

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING (digitaal)
Verslag van de vergadering van 2 maart 2023

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

Agenda

1. Goedkeuring vorig verslag
2. Memorandum nota: plan van aanpak
3. Kwaliteitskamer: plan van aanpak
4. Woonomgevingsplan: definitieve versie
5. Nieuwe Gecoro leden: plan van aanpak
6. Voorstelling directeur Burger & Omgeving: Jeroen Visser
7. Omgevingsvergunningsaanvraag project 'het bouwen van 5 meergezinswoningen met 28 woonentiteiten' in de Merlostraat Groot-Bijgaarden: toelichting
8. Groenuitbreidingsplan: toelichting Vincent (team OR)
9. Omgevingsvergunningsaanvraag project 'het bouwen van een school voor kleuteronderwijs & lagere school onderwijs in Sint-Anna-Pede': toelichting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag van de gecoro van 19 januari 2023 wordt overlopen en goedgekeurd.

Vraag naar volgende stappen voor het RUP Stationsomgeving:

Sinds de laatste gecoro van 19 januari 2023, waar de gecoro het voorontwerp heeft geadviseerd, werd het voorontwerp RUP aangepast naar een ontwerp RUP. Er werd een aangepast ontwerp opgemaakt. Het ontwerp RUP zal voorlopig worden vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2023. Daarna zal er een openbaar onderzoek worden georganiseerd (60 dagen; periode april – mei – juni). De bedoeling is om in het najaar tot de definitieve vaststelling van het RUP te komen.

Voor wat betreft de parallelle studie voor het openbaar domein: deze opdracht werd gegund aan Stramien. De startvergadering zal binnenkort plaatsvinden.

2. Memorandum nota: plan van aanpak

Voorzitter Dirk Evenepoel licht de werkgroep, het doel van het memorandum en de te bespreken thema's nog eens kort toe. De verschillende thema's worden besproken in 3 brainstormsessies tijdens de "gecoro-café's" (op 23 maart, 18 april en 11 mei; uitnodiging volgt).

3. Kwaliteitskamer: plan van aanpak

Er werden al positieve gesprekken gevoerd, zowel met de politiek als met de administratie om kwaliteitskamer vorm te geven. Men is het eens dat de kwaliteitskamer er moet komen. Het is nu de vraag op welke manier de kwaliteitskamer vorm kan krijgen, vast te leggen hoe vaak ze samenkomt, bij welk type projecten ze samenkomt,.... Dit wordt verder besproken op de volgende gecoro. Het is de bedoeling om in de tweede helft van het jaar te beginnen met projecten naar de kwaliteitskamer te sturen.

4. Woonomgevingsplan: definitieve versie

De definitieve versie van het WOP werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 28 februari 2023. De adviezen van de GECORO werden erin verwerkt. Er werd bijvoorbeeld naar het advies van de gecoro volgende afwijkingsmogelijkheid opgenomen:

"Een afwijking voor een alternatieve woonvorm (woonvorm die niet voldoet aan de bepalingen uit dit woonomgevingsplan) is mogelijk op voorwaarde dat het aantal woonentiteiten, realiseerbaar volgens de principes van dit woonomgevingsplan gecombineerd met de bepalingen uit de verordening 'kwaliteitsvol wonen' niet wordt overschreden.

Voorbeeld: in typologie 2 zou een woning met gevelbreedte van 13 m verticaal kunnen opgesplitst worden in 2 half open woningen (wat strijdig is met de bepalingen van het

woonomgevingsplan, aangezien de woning geen gevelbreedte van 14 m heeft) als alternatief voor een horizontale opdeling in twee appartementen. Aangezien de horizontale opdeling in twee appartementen enkel zou vergund worden op voorwaarde dat er voldaan wordt aan de vereisten van de verordening 'kwaliteitsvol wonen' en de vereisten voor eengezinswoningen in de verordening minder uitgebreid zijn, moet de aanvrager voor het specifieke project aantonen dat de volgens het woonomgevingsplan toegelaten woonvorm met 2 appartementen ook realiseerbaar is, rekening houdend met de verordening. Het is immers niet de bedoeling om door middel van deze afwijkingsmogelijkheid extra verdichting mogelijk te maken."

5. Nieuwe Gecoro leden: plan van aanpak

Volgende leden wensen of kunnen geen deel meer uit te maken van de gecoro:

- Fevzi Yildirim (effectief lid)
- Ruth De Ras (effectief lid)
- Betsy De Becker (plaatsvervanger afgevaardigde werknemers)

Er werd een bericht op de website van de gemeente gepubliceerd

(<https://www.dilbeek.be/nl/nieuws/kandidaten-gezocht-voor-gecoro>) om 2 nieuwe kandidaten te zoeken. De kandidaturen kunnen ingediend worden tot 30 maart 2023.

6. Voorstelling directeur Burger & Omgeving: Jeroen Visser

Directeur Jeroen Visser stelt zich kort voor. Hij zal aanwezig zijn op de volgende gecoro die fysiek zal doorgaan.

7. Omgevingsvergunningsaanvraag: het bouwen van 5 meergezinswoningen met 28 woonentiteiten in de Merlostraat Groot-Bijgaarden

Architecte Zoë Cassidy van bureau Osk-Ar licht de aanvraag toe.

- Wijzigingen t.o.v. vorige aanvraag:
 - De afstanden van de gebouwen tot de perceelsgrenzen zijn nu overal 10 m.
 - Foutjes op het landmetersplan (waardoor een trage weg op het noordelijk deel van het perceel lag) zijn weggewerkt. Het inplantingsplan werd bijgewerkt naar de werkelijk bestaande toestand.
 - De bovengrondse (bezoekers)parkeerplaatsen werden aangepast.
 - Elementen die niet voldeden aan de verordening werden aangepast.
 - Er zal ook een nieuwe trage weg worden aangelegd (met een publiek karakter). Deze zal de verbinding maken tussen de Merlostraat en de brandweg aan de achterkant van de sporthal.
- Vragen/opmerkingen:
 - Hoeveel afstand wordt er gehouden tussen de gebouwen? → Overal tussen 6 m en 8 m.
 - Wat is de kroonlijsthoogte? → 9,90 m.
 - De bereikbaarheid van de fietsbergingen werd nu ook in orde gemaakt: alle bergingen zijn toegankelijk via de gang (voordien waren er een aantal fietsbergingen die bereikbaar waren via parkeerplaatsen).
 - De nieuwe voetweg wordt positief onthaald. Dit is ook positief voor bezoekers die eventueel kunnen parkeren aan de sporthal (lost het probleem van parking in de naastliggende verkaveling ook op).
 - Er wordt verduidelijkt dat de voetweg een publiek karakter zal hebben en het perceel van de aanvraag niet wordt afgesloten.
 - Is dit een intensief groendak? → Ja, het idee is om een looiend landschap te creëren met plaatsen met meer en minder aarde en dus meer en minder begroeiing. Het is de bedoeling om echt een groen karakter aan de site te geven.

- Er zou een pleintje worden aangelegd in de omgeving (ten noorden van het perceel van de aanvraag). Er wordt verduidelijkt dat hier reeds een bestaande trage verbinding naartoe loopt.
- Blijven alle bomen maximaal behouden? → Er werd een inventarisatie van de bomen gemaakt. De dode bomen zullen sowieso gerooid worden, ook een aantal bomen die op de plaatsen van de toekomstige bebouwing komen, worden gerooid. De meest waardevolle en de overgrote meerderheid blijft behouden. Er worden ook nog nieuwe bomen aangeplant.

8. Groenuitbreidingsplan

Vincent Van Der Meiren van het team Openbare Ruimte licht toe waarom het plan tot stand is gekomen, de nood ervan, wat de 3 basisprincipes zijn, welke de doelstellingen zijn, de analyses die tot een eerste groenuitbreidingsplan (kaart) hebben geleid, de lopende projecten, de aanzet van de visie en een actieplan voor komend jaar.

Vragen/suggesties:

- Er wordt gesuggereerd om de studies die werden gedaan in het kader van de ruimtelijke scan Lennik-Dilbeek ook te bekijken voor extra info.
- Op het terrein gebeurt momenteel ook al heel wat, waar zich ook opportuniteiten m.b.t. groen voordoen bv. in het kader van het RUP stationsomgeving is er nu de opportuniteit om een groenverbinding te creëren (onder de spoorweg). Dit moet nu gebeuren want eens de werken afgrond zijn, is dit niet meer mogelijk voor een heel lange tijd. De vraag is dus of er al met mensen van Infrabel en mensen die bezig zijn met de realisatie van de fietssnelweg werd gesproken om deze verbinding te realiseren? Er zal in het kader van het RUP sowieso een verbreding moeten worden gemaakt onder de spoorweg. Deze verbreding kan breder worden gemaakt om groene verbinding te realiseren bv. de beek kan hier worden opengelegd + er kan een passerelle voor fauna en flora worden gerealiseerd (de spoorwegberm is nu een barrière) Stijn vult aan dat er is de studie gegund werd aan Stramien om de hele bovenbouw te bekijken. Dit is echter een zeer complex geheel. Een groenverbinding gaat ook gepaard met een grote kost en dan is er nog de Dansaertlaan die een barrière vormt. → verder te onderzoeken
- Vincent verduidelijkt dat wanneer er zich woonwijken bevinden binnen de aangeduide gebieden er maximaal zal worden ingezet op ontharding en vergroening zodat deze delen binnen het geheel passen.
- Wat is boerenlandschap? → Dat is hetzelfde als het landschapspark.
- Er wordt verduidelijkt dat het doel is om bijkomende groenstructuren te realiseren op zowel openbaar en als privaat domein. Om dit ook op privaat domein te kunnen realiseren is er sensibilisering nodig en kunnen samenwerkingen opgezet worden bv. samenwerken met burgerbudget: gronden aankopen via burgerbudget en een wandelweg door gemeente laten realiseren.
- De westkant van de spoorweg in Schepdaal werd niet groen getekend op de kaart. Hier bevindt zich nochtans Wereweide en een aantal bosgebieden die in de toekomst zouden kunnen uitbreiden. → Indien er iets niet werd opgenomen op de kaart dat niet betekent dat er daar niks meer mee zal gebeuren. Wereweide is belangrijk en zal wel nog uitgebreid worden. De getoonde kaart is slechts een richtinggevende masterplankaart, maar als er opportuniteiten zijn om ergens anders te bebossen zal dit zeker gebeuren volgens de principes van dit project → eventueel aan te passen op de kaart.
- Landbouwraad kan in de stuurgroep/in overleg meewerken. Vincent verduidelijkt dat Véronique De Buyst mee aansluit bij overleg en de landbouwraad zal in een volgend stadium ook worden geraadpleegd.
- Dirk Kerckhofs, vertegenwoordiger van natuur- en milieuverenigingen in de GECORO is ook kandidaat om hierover te overleggen. Vincent geeft aan dat er ook rechtstreeks met Natuurpunt contact zal worden opgenomen.

9. Omgevingsvergunningaanvraag nieuwbouw kleuter- en basisschool in Sint-Anna-Pede

Architect Seppe Broeckx van BureauBR licht de aanvraag toe.

- Wijzigingen t.o.v. vorige aanvraag:
 - In de beschrijvende nota wordt de noodzaak om een school op deze plaats te bouwen nog verder toegelicht. Er werd door de gemeente een studie uitgevoerd die het aantal geboortes van de laatste jaren in de omgeving in kaart heeft gebracht. Deze studie toont de nood aan voor een nieuwe school en werd daarom mee opgenomen in de nota.
 - Het milieulijk van de vergunningsaanvraag werd aangepast: in de eerste vergunningsaanvraag werd rubriek 32.1.1 aangevraagd zodat in de polyvalente ruimte geluidsversterkende activiteiten zouden kunnen georganiseerd worden (waarbij evenementen tot 95 dB mogelijk waren). Hier kwamen veel bezwaren over binnen. Dit werd nu aangepast, aangezien er geen intenties zijn om er luidruchtige (buitenschoolse) evenementen te laten doorgaan. De ruimte zal enkel voor schooldoeleinden gebruikt worden. Deze ruimte wordt in de nieuwe vergunningsaanvraag aangeduid als een refter en sportzaal.
 - De mobiliteitsstudie werd aangepast, meer bepaald werden de tellingen geüpdatet (de vorige tellingen werden tijdens corona uitgevoerd waardoor in de bezwaren vaak terug kwam dat deze niet representatief waren). De nieuwe tellingen geven echter wel nagenoeg hetzelfde resultaat. De mobiliteitsstudie blijft dus wel relevant.
 - Naar aanleiding van het ongunstige advies van de provinciale dienst waterlopen zijn er wel heel wat aanpassingen gebeurd (in overleg met de dienst). Het pre-advies werd opgenomen in de aanvraag. De belangrijkste zichtbare wijziging is dat langs de beide straten rondom de school er geen fysieke verbindingen meer gemaakt worden tussen de verhardingen op de site en het openbaar domein (bv. tussen K&R en Herdebeekstraat is er een groenstrook aangelegd zodat water hier kan infiltreren en niet afstroomt naar het openbaar domein, ook bij de parkeerplaatsen werd dit principe toegepast). Er werden ook extra metingen en berekeningen uitgevoerd, maar dit uit zich eerder in administratieve wijzigingen.
 - Er werd samengezeten met een ingenieur akoestiek. Hij was positief over de inplanting en inbedding van het project in de buurt. De geluidsoverlast wordt beperkt. Bijkomende maatregel is wel dat de speelluifels op de speelplaatsen zullen uitgerust worden met akoestisch absorberende materialen. Dit heeft een zeer groot effect om het geluid van de piekmomenten tijdens de speeltijden op te vangen en om zeker geen weergalming te creëren, maar geluid te absorberen.
 - De archeologienota werd geüpdatet.
- Vragen/opmerkingen:
 - Wat is de verhardingsgraad van de site en de V/T? → De gecoro had bij de vorige aanvraag gesuggereerd om zo min mogelijk te verharden. Alle verharde oppervlaktes hebben een voldoende grote oppervlakte zodat het water zo veel mogelijk kan infiltreren naast de verhardingen. De $V/T = 0,5$.
 - De aanleg van de Plankenstraat in de vorige aanvraag was verwarrend: er werd aangegeven dat de Plankenstraat bedoeld is voor voetgangers en fietsers enerzijds, maar anderzijds werd er ook aangegeven dat er daar enkele parkeerplaatsen zijn. Dit spreekt elkaar tegen. In werkelijkheid worden daar geen parkeerplaatsen maar wel een voetpad aangelegd waarop men niet mag parkeren.
 - Zijn die tegenstrijdigheden nog steeds aanwezig in de huidige aanvraag? → De architect verduidelijkt dat er in de Plankenstraat geen parkeerplaatsen worden voorzien (afzetten en ophalen kinderen dient langs de kant van de Herdebeekstraat te gebeuren). Er kan in de omgevingsaanleg nog verduidelijkt worden dat dit zeker geen parkeerplaatsen zijn.
→ Te onderzoeken door de gemeente of dit voetpad (extra verharding) wel nodig is indien de Plankenstraat een schoolstraat wordt.
 - Er wordt verduidelijkt dat de K&R wordt aangelegd door de school en daarna wordt afgestaan aan de gemeente. Langs de zijde van de Plankenstraat wordt de rooilijn niet gewijzigd.

- Het is niet duidelijk wat de brede donkergrijze strook is tussen de Plankenstraat en de schoolsite. → Hier zal een voetpad komen. Er wordt dan ca. 2 m afgegraven om daar een voetpad aan te leggen.
→ Suggestie aan de gemeente om de Plankenstraat in het begin schoolstraat te maken + er moet bekeken worden met OR hoe het voetpad moet worden aangelegd aan de Plankenstraat bv. voetpad met minimumbreedte en groenbuffer of voetpad verhoogd aanleggen (beugeltjes niet zo aantrekkelijk).
- Werden er ook aanpassingen omtrent de toegankelijkheid doorgevoerd? → Ja, de hellingsgraad van de baan naar de K&R aan de Herdebeekstraat werd aangepast (al in de vorige vergunningsaanvraag).
- Er wordt verduidelijkt dat er zal verwarmd worden door middel van warmtepompen.

Volgende gecoro: 20 april 2023 (fysiek)

Opgemaakt te Dilbeek, 2 maart 2023

Laurent Coppens
Secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter