

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING (online)
Verslag van de vergadering van 4 maart 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	a
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	v
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	a
Gido Van den Ende	Afgevaardigde politieke fractie	v
Karel De Ridder	Afgevaardigde politieke fractie	v
Gino Roesems	Afgevaardigde politieke fractie	a
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	a
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	a
Marc Willen	Afgevaardigde politieke fractie	a
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	a

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Enquête participatie
- Ringfietspad FR0
- Verordening kwaliteit – feedback werkgroep + debat
- Varia

1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

- Voor herlocalisatie RP werden 2 locaties weerhouden op college van 15/02:
 - o IJsbergstraat
 - o Hoek Jan de Trochstraat / Ninoofsesteenweg

Deze 2 locaties worden door team Wonen en Ondernemen verder onderzocht naar de invulling en de noden. Ook de voor- en nadelen zullen tegenover mekaar afgewogen worden om daaruit een definitieve locatie te bepalen.

- Dossier Planologisch attest Thermen Dilbeek staat geagendeerd op gemeenteraad 22 maart 2021

2. Enquête participatie

Graag enquête invullen tot 10 maart. Je kan ook de enquête invullen voor verschillende adviesraden.

3. Ringfietspad FR0

Stijn geeft korte toelichting.

- Vlaamse Regering heeft beslist relanceplan om de economie weer leven in te roepen waarvan een deel van de gelden naar het fietssnelwegnetwerk in de rand rond Brussel willen uitbouwen.
- Tussen N8 en F2 en tussen F2 en F212
- Timing: ten laatste 2023 moet deze middelen besteed worden – eerst startnota en projectnota moet in 2021 afgerond zijn, 2022 start dan de procedure (omgevingsvergunning) en 2023 start werken.
- Graag wil de werkvennootschap een stuurgroep oprichten. Iemand van de gecoro zou nuttig zijn om hierin te zetelen...Hugo Marissens zal hiervoor in de stuurgroep zetelen namens de gecoro.
- Hugo zal hierover feedback geven aan de gecoro ten gepaste tijde.

4. Verordening kwaliteit – feedback werkgroep + debat

Dirk geeft feedback over de verordening versie 0.2 vanuit de werkgroep.

- Opmerkingen vanuit gecoro:
 - o Bij de definitie van 'urban villa' zouden meer aspecten moeten opgenomen worden, zoals uitzicht, V/T index, aantal parkeerplaatsen, energetische aspecten, netto vloeroppervlakte, ...
 - o Bruto- en netto vloeroppervlakte moet beter omschreven worden.
 - o Bij de afbakening worden er maar 4 typologieën weergegeven en is er een nieuwe versie van de gebiedsdekkende kaart gemaakt. Deze kaart is verfijnd t.o.v. de eerste versie.

- Langs de N8 zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd. De kaart is nog niet volledig juist. Stukje tussen Wijgaardstraat en Rumoldusstraat moet roos nog roos ingekleurd worden. Ook aan de Molenbergstraat aan N8 geen blauwe lijn meer, want in GRUP VSGB bestemd als groengebied, dus liever groene corridor daar behouden. De Itterbeeksebaan moet ook nog eens herbekeken worden.
- De redeneringen tussen werkgroep en bestuur zullen naast elkaar gelegd worden en verder verfijnd worden.
- Bestaande meergezinswoningen die buiten de afgebakende zones liggen kunnen enkel verbouwd en herbouwd worden zonder volume-uitbreiding en zonder toename van het aantal wooneenheden Waar MGW mogen, mag blijven tenminste als het aantal WE niet verhoogd worden, maar vallen steeds onder de regelgeving van de verordening.
- Wordt er onderscheid gemaakt van dossiers die nu in overtreding zijn qua hoeveelheid woonentiteiten → Het mag geen grote regularisatieronde worden om alles op te lossen.
- Er zijn dossiers die met de huidige regelgeving regulariseerbaar zijn en met de nieuwe verordening niet meer kunnen geregulariseerd zijn → ligt juridisch moeilijk.
- Moeten dossiers uit het verleden niet anders behandeld worden? Zo ontstaan er in de toekomst nog meer probleemdossiers.
- We zouden kunnen voorzien worden dat een gebouw die volgens de huidige wetgeving regulariseerbaar is, moet de verordening toegepast worden.
- Andere suggestie: eventueel een overgangperiode inlassen voor dossiers die regulariseerbaar zijn.
- Alle straten die nu groen worden aangeduid, wat is het statuut dan van een onbebouwd perceel? → een urban villa kan ook een nieuwbouw zijn.
- Graag een nederlandstalige woord voor 'urban villa' – 'villa-appartementen'?
- Opm deel1: EGW
 - Min oppervlakte EGW wordt niet opgenomen, ook de gevelbreedte wordt niet opgelegd. Dit zal bewust niet opgenomen worden, zodat de vrijheid van de ontwerper behouden blijft.
 - Min oppervlaktes garages dienen ook opgelegd te worden.
 - Min hoogte voor plafond 2,60m is niet haalbaar wegens vloerdiktes en isolaties, liever 2,50m
 - Vrije hoogte onder dak moet anders ingevuld worden – vb 1,40m ipv 1,80m
 - Daglichttoetreding: 1/12 voor dakvlakramen → hoe zal dit gecontroleerd worden? Dit zal steeksgewijs gebeuren. Zie ook de regelgeving van VMSW. Lokaal kan er wel lager worden gegaan voor vb dampkap in keuken.
 - Tuinzone: 10m tuin vanaf de achtergevel. Wat met de zijlingse tuin of tuin aan de voorzijde? → anders definiëren, beter een V/T index (verharding/tuin).
 - Minstens 50% voortuin moet groen zijn → druk op openbaar domein mag niet extra belast worden (vb in Lochristi mag er 60% verhard worden)
 - Groen en onverhard of onverhard → kan er niet genuanceerd worden. Zijn er geen andere oplossingen te vinden.
 - Grasdallen wordt aanzien als verharding → ligt op een fundering, dus niet waterdoorlatend.
 - Is grind verharding? Ja maar is in sommige gevallen wel waterdoorlatend.
 - Uitsprongen met gevel op de rooilijn: moet dit niet meer in detail uitwerken of de vrijheid laten aan de ontwerper → hierdoor kunnen extra m² gecreëerd worden.
- Opm deel1: MGW
 - Vloeroppervlakten meergezinswoningen: weinig of geen projecten voldoen hieraan momenteel niet. Is moeilijk op te leggen, want een 1slpkappartement kan zonder omgevingsvergunning tot 2slpkapp omgevormd worden. Ook de oppervlakte van de urban villa moet misschien herbekeken worden.
 - Globale m² inschrijven en diversiteit binnen 1 project toelaten.
 - Dit gaat naar een bouwstop, is niet realistisch voor 1- en 2slaapkamerappartementen → is niet verkoopbaar.
 - Moeten we ook geen onderscheid maken qua liggen? (cfr appartementen Kustregio) Dilbeek indelen in duurdere en goedkopere liggingen aanduiden is moeilijk haalbaar. Heeft de verordening een afwijkingsmogelijkheid in die zin.
 - Deze oppervlaktes zullen herbekeken worden ifv de realiseerbaarheid.
 - Er zou een afwijkingsmogelijkheid van 10% moeten zijn op de som van alle oppervlaktes samen per appartementsgebouw.

- De verordening moet vooral gaan over kwaliteit wat de insteek was van deze opdracht. Een variatie in oppervlaktes moet kunnen. Het is zo dat de grootste en duurste appartementen worden eerst verkocht → dus eenduidig zijn in oppn.
- Oppervlakte terrassen zal voor extra kwaliteit zorgen → is goed.
- Groendaken niet verordenen maar wel stimuleren, 15m² is te laag, niet realistisch. Voorstel: enkel op de zichtbare delen.
- Nadelen: groendak met substraat ... vaak uitgedroogd, bruin water problematiek, waterlekken, kostprijs +100 euro/m²
- Er zijn wel goede praktijken om dit toch te realiseren → recuperatie van regenwater door een groendak is moeilijk, wordt al gedeeltelijk opgelegd in de watertoets.
- Installeren lift niet verordenend, maar wel stimulerend. Misschien wel opleggen bij ondergronds parkeren.
- Een afvalberging draagt niet bij tot kwaliteit → niet verordenend opleggen.
- Opm deel2: Woonkwaliteit site
 - Levert de 45%regel kwaliteit op? Zo worden er te enge straten gecreëerd.
 - Grootschalige woonprojecten: hoe wordt het aantal personen bepaald om een collectieve tuin op te leggen.
 - Parkeercoëfficiënten is iets minder streng dan vroeger.
 - Vf 5WE ondergrondse parking – geen onderscheid meer tussen 1- en 2slpkappartementen – tegenstrijdigheid?
 - Moeten er geen bezoekersparkeerplaatsen voorzien worden.
 - Projecten waarbij anderhalve parkeerplaats per wooneenheid voorzien zijn, worden zeer moeilijk verkocht en is dus een verspilling van de ruimte. Die ruimte voor garageplaatsen kunnen beter ingezet worden voor andere doeleinden, bijv voor fietsparkeerplaatsen.
 - In de verordening wordt een collectieve fietsenstalling voorzien. Er zou ook individuele fietsenstallingen moeten voorzien worden, vooral omdat er toch meer vraag naar is (duurdere elektrische fietsen).
 - Het is belangrijk dat de bevolking voldoende ingelicht zal worden. Een informatiecampagne zal zeker tijdens het OO georganiseerd worden. Vooral het waarom zal voldoende moet toegelicht worden.
- Deel 3 zal als visie worden goedgekeurd op de GR en zo worden meegenomen bij de vergunningverlening.

5. Varia

- Evy (team W&O) geeft toelichting over klimaatactieplan binnen de gemeente.
 - De opmaak van het klimaatactieplan bestaat uit 2 delen: een intern en een extern gedeelte.
Intern: met provincie Vlaams-Brabant: welke acties kunnen we intern gebruiken om de doelstellingen die in het burgemeestersconvenant zijn opgenomen, te halen.
Extern: sinds 1 maart loopt er een burgerbevraging: welke acties ondernemen burgers momenteel? We willen zoveel mogelijk input krijgen vanuit de bevolking.
www.doemee.dilbeek.be (via website Dilbeek) kunnen ideeën ingediend worden. De bevraging loopt tot 31 maart.
Nadien wordt er bepaald welke acties er worden opgenomen, die samen met klimaatteam worden weerhouden uit de acties die ingediend zijn.
Ook kunnen er geëngageerden mee in het klimaatteam opgenomen worden.

Volgende gecoro: 4 maart 2021

Opgemaakt te Dilbeek, 4 maart 2021

Laurent Coppens
Secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter