Betrek kinderen en tieners bij de inrichting van recreatieve ruimte.
- Pas het woonbeleid aan, zodat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen wonen. Dit vereist aangepaste woonvormen.
- Integreer kunst in het straatbeeld, een landelijke omgeving of natuur.
- Geef alle ruimte in Westrand terug aan lokale cultuurbeleving en ontmoeting.
- Ontwerp nog meer iconische architectuur voor openbare gebouwen met aandacht voor veiligheid en duurzaamheid.

Er is nog te weinig om kinderen aan te spreken. Er is een poging gedaan met tijdelijk meubilair in het Alenapark, maar kinderen vinden de hellingen veel interessanter.



Het is goed wonen in Sint-Ulriks-Kapelle, maar als ik één ding mag noemen: meer speelplekken. In Nederland, waar ik vandaan kom, zijn ze veel ruimer aanwezig.



Nadia, met de fiets, in de Brusselstraat

Ik was altijd wel trots op de jeugdwerking in Dilbeek. Er was wel veel, zoals nacht van de jeugthuizen, maar ik heb de indruk het de laatste jaren minder is. In de Covid-periode mocht je niet naar het park en dit leek boven onze hoofden beslist. Zorg dat jeugdzaken niet de eerste beleidsmaterie is waarop je bespaart. Geef de jeugd inspraak bij beslissingen.



Marie-Puck Meert

Er zijn plekjes groen, maar niet verbonden. Creëer groene verbindingen, bv. tussen het gemeentehuis van Dilbeek en het grasveld aan Maria Assumpta. Waarom geen veilig bereikbare speelplek? De bescheiden speelplek aan het gemeentehuis toont dat er nood is aan meer. Behoud stukjes bos als speelbos.



Voer in Dilbeek een actief jeugdbeleid met een echt plan. Bespreek alles in een actieve jeugdraad waar verenigingen vertegenwoordigd zijn. De gemiddelde leeftijd van de jeugdraad moet omlaag.



Nadia, met de fiets, in de Brusselstraat

Onze lokalen zijn afgeleefd. We zitten vlak bij de kerk van Sint-Ulriks-Kapelle, waar het kerkhof er onverzorgd bijligt. Knap het kerkhof terug op.



Chiro Kapelle



MEMORANDUM 2040

In de praktijk



Gemeentelijke gebouwen

Masterplan gemeentelijk gebouwenpark

De gemeentelijke dienstverlening (administratie, burgerlijke stand, sportbeheer, jeugdbeheer, welzijn, ...) is verspreid over verschillende gebouwen binnen de gemeente. Dit werkt alles behalve efficiënt. Ook voor burgers is het niet altijd evident om hun weg naar de juiste balie te vinden.

Maak een doorgedreven studie van het eigen gebouwenpark van de gemeente Dilbeek. Welke gebouwen kunnen duurzaam energetisch gerenoveerd worden? Welke gebouwen worden beter verkocht en welke diensten kunnen worden geclusterd? De GECORO heeft vernomen dat er een gebouwenplan in opmaak is. Van zodra dit plan vorm krijgt, wordt dit graag besproken op een GECORO-vergadering.

SCHIET IN ACTIE

Stel een Masterplan op voor het gemeentelijk gebouwenpark. Cluster verschillende functies en pas een doorgedreven energetische transformatie toe.

Breng gebouwen onder in een multidisciplinaire campus

Laat gemeentelijke gebouwen deel uitmaken van een lokale energiegemeenschap en creëer zo slimme groene wijken.

Een nieuw administratief centrum op maat van de gemeente zou wenselijk zijn.

Administratief centrum

De Kasteelhoeve is een mooi en centraal gelegen pand, maar niet alle gemeentelijke diensten kunnen erin worden ondergebracht. Dilbeek heeft nood aan een centraal, goed bereikbaar en modern administratief centrum.

Lokale energie communities

Laat het gemeentelijke gebouwenpark deel uitmaken van een LEC of Local Energy Community. Gemeentelijke gebouwen geven het goede voorbeeld voor het opzetten van zulke lokale energiegemeenschappen. Opgewekte groene energie kan worden gedeeld met de buurt. Zo creëer je slimme wijken.

Bibliotheek Schepdaal
Bibliotheek De Wolfspuut
cc Westrand
Huisje Mostinckx
Kasteel La Motte
Sint-Alena toren
Watermolen Pede
Keperenberg (RCI)
Sporthal Caerenbergveld
Sporthal Ten Gaerde
Sportterreinen Planckenveld
Voetbalkantine
Voetbalterrein FC Kapelle
Voetbalterrein Wolfspuutten
Ballodroom
Sportcomplex Roelandsveld
Zwembad Dilkom
Chiro Iris
Chiro Kapelle
Chiro St Martens Bodegem
Chiro Windekind
Jeugdclub JOS
Jeugdclub Paddenstoel
Jeugdclub Vuilbak
Jeugdclub Zomaar
Scouts Paloke
VVKSM Pelgrims

VVKSM Sint-Alena jongens
VVKSM Sint-Alena meisjes
Sint-Egidiuskerk
Begraafplaats & kerkhofhuisje
Speelplein Begijnenborre
Gemeenteschool Jongslag
Conciërgewoning
Gemeenteschool De Klimop
De Kriebel - schoolgebouw
t Keperke LS - schoolgebouw
Dil'arte
Muziekacademie Groot Bijgaarden
Castelhof
Financiële Dienst
Garage brandweer
Gemeentehuis - Kasteel de Viron
Gemeentehuis Itterbeek
Gemeentelijk archief
Atelier - dienst gebouwen
Kasteelhoeve
Koetshuis - dienst onderwijs
Koetshuis - dienst welzijn & preventie
Loods Groot-Bijgaarden
Loods Schepdaal - openbare ruimte
Loods Schepdaal - Gemeentelijk domein
Pampoelhuis
t Keperke KS De Wip

Containerpark
Rode Kruis
Gemeenschapslokalen Sint-Gertrudis-Pede
Pastorie Itterbeek
Pastorie Sint-Egidius
Solleveld
Kinderdagverblijf 't Bijgaardje
WZC Breugheldal
Marktstraat bejaardenwoningen
Welzijnscampus
Wooneenheden LOI'S

Samenwerkingsvormen

Alle ideeën, suggesties en visies die in dit memorandum aan bod kwamen, vragen van een gemeente grote financiële inspanningen. Er zijn echter heel wat synergieën mogelijk en ook alternatieve samenwerkingsvormen, die de betaalbaarheid ervan realistisch maken. Wellicht neemt de gemeente deze nu al onder de loep.

PPS-constructies

PPS is een overheidsproject waarbij de private partner verschillende verantwoordelijkheden en risico's op zich neemt. Meestal staat die partner in voor ontwerp, bouw, financiering en onderhoud. De gemeente Dilbeek maakt onvoldoende gebruik van deze samenwerkingsvorm.

Sale & lease back

De sale-and-rent-backtechniek is een financieringstechniek waarbij de gemeente één van zijn panden verkoopt aan een derde partij, om dit vervolgens te huren van de koper tegen vooraf bepaalde voorwaarden. Zo komen er middelen vrij voor de verdere uitbouw en versterking van andere gemeentelijke activiteiten. Tegelijk behoudt de verkoper de controle over het vastgoed, waardoor er operationeel niets hoeft te veranderen.

SCHIET IN ACTIE

Ga alternatieve samenwerkingsvormen aan om investeringsprojecten sneller en realistisch tot uitvoering te brengen.

Neem als gemeente een leiderspositie bij fusiegesprekken met naburige gemeenten.

Intergemeentelijke samenwerking

Bepaalde dienstverlening kan misschien intergemeentelijk worden georganiseerd. De bouw van een zwembad, een multidisciplinaire sportcampus of een recreatiegebied kan ook over de grenzen heen van een gemeente worden georganiseerd en gefinancierd.

Fusies van gemeenten

Ook Dilbeek zal de komende jaren moeten nadenken of een fusie met andere gemeenten tot de mogelijkheden behoort. Het meest voor de hand liggend lijkt dat Dilbeek, Asse en Ternat één fusiegemeente zouden vormen. Deze fusie heeft een grote invloed op het ruimtelijk beleid, de ontwikkeling van sportcampussen, vervoer en diensten. Neem dit gegeven mee op in plannen.



Autonoom Gemeentebedrijf (AGB)

Een autonoom gemeentebedrijf (AGB) is een extern verzelfstandigd agentschap (EVA) van de gemeente. De dienst wordt opgericht door de gemeente zelf, beschikt over een eigen rechtspersoonlijkheid met een publiekrechtelijk statuut en voert welbepaalde taken van gemeentelijk belang uit.

Waarom een AGB oprichten? Een AGB:

- beschikt over relatieve onafhankelijkheid
- heeft eigen bestuursorganen en een eigen vermogen
- kan zelfstandig overeenkomsten sluiten en in rechte optreden.

Een AGB is éénhoofdig: er is slechts één aandeelhouder of oprichter, namelijk de gemeente zelf. Daarom heeft een autonoom gemeentebedrijf ook geen algemene vergadering; de gemeenteraad oefent deze rol zelf uit.

Een autonoom gemeentebedrijf is een rechtspersoon van publiek recht. Dat betekent:

- dat de wet op de overheidsopdrachten van toepassing is
- dat het autonoom gemeentebedrijf kan onteigenen
- dat het autonoom gemeentebedrijf zich moet houden aan de beginselen van behoorlijk bestuur en moet handelen binnen het algemeen belang
- dat de principes van openbaarheid van bestuur van toepassing zijn en het AGB haar beslissingen formeel hoort te motiveren.

De dagelijkse werking van een AGB bestaat uit beleidsuitvoerende taken van gemeentelijk belang. Het AGB kan betrokken zijn bij de beleidsvoorbereiding, maar kan niet verantwoordelijk zijn voor het beleid zelf.

De taken van een autonoom gemeentebedrijf zijn beperkt tot het gemeentelijk belang en mogen dus geen bovengemeentelijke belangen inhouden. Alle taken van gemeentelijk belang komen in aanmerking.

De voordelen van een AGB

- **Flexibelere werking:** beslissingen nemen gaat sneller dan via het college en de gemeenteraad.
- **Eigen identiteit:** door de afzonderlijke rechtspersoonlijkheid kan een bepaalde activiteit los staan van de onmiddellijk connotatie met de gemeente. In de sectoren cultuur en sport wordt dat veelal als een pluspunt gezien.
- **Participatie in andere rechtspersonen,** al zijn de mogelijkheden beperkt om deel te nemen in vennootschappen (filialen) en zich zo op de private markt te begeven.
- **Financiële voordelen:** een autonoom gemeentebedrijf kan in bepaalde gevallen BTW-plichtig zijn en aldus de BTW die het betaald heeft recupereren. Dat zorgt voor een belangrijke besparing bij grote renovaties of investeringen.

De taken van een AGB in Dilbeek

- Beheren, transformeren en energetisch renoveren van de eigen gebouwen
- Faciliteren van bouwshift-doelstellingen: de juiste woning op de juiste plaats (bouwrechtenruil)
- Complexe projectgebieden zelf ontwikkelen en nadien vermarkten

Verhandelbare bouwrechten

Niet alle bouwgronden zijn goed gelegen. Daarom kunnen bouwrechten geruild worden voor cash.

Hoe werken bouwrechten?

De Vlaamse Overheid heeft het systeem van verhandelbare bouwrechten ingevoerd. Het is nu mogelijk om 'het recht om te bouwen' op een bepaald perceel te verhandelen en te verkopen aan een andere partij. Dit systeem van verhandelbare rechten om te bouwen bestaat al langer in andere landen.

Hoe gaat het concreet in het werk?

- 1 - Je bent eigenaar van een perceel bouwgrond in een landelijke gemeente. Je bent niet van plan om hierop te bouwen.
- 2 - Een commerciële ontwikkelaar wil een appartementsgebouw in het centrum bouwen. Die is op zoek naar een aantal bouwrechten om dit appartement groter te maken.
- 3 - Dankzij het systeem van bouwrechten kan de eigenaar van het perceel zijn 'recht om te bouwen' verkopen aan de ontwikkelaar.

Uiteraard zijn hier voorwaarden aan verbonden. Je moet ook oppassen dat je geen geld verliest bij de verkoop van de rechten.

Een autonoom gemeentebedrijf kan faciliteren tussen grondeigenaar, projectontwikkelaar of eigen gemeentelijke gronden.

Bronnen

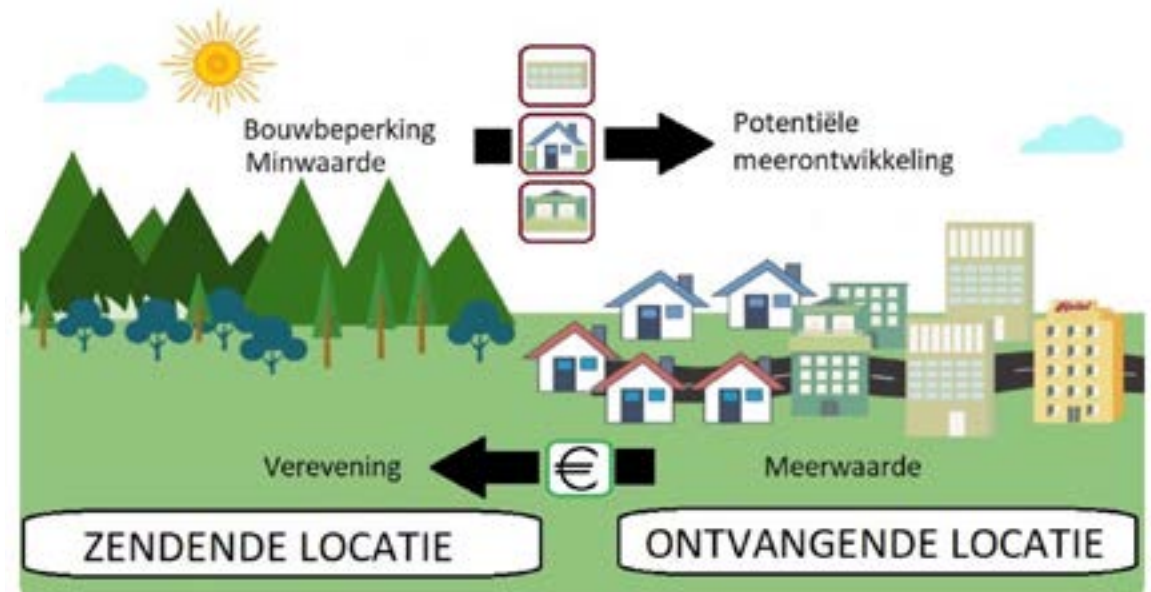
<https://www.bouwrechten.be>

<https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/ruil-slecht-gelegen-bouwgronden-voor-bouwrechten-steden-en-gemeenten>

Volgens Bond Beter Leefmilieu

“Als de overheid de bestemming van die slecht gelegen bouwgronden wil wijzigen naar natuur of landbouwgrond, dan moet ze planschade betalen. De rekening daarvan kan aardig op lopen. Het systeem van verhandelbare bouwrechten biedt een oplossing.

Via verhandelbare bouwrechten kunnen de bouwrechten in slecht gelegen bouwzones geruild worden met bouwmogelijkheden op goed gelegen terreinen in of aansluitend bij de kernen. Door op deze locaties hoger en dichter bouwen te stimuleren, neemt het overaanbod aan bouwmogelijkheden buiten de kernen af. Op die manier is er voldoende huisvesting om de bevolkingsgroei op een verantwoorde manier op te vangen.”





MEMORANDUM 2040

Samenvattend



8 werven, 40 concrete actiepunten

Dit memorandum bevat ideeën voor beleidsmakers om mee aan de slag te gaan in de volgende drie legislaturen. Actiepunten overstijgen weliswaar één enkele legislatuur, maar dringen aan op daadwerkelijke uitvoering. Uit alle suggesties selecteert de GECORO 8 belangrijke werven en 40 concrete actiepunten.

Maak regelgeving niet verstikkend

- Maak een bouwkompas 2.0 in samenwerking met GECORO
- Faciliteer met het Bouwkompas alternatieve woonvormen
- Zet het woonomgevingsplan om in een ruimtelijke dichtheidskaart
- Beloon een projectlast zo, dat het ook een projectlust wordt
- Laat een kwaliteitskamer projecten met een impact beoordelen

Zorg voor leefbare dorpen

- Een dorp moet een dorp blijven door middel van Dorpse Architectuur
- Poorten en buurten kunnen grondig worden aangepakt door RUP's
- Doe aan verdere verdichting van de kernen mét vrijwaring van open ruimte
- Durf bij de herinrichting van dorpen buiten het openbaar domein denken
- Bewaar het visuele geheugen van een dorp

Werk de modal shift uit op maat van Dilbeek

- Voer een beleid op basis van het STOP-principe
- Werk een duurzaam fietsnetwerk verder uit
- Realiseer het netwerk van trage wegen
- Verbindt elke deelgemeente, buurt of gehucht met een buslijn in een lus
- Pas doordachtere regelgeving toe voor deelparkeren nabij projecten

Stem het beleid af op de lokale ondernemer

- Maak vitale handel in de kernen levensvatbaar door ruimtelijke keuzes
- Bepaal de invulling van industrieterreinen en optimaliseer ze
- Creëer nieuwe, duurzame KMO-zones voor de lokale ondernemer
- Creëer een duurzame oplossing voor Dilbeek voor Durvers
- Zorg voor Mobipunten in elke deelgemeente en/of KMO zone

Maak Dilbeek groener en duurzamer

- Voer het RUP Open Ruimte uit
- Verbind de groene corridors als basis voor meer biodiversiteit
- Faciliteer in het delen van groene energie
- Maak buffering en captatie van regenwater verplicht
- Geef plaats aan landbouw en respecteer het landschap

Stem het ruimtelijk beleid af op noden en groepen

- Voer als gemeente regie over een woonbeleid dat noden moet lenigen
- Houd wonen betaalbaar
- Draag met het ruimtelijk beleid bij tot meer welzijn
- Maak publieke ruimte en infrastructuur voldoende toegankelijk
- Wijzig uw beleid rond de N8 om die zone leefbaar te maken

Laat Dilbeek nog meer bruisen

- Cluster school, sport en ontspanning op innovatieve campussen
- Voorzie meer speelplekken en betrek kinderen bij het ontwerp ervan
- Betrek de jeugd bij uw jeugdbeleid
- Creëer buurthuizen op basis van lokale noden: buurtcafe, muziekatelier, ...
- Zorg voor kunst in openbare gebouwen en de openbare ruimte

Ga van start met een Autonom Gemeentelijk bedrijf

- Trek talentvolle medewerkers aan
- Doe aan clustering van funcies en energetische transformatie
- Ontwikkel strategisch maatschappelijke buurten
- Faciliteer in bouwrechtruil
- Zorg voor een hefboom via alternatieve financieringsvormen

Slotwoord

Hopelijk weet dit memorandum te inspireren en kan dit een leidraad vormen voor de verkiezingsprogramma's van elke politieke partij.

Dit memorandum werd geschreven door verschillende auteurs; waardoor de schrijfstijl van de artikels varieert. Veel onderwerpen werden bovendien enkel nog maar kort aangehaald. Verdere verdieping is dus altijd nodig. In de volgende legislatuur is verdere uitwerking noodzakelijk. GECORO Dilbeek heeft alvast voldoende kennis en deskundigheid in huis om hier participatief toe bij te dragen of aan mee te werken.

GECORO Dilbeek zal overigens in de komende jaren regelmatig dit memorandum staven aan de beleidsmaatregelen die worden genomen binnen de administratie, het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad.

Ik wens via deze weg alle leden van GECORO Dilbeek te danken voor hun creatieve input en hun engagement om dit document mee vorm te geven. Een bijzonder woord van dank gaat aan de redactieraad. Er ging heel wat tijd en energie in het verwerken van de vele ideeën in dit memorandum.

Ook wens ik de ter ziele gegane Adviesraad lokale economie te bedanken voor hun financiële steun en de Seniorenraad voor de nuttige tips.

Politici & beleidsmakers... nu is het aan jullie!

Samen maken we Dilbeek ruimtelijk klaar voor 2040.

Dirk Evenepoel
Voorzitter GECORO Dilbeek



Publicatiedatum: 01/12/2023

Verantwoordelijke uitgever:

GECORO DILBEEK

Gemeenteplein 1 – 1700 Dilbeek

dirk.evenepoel@telenet.be - 0497 82 14 36