

GEMEENTERAAD

zitting van 23 juni 2020
open zitting**GR: Opmaak van een bouwkompas Dilbeek en instelling van een tijdelijke bouwpauze****Leden**

Alexis Rons	Raadslid	Aanwezig
Anneleen Van den Houte	Schepen	Aanwezig
Bob Savenberg	Raadslid	Aanwezig
Diane Van Hove	Schepen	Aanwezig
Dirk Janssens	Raadslid	Aanwezig
Elke Zelderloo	Raadslid	Aanwezig
Frank de Clerck	Raadslid	Aanwezig
Frank De Dobbeleer	Raadslid	Aanwezig
Fré Vanhee	Raadslid	Aanwezig
Gino Roesems	Raadslid	Aanwezig
Guy Pardon	Raadslid	Aanwezig
Harry De Win	Raadslid	Aanwezig
Jan Erkelbout	Raadslid	Aanwezig
Jasper De Jonge	Raadslid	Aanwezig
Jef Vanderoost	Raadslid	Aanwezig
Jef Walravens	Raadslid	Aanwezig
Karel de Ridder	Raadslid	Aanwezig
Karine Hellinckx	Raadslid	Aanwezig
Kris Peeters	Raadslid	Aanwezig
Kurt Dedobbeleer	Raadslid	Aanwezig
Linda Janssens	Schepen	Aanwezig
Luc Deleu	Schepen	Aanwezig
Lucille Briglia-Biesmans	Raadslid	Verontschuldigd
Marc Willen	Raadslid	Aanwezig
Marianne Vanden Houte	Algemeen directeur	Aanwezig
Michel Valkeniers	Voorzitter gemeenteraad	Aanwezig
Nathalie Staquet	Raadslid	Aanwezig
Nele Groenweghe	Raadslid	Aanwezig
Paul Vanden Meerssche	Schepen	Aanwezig
Rachid El Hajui	Raadslid	Aanwezig
Reindert De Schryver	Raadslid	Aanwezig
Stefaan Platteau	Raadslid	Aanwezig
Stijn Quaghebeur	Schepen	Aanwezig
Walter Zelderloo	Schepen - Voorzitter BCSD	Aanwezig
Willy Segers	Burgemeester	Aanwezig
Yann Robbe	Raadslid	Aanwezig

Toelichting

Ruimtelijk beleidskader (Vlaams – Provinciaal – lokaal)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Deze strategische visie stelt een aantal ruimtelijke ontwikkelingsprincipes voorop, dewelke door de lokale overheid vertaald kunnen worden naar een eigen ruimtelijke agenda, aangepast aan de specifieke lokale context. Het gaat hierbij onder meer om:

- Verhogen van het ruimtelijk rendement door het huidige ruimtebeslag beter te gebruiken.
- Stelselmatig verminderen van het bijkomend ruimtebeslag.
- Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving.
- Ontwikkelen vanuit samenhang, onder meer op knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur en op basis van het bestaand voorzieningenniveau.
- Bevorderen van de leefkwaliteit door het aanpassen van het woningenbestand aan de veranderende demografische samenstelling en het ontwikkelen van gezonde en inclusieve ruimte.

De provincie Vlaams-Brabant werkt momenteel volop aan een Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Op 27 maart 2019 werd de conceptnota hiervan afgerond. Op vlak van wonen worden hierin onder meer de volgende beleidslijnen vooropgesteld die van toepassing zijn op de Dilbeekse context:

- Groei van woningprogrammatie in de hoogdynamische woonkernen.
- Concentreren van woningen in dorpskernen.
- Opvangen van gezinsverdunding door versterken van het aanbod kleine wooneenheden.
- Inzetten op een kwalitatieve kernversterking die de identiteit van woonkernen versterkt. Focus ligt hierbij ook op het tegengaan van contextloze 'verappartementisering' en inzetten op projecten die respect opbrengen voor de historische context, de schaal van de omgeving en het erfgoed.
- Selectieve verdichting en vernieuwing.
- Tegengaan van de versnippering van de open ruimte.

De gemeenteraad van Dilbeek gaf op 7 september 2010 goedkeuring aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit ruimtelijk structuurplan vormde de visie over welk ruimtelijk beleid de gemeente wilde voeren inzake de open ruimte, het woonbeleid, de ruimte voor bedrijven en recreatie, de mobiliteit, Binnen het Meerjarenplan 2020-2025 is voorzien in een update van dit gemeentelijk ruimtelijk beleidskader.

Dilbeek engageerde zich eind 2019 tot ondertekening van het burgemeestersconvenant 2030. Zoals voorzien in de MJP 2020-2025 zal een lokaal klimaatactieplan 2030 opgesteld worden. Het lokale ruimtelijk beleid is een belangrijk instrument om een echt lokaal klimaatbeleid te voeren en via adaptieve maatregelen de omgeving meer klimaatbestendig te maken.

Op vlak van wonen is de rode draad doorheen alle ruimtelijke beleidsplannen de uitdaging om het bestaande woningaanbod en de huidige en toekomstige woningbehoeften op elkaar af te stemmen, rekening houdend met de beperkte beschikbare ruimte die voorhanden is en de immense klimaatuitdaging die voor ons ligt. Concrete vraagstukken hierbij zijn zowel wat nu de meest geschikte locaties zijn om wonen te voorzien alsook op welke wijze we deze woningen willen bouwen.

Context Dilbeek

Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft Dilbeek eerder hybride kenmerken. Het oosten van de gemeente, dat grenst aan Brussel, kenmerkt zich door een eerder dichte concentratie van bebouwing met meer verstedelijkte kernen (Groot-Bijgaarden, Dilbeek, deel Itterbeek). In het westen van de gemeente is de bebouwing eerder verspreid rondom de meer landelijke kernen (Sint-Ulriks-Kapelle, Sint-Martens-Bodegem, Schepdaal). De Dilbeekse kernen zijn verbonden door middel van een zeer dicht wegnennetwerk met zeer sterk aanwezige lintbebouwing. Buiten de kernen zijn door de jaren heen tevens diverse woonwijken gegroeid, dewelke niet allemaal even goed ontsloten zijn en geen of beperkte voorzieningen in de onmiddellijke omgeving hebben.

De ruimte in Dilbeek staat vandaag onder enorme druk. De karakteristieken van Dilbeek, een groene en landelijke omgeving met vlotte verbinding naar talrijke bovenlokale voorzieningen, maken Dilbeek bijzonder aantrekkelijk om er zich te vestigen en dus ook om gronden te ontwikkelen. De procedure voor

opmaak van een RUP Open Ruimte loopt momenteel, met als doelstelling de gewenste open ruimtestructuren voor Dilbeek juridisch te verankeren. Voor de bebouwbare ruimte is vandaag, met uitzondering van een aantal goedgekeurde Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA) en Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), het juridisch kader op heel wat locaties nog steeds beperkt tot de voorschriften van het Gewestplan, goedgekeurd in 1977. Vergunningsaanvragen worden verder afgetoetst aan 'de goede ruimtelijke ordening'.

Doorheen de jaren dienen we vast te stellen dat Dilbeek alsmear meer volgebouwd raakt. Zo groeide het aantal woonegelegenheden op 10 jaar (2009 – 2019) met 8,5% van 16.943 tot 18.387 woonegelegenheden. Wanneer we inzoomen op het type woning, kunnen we opmerken dat het aantal eengezinswoningen over 10 jaar slechts steeg met 2,6%, daar waar het aantal meergezinswoningen steeg met 23,5%. 24% van alle Dilbeekse woonegelegenheden is vandaag gelegen in een meergezinswoning.

Ook het aantal inwoners van Dilbeek stijgt jaar na jaar exponentieel. De afgelopen 10 jaar (2009 – 2019) steeg het aantal inwoners in Dilbeek met 7,5%. De netto-aangroei van het aantal Dilbeekse inwoners blijft ieder jaar ook verder stijgen.

Probleemstelling

Binnen de uitdaging om wonen anders te gaan organiseren (compacter bouwen, wonen binnen kernen, ...) lijkt de exponentiële groei van meergezinswoningen ten opzichte van eengezinswoningen op het eerste zicht positief. De vaststelling is echter dat de exponentiële groei van meergezinswoningen vandaag eerder ongecontroleerd verloopt. Het gebrek aan een lokaal beleidskader met visie over welke locaties geschikt zijn voor het bouwen van meergezinswoningen en welke niet bemoeilijkt de afweging en motivering van eventuele weigeringen van vergunningsaanvragen.

Het verder ongecontroleerd laten bouwen van meergezinswoningen betekent het verder blijven organiseren van onder meer de mobiliteitsproblemen van morgen. Het bouwen van meergezinswoningen mag niet doen inboeten op vlak van woonkwaliteit, indien de kernen ook in de toekomst leefbaar moeten blijven. Een juist evenwicht tussen (verdicht) bouwen, (openbaar) groen en voldoende voorzieningen is dan ook noodzakelijk.

Voor nieuwe verkavelingen met wegenis, waarbij vandaag niet-bebouwde percelen aangesneden worden, dient overwogen te worden of het, afhankelijk van de locatie van de verkaveling, aangewezen is er in één- of meergezinswoningen te voorzien.

Binnen het Meerjarenplan 2020-2025 wordt vooropgesteld om een meer actieve en sturende rol op te nemen bij woonontwikkelingsprojecten (D2 AP01 A009). De opmaak van een Beleidsplan Ruimte Dilbeek (BRD) of update van het gemeentelijk structuurplan en hierna volgende opstart van specifieke planinitiatieven kennen een lange doorlooptijd. Om in de toekomst een duurzaam en kwaliteitsvol woonpatrimonium in Dilbeek te garanderen is ook op korte termijn echter actie nodig.

Eigenaars of ontwikkelaars missen vandaag een kader waarmee ze bij projectvoorstellen rekening dienen te houden. Dit verlengt de doorlooptijd van projecten en zorgt ook voor onbegrip. Het is de taak van de gemeente om initiatiefnemers een duidelijk lokaal vergunningskader mee te geven waarbinnen initiatiefnemers dan verder creatief aan de slag kunnen.

Voorgestelde oplossing

Om op korte termijn als gemeente een meer sturende rol op te nemen bij ontwikkelingen, dient een Dilbeeks bouwkompas uitgebouwd te worden dat zal bestaan uit verschillende instrumenten, zowel richtinggevend als verordenend. Dit bouwkompas moet toelaten meer sturend op te treden ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen van meergezinswoningen met oog op behoud of versterking van de identiteit en eigenheid van Dilbeek. De instrumenten van het bouwkompas focussen enerzijds op de locatie van ontwikkelingen en waar deze wel of niet op hun plaats zijn en anderzijds op de kwalitatieve eigenschappen van ontwikkelingen. Ook een kader waarbinnen het creëren van maatschappelijke meerwaarde gekoppeld kan worden aan nieuwe ontwikkelingsprojecten behoort tot de te ontwikkelen instrumenten.

Op basis van de keuzes gemaakt binnen het Meerjarenplan 2020-2025 zullen de ontwikkelde instrumenten in meer of mindere mate verder kader bieden voor de volgende uitdagingen:

1) Doordachte kernversterking

Verdichting in Dilbeek dient steeds op maat te zijn. Elke kern heeft vanuit zijn identiteit en eigenheid een maximale draagkracht. Het verhogen van de woonconcentratie binnen een specifieke kern gebeurt op basis van de huidige voorzieningen of aanwezig potentieel voor nieuwe voorzieningen. Verplaatsingen kunnen hierdoor verkort worden, wat een meer duurzame mobiliteit stimuleert. Een vlotte ontsluiting van de kern blijft essentieel.

2) Kwaliteitsvol wonen

Compacter wonen betekent niet dat op comfort ingeboet zal worden, integendeel. Vanuit deze uitdaging is het van belang erop toe te zien dat wat ontwikkeld wordt, tegemoetkomt aan minimale hedendaagse kwaliteitseisen.

3) Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen focust niet enkel op de aankoopprijs of huurprijs van een woning. Wonen in de nabijheid van voldoende voorzieningen, met multimodale verbinding maakt het voor doelgroepen net betaalbaar. Ook een energetisch voldoende kwalitatieve woning heeft een belangrijke impact op de betaalbaarheid van wonen.

4) Toegankelijke, aangename omgeving

Het verhogen van de woonconcentratie in kernen betekent dat de publieke ruimte binnen de ruime omgeving versterkt moet worden. Centraal hierbij staat het (verder) binnenbrengen van groene ruimte in de kernen en het toegankelijk en bruikbaar maken van publieke ruimte.

Bouwpauze als tussenstap

De huidige ontwikkelingsdruk belast administratie en bestuur vandaag enorm met het bespreken, bijsturen en beoordelen van projectaanvragen. Deze continue dossierdruk maakt het onmogelijk om voldoende ruimte vrij te maken om aan een Dilbeeks bouwkompas te werken. De groei van het aantal meergezinswoningen of het aansnijden van nieuwe verkavelingen zal, bij gebrek aan een kader hiervoor op korte termijn, onoverkomelijk kwalijke gevolgen op lange termijn hebben voor de leefbaarheid in Dilbeek.

Om snel aan de slag te kunnen gaan met de ontwikkeling van een Dilbeeks bouwkompas en ook een duidelijk kantelmoment te bewerkstelligen voor de uitrol van de vernieuwde visie-instrumenten, is het aangewezen om tijdelijk geen nieuwe meergezinswoningprojecten en verkavelingsprojecten met wegenis meer te initiëren en aldus voor deze projecten een tijdelijke bouwpauze in te richten. Gezien de procedurele doorlooptijd en ontwikkeltijd van een aantal instrumenten (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, ...), lijkt een periode van 18 maanden realistisch (van 1 juli 2020 tot 31 december 2021).

Toepassingsgebied bouwpauze

De volgende projecten vallen binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Het bouwen van meergezinswoningen.
- Het slopen of verbouwen van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan er reeds vergund werden.
- Verkavelingen voor het (her-)verdelen van percelen in meerdere bebouwbare kavels met aanleg van nieuwe wegenis.
- Groepswoningbouwprojecten met aanleg van nieuwe wegenis.
- Afwijkingaanvragen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan vermeld in de voorschriften van reeds vergunde verkavelingen.
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw.

De volgende projecten vallen als uitzondering op bovenstaande paragraaf buiten het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Projecten die vallen binnen de grenzen van een reeds goedgekeurd RUP of vergunde verkaveling, aangezien het kader voor de ontwikkelbaarheid van deze specifieke zone recent vormgegeven werd.
- Projecten ingediend door sociale huisvestingsmaatschappijen, aangezien het Meerjarenplan 2020-2025 de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief Dilbeek tegen 2025 vooropstelt.
- Projecten die reeds uitvoerig met een omgevingsambtenaar via mail of door toedoen van een of meerdere vooroverleggen werden besproken en waarvoor - behoudens functiewijzigingen zonder ingrijpende verbouwingswerken - reeds plannen werden voorgelegd.

Voor projecten binnen het toepassingsgebied van de bouwpaauze zullen vanaf 1 juli 2020 alle aanvragen tot omgevingsvergunning voor 'stedenbouwkundige handelingen', 'het verkavelen van gronden' of 'bijstellen van een verkaveling' gemotiveerd geweigerd worden door het college van burgemeester en schepenen vanwege beleidsmatig niet wenselijk en niet inpasbaar binnen de goede ruimtelijke ordening.

Voor projecten buiten het toepassingsgebied van de bouwpaauze wordt de vergunningsprocedure, zoals bepaald in het Decreet betreffende de omgevingsvergunning en het Omgevingsvergunningsbesluit, onverminderd gevolgd. Aangezien het beoordelingskader voor deze aanvragen vandaag voldoende duidelijk is, is er geen reden om ook voor deze projecten een bouwpaauze in te roepen.

Indien een aanvrager niet akkoord gaat met de middels dit besluit ingeroepen bouwpaauze en in beroep gaat bij de deputatie tegen een weigering door de gemeente voor projecten binnen het toepassingsgebied van de bouwpaauze, zal de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning door de deputatie een verzoek tot schorsing en vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, met het oog op een niet-realisatie van de bekomen omgevingsvergunning vanwege de deputatie. Op deze wijze zal duidelijk en daadkrachtig aangegeven worden dat het Dilbeeks bouwkompas eerst op punt moet staan alvorens verdere ontwikkelingen toe te laten.

De aangestelde gemeentelijke omgevingsambtenaren zijn binnen hun rol steeds onafhankelijk in hun beoordeling. Aanvragen tot omgevingsvergunningen dienen beoordeeld te worden op basis van een wettelijk kader, waarbij ook de beleidsmatig gewenste ontwikkeling in acht genomen moet worden. De omgevingsambtenaren krijgen de opdracht deze bouwpaauze als beleidsmatig gewenste ontwikkeling te hanteren.

Via communicatiecampagne gericht op de verschillende doelgroepen (burgers, eigenaars, projectontwikkelaars, ...) zal het waarom en wat van deze bouwpaauze zo ruim mogelijk verspreid worden.

Juridisch kader

- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, goedgekeurd op 20 juli 2018
- Conceptnota Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams - Brabant, goedgekeurd op 27 maart 2019
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, goedgekeurd op 7 september 2010

Beslissing

Met 32 ja-stemmen (Elke Zelderloo, Fré Vanhee, Frank De Clerck, Gino Roesems, Rachid El Hajui, Alexis Rons, Nele Groenweghe, Stefaan Platteau, Harry De Win, Linda Janssens, Jef Walravens, Luc Deleu, Diane Van Hove, Dirk Janssens, Karel De Ridder, Paul Vanden Meerssche, Kurt Dedobbeleer, Stijn Quaghebeur, Michel Valkeniers, Anneleen Van den Houte, Karine Hellinckx, Bob Savenberg, Jan Erkelbout, Frank De Dobbeleer, Willy Segers, Kris Peeters, Marc Willen, Jasper De Jonge, Jef Vanderoost, Walter Zelderloo, Yann Robbe, Reindert De Schryver) en 2 onthoudingen (Guy Pardon, Nathalie Staquet)

Artikel 1. Vanaf 1 juli 2020 tot en met 31 december 2021 wordt een tijdelijke bouwpaauze ingesteld. Tijdens deze periode zullen alle aanvragen tot omgevingsvergunning die binnen het toepassingsgebied vallen gemotiveerd geweigerd worden door het college van burgemeester en schepenen vanwege beleidsmatig niet wenselijk en niet inpasbaar binnen de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Binnen het toepassingsgebied van de bouwpaauze vallen de volgende projectaanvragen tot omgevingsvergunning voor 'stedenbouwkundige handelingen', 'het verkavelen van gronden' of 'bijstellen van een verkaveling':

- Het bouwen van meergezinswoningen.

- Het slopen of verbouwen van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan er reeds vergund werden.
- Verkavelingen voor het (her-)verdelen van percelen in meerdere bebouwbare kavels met aanleg van nieuwe wegenis.
- Groepswoningbouwprojecten met aanleg van nieuwe wegenis.
- Afwijkingsaanvragen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan vermeld in de voorschriften van reeds vergunde verkavelingen.
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen één gebouw.

De volgende projecten vallen als uitzondering op bovenstaande paragraaf buiten het toepassingsgebied van de bouwpauze:

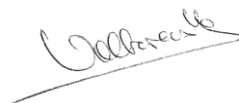
- Projecten die vallen binnen de grenzen van een reeds goedgekeurd RUP of vergunde verkaveling.
- Projecten ingediend door sociale huisvestingsmaatschappijen.
- Projecten die reeds uitvoerig met een omgevingsambtenaar via mail of door toedoen van een of meerdere vooroverleggen werden besproken en waarvoor - behoudens functiewijzigingen zonder ingrijpende verbouwingswerken - reeds plannen werden voorgelegd.

Artikel 3. De door de gemeenteraad aangestelde omgevingsambtenaren wordt opdracht gegeven om uitvoering te geven aan dit besluit en de ingestelde bouwpauze te hanteren als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Namens de gemeenteraad,



Marianne Vanden Houte
algemeen directeur



Michel Valkeniers
voorzitter