

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING
Verslag van de vergadering van 22 december 2022

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

Agenda

1. Goedkeuring verslag vorige gecoro
2. Behoeftestudie ondernemen – Toelichting Idea Consult
3. Voorontwerp RUP Stationsomgeving – voorbereiding advies gecoro
4. Ruimtelijke scan Lennik-Dilbeek – feedback op presentatie provincie d.d. 8.12.2022
5. Woonomgevingsplan: verslag werkgroep gecoro
6. Projectlast/antérieure overeenkomst: opmerkingen gecoro
7. Ontwikkelen van een Memorandum Beleidsvisie GECORO 2024 – 2030: opstarten studie
8. Beëindiging adviesraad Lokale Economie ... en welke taken Gecoro in de toekomst kan overnemen
9. Varia: Problematiek Kaudenaardewijk

Gecoro wordt afgesloten met een eindejaarsdrink.

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag van de gecoro van 17 november 2022 wordt overlopen en goedgekeurd.

2. Behoeftestudie ondernemen – Toelichting Idea Consult

Wouter Bervoets van Idea Consult licht de behoeftestudie ondernemen toe.

Opmerkingen/vragen:

- Spijtig dat er slechts 25 bedrijven de enquête hebben beantwoord.
- Gemis in de studie: welke zijn de ideale terreinen die kunnen aangesneden worden voor bedrijvigheid?
- Voor de A. Gossetlaan: diepere analyse bestaande bedrijven nodig.
- 9 ha beschikbare bedrijventerrein: dit houdt niet de buffers/onbebouwde ruimtes rond de bedrijven in. Wel bijvoorbeeld de onderbenutte parking van firma Hocké.
- Motiveren noodzaak extra bedrijventerrein aan de N8: dit was geen doelstelling van de studie.
- Dilbeek is te klein om de extra behoefte aan bedrijventerrein te analyseren. Extra behoefte zou op provinciaal niveau moeten geanalyseerd worden.
- Beperking in de hoogte door voorschriften: enkel het geval in het BPA Roekhout (max. 20 m hoogte).

Volgende stap: inrichtingsstudie 'Winddries'(tussen Windmuts en Bettendries) opstarten. Studie is gegund aan architectenbureau Kras architecten.

3. Voorontwerp RUP Stationsomgeving – voorbereiding advies gecoro

Laurent Coppens licht de stand van zaken van het dossier (vorige, huidige en toekomstige stappen) toe. De gecoro moet het voorontwerp ook adviseren (cfr. art. 2.2.20 VCRO en Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen).

Een werkgroep bestaande uit Dirk Evenepoel, Thomas Blancke en Hugo Marissens (met ondersteuning van Laurent Coppens) zal via Teams samenkomen op dinsdag 10 januari 2023 om het advies van de gecoro voor te bereiden. Voorzitter Dirk Evenepoel zal nog een mailing rondsturen met verzoek dat anderen ook deelnemen.

Op de volgende plenaire vergadering (19 januari 2023) zal de gecoro advies uitbrengen.

Alle documenten m.b.t. het voorontwerp en de uitgebrachte adviezen zijn terug te vinden in het Teams kanaal.

4. Ruimtelijke scan Lennik-Dilbeek – feedback op presentatie provincie d.d. 8.12.2022

Opmerking:

- Het studie bureau hanteert een zeer academische en theoretische benadering, wat betreurenswaardig is. Gevreesd wordt dat het resultaat van de studie weinig of niet bruikbaar zal zijn.

5. Woonomgevingsplan: verslag werkgroep gecoro

De werkgroep van de gecoro is op 21 november samengekomen (aanwezig: Ludo Leuwers, Thomas Blancke, Chris Verhelst, Luc Vanlee, Ellen Van Lierde, Dirk Evenepoel). Het advies werd op 1 december verstuurd naar dienst Wonen & Ondernemen en wordt door de voorzitter verder toegelicht. Volgend advies werd gegeven:

- Binnen typologie 2 kan pas worden gesplitst vanaf 14m brede gevel. Gevels kleiner dan 14m zijn wel nog steeds horizontaal splitsbaar. Echter is vaak een verticale splitsing bij gevels van 12 a 13m kwalitatiever dan horizontaal. Het is dus geen pleidooi om gevels van 12m verticaal EN horizontaal splitsbaar te maken waardoor opnieuw 4 units ontstaan maar wel bijvoorbeeld 2x gesplitst enkel verticaal (2 units).
- We merkten op dat het voetbalveld in Sint-Martens-Bodegem (tussen de Sint-Martinusstraat en de Neerstraat ingekleurd staat binnen Typologie 1) ... Is echter recreatiegebied volgens gewestplan.
- Het concept van een woonerf ontbreekt binnen alle typologieën. Echter vaak een kwalitatieve / betaalbare en passende woonvorm.
 - ⇒ Opmerking gecoro: wat verstaat men precies onder een woonerf? Woonerf is een definitie die voorkomt in de wegcode (zie <https://www.vlaanderen.be/toolbox-duurzame-mobiliteit/inrichten-van-tijdelijke-doorlopende-straat-fietsstraat-of-woonerf>). In het vakgebied ruimtelijke ordening wordt een woonerf nergens gedefinieerd.
- Het WOP is op vele plaatsen enorm beperkend voor renovatie of herontwikkeling van bestaande panden ... We riskeren hierdoor gebouwen te hebben die verloederen op termijn.
- De noodzaak om het WOP om te zetten in RUPs of contouren RUP is duidelijk. Gecoro hoopt dan ook dat hierin snel planinitiatieven worden genomen.

In de werkgroep werd tevens uitvoerig gesproken over:

- De noodzaak van het oprichten van een kwaliteitskamer
- De noodzaak van de opstart van een versie 2.0 van de verordening kwaliteit ... de doorlooptijd zal al gauw meer dan één jaar bedragen.

Hieromtrent veel notities gemaakt maar deze doen nu niet ter zake voor de nieuwe versie van het WOP.

6. Projectlast/antérieure overeenkomst: opmerkingen gecoro

Opmerkingen:

- Lijkt enkel voor zeer grote projecten toepasbaar te zijn (vanaf 40 appartementen). Wat met kleinere projecten?
- Wordt niet vermeld wie in stuurgroep zit.
- Er staat niets over timing in tekst.
- Nog veel onduidelijkheden in tekst.

Dossier wordt verdaagd naar volgende gecoro (19 januari). Gevraagd wordt aan Björn Verhofstede dan aanwezig zou zijn om bijkomende toelichting te geven. Op voorhand zal gecoro bemerkingen doorsturen ter voorbereiding van de vergadering.

7. Ontwikkelen van een Memorandum Beleidsvisie GECORO 2024 – 2030: opstarten studie

8. Beëindiging adviesraad Lokale Economie ... en welke taken Gecoro in de toekomst kan overnemen

5 jaar geleden werd een dergelijk memorandum door de adviesraad lokale economie opgesteld in aanloop van de vorige verkiezingen.

Thema's die in memorandum aan bod zouden komen: urbanisme, lokale economie, verkeer & mobiliteit en milieu & duurzaamheid. Memorandum zou tegen campagne gemeenteraadsverkiezingen (eind 2023) klaar moeten zijn. In memorandum moeten concrete voorstellen voorgelegd worden.

Voorstel timing opmaak memorandum:

- Januari 2023: opstart werkgroep
- Juni 2023: tussentijdse evaluatie met bestuur
- December 2023: memorandum klaar

Op volgende gecoro (19 januari) zal dit item nog eens toegelicht worden en zal nogmaals gevraagd worden naar deelnemers om memorandum mee te schrijven.

De vraag wordt gesteld of enkel de adviesraad lokale economie wordt betrokken of ook andere adviesraden (eventueel ook langer afgeschafte adviesraden).

9. Varia: Problematiek Kaudenaardewijk

Betreft vraag van burger met vraag om verkeerssituatie in de Kaudenaardewijk te bekijken.

⇒ Moet op wijkniveau bekeken worden.

10. Andere varia

- Geen variapunten.

Volgende gecoro: 19 januari 2023 (via Teams)

Opgemaakt te Dilbeek, 22 december 2022

Laurent Coppens

Secretaris

Dirk Evenepoel

voorzitter