

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING (online)
Verslag van de vergadering van 14 januari 2021

Naam	Functie	Aanwezigheid
Luc Deleu	Schepen	a
Stijn Quaghebeur	Schepen openbare ruimte en wonen	a
Sen Verdievel	Directeur W&O, OR, BZ	a
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	a
Willy Kempeneer	Afgevaardigde handelaars	a
Johan Leemans	Afgevaardigde landbouwers	v
Hendrik Appelmans	Plaatsvervanger afgevaardigde landbouwers	v
Herwig Troost	Afgevaardigde werknemers	a
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	a
Stéphanie Boon	Effectief lid	v
Hugo Marissens	Effectief lid	a
Marieke Leemans	Plaatsvervangend lid	a
Martine Pitteljon	Plaatsvervangend lid	a
Jos Rolies	Plaatsvervangend lid	a
Luc Schellen	Plaatsvervangend lid	a
Reindert De Schrijver	Afgevaardigde politieke fractie	a
Guy Pardon	Afgevaardigde politieke fractie	v
Gido Van den Ende	Afgevaardigde politieke fractie	v
Karel De Ridder	Afgevaardigde politieke fractie	v
Gino Roesems	Afgevaardigde politieke fractie	v
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	a
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	v
Marc Willen	Afgevaardigde politieke fractie	v
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	a

Agenda

1. Overlopen + goedkeuring vorig verslag
2. Advies planologisch attest Thermen Dilbeek
3. Bouwtaks – toelichting
4. Visienota gecoro 2021
5. Advies nieuwe locatie Recyclagepark
6. Varia
7. Verordening 'Kwaliteitsvol Wonen' + gebiedsdekkende kaart – opmerkingen leden

1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

- RUP Stationsomgevings: MER-screening noodzakelijk voor RUP Stationsomgeving? Aanpassingen aan scopingsnota en ook aan mobiliteitsstudie. Nadien zal de afgewerkte scopingsnota dan opgestuurd worden naar de MER-cel.
- Toelichting aansluiting N8-R0 op volgende gecoro: werkvermoeten komt uitleg geven.
- Uitnodiging klimaatworkshops (intern) voor leden van de gecoro is verstuurd. Extern participatietraject volgt later en zal ook naar de adviesraden worden gebracht. Wie? 20/4: Ian - andere leden kunnen nog steeds aansluiten indien gewenst.

2. Advies planologisch attest Thermen

Laurent geeft toelichting.

Bedrijf ligt gedeeltelijk zonevreemd (achteraan agrarisch gebied) en wenst in deze zone uit te breiden.

Voorbereid door een werkgroep op 13/01/2021.

Positief: ingroening en herinrichting parking, gevel wordt ingekleed

Negatief: te brede in- en uitrit; 6m is voldoende, verlies aan parkeerplaatsen, extra belasting op openbaar domein.

Suggestie: ligweide mag niet bijkomend verhard worden;

Advies: gunstig mits voorwaarden: beplantingsplan bij omgevingsvergunningsaanvraag voegen, breedte in- en uitrit beperken, duurzame gevelbekleding, geen bijkomende verharding ligweide.

Na gunstig planologisch attest zal er een RUP moeten opgemaakt worden – kan eventueel in RUP ondernemen geïntegreerd worden.

Eventuele bijkomende opmerkingen tegen 28/01 overmaken aan administratie.

Definitief advies op gecoro van 04/02.

De beslissing moet ten laatste op gemeenteraad van 23/03 geagendeerd worden.

Zie presentatie op teams.

Opmerkingen:

- is er rekening gehouden met verordening toegankelijkheid.
 - o Op deze schaal in planologisch attest is dit moeilijk in te schatten en zal binnen de omgevingsvergunning bekeken worden. Hierin zal advies gevraagd aan toegankelijkheidsbureau.

3. Bouwtaks - toelichting

Schepen Luc Deleu geeft toelichting.

Belasting op verharding, (ver)bouwen en uitbreiden is goedgekeurd op GR 15/12.

Opmerkingen:

- Taks verschuldigd bij het afleveren van de vergunning en gaat in voege bij aanvraag vanaf 01/01/2021.
- Voor meergezinswoningen en grotere verkavelingen zal dit toch een serieuze meerkost zijn.
- Enkel op hetgene dat moet geregulariseerd worden zal deze bouwtaks berekend worden, niet het volledige project.
- Opbrengst per jaar: $\pm 150.000\text{€}$ in een normaal bouwjaar. Dit jaar zal dit wegens de bouwpaauze ongeveer 120.000€ bedragen.
- Voor een EGW ($\pm 500\text{m}^3$) zal dit komen op ± 700 à 900€
- Wie doet de berekening van de bouwtaks? Dit kan eventueel ook aan de architect gevraagd worden bij de aanvraag van de vergunning.
 - o De berekening zal door administratie wonen en ondernemen worden gedaan.
- De oppervlakten worden reeds ingevuld door architect bij de vergunningsaanvraag, in het statistisch formulier. Logischer door administratie op te volgen. Het team wonen en ondernemen zal deze berekening zelf doen. Het is niet zo dat we bijkomende info gaan vragen aan architect.
- In art.3. wordt vermeld dat de eventuele verhardingen in de voortuin niet worden meegeteld in de berekening van maximaal 80 m^2 . In de toelichting staat dat ook de toegang tot voordeur en garage wel meegeteld worden...is niet echt duidelijk wat nu juist is?
 - o Artikel 3 is dan van toepassing. Vrijgestelde verhardingen in de voortuin worden niet meegeteld en aangevraagde parkeerplaatsen in de voortuin wel.
- Dit reglement zou beter eerst op de gecoro moeten voorgelegd worden voordat het op de GR goedgekeurd werd. Qua timing is dit niet gelukt.
- Probleem met verharding is dat er minder waterinfiltratie zal zijn. Indien mensen extra maatregelen nemen om extra infiltratie te voorzien, kan er dan gecompenseerd worden? Zou een manier kunnen zijn om de mensen te stimuleren om extra te gaan infiltreren.
 - o Op het ogenblik van de gemeenteraad is er geen amendement ingediend en is hier niet verder op ingegaan.
 - o Dit is niet voorzien in dit reglement, dus ook niet van toepassing.

4. Visienota gecoro 2021

Dirk E. geven toelichting.

Opmerkingen:

- Bij adviseren van dossiers moeten de verschillende kanten van een dossier bekeken worden. Een afgevaardigde van het buurtcomité of van de bezwaarindiener aan het woord laten is moeilijk. Alle bezwaarindieners hebben niet eenzelfde bezwaar. Burgerparticipatie is hierin enorm belangrijk. Daarom is het belangrijk om spelregels vast te leggen voor een objectieve weergave. Iedereen heeft wel recht van spreken. Kan er geen afgevaardigde van de bezwaarindieners gehoord worden. Alle omwonenden hebben eigenlijk al de kans gehad om tijdens het OO hun klacht te formuleren. De aanvrager wordt op vraag van de gecoro uitgenodigd om toelichting te geven naar aanleiding van de eventuele bezwaren. Het is niet zo evident dat bezwaarindieners nog gehoord moeten worden bij de gecoro. Het is zinvol dat de promotor het project komt toelichten. Bezwaarindieners nog horen is minder zinvol.
 - o Er moet een gedragen advies genoteerd worden voor alle dossiers.
- De maandelijkse frequentie van gecoro zullen we moeten aanhouden als we deze gecoro interactief willen houden. tijdens vergunningsprocedure is enkel mogelijk als we de frequentie van gecoro aanhouden (maandelijks)
- Templates zijn nodig voor een objectieve weergave. Ook voor presentaties dezelfde templates gebruiken met een max aantal slides. In de werkgroep 'advies' zal dit verder uitgewerkt worden.
- Wordt het advies van de gecoro opgenomen in de omgevingsvergunning?

- Het advies wordt opgenomen en aan college voorgelegd.
- Kader scheppen is het doel van de gecoro (minder ingaan in details. Zit dit er voldoende in?)
 - Is meegenomen in visienota onder de term 'Innoveren'
- Alle leden kunnen zich op elk moment aansluiten bij de werkgroep 'advies' naargelang het onderwerp.
- Bij grotere projecten is het misschien een idee om aan de ontwikkelaar van het project op te leggen om een buurtinformatiemoment te organiseren waarbij eventueel een delegatie van de gecoro kan bij zijn om dan op een volgende gecoro-meeting de andere leden te brieven.
 - Dit is voor bijv 'Katteweide' wel gebeurd. Dit wordt nu al bij complexere dossiers gevraagd. Verplichting bij kleinere dossiers is moeilijk haalbaar. Juridisch moeilijk te verantwoorden.
- Structuur participatie is belangrijk en moet duidelijk zijn naar de burger.
- Het is zeer moeilijk om van burgers een onmiddellijke reactie te krijgen op het participatiemoment.
- Participatie is een ruim begrip. Er zijn veel verschillende vormen van participatie - ladder (zie slide 15 presentatie). Als gemeente moet duidelijk gemaakt worden wat we juist verwachten van de participatie, vb advies, enkel informeren, inbreng gevraagd,

5. Advies nieuwe locatie Recyclagepark

- Vooraleer de opties voor de herlocalisatie van het RP op het strategisch overleg worden voorgesteld, wordt er een advies van de gecoro gevraagd. Daarvoor zullen een paar leden van de gecoro samenkomen om dit voor te bereiden en via mail zal er dan feedback hierop gevraagd worden aan de rest van de gecoro.
 - Deze leden willen al deelnemen:
 - Ian of Dirk (naargelang beschikbaar)
 - Thomas Blancke
 - Ludo Leuwers
 - Reindert De Schrijver
 - Laurent en Brigitte (vanuit adm)

6. Varia

- Webinar VRP – klimaat en private projectontwikkeling 25/02 4/03/ 11/03 telkens namiddag van 14u tot 16u.
Kan dit gratis voor de leden van de gecoro of min bedrag? Feedback op gecoro, wat nuttig voor Dilbeek. Gratis voor Vlaams-Brabantse gemeenten.
<https://www.vrp.be/activiteit/reeks-klimaat-en-private-projectontwikkeling>
Dirk E. is reeds ingeschreven. Ook Willy Kempeneer heeft laten weten dat hij geïnteresseerd is om 3^e sessie (mobiliteit en energie) te volgen.

7. Verordening 'Kwaliteitsvol Wonen' – open debat

- Op de draftversie van de verordening is er heel wat feedback gekomen, o.a. Hugo Marissens, Ludo Leuwers, Dirk Evenepoel, Schepenen Stijn en Luc, Thomas Blancke, Dirk Kerckhofs
- Feedback Hugo:
 - Tegenstrijdigheden oppervlaktenormen tussen EGW en MGW, waarom moet dit verschillen? Suggestie: 1 geheel – 1 maat voor elke ruimte
 - Nuttige versus bruto vloeroppervlakte moet uitgeklaard worden.
 - Opp vergelijken aan nieuwbouwen – zelfde opmerking door Ludo L
 - Is dit conform de wooncode? → is doorgegeven aan 3Wplus om dit te checken
 - Liever geen gemeenschappelijke fietsenberging, gezien de fietsen tegenwoordig alsmäär duurder worden (e-fietsen, enz...) – voorbeeld project Meiboom
 - Typologieën kaart is niet echt duidelijk – vooral de groene lijnen op plan

- de groene lijnen staan voor woonentiteiten door bestaande volumes op te delen en niet om daar grote projecten met meergezinswoningen te bouwen
 - Moet er geen onderscheid gemaakt worden tussen grotere appartementen met ± 15 appartementen op meer en kleine appartementen met 3 à 4 appartementen (zodat in de groene zones enkel deze laatste kunnen) → zal beter in de verordening omschreven worden.
 - Voorbeelden van MGW die eruit ziet als een EGW: hoek Kasteelstraat/Sportlaan – grotere woning opgesplitst in 2 woongelegenheden.
 - In bepaalde zones (groen op plan), wordt voor de MGW in deze zones een hogere kwaliteit opgelegd en wordt gelinkt aan volume en grootte.
 - Moet veel explicieter gedefinieerd worden wat er nu juist kan in een groene zone.
 - Er zijn lijnen ingekleurd waar niet kan gebouwd worden. Moet op elkaar afgestemd worden, vb J.Mertensstraat.
 - Hugo wil ook nog in de werkgroep verordening zetelen.
- Feedback Ludo:
 - zones groene lijnen, braakliggend terrein, Malolaan, mag er daar een project met 2 woongelegenheden boven elkaar?
 - definitie moet in die zin worden aangepast
 - Intentie grotere EGW op te splitsen in MGW als er gehouden wordt aan de verordening
 - In de groene lijnen kan kwalitatieve verdichting door dit toe te laten. Het is niet zo dat grotere appartementsblokken hier kunnen.
- Feedback Ian:
 - Zorgt dit voor kwaliteit? Moet toch de opzet zijn van deze verordening.
 - Moet de verordening niet beknopter?
 - Als we de kaart definiëren mogen we niet de fout maken als bij het gewestplan...is deze na 5 jaar niet gedateerd en moet ze dan herzien worden?
 - De kaart beslist hier over waar MGW kunnen en waar niet....bij het begin was dit een deel van de beslissing...is dit de garantie op kwaliteit.
 - Deze verordening moet ook nog juridisch afgetoetst worden.
 - Wordt er een stedenbouwkundig kantoor aangesproken om deze verordening te verfijnen, alsook voor de communicatie? Is zeer belangrijk dat dit juridisch klopt en goed neergeschreven wordt.
 - Wel juridisch toetsen, maar het schrijven zal intern gehouden worden.
 - Er zal een deftige communicatiecampagne opgezet worden tegen het OO (half 2021).
- Feedback Dirk K.:
 - De kaart is in conflict met andere plannen binnen de gemeente, zoals GRS en RUP open ruimte (zie feedback Dirk).
 - Dorpsplein StMartensBodegem is een beschermd dorpsgezicht. Hier kan volgens de kaart wel verdicht worden.
 - In de verordening staat wel deze verordening enkel van toepassing is als ze niet strijdig is met andere plannen, zoals OE, gewestplan, ... Deze hebben steeds voorrang op de verordening.
 - Mobiele woonunits in de tuin, zullen volgens de verordening niet kunnen. Moet toch eens herbekeken worden.
 - Kwaliteitsnormen buitenruimten is onvoldoende beschreven.
 - Oude Ninoofsebaan – volgens RUP open ruimte moet hier een openruimtecorridor voorzien worden. Dus graag alle bestaande kaarten naast elkaar leggen.
- Feedback Stijn:
 - Er moet over gewaakt worden dat de kaart niet arbitrair overkomt, er moet een logica en visie achter zitten.
 - De cirkels op de kaart betekent dat je aan bepaalde knooppunten kan verdichten, indien er voldoende voorzieningen zijn. Daar is verdichting mogelijk.
 - Elegemstraat is geen goed voorbeeld...ligt tussen alles in en moesten we volgens de huidige wetgeving wel vergunnen. Nu is dit niet de plaats waar we dit wensen om meer verkeer te genereren.
 - Suggestie provincie: geen fouten uit het verleden accentueren (vb Lange Haagstraat, Rondenbos) of verder versterken. We mogen geen slechte ruimtelijke ordening accentueren. Dus vertrekken vanuit een goeie visie.

- Feedback Thomas B.:
 - o De kaart moet binnen de werkgroep nog verder afgetoetst worden.

Vervolg:

- Iedereen mag nog feedback te geven.
- Intern wordt er eerst de feedback intern van alle leden doorgenomen. Eind januari/begin februari zal er een versie 2.0 neergeschreven worden. Dan zal er teruggekoppeld worden naar de werkgroepen.
- Timing: de verordening moet binnen de termijn van de bouwpaauze afgerond worden (eind 2021). In april/mei ten laatste naar GR.
- De versie 2.0 moet op gecoro van maart worden geagendeerd. Eventueel een extra gecoro bijeenroepen om enkel deze verordening te bespreken.
- Eventueel moet er nog een werkgroep over de 2 laatste hoofdstukken gaan:
 - o Deel 3 over omgeving
 - o Deel 1 en 2 – meer specifiek en inhoudelijker
- Liever een korte, duidelijke verordening.
- Niet overreglementeren, moet betaalbaar blijven.
- Naar communicatie moet er hier toch werk van gemaakt worden. Versie 2.0 zal intern opgemaakt worden.
- Alle feedback wordt in teams gezet.
- De volgende versie zal op teams gezet worden, zodat iedereen op hetzelfde document kan werken.

Deze feedback wordt nu eerstdaags verwerkt in een 2^e herwerkte versie.

Volgende gecoro: 4 februari 2021

Opgemaakt te Dilbeek, 14 januari 2021

Laurent Coppens
Secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter