

**GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING (online)**  
**Verslag van de vergadering van 3 juni 2021**

| <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                | a                   |
| Laurence Van Cutsem   | Afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen                 | v                   |
| Thomas Valkeniers     | Plaatsvervanger afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen | v                   |
| Willy Kempeneer       | Afgevaardigde handelaars                               | a                   |
| Johan Leemans         | Afgevaardigde landbouwers                              | /                   |
| Hendrik Appelmans     | Plaatsvervanger afgevaardigde landbouwers              | /                   |
| 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  | a                   |
| Fevzi Yildirim        | Effectief lid  | a                   |
| Luc Vanlee            | Effectief lid  | a                   |
| Ruth De Ras           | Effectief lid  | v                   |
| Stéphanie Boon        | Effectief lid  | /                   |
| Hugo Marissens        | Effectief lid  | a                   |
| Marieke Leemans       | Plaatsvervangend lid                                   | v                   |
| Martine Pitteljon     | Plaatsvervangend lid                                   | a                   |
| Jos Rolies            | Plaatsvervangend lid                                   | a                   |
| Luc Schellen          | Plaatsvervangend lid                                   | a                   |
| Chris Verhelst        | Plaatsvervangend lid                                   | a                   |
| 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                        | a                   |
| Gino Roesems          | Afgevaardigde politieke fractie                        | v                   |
| Kris Peeters          | Afgevaardigde politieke fractie                        | a                   |
| Karine Hellinckx      | Afgevaardigde politieke fractie                        | /                   |
| Marc Willen           | Afgevaardigde politieke fractie                        | a                   |
| Jef Vanderoost        | Afgevaardigde politieke fractie                        | a                   |
| Elke Zelderloo        | Afgevaardigde politieke fractie                        | a                   |

## Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- RUP Open Ruimte - advies gecoro
- Fietssnelweg - feedback stuurgroep
- Opstart werkgroep gecoro-kwaliteit
- Verordening kwaliteit - feedback
- Varia

### 1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

- Lokaal ruimtetraject – studiebureau aangesteld maar nog geen bevestiging van provincie.
- RUP Ondernemen – oproep tot kandidaten werkgroep – is nog niet opgestart, nog steeds kandidaten welkom (waarschijnlijk na zomerverlof)
- Werkvennootschap Afrittencomplex N8– werkgroepen zijn volop bezig met het verder uitwerken van de plannen.
- Heraanleg Baron de Vironlaan: de suggesties van de gecoro worden meegenomen in het verder ontwerp
- Bouwtaks wordt geagendeerd op gemeenteraad van juni 2021.

### 2. RUP Open Ruimte - advies

Brigitte (team W&O) geeft korte toelichting.

- 22/06/2021 – voorlopige vaststelling op gemeenteraad
- Half juli – half september zal het openbaar onderzoek lopen – juiste datum moet nog bepaald worden.
- Op gecoro-vergadering van 7 oktober dienen de bezwaarschriften door de gecoro behandeld te worden. Mail volgt met praktische afspraken.

Opmerkingen/aanvullingen:

- Beplanting – opnemen dat het streekeigen beplanting moet zijn.
- Verharding – mee opnemen in voorschriften dat het waterdoorlatende verharding moet zijn.
- Departement Landbouw heeft negatief advies gegeven ivm een te grote impact op de landbouwgebieden.
- Het advies van de provincie was voorwaardelijk en vroeg toch enkele aanpassingen te doen vooraleer het plan in openbaar onderzoek gaat.
- De ontwerper is momenteel bezig met de adviezen en opmerkingen te verwerken en zal de aanpassingen klaar hebben tegen 9/6 om dan op de gemeenteraad te agenderen voor voorlopige vaststelling.

### 3. Fietssnelweg – feedback stuurgroep

Hugo geeft toelichting.

- Scopingsnota april 2021 staat op website <https://www.werkenaantering.be/nl/lees-mee/documenten>. Bijlage 16 zijn de ruimtelijke conceptschetsen.
- De fietssnelweg zou een capaciteit moeten hebben van 3000 à 6000 fietsbewegingen. Waarop deze cijfers gebaseerd, zal later nog meegedeeld worden.
- Er zijn een aantal concepten voorgesteld voor een tracé, waaraan nu de criteria worden aan afgetoetst. Deze criteria gaan voornamelijk over mobiliteit, haalbaarheid, veiligheid, landschap en architectuur.
- Vanuit departement Mobiliteit en AWW hadden toch wel enkele opmerking van hoe verknop zich dit allemaal met het bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk. Dit moet nog beter uitgewerkt worden.

- Verschillende opties worden nog verder bekeken hoe het combineerbaar is met dit bestaand netwerk.
- Wat de impact lokaal is moet toch eens doorgenomen worden met de werkvennootschap.

Opmerkingen:

- Is dit fietsroute geënt op de keerlus die nu voorzien wordt? → zal op mekaar moeten afgestemd worden. De keerlus is nog geen voldongen feit en kan nog aangepast worden. Het verzet hiertegen zal hoog zijn en er zullen toch voldoende flankerende maatregelen moeten genomen worden. Er zal ook een project-MER opgemaakt worden en daaruit zal dan blijken welke maatregelen er nodig zullen zijn.
- Wat is de betekenis van een snelweg? Voorwaarden? Pechstroken, rustplaatsen, min km/u? → gewone een snelle verbinding van A naar B van 4m breedte, zo rechtlijnig mogelijk. Ook mogelijk voor vrijetijd fietsers.
- Aan scouts Paloke lijkt het zeer moeilijk om daar voldoende breedte te hebben om dit fietspad aan te leggen → is beter inpasbaar aan de westkant. Er zijn nog conflicten aan de zuid- en oostkant. Aan de Berchemstraat is er voldoende plaats.
- Combinatie fietsers en autoverkeer aan spoorweg Groot-Bijgaarden zou mogelijk moeten zijn → is doorgegeven aan de ontwerpers.
- Wat is vervolg? → er komt een derde werkgroep om alles op elkaar af te stemmen. Het zal snel moeten gaan omdat dit met relancegeld moet gefinancierd worden en dit binnen de 2 jaar moet aanbesteed worden.
- Alle opmerkingen mogelijk aan Stijn of Hugo meegedeeld worden.

### 3. Opstart werkgroep gecoro-kwaliteit

Dirk en Ian geven toelichting.

Drie doelen: input van de leden van de gecoro vergroten, meer kwaliteit krijgen in de adviezen die moeten worden gegeven op de verschillende dossiers, oprichting van een permanente kwaliteitskamer.

- Ideeën voor doel 1 zou na elke gecoro een formulier ingevuld worden waar het project dat werd voorgesteld wordt geëvalueerd. Zo ook het opstarten van een projectfiche die door degene die het project komt voorstellen, kan invullen om zo beter gestructureerd te werk te gaan. Dit kan bijdragen tot het advies dat moet geformuleerd worden door de gecoro.
- Voor doel 2 is het beter voorbereiden van de adviezen zeer belangrijk en kan bijvoorbeeld met een checklist opgevangen worden.
- Doel 3 is het uitzoeken of het oprichten van een kwaliteitskamer een meerwaarde kan bieden voor de gemeente.
- Het samenstellen van de werkgroep zou in juni moeten gebeuren.
- In het najaar zou deze werkgroep dan 1x per maand willen samenkomen, om dan in december een besluit op te maken.

Leden die graag tot deze werkgroep willen behoren, kunnen mailen naar

[dirk.evenpoel@telenet.be](mailto:dirk.evenpoel@telenet.be)

### 4. Verordening kwaliteit - feedback

Stijn geeft een inleiding om de doelstelling vanuit de politiek te verduidelijken.

- De doelstelling staat letterlijk in het bestuursakkoord tussen de meerderheidspartijen:  
“We hebben geen ambitie om Dilbeek snel een gemeente van 50.000 inwoners te laten worden. Dilbeek moet een gemeente blijven met een groen, open en Vlaams karakter, waar men kwaliteitsvol kan wonen. Met andere woorden de huidige jaarlijkse toename van het bewonersaantal wordt afgeremd met de middelen die daarvoor stedenbouwkundig ter beschikking zijn.”
- Het is dus enerzijds de beleidsdoelstelling om de kwaliteit op te krikken van alle woningen, over heel het grondgebied van de gemeente, de meergezinswoningen op de juiste plek te laten bouwen maar ook anderzijds om de zeer sterke groei van meergezinswoningen af te remmen. Het is ook de wens dat de visie over waar die meergezinswoningen dan het best komen, deze dan ook vast te leggen.

- Het gelopen traject heeft al verschillende fases doorgemaakt en ondertussen zijn de inzichten, soms noodgedwongen, wat aangepast.
- Zo was het de initiële intentie om te werken met een woningtypetoets om te bepalen waar welke type woning zou kunnen. Al snel bleek dat het geen sluitende methodiek was en na advies van ook de provincie lijkt het beter te werken met een kaart. Wat ook gebeurde maar waar na juridisch advies bleek dat een opname van deze kaart in de verordening juridisch wankel is. Het gedane werk is niet verloren want de kaart, die nog verder verfijnd moet worden, zal als basis dienen voor in eerste instantie een kaart die zal vastgesteld worden als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) – en dus zal gebruikt kunnen worden - en in tweede instantie als basis voor een RUP of verschillende RUPs om delen van de kaart juridisch te verankeren. Deze RUPs gaan niet gebiedsdekkend zijn.
- Wat wel gebiedsdekkend is, is de verordening. Die geldt voor heel het grondgebied en voor zowel eensgezinswoningen als meergezinswoningen.
- Het doel om 1 bouwkompas te maken, gebiedsdekkend en verordenend, is dus geëvolueerd naar een gebiedsdekkende verordening kwaliteit en een kaart die op termijn in bepaalde zones juridisch verankerd moeten worden in een RUP. De kaart of het toekomstige RUP zal onze doelstelling om meergezinswoningen in te perken en daar te laten bouwen waar het ruimtelijk verantwoord is, dienen. De verordening zal zich vooral enten op kwaliteit niet alleen van de wooneenheden maar eveneens op vlak van linken met publieke ruimte, milieu enz. De verordening zal dus 'corrigerend' moeten werken maar ook afremmen. We weten dat de normen hoog liggen en dat is niet volledig onbewust. Het zal niet meer zo vanzelfsprekend zijn om sowieso voor een meergezinswoning te kiezen.
- Waar we tot slot ook nog niet toegekomen zijn is een verdere uitwerking van de projectlast. Deze was effectief niet voldoende uitgewerkt en zal in een eerste versie dus niet meegenomen worden. De vraag stelt zich ook of we hier niet beter met een vorm van richtlijnenkader of leidraad werken om tot een kwalitatieve invulling te komen van grotere buitenruimtes. Hier zullen linken te leggen zijn met bv het vademecum dat de stroom openbare ruimte moet uitwerken (werktitel: ruimtewijzer).
- Dit voorstel van verordening is dus een eerste versie waar we mee van start willen gaan. De komende jaren zal duidelijk worden, indien ze goedgekeurd geraakt, in welke mate ze effect zal hebben inzake het bekomen van meer kwaliteit en minder druk op de woonontwikkelingen.

Brigitte zal aan de hand van de verschillende adviezen door de aangepaste verordening lopen. De presentatie waarin alle opmerkingen opgesomd staan, is terug te vinden op teams.

Opmerkingen:

- Wordt de gecoro nog geconsulteerd in het project betreffende de projectlast? → Dit project zit nog in een beginfase waarvan de eerste startvergadering heeft plaatsgevonden op 31/05 en zal later nog op de gecoro gebracht worden.
- Wat is de definitie van een beperkte renovatie? → wat niet onder de definitie van ingrijpende renovatie valt, is dan wel beperkt.
- Op EGW wordt geen min norm opgelegd? → definitie MGW is opgenomen in punt 7.1.– moet in één gebouw geïntegreerd worden. Bij EGW worden minder kwaliteitsnormen opgelegd. Er zijn wel normen opgelegd voor garages en autostaanplaatsen.
- Een groot gedeelte betreffende duurzaamheid zal in het project 'projectlast' opgenomen worden. Het begrip 'duurzaamheid' is een groot begrip en is moeilijk vast te leggen in een verordening.
- Architecturale vrijheid / cultuur moet blijven bestaan.
- Oppervlakenormen van appartementen zijn moeilijk af te dwingen. Het is zo dat er veel 1 slaapkamerappartementen kunnen opgedeeld worden zonder vergunning – met juristen af te stemmen hoe we dit juist kunnen verordenen. Een verbod opleggen om intern verder te verdelen is niet haalbaar. Enkel de ondergrens kan verordenend opgelegd worden. Handhaving hierin is niet mogelijk. Maar weet dan dat er heel kleine slaapkamers zullen ontstaan.
- Collectieve afvalbergingen worden systematisch geschrapt door syndici → om te vermijden dat de terrassen zullen volstaan met stinkende huisvuilzakken.
- Het beeldkwaliteit zal eerder meegenomen worden in de toekomstige RUP's die opgestart zullen worden, die zal bepalen waar welke meergezinswoningen zullen kunnen komen.
- Vanuit werkgroep kaart is er geopperd dat er ondergeschikte wooneenheden moeten kunnen gecreëerd worden – bijvoorbeeld ipv 2 units van 75m<sup>2</sup>, één van 50 en één van 100m<sup>2</sup>? → uitzonderingen voor zorgwonen. 1/3 van het gebouw mag maar ondergeschikt zijn, ook voor een zorgbehoevende.

- Wat gebeurt met uitzonderingen? Bijvoorbeeld een bestaand appartement boven een andere functie renoveren die niet aan de oppervlakenormen voldoet (2 slpkapp van 80m<sup>2</sup>), kans op verloedering.

Alle leden kunnen nog opmerkingen doorgeven aan Brigitte.

## 6. Varia

- Kalender volgende gecoro-vergaderingen:
  - o Dinsdag 29/06
  - o Donderdag 9/09
  - o Donderdag 7/10
  - o Dinsdag 9/11
  - o Donderdag 2/12
- Bevraging leden: fysiek of digitaal vergaderen.

Volgende gecoro: dinsdag 29 juni 2021

Opgemaakt te Dilbeek, 3 juni 2021

Laurent Coppens  
Secretaris

Dirk Evenepoel  
voorzitter