

**GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING (online)**  
**Verslag van de vergadering van 13 januari 2022**

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Aanwezigheid</b>
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	v
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	/
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	v
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	a
Chris Verhelst	Plaatsvervangend lid	v
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	a
Jef Vanderoost	Afgevaardigde politieke fractie	v
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	v

## Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- RUP Open Ruimte – finaal advies gecoro
- Dossier Appelmanshoeve – stand van zaken
- Woonomgevingsplan + toelichtingsnota – bespreking
- Verordening kwaliteit – feedback gemeenteraad
- Varia

### 1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

### 2. RUP Open Ruimte – finaal advies gecoro

Er is een eindontwerp voorgesteld door het ontwerp bureau die terug te vinden is op teams. Op een eerdere gecoro werden de bezwaren van het openbaar onderzoek reeds gebundeld en behandeld. Hier worden de adviezen van de hogere instanties besproken, m.n. advies provincie, en departement landbouw en visserij.

Alle opmerkingen van de leden worden gebundeld en samengevoegd in één globaal advies.

Het finaal advies van de gecoro wordt ten laatste vrijdag 14/01 toegezonden aan gemeente, om dit dan toe te voegen aan het gemeenteraadsdossier.

Opmerkingen:

- de vervanging van het woord 'natuurverweving' vervangen door term 'valleiherstel' heeft dat geen consequenties? De term valleiherstel is eerder een vage term, minder expliciet, natuurverweving is een bestaande term waarbij iedereen weet wat dit omvat.
  - landbouwactiviteiten kunnen in deze gebieden ten allen tijden blijven doorgaan. Dit is enkel een overdruk, waarbij natuurverweving vooral gericht was om 'natuur', maar dat het eerder ging over het herstellen en versterken van de valleistructuur. Heeft geen gevolg voor de landbouwactiviteiten, omdat de onderliggende basisfunctie agrarisch gebied is.
- Weglaten van voorkeurecht van provincie is wel spijtig.
  - De provincie wil zich momenteel niet actief inzetten om mee te werken aan de uitvoering van dit plan.

### 3. Omgevingsvergunning Appelmanshoeve – stand van zaken

Laurent geeft een korte stand van zaken betreffende het project van de Appelmanshoeve te St-Martens-Bodegem.

Door het beroep van de buurtbewoners tegen de gemeenteraadsbeslissing 'zaak der wegen' is aanvaard en werd dit vernietigd. Er moet opnieuw een beslissing door de gemeenteraad gebeuren vooraleer de deputatie een beslissing over het beroep tegen de vergunning.

De ontwikkelaar wil tegemoet komen aan de bezorgdheden van de buurt en wil zo de lange juridische weg vermijden. Er wordt een andere invulling gegeven worden voor het achterliggende gedeelte door er een klassieke verkaveling van 8 eengezinswoningen te maken zonder ondergrondse parkeergarage. De verbouwing van de vierkantshoeve blijft zoals voorzien in de oorspronkelijke plannen. Voor deze wooneenheden zal er achteraan een bovengrondse parking voorzien worden met 25 plaatsen met een ontsluiting langs de St-Martinusstraat = publieke erfdienstbaarheid.

De gemeente is in onderhandeling gegaan met de ontwikkelaar om deze parkeerplaatsen toch ondergronds onder de nieuwbouwvleugel van de hoeve te plaatsen. Deze aangepaste plannen moeten door de ontwerper nog worden overgemaakt aan de gemeentelijke administratie.

Opmerkingen:

- De bestaande loods is bouwtechnisch niet mogelijk om in te richten als wooneenheden en zal er hier een herbouw worden voorzien met ondergrondse parking.
- Het aantal wooneenheden vermindert t.o.v. het eerste plan van 21 naar 8 woningen.
- Wordt er een gemeenschappelijk ruimte voorzien voor de buurt. De achterliggende zone wordt verkaveld met individuele tuinen en niet publiek. Enkel het gedeelte tussen de hoeve en de nieuwbouwwoningen worden publiekelijk gemaakt.
- Reden voor vernietiging GR-besluit: het rooilijnplan was niet correct opgesteld, niet voldoende gemotiveerd, en de gemeenteraad heeft alle bezwaren behandeld, maar zij hebben enkel bevoegdheid om de bezwaren betreffende de wegenis te behandelen.

De documenten zijn terug te vinden op het teams-kanaal.

## 4. Bespreking woonomgevingsplan + toelichtingsnota

Stijn geeft korte inleiding hoe het woonomgevingsplan is ontstaan en geëvolueerd is en wat de doelstellingen zijn van het beleid. M.a.w. meergezinswoningen op de juiste plaats krijgen, rem zetten op deze meergezinswoningen en het landelijk karakter te vrijwaren ~ bouwshift.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling is een beleid dat de gemeente wenst te voeren, maar hoe we dit juridisch moeten verankeren was en is nog steeds lopende. Er zijn verschillende opties op dit te doen: via een verordening, via een RUP of deelRUP's. Ook waar we dit willen doen, moeten we nog uitzoeken. Willen we dit doen in gebieden waar we willen verdichten of juist in die gebieden waar we niet willen verdichten?

De kaart is al verschillende malen veranderd door de verschillende inzichten en gesprekken met provincie en andere instanties.

De groene zones op de kaart liggen voornamelijk in woongebied landelijk karakter en is juridisch oké met het gewestplan, waar we zeggen dat hier geen meergezinswoningen mogelijk zijn.

In de woongebieden kan je differentiëren, zolang je niet aan de bouwrechten komt, maar kan je wel beperken. Dit is in onze kaart typologie 2 waar we een beperkte verdichting toelaten. Type 3 en type 4 zijn zones waar dan weer meer wordt toegelaten.

Omdat er geen herbestemming gebeurt, is er hier ook geen sprake van planlast.

Er zijn wel een aantal anomalieën in de kaart, vb stationsomgeving St-Martens-Bodegem;

Lenniksebaan; Noordkant Ninoofsesteenweg Schepdaal .... Deze zones liggen allen in woongebied met landelijk karakter. De visie is hier om wel meergezinswoningen toe te laten gezien de ligging (mobiliteit, voorzieningen, ...), maar waarschijnlijk wel met een planinitiatief om dit juridisch te verankeren.

Neerhofstraat verdient meer kwaliteit, momenteel wgk maar ingevuld met een aantal appartementsgebouwen, dus hier ook een planinitiatief te nemen.

Omgekeerd: Rondenboswijk, Personaathofwijk, .... Liggen in woongebied en de visie is hier om meergezinswoningen niet meer toe te laten, dus ook planinitiatief nodig.

Welk planinitiatief er zal moeten genomen worden, wordt later bepaald in overleg met de provincie.

Ook kijken met een bepaalde geschiedenis willen we bewaren zoals bijvoorbeeld de Kaudenaardewijk (interbellum wijk), Tennislaan, ....daarom is er gekozen voor typologie 2.

**Op 22 februari wordt de eerste versie van het woonomgevingsplan op gemeenteraad ter goedkeuring voorgelegd.**

Hierna zullen een aantal prioriteiten worden vastgelegd waarmee we effectief aan de slag willen gaan.

Om voor kwaliteit te zorgen binnen de gemeente, is dit een eerste stap in de goede richting. De visie is hierbij een eerste stap om dit verder te zetten.

Een kleinere werkgroep van de gecoro heeft zijn bevindingen op papier gezet en wordt hier overlopen voor al de leden van de gecoro.

## Opmerkingen:

- De contouren van de verschillende RUPs zouden op het plan moeten ingetekend worden. In een RUP staan er nog andere voorschriften vermeld die afwijken van de typologieën die in dit woonomgevingsplan staan vermeld. Dit zal stuiten op conflicten. Voorstel: enkel de contourlijn op plan weergeven.
- Kan een onbebouwd perceel nog bebouwd worden met MGW in woongebied met landelijk karakter, groen op kaart? Dan wordt er later een planinitiatief genomen om dit om te zetten. Wordt op weinig plaatsen gedaan binnen de gemeente.
- De potentiële projectgebieden die opgenomen zijn binnen dit plan, gaan een ander traject volgens voornamelijk wat betreft inzake sociale huisvesting (invulling BSO). De studie die hieromtrent wordt opgemaakt zal op een later moment toegelicht worden op de gecoro. Dit wil niet zeggen dat hier in deze gebieden enkel sociale woningen worden ingericht.

De opmerkingen die de werkgroep heeft voorbereid wordt door de voorzitter overlopen. Dit document is ook raadpleegbaar in het teams-kanaal.

- Het is niet de bedoeling dat alle zonevreemde verkavelingen worden opgenomen in dit plan, deze woningen houden hun rechten uit de verkavelingen. Het plan doet hier enkel een uitspraak over woongebieden in de ruime zin → dus worden niet ingekleurd!
- Binnen de werkgroep zijn er ook bepaalde meningsverschillen. Is dit dan wel het advies van de gecoro? Er konden in tussentijd al dingen opgelost worden, maar is niet gebeurd, zoals Groot-Bijgaarden – parkgebied ook ingekleurd.
  - Er wordt wel wat begrip gevraagd omtrent de werkbelasting van de administratie omdat dit niet het enige project en werk is die er moet gebeuren.
  - Als er geen argumentatie is van de rest van de gecoro, wordt dit als advies meegenomen.
- Hoe afdwingbaar zijn de gele ingekleurde zones? Is direct na het gemeenteraadsbesluit van toepassing en zitten we aan deze nieuwe visie vast.
- De school Begijnenborre is nog geel ingekleurd en is reeds aangepast op de kaart.
- Dit plan moet vooral gezien worden als een handleiding en is geen juridisch vaststaand plan.
- Gaat de provincie dan mee in dit verhaal? Ja, indien de officiële procedure wordt doorlopen, o.a. het publiek bekendmaken aan de brede bevolking. Hoeft geen openbaar onderzoek te zijn.
- Er zullen ook afwijkingsmogelijkheden in het plan worden opgenomen, zodat verouderde of gebouwen in slechte staat, een andere invulling kunnen krijgen om het financieel mogelijk te maken.
- Aan Begijnenborre wordt er ook een stuk opgenomen in het RUP open ruimte om te herbestemmen → wordt uit dit plan weggelaten.
- Als er een volgende versie wordt gemaakt, welke procedure wordt er dan gelopen? Dit moet gewoon terug door gemeenteraad goedgekeurd te worden.
- Dit plan moet aan de praktijk worden getoetst en na evaluatie eventueel ons toelaten een nieuwe versie op te maken.

In een volgende fase zal er een prioriteitenlijst worden opgemaakt, waarin wordt opgenomen welke herbestemmingen nodig zijn en welke zones het snelst dienen aangepakt te worden, en hoe we dit dan verankeren in een juridisch plan.

Het persoonlijk advies kan nog uitgebracht worden, de enquête zal door Dirk worden doorgestuurd.

Volgende gecoro: 17 februari 2022

Opgemaakt te Dilbeek, 13 januari 2022

Laurent Coppens  
Secretaris

Dirk Evenepoel  
voorzitter