

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING (online)
Verslag van de vergadering van 9 september 2021

Naam	Functie	Aanwezigheid
Luc Deleu	Schepen	v
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	/
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	v
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	a
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	a
Gido Van den Ende	Afgevaardigde politieke fractie	a
Karel De Ridder	Afgevaardigde politieke fractie	a
Gino Roesems	Afgevaardigde politieke fractie	a
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	a
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	a
Marc Willen	Afgevaardigde politieke fractie	a
Jef Vanderoost	Afgevaardigde politieke fractie	v
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	a

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Toelichting door voorzitter van verslag bevraging organisatie gecoro
- Verordening projectlast: toelichting door studiebureau Voorland
- Ruimtelijke scan Dilbeek en Lennik: toelichting plan van aanpak
- RUP Ondernemen: toelichting enquête door Elli
- Werkgroep gecoro kwaliteit: toelichting door voorzitter
- Varia

1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

- Verordening kwaliteit: is tekst definitief? Aanpassingen n.a.v. feedback worden momenteel doorgevoerd. De verordening staat geagendeerd op de GRC van 14/6 en GR van 28/9 om daarna in openbaar onderzoek te gaan. Er zijn geen fundamentele wijzigingen gebeurd.
- Gebiedsdekkende kaart wordt dan in december als BGO goedgekeurd in de GR. Daarna zal dit in een RUP worden gegoten (hoe dit er zal uitzien weten we nog niet – kunnen ook meerdere RUP's zijn).
- Sowieso loopt de bouwpaauze af en zijn de tools binnen het bouwkompas eind dit jaar beschikbaar.
- Een lid van de gecoro ligt toe dat er een deontologisch probleem zou kunnen zijn ivm bepaalde dossiers. Het gaat hier over de herlokalisatie van het Recyclagepark. De gecoro heeft de IJsbbergstraat geselecteerd als beste locatie. Het bestuur heeft dit niet gevolgd en heeft de locatie aan de Jan De Trochstraat weerhouden. De experts van deze raad kunnen niet aanvaarden dat de politiek, die aan de experts vraagt om advies, hiervan nadien misbruikt maakt om hun eigen standpunten te verdedigen. Voor de toekomstige werking van de raad is dit van fundamenteel belang. Adviezen van gecoro zijn zeer belangrijk en de experts kunnen niet als schuldige worden aangewezen om sommige beslissingen te nemen, bijv in de toekomst over de nieuwe bouwregels. De adviezen van de gecoro moeten binnenskamers blijven.
In de pers is er al een artikel verschenen ivm de herlokalisatie van het recyclagepark.
Antwoord schepen: er werd een politieke verantwoordelijkheid genomen om deze locatie voor te stellen en te verdedigen. Excuses werden t.a.v. de leden gemaakt door de politiek.

2. Bevraging organisatie gecoro – toelichting verslag

Voorzitter Dirk geeft korte toelichting.

- Uit de enquête is gebleken dat de meeste leden gekozen hebben om de helft fysiek en de helft digitaal te laten doorgaan. Dat betekent voor de volgende vergaderingen dat de gecoro van 7/10 en 2/12 fysiek zullen doorgaan in een voldoende grote zaal, 9/11 zal via teams doorgaan

3. Verordening projectlast - toelichting

Studiebureau Voorland geeft toelichting.

Opmerkingen:

- Uitgangspunt uit de verordening is vooral om mensen rond te tafel te krijgen, m.a.w. in overleg te kunnen gaan tussen de projectontwikkelaars en de gemeente is van groot belang → zeer positief.
- Hoe worden de waarden in natura afgewogen? Is nog bijzonder vaag.
- Wie gaat dit beoordelen? De omgevingsambtenaar of een commissie?

- per type last zal er een verschillende waarde worden toegekend.
- projectlast moet een maatschappelijke meerwaarde zijn → kostprijs om een vraagstuk op te lossen zal een deel van de onderhandeling zijn → hiervoor is ook een ontginningsprotocol nodig.
- Bij elke verkaveling zal niet sowieso een projectlast opgelegd worden...enkel als er een maatschappelijke meerwaarde of een of andere vraagstuk moet opgelost worden.
- Bedoeling is om tot een beter gedragen project te komen die door iedereen aanvaard wordt (administratie, bestuur, gecoro, ontwikkelaar, ...) en zo het project sneller af te handelen. Anders instanties kunnen ook een dossier blokkeren en is moeilijk hierin op te vangen. Eventueel kunnen andere instanties mee aan tafel zitten om een project te beoordelen en zo eventuele negatieve adviezen te counteren.
- Hoe zal er gewaakt worden over de kwaliteit van de last in natura? Wordt dit gekoppeld aan een bedrag?
 - zal voor een deel terugkomen in de waarborg (bijv. door geld op een geblokkeerde rekening te zetten).
 - eigenlijk wordt dit samen afgesproken. Alle afspraken zullen nadien gecontroleerd worden.
- Misschien beter een geldelijk bedrag? Deel bij aflevering van de vergunning, deel bij oplevering van het project. Waarom zou dit nuttig kunnen zijn? Zodat de gemeente dit bedrag zelf kan invullen waar ze dit nodig vindt. Voor de projectontwikkelaars is dit iets gemakkelijker omdat de ontwikkelaars niet altijd de invulling geeft die de gemeente beoogd! Meeste projectontwikkelaars hebben daar niet altijd oog en zin voor!
 - alles is bespreekbaar bij de onderhandelingen
 - bij dienst OR zijn ze bezig met een ruimtewijzer: een vademecum voor inrichting van het Dilbeeks openbaar domein
 - de kans bestaat dat dit geld dat verdwijnt in een algemene pot, en de gemeente ook niet altijd de tijd en capaciteit heeft om dit uit te voeren – leidt dan tot frustraties van velen – beter is om de projectontwikkelaars een afgewerkt project te laten doen en niet te laten wachten op de gemeente – dus gemeente opteert liever om de uitvoering van de last bij de ontwikkelaar te leggen?
- Wanneer zal de ontbrekende info in de verordening aangevuld worden? Binnen de gecoro zou de werkgroep willen samenkomen om dit ook eens te bekijken?
 - Eerstdaags!!!
 - Wie neemt deel? Opgaan in de werkgroep kwaliteit?
 - Wergroep kwaliteit komt samen op 28/9 – waar ook deze verordening zal besproken worden. Leden die graag nog willen aansluiten bij deze werkgroep, kunnen mailen naar dirk.evenepoel@telenet.be
 - Chris Verhelst wil ook deelnemen aan de werkgroep.
- Heel moeilijk om er waarden op te zetten? Beter om % tegenover de waarde van het totale project? Bijv t.o.v. de verkoopwaarde
 - de aanvrager moet dan wel inzicht geven in de businesscase van zijn project, wat soms moeilijk ligt - hebt geen zicht op de uiteindelijke winst van het project.
 - liever €/m² dan % - zo is het duidelijk naar de projectontwikkelaar toe en kan die dat direct mee incalculeren in het project.
 - de verordening is een kader en het is moeilijk om hier met bedragen te werken
- Het volledig ingevuld document zal afgewerkt worden en op teams geplaatst worden

4. Ruimtelijke scan Dilbeek – Lennik – toelichting plan van aanpak

Laurent geeft toelichting over de opstart van dit project. Presentatie is terug te vinden in teams.

- Rol gecoro; tijdens startvergadering werd er voorgesteld om een lid van gecoro mee op te nemen in de werkgroep. Wie? Kandidaten via wonenenondernemen@dilbeek.be of bij Dirk.
- De gebiedsdekkende kaart wordt meegenomen binnen dit project en zal als basis dienen voor dit project. Dit kan een deel van de visie zijn binnen het RUP dat na het BGO volgt.
- Lennik ziet deze studie als een opstap naar het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte. Ook wij als gemeente moeten deze stap nog zetten.

- Hoe wordt er aan participatie gedaan? Er worden 9 delen van de gemeenten opgenomen. Dit was ook een opmerking tijdens de startvergadering. Het is de bedoeling om te communiceren naar de bevolking. Het is een zeer korte periode waarbinnen de studie wordt afgewerkt, en er onvoldoende tijd en ruimte is om steeds de volledige bevolking hierin te betrekken. Daarom ook de optie om een lid van de gecoro mee in de werkgroep te laten zetelen. Gecoro is feitelijk een vertegenwoordiging van de bevolking en experts zijn hierin zeer waardevol. Studie is zeer theoretisch.
 - Hoe we dit gaan doen, moet nog verder uitgewerkt worden.
 - Gecoro mag een aantal voorstellen doen om aan participatie te doen binnen dit project. De echte participatie ligt feitelijk in de verdere uitvoering van het project. Deze studie is meer een visie/kader.
 - Werkgroep zal ongeveer maandelijks bijeen komen. Martine is wel geïnteresseerd hierin.

5. RUP Ondernemen – toelichting stand van zaken

Elli (W&O) geeft toelichting.

Er is nog maar weinig respons op de enquêtes die uitgestuurd werden. Enkel de bedrijven binnen het BPA Roekhout hebben gereageerd tot hier toe.

- Tips voor de betere verspreiding zijn altijd welkom.
- Dit punt staat op de agenda van de adviesraad Lokale Economie (di 14/09). De adviesraad zal nog een verdere oproep doen naar alle bedrijven met ondersteuning van de administratie.

6. Werkgroep kwaliteit gecoro – toelichting

Voorzitter geeft feedback.

- Doel 1: input – digitale enquête en projectfiche – voorbeeld voor Dilbeek wordt uitgewerkt.
- Doel 2: kwaliteit in adviezen – wanneer? Decretaal bepaald en grotere projecten – hoe en op welke manier moet nog verder uitgewerkt worden.
- Doel 3: oprichten kwaliteitskamer – benchmarking bezig
- Conclusie zal voor eind dit jaar voorgesteld worden.

7. Varia

- Herlocalisatie Recyclagepark: waarom is er voor deze locatie gekozen?
 - Centraal gelegen, langs gewestweg en gemeentelijke verbindingsweg
 - Geen aansnijding van de open ruimte
 - Terrein kan beter ingekapseld worden
 - Ook advies van provincie deelde deze mening

Wat met de mobiliteit? Deze wegen hebben voldoende draagkracht om dit op te vangen.

- Reservatiesysteem zal behouden blijven zodat er maar een klein aantal wagens per uur zullen passeren.

Wat met de gemeentelijke loods? Het terrein is hier te klein. Er is wel een nood om de loodsen te centraliseren (vooral Schepdaal), maar dit zal in een nieuw project aangepakt worden. Is niet dringend en zal in een volgende meerjarenplanning worden opgenomen.

- Infomoment nieuwbouw basisschool St-Anna-Pede
Zijn de plannen die voorgesteld werden op een vorige gecoro dezelfde gebleven? Zijn de opmerkingen qua verharding en veiligheid opgenomen?
 - Er is meer beplanting voorzien in het project en de klinkers van de speelplaats zijn gewijzigd in rubbermatten (veiligheid kinderen).
 - Aanpassingen aan openbaar domein worden niet op de plannen weergegeven en is aan de gemeente om hier eventueel vluchtheuvels te plaatsen.
 - 18/9 infomoment, daarna indienen vergunning

- ➔ Er is vraag naar publieke speelruimte – kan een gemeente dit opleggen als dit geen gemeentelijke school is.
- RUP Open Ruimte: Oproep werkgroep voor het uitschrijven van een vooradvies ter voorbereiding van de gecoro-vergadering van 7/10.
 - ➔ Kandidaten mogen zich kenbaar maken aan Brigitte of Dirk.
- Op 15/10: Colloquium Oostende: Architectuur in transit – waar ook een punt van de kwaliteitskamers wordt besproken.
- Vanaf 4/10: webinarreeks over landschapsbiografie
- Kleuterschool Begijnenborre: parking is niet af en is zeer onveilig – zoenzone en signalisatie tijdelijk aanleggen. Er is overleg geweest tussen gemeente en politie.
 - ➔ Schepen wist niet dat er een overleg was en zal navraag doen over de stand van zaken.
- Stand van zaken lopende dossiers:
 - ➔ Herinrichting dorpskern Groot-Bijgaarden – project Openbare Ruimte – bestek klaar en gepubliceerd.
 - ➔ Baron de Vironlaan – projectnota klaar – stuurgroep moet dit definitief afkloppen – volgend jaar zullen de werken beginnen aan de nutsleidingen – eind 2022-begin 2023 in uitvoering
 - ➔ Masterplan Dilbeekse kern deel 2 – zone rond gemeenteplein, naar Westrand toe – gegund aan studiebureau Omgeving – op een volgende gecoro vergadering zal dit eens gepresenteerd worden – wordt door werkdruk eventjes on hold gezet. Project Bodegemstraat (aan school) zal eerst opgenomen worden ifv verkeersveiligheid (dringender)
 - ➔ Afrittencomplex – nog niets definitief – op volgend college staat dit nog eens op de agenda
 - ➔ Ringfietsnelweg – samen met de Werkvennootschap wordt dit verder bekeken
 - ➔ Keperenbergssite – voorkeursscenario is goedgekeurd, dossier kan verdergezet worden – zal een volgende keer voorgesteld worden op de gecoro
 - ➔ Kern Itterbeek – groot watervraagstuk moet hierin worden opgenomen – onderhandelingen met private ontwikkelaar zijn bezig – ook dit zal een volgende gecoro eens voorgesteld worden. Participatie en communicatie naar de buurt is essentieel.

Volgende gecoro: donderdag 7 oktober 2021 **(FYSIEK)**

Opgemaakt te Dilbeek, 9 september 2021

Laurent Coppens
Secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter