

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING (online)
Verslag van de vergadering van 17 februari 2022

Naam	Functie	Aanwezigheid
Luc Deleu	Schepen	a
Stijn Quaghebeur	Schepen openbare ruimte en wonen	a
Sen Verdievel	Directeur W&O, OR, BZ	v
Laurent Coppens	Secretaris	a
Björn Verhofstede	Deskundige Ruimtelijke Planning	a
Brigitte De Molder	Omgevingsambtenaar	a
Dirk Evenepoel	Voorzitter	a
Dirk Kerckhofs	Afgevaardigde milieu/natuurverenigingen	v
Laurence Van Cutsem	Afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	v
Thomas Valkeniers	Plaatsvervanger afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	a
Willy Kempeneer	Afgevaardigde handelaars	a
Johan Leemans	Afgevaardigde landbouwers	/
Hendrik Appelmans	Plaatsvervanger afgevaardigde landbouwers	a
Herwig Troost	Afgevaardigde werknemers	a
Betsy De Becker	Plaatsvervanger afgevaardigde werknemers	/
Ellen Van Lierde	Deskundige RO	a
Ludo Leuwers	Deskundige RO	a
Thomas Blancke	Deskundige RO	a
Ian Leonard	Deskundige RO	a
Gwendy Tielemans	Deskundige RO	a
Sara Vermeulen	Deskundige RO	a
Fevzi Yildirim	Effectief lid	v
Luc Vanlee	Effectief lid	a
Ruth De Ras	Effectief lid	v
Stéphanie Boon	Effectief lid	v
Hugo Marissens	Effectief lid	a
Marieke Leemans	Plaatsvervangend lid	a
Martine Pitteljon	Plaatsvervangend lid	v
Jos Rolies	Plaatsvervangend lid	a
Luc Schellen	Plaatsvervangend lid	v
Chris Verhelst	Plaatsvervangend lid	a
Reindert De Schrijver	Afgevaardigde politieke fractie	a
Guy Pardon	Afgevaardigde politieke fractie	v
Gido Van den Ende	Afgevaardigde politieke fractie	a
Karel De Ridder	Afgevaardigde politieke fractie	a
Gino Roesems	Afgevaardigde politieke fractie	v
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	v
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	a
Marc Willen	Afgevaardigde politieke fractie	v
Jef Vanderoost	Afgevaardigde politieke fractie	v
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	a

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Projectlast - toelichting stand van zaken
- Woonomgevingsplan - kennisgeving
- Werkgroep beeldkwaliteitskamer
- Beleidsplan Ruimte van de provincie
- Varia

1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

2. Projectlast - stand van zaken

Björn geeft een korte stand van zaken over dit project.

Opmerkingen:

- Zijn er nog andere instanties die gaan ingezet worden om mee te beslissen of een project tot een goed einde zal gebracht worden? Bij elk project wordt bekeken welke andere instanties erbij moeten betrokken worden, zoals AWV, Farys, ...
- Is er al een ontwerptekst klaar? → neen, er is nog geen echte ontwerptekst, enkel is er een presentatie die in september reeds is gedeeld.
- Waarom moet dit zo snel op de gemeenteraad van maart geplaatst worden en kan dit niet bekeken worden ifv kwaliteitskamer, voorbeeld wat betreft de inpasbaarheid in de omgeving? → Eind februari wordt de feedback verwacht van GD&A en daarna wordt er intern overleg met ontwerper Voorland afgetoetst.
- Waar zit de objectivering van het project als je de waardebepaling eruit laat? → projectlast dient om een meerwaarde te realiseren en niet om een belasting op te leggen. Vb een park kost €100 en de ontwikkelaar krijgt hier €120 voor dit park te realiseren door extra bouwmogelijkheden te geven. Niet elk project is ontginbaar en zal in functie hiervan moeten bekeken worden en zal volgens aan alle andere juridische instrumenten moeten getoetst worden.
- Wat zijn de criteria voor een project om onder deze projectlast te vallen? → ontginbaarheid wordt per project afgetoetst. Het is door de bouwmogelijkheden die gecreëerd worden dat er verbetering van de omgeving bekomen wordt.
- Moet dit niet gekoppeld worden aan de kwaliteitskamer? → voor zo'n projecten zou de projecten door de kwaliteitskamer kunnen beoordeeld worden.
- Wat is de doorlooptijd dan van zo'n traject? → er wordt geen termijn vooropgesteld, er is enkel een beginbeslismoment en een eindbeslismoment. Dit is een proces op maat voor elk project, maar er wordt wel een plan van aanpak gemaakt waarin de termijnen worden vastgelegd. Zodat de initiatiefnemer weet welke stappen op welk moment genomen worden.
- De gemeenteraad dient eerst de verordening voorlopig goed te keuren, nadien wordt er een openbaar onderzoek van 30 dagen ingesteld. De bezwaren en adviezen worden dan door de gecoro behandeld en nadien wordt dit definitief vastgesteld door gemeenteraad.
- Verordening op gecoro in maart, dan eind april op gemeenteraad ter voorlopige vaststelling, openbaar onderzoek maand mei, behandeling bezwaren en adviezen op gecoro juni.

3. Woonomgevingsplan – voorstel advies

Dirk stelt een voorstel van advies voor die voorbereid is door de werkgroep.

- Zie advies gecoro 17/02/2022 gepubliceerd op teams.

4. Werkgroep kwaliteit

Voorzitter Dirk geeft een toelichting betreffende het voortraject mbt het uitwerken van een beeldkwaliteitsplan en het opstarten van een kwaliteitskamer.

Opmerkingen:

- Is dit eerder van toepassing op grotere projecten of grotere gebieden die dienen ontwikkeld te worden? Er zijn weinige locaties in Dilbeek waarop dit van toepassing zal kunnen zijn → er moet wel naar gestreefd worden om een aantal kwaliteiten in elk project van enige omvang in te zetten. Ook in andere projecten kan deze kwaliteitskamer een waardevolle inbreng hebben, voorbeeld bij het bouwen van een groepje aaneengesloten woningen, het beeld van een eengezinswoning kan zeer bepalend zijn, inrichten van een binnengebied, aanleg van nieuwe straten, ... Ook bijvoorbeeld om de eigenheid van een wijk die verdicht wordt te bewaken qua beeld, kan deze inbreng nuttig zijn.
- Het is de bedoeling dat samen met de ontwerper toch een gedragen project gekomen wordt, waarbij alle aspecten (zoals mobiliteit, groen, erfgoed, ...) bekeken worden. Dit zal het traject in principe niet moeilijker maken.
- Hoe zal dit concreet worden ingepast in de voorbesprekingen van een project? Het is nu al niet gemakkelijk om iedereen op korte termijn samen aan tafel te krijgen (zoals schepenen, adviesinstanties, ...). De administratie is benieuwd naar de praktische uitwerking van deze kwaliteitskamer.
- Wie graag wil deelnemen aan de maandelijkse bijeenkomst, mag een bericht via mail sturen naar Dirk.
- Doel: voor eind 2022: proefopstart 'DAG VAN HET DORP' (19/05).

Documenten zijn op teams te vinden.

5. Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Laurent geeft een toelichting betreffende voorontwerp 2.

- Indien gecoro hierop een advies wilt uitbrengen bij de provincie dient dit ten laatste op 16 maart 2022 te gebeuren. Dirk zal hierover een rondvraag doen.
- Door de administratie zal er ook nog een advies uitgebracht worden.
- De categorisering van de kernen zal moeten afgetoetst worden aan het woonomgevingsplan die de gemeente heeft opgesteld. Dit is niet in tegenspraak met de gemeentelijke visie.
- Indien er een RUP wordt opgemaakt, dient dit zich te schikken naar deze visie. De planologische context van een hoger beleidsplan dient steeds opgenomen te worden.
- De werkgroep van het woonomgevingsplan zal zich hierop toeleggen in een afzonderlijke digitale vergadering.

Alle documenten worden op teams geplaatst.

Volgende gecoro: 17 maart 2022 (digitaal)

Opgemaakt te Dilbeek, 17 februari 2022

Laurent Coppens
Secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter