

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING (online)
Verslag van de vergadering van 2 december 2021

Naam	Functie	Aanwezigheid
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	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	a
Gwendy Tielemans	Deskundige RO	a
Sara Vermeulen	Deskundige RO	a
Fevzi Yildirim	Effectief lid	v
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	v
Chris Verhelst	Plaatsvervangend lid	a
Reindert De Schrijver	Afgevaardigde politieke fractie	v
Guy Pardon	Afgevaardigde politieke fractie	v
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	v
Jef Vanderroost	Afgevaardigde politieke fractie	a
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	v

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- RUP Open Ruimte: behandeling adviezen
- Verordening kwaliteit: behandeling bezwaren
- Ontwerptekst projectlast: stand van zaken (uitgesteld)
- Gebiedsdekkende kaart: stand van zaken
- Masterplan Keperenberg (uitgesteld)
- Feedback werkgroep kwaliteit
- Varia – o.a. kalender gecorovergaderingen 2021

1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag wordt goedgekeurd.

Volgende week een 5^{de} bijeenkomst gepland voor fietssnelweg -> feedback volgende gecoro.

2. RUP Open Ruimte – behandeling adviezen

3 bijkomende bezwaren werden ingediend: door de provincie, Elia, Landbouw & Visserij. Commentaren van Sweco werden ontvangen, maar ontwerper nog niet gesproken.

1. Bezwaar Elia op infrastructuur
advies is gunstig, kan als advies bij de nota worden opgenomen.
2. Departement Landbouw & Visserij: het advies wordt doorgenomen per sleutelgebied:
 - a. Sleutelgebied 1.1 bestaande landbouwzetels - moet met ontwerper bekeken worden om aan te passen – voorstel om het niet aan te passen
 - b. Sleutelgebied 1.2 voorstel is aanvaardbaar
 - c. Sleutelgebied 1.3 bestaande landbouwzetel – geen meerwaarde om op te nemen – voorstel om het niet aan te passen
 - d. Sleutelgebied 2.1 niet akkoord bestemming bosgebied – moet nagekeken worden, is actieplan van de gemeente uitbreiding bosgebied, kijken om woningen uit RUP te halen
 - e. Sleutelgebied 3.1 voorstel is aanvaardbaar
 - f. Sleutelgebied 3.2 percelen nog in landbouwgebruik – werken met oeverzones – moet met ontwerper bekeken worden
 - g. Sleutelgebied 4.1 percelen nog in landbouwgebruik – nagekeken – mogen omgezet worden, motivatie moet opgenomen worden.
 - h. Sleutelgebied 4.2 foutje in kaart – moet met ontwerper bekeken worden.
 - i. Sleutelgebied 4.3 bestemming aanpassen naar bosgebied – moet met ontwerper bekeken worden
 - j. Sleutelgebied 4.4 motiveren dat in kader van ander planinitiatief zone wordt opgenomen
 - k. Andere:
 - i. Herdebeekbos: verduidelijken of volledige gebied
 - ii. Borrestraat: natuurgebied in landbouwgebruik – met Art.13 werken – met de ontwerper bespreken
 - iii. Woonuitbreidingsgebied Sint-Ulriks-Kapelle: afbakening tuinen woongebied
 - iv. Woonuitbreidingsgebied Rodenberg: ok
 - v. Thaborberg: ok
 - vi. Zone Lumbeekstraat: ok

- vii. Kapelleveld: ok
 - viii. Zonevreemde bossen: kaartje toe te voegen
 - ix. Ecologische verbinding Wolfspuiten en Kluisbos: link met Agnas te maken
 - x. Parkgebied ten zuiden van Reynaertwijk: motiveren ontwikkeling als parkgebied
3. Algemene opmerkingen: voor open ruimtegebied voorschift opnemen dat landbouwers actief moeten kunnen blijven

Opmerkingen:

- Herdebeekbos: inderdaad één stukje niet bebost, aangezien landbouwer dit niet heeft willen verkopen. Graag gaan voor volledige bebossing, zoals voorzien.
- algemene opmerking: voor landbouwer zekerheid dat hij nog kan verder uitoefenen, maar plan moet blijk geven van toekomstvisie en niet bestendiging van huidige situatie.
- goed motiveren met advies landbouwraad dat voor delen landbouwgebied die omgezet worden, dit ook mogelijk is, omdat er geen opvolging is van de huidige landbouwer.
- woningen die in geïsoleerd agrarisch gebied komen te liggen, worden niet herbestemd, blijven zonevreemde woningen

4. Advies provincie: het advies wordt overlopen.

Opmerkingen:

- goede suggestie om oevers en beken te versterken
- graag ook nog het advies van Sweco doornemen met gecoro. Timing:
 - RUP Open Ruimte wordt op gemeenteraad van januari beslist, zodat op raad van 13 januari finaal advies nog kan doorgenomen worden.
 - Er is nog geen nieuw wetgevend initiatief vanuit Vlaams Parlement rond bouwshift, zodat timing in januari ok is.
 - Overleg met Sweco zal worden ingepland en advies zal worden rondgestuurd per email, om finaal advies gecoro nog voor eindejaar te hebben.

3. Verordening kwaliteitsvol wonen: behandeling bezwaren

Er werden 2 bezwaren ingediend.

Er werd ook een advies van de deputatie (provincie Vlaams-Brabant) ontvangen.

Voorzitter Dirk overloopt de bezwaren en geeft voorradiezen van de werkgroep van gecoro die samenkwam op 30/11. Het schriftelijk advies van de werkgroep wordt hieronder integraal overgenomen.

1. Advies deputatie (Provincie Vlaams-Brabant)

De provincie bevestigt dat de vooropgestelde bepalingen in voorliggende verordening niet in strijd zijn met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.

Het ruimtelijke structuurplan Vlaams-Brabant selecteert alle kernen van Dilbeek als woonkernen of potentieel stedelijke kernen.

- De woonkernen staan in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften.
- De potentieel stedelijke kernen kunnen zich ontwikkelen als stedelijk gebied waarbij wonen prioritair gestimuleerd dient te worden en waarbij handel en voorzieningen in wijken en kernen dienen versterkt en uitgebouwd te worden

[GECORO heeft op zich geen probleem met deze stellingname maar de verordening doet op zich geen uitspraak over waar welke woonvormen worden toegelaten. Daarvoor wordt verwezen naar gebiedsdekkende kaart of omgevingsplan dat in opmaak is.](#)

We behandelen de belangrijkste suggesties (bezwaren) uit het schrijven van de provincie:

- Suggestie 1: De provincie adviseert om zoveel mogelijk aan te sluiten op gekende definities die al op het Vlaamse of provinciaal niveau worden gebruikt.

[Gecoro volgt deze visie](#)

- Suggestie 2: Er wordt aangegeven dat “assistentiewoningen” niet onder het toepassingsgebied van de verordening vallen. Hierbij adviseert de provincie om bij de definities en toepassingsgebied het woord ‘assistentiewoning’ te vervangen door ‘erkende assistentiewoning’. Op die manier blijven de gewenste kwaliteitseisen wel gelden door de normen die hierop van toepassing zijn vanuit Vlaamse niveau.

Gecoro volgt deze visie

- Suggestie 3: De minimale oppervlaktenormen voor woongelegenheden in meergezinswoningen liggen hoog. De provincie wijst op enkele effecten die hiervan het gevolg zijn:
 - Dit komt de betaalbaarheid van woning niet ten goede
 - Grotere woonoppervlaktes resulteren ook niet noodzakelijk in hogere woonkwaliteit
 - Het bouwvolume (beeldkwaliteit) zal ongewijzigd blijven
 - Gezien de vergrijzing en gezinsverdunding is er meer vraag naar kleinere woningen
 - Vlaamse doelstellingen inzake duurzaam energie- en ruimtegebruik door compacter wonen sluiten hier niet bij aan.

Gecoro volgt deze visie en heeft zowel in werkgroep als in plenaire vergaderingen afgelopen jaar hun bezorgdheid hieromtrent geuit.

Aanvullend zijn deze grote oppervlakte normen moeilijk hanteerbaar in renovatieprojecten waar rekening moet worden gehouden met bestaande structuren. Deze strenge normen zullen er tevens voor zorgen dat oudere gebouwen in kernen niet worden aangepakt en bijgevolg zullen verloederen.

Gecoro wees reeds vroeger op het gevaar dat er heel veel één-kamer appartementen zullen worden ontworpen in de toekomst en waarbij het “bureau” later wordt omgebouwd tot bijkomende slaapkamer.

- Suggestie 4: De provincie stelt zich de vraag waarom grotere slaapkamers gaan leiden tot een grotere woonkwaliteit.

GECORO gaf reeds dezelfde opmerking.

Beter zou er worden gewerkt met gemiddelde vloeroppervlakten voor slaapkamers. Of een kleinere ruimte enkel voor te slapen en een collectieve verblijfruimte.

- Suggestie 5: Provincie suggereert om ook collectieve buitenruimten te stimuleren en te omschrijven in de verordening.

GECORO kan deze suggestie bijtreden, immers één grote collectieve buitenruimte zal zorgen voor veel meer woon- en beeldkwaliteit dan vele kleine private buitenruimten.

- Suggestie 6: Provincie suggereert dat de parkeernorm vrij hoog ligt. Dit is hoger dan het gemiddeld autobezit in Dilbeek (1,2 per huishouden) waardoor er dus eigenlijk extra auto's aangetrokken worden door de hoge parkeernorm

GECORO volgt deze zienswijze niet volledig, immers we dienen te vermijden dat een nieuwe ontwikkeling de nodige parkeerruimte gaat afwenden op het openbaar domein.

GECORO is echter van mening dat er onvoldoende stimulaties zijn ingebouwd om de transitie naar een duurzame mobiliteit te maken. Het is aangewezen om hier flexibiliteit in te bouwen om situationeel te kunnen afwijken.

- Suggestie 7: Gemeenschappelijke fietsparkeerplaatsen hebben voorrang op individuele parkeerplaatsen.

GECORO volgt deze zienswijze niet, immers de behoefte naar elektrische fietsen zal in de nabije toekomst alleen maar toenemen. Deze duurdere fietsen worden best individueel gestald en opgeladen.

- Suggestie 8: Provincie geeft nog enkele kleine administratieve bemerkingen.

Gecoro kan hiermee akkoord gaan.

Het is vreemd dat de Provincie Vlaams Brabant alsnog gunstig adviseert gezien de vele opmerkingen en dit overwegend dat het niet in strijd is met de beleidsopties van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) en het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak).

2. Bezwaar Martine Piteljon

2. Relatie met andere regelgeving

er zijn ook provinciale verordeningen (hemelwater/overwelving grachten/verhardingen)= niet enkel gewestelijke

Gecoro kan hiermee akkoord gaan. Het lijkt aangewezen om de lijst van andere regelgeving niet exhaustief te maken. Nu laat de verordening uitschijnen dat deze tot de opgesomde regelgeving beperkt blijft.

3. Afwijkingsmogelijkheden : laat een zekere flexibiliteit mogelijk maar kan soms 'gevaarlijk' zijn.

GECORO is van mening dat het goed is dat de mogelijkheid tot afwijking wordt ingebouwd. Immers een afwijking kan vaak tot een betere woonkwaliteit zorgen en alsook positief bijdragen tot zijn omgeving.

7. Algemene bepalingen

°toelichting bij meergezinswoning : de *leefruimtes dienen luxueus?? en stijlvol ??* = waar is de vrijheid van inrichting = te subjectief

GECORO is van mening dat de opmerking wel terecht is: De inrichting (interieur) is een individuele keuze van de bewoner. In het bijzonder het woord "luxueus" is een abstract begrip en in deze context zelf niet passend.

° staat onder meergezinswoningen : *Dit kan niet in woongebied met landelijk karakter en woonparken* : wat met bestaande meergezinswoningen in landelijk woongebied? Kunnen dit precedents worden (zie afwijkingen)?

GECORO: De verordening is hier inderdaad niet duidelijk. Bestaande "zone-vreemde" meergezinswoningen zouden moeten kunnen worden energetisch gerenoveerd (vergunningsplichtig) waarbij ze dienen te beantwoorden aan de nieuwe verordening.

°een *assistentiewoning* is nieuwe naam voor serviceflat. Eerst en vooral kan iedereen een dienstenflat kopen, er staat geen leeftijdsgrens op de aankoop. Wel staat er een leeftijd op het betrekken van de woonst: 65 jaar, al klopt dat ook niet helemaal. 25 procent van de erkende serviceflats mag bewoond worden door mensen jonger dan 65.

GECORO: Zie tevens opmerking van de Provincie. Beter definiëren als een "erkende assistentiewoning".

° *zorgwoning* werd vergeten. Zorgwonen is het creëren van een kleinere wooneenheid in en bij een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. Om een zorgwoning te creëren moet de eigendom, of ten minste de blote eigendom van de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid aan dezelfde eigenaar toebehoren. Ook hier zijn voorwaarden aan verbonden.

GECORO: Zie tevens opmerking van de Provincie. Er zijn verschillende andere waardevolle woonvormen ontbrekend in de verordening. Er zijn geen kwaliteitscriteria opgelegd voor deze andere woonvormen.

° *zijtuin* : *Zijdelingse bouwvrije strook: is gelegen in zijtuin en heeft een breedte van 3m.*

Deze strook dient vrij te blijven van alle constructie's. : zou de 3mzijdelingse strook schrappen, dit staat nergens in een wetgeving. Men moet wel het burgerlijk wetboek respecteren nl 1.90m. Kan soms positief zijn qua bezonning om van de "3m" af te wijken.

GECORO: Afwijken van 3m-regel kan enkel als dit positief bijdraagt tot de omgeving. Situationeel te bekijken.

°Toelichting : *In Vlaams-Brabant is sinds 2004 het gebruik van doorlatende materialen verplicht* : hier heb je de provinciale verordening!

GECORO: Verhardingen (terras, oprit, ...) rondom de woningen kunnen wel ondoorlatend zijn.

7.2.afbakening plangebied : *Deze verordening geldt niet voor alle andere gebieden, zoals bepaald op het gewestplan* : dus voor woningen in agrarisch gebied is dit niet van toepassing?? dus als een boer bouwt in agrarisch gebied of bij een uitbreiding van een

bestaande woning is de verordening niet geldig??? Ook deze woningen moeten de nodige kwaliteit hebben.

GECORO: Het is inderdaad een vreemde redenering dat actueel zone-vreemde woningen niet aan de verordening dienen te voldoen. De verordening zou zijn toepassing moeten hebben over het ganse grondgebied van de gemeente. Waar welke woonvorm wordt toegelaten wordt geregeld via gebiedsdekkende kaart of specifieke RUPS.

7.3. Toepassingsgebied : *het bouwen, herbouwen, verbouwen en/of uitbreiden van zorgwoningen* : hier heb je toch ook opnieuw vermelding van zorgwoningen

GECORO: Klopt: zie opmerking eerder gemaakt.

° *Vallen niet onder de toepassing van deze verordening*: aanvragen tot omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor de inrichting of de bouw van: alternatieve woonvormen?? zoals cohousing? tinyhouses?

kangoeroewonen?(verschillende van zorgwonen) flexwonen(meegroeiwoning met modulaire ruimtes)? moeten die opgenomen worden of niet?

GECORO: Klopt: zie opmerking eerder gemaakt.

8. Woonkwaliteit gebouw

8.1.2. : *Max. 40 m² zwembad met 0,5 m verharde randzone* : wat met vrijstelling : maximaal 80m² per goed in zijtuin en achtertuin? Reeds bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin zoals opritten, tuinpaden, terrassen, siervijvers, zwembaden of zonnepanelen moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte.

GECORO: Voor kleine percelen (vaak in dorpskernen) zullen de regels omtrent de buitenruimten in de verordening niet kunnen worden aangehouden. Bestaande gebouwen zullen hierdoor niet worden energetisch gerenoveerd of wederopgebouwd. Beter zou zijn om het ontwerp af te toetsen ten aanzien van zijn omgeving en zijn inpasbaarheid.

8.2.3. *Elke woongelegenheid dient te beschikken over een private buitenruimte (terras of tuin) die rechtstreeks grenst aan of rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woongelegenheid.*: kan ook toegankelijk zijn vanuit de slaapkamer (valt onder woongelegenheid)??? soms kan dit de zuidkant zijn/achteraan de woning/meer privacy

GECORO: We veronderstellen dat “woongelegenheid” niet betekent de “woonruimte”

8.2.4.1. : mogelijkheid voorzien van zonnepanelen op een bijgebouw.

GECORO: Terechte bemerking

8.2.5. : niet enkel lift maar trappenhall moet ook behouden blijven

GECORO: Terechte bemerking. Ook voor de brandweer noodzakelijk

° *Gangen, sassen en overlopen hebben een breedte van minimum 1,20 m* : en hoogte van 2.30m

8.2.6. : wat met brandtrappen bij verbouwingen?

GECORO: *Verbouwingen dienen steeds aan brandnormen te voldoen.*

8.2.7.: *afvalberging* : bijvoegen. De gemeenschappelijk afvalberging dient te worden onderhouden door de vereniging van eigenaars binnen de meergezinswoning

GECORO merkte reeds vroeger op dat deze afvalbergingen vaak slecht onderhouden worden met geurhinder tot gevolg. Ook vaak brandgevaar. In de praktijk worden deze ruimten vaak afgesloten door de syndicus.

9. Woonkwaliteit Site

9.1. : zou bijvoegen : streekeigen en standplaatsgebonden aanplantingen

GECORO: Terechte bemerking

9.2.1.2. : bijvoegen : ook hier : max 60% mag verhard worden = woning + alle andere verhardingen.

GECORO: Op zich niet nodig. De verhardingsregel wordt eerder aangehaald in de verordening.

° *Vanaf 4 wooneenheden moeten de parkeervoorzieningen ondergronds gerealiseerd worden* : is heel streng, optrekken tot 6. Wat met bezoekersplaatsen ?? : best bovengronds. Ondergronds parkeren is duur. Men zal afzien van een bijkomende aankoop parkeerplaats.

GECORO: Terechte opmerking. De Gecoro maakte reeds vroeger ook deze opmerking. Ondergrondse parkeerinrichting is pas economisch realistisch vanaf 8 voertuigen. Als de omgeving het toelaat om extra plaatsen te voorzien zien we niet de noodzaak om ondergronds te parkeren bij kleinschalige meergezinswoningen.

°De parkeerplaatsen van de autodeelwagens dienen op maximaal 300 m wandelafstand van de betreffende meergezinswoning voorzien te worden. Er blijft minimaal 1 autostaanplaats per woongelegenheden behouden.?? begrijp ik niet : dus deelwagens staat op openbare weg?? waarom niet in gebouw voorzien??

GECORO: De verordening sluit in principe een deelwagen op eigen terrein niet uit.

9.2.3. : In totaal mag niet meer dan 10 m van de gevelbreedte worden ingenomen door inritten of garagepoorten en wordt het principe van de blinde gevel zoveel als mogelijk tegen gegaan. zie 8.2.4. Uiterlijke kenmerken De voorgevel mag niet volledig ingenomen worden door een aaneenschakeling van poorten, deuren en/of ondoorzichtig gevelmateriaal. Ik zou zeggen slecht 1 toegang naar een gemeenschappelijke parkeerplaats.

GECORO: Deze regel is weinig zeggend. Elke situatie is verschillend en moet aldaar worden bekeken. Of hoe is het project inpasbaar in zijn omgeving (veiligheid, leefbaarheid, doorwaadbaarheid, ...)

9.2.1.2 parkeerplaatsen bij meergezinswoningen :

- o station wordt best treinstation
- o verplichting om laadfaciliteiten per appartement voorzien

GECORO: De verordening zet onvoldoende in op de mobiliteitstransitie die volop bezig is.

9.2.4.2 Fietsparkeerplaatsen bij meergezinswoningen :

- o Best duidelijk definiëren dat een fietshaak niet in aanmerking komt als fietsenstandplaats. Aangezien bijna iedereen voor een elektrische fiets kiest zie ik niemand om een elektrische fiets aan een haak te hangen. Projectontwikkelaars en architecten voorzien op dit ogenblik in Dilbeek nog steeds fietshaken !
- o voorzien van fietsstallingen voor bezoekers

GECORO: Terechte bemerking

3. ADVIES / BEZWAAR DNA! DILBEEK:

Politieke partij DNA! Maakte ook zijn opmerkingen / bezwaren over aan de voorzitter van de GECORO.

Alhoewel bezwaren & opmerkingen van politieke facties dienen te worden besproken op de gemeenteraad, werden de opmerkingen met de nodige aandacht bekeken binnen de GECORO. De opmerkingen zijn gelijklopend met de 2 voorgaande bezwaar-indieners.

We vatten samen:

- De woonkwaliteit wordt eng en beperkt benaderd tot enkele ruimtelijke richtlijnen. De woonkwaliteit uitgedrukt tot de omgeving is onvoldoende uitgewerkt.
- Het is beter om "het 3^e luik" (bijdrage tot de omgeving) uit te werken ipv weinig motiverende projectlast op te dringen
- De focus ligt te veel op nieuwbouw ipv renovatie en kernversterking
- Meer diverse woonvormen opnemen in de verordening
- Het gemeenschapsgevoel zou meer moeten worden versterkt
- De verordening vermeldt geen bouwhoogtes
- Toekomstige bedrijfsgebouwen zouden ook aan een kwaliteitstoets onderhevig moeten zijn

DNA! besluit dat de verordening een goed initiatief is en een mooie eerste poging, maar dat het "work in progress" blijft. De verordening mag geen statische tekst blijven en eerder een levend document.

ALGEMEEN ADVIES VAN DE GECORO:

Deze verordening had als doel om de woonkwaliteit in de gemeente te gaan verbeteren. Gecoro is van mening dat deze verordening onvoldoende zal bijdragen tot deze doelstelling.

GECORO adviseert echter wel om de bouwpaauze, die ten einde loopt op 31/12/2021, niet te verlengen en van start te gaan met deze verordening. Deze gaat immers bijkomende inzichten geven vanuit de praktijk.

We adviseren de gemeente om een andere werkwijze de komende periode uit te rollen. Het streven naar woonkwaliteit is een proces. Het is geen plan, geen project, geen voorschrift of geen verordening. Het is een proces dat je in gang moet brengen bij iedereen die er bij betrokken is. En zoals in elk proces boek je in het begin slechts kleine resultaten en hoe langer een proces loopt en het draagvlak en besef groeit, hoe meer resultaat je hebt. Het is ook een vorm van cultuurtransitie.

Daarbij is het belangrijk om een **beeldkwaliteitsplan** te maken waarbij alle actoren (beleidsmakers, stedenbouw, middenstand, promotoren, architecten, Gecoro leden, ...) worden betrokken. Een plan die niet als doel heeft om te berispen maar eerder te motiveren. Dit plan zou zich moeten inzetten om de huidige controle-cultuur voor traditionele bouwaanvragen te doorbreken en eerder in te zetten op een stimulerend beleid dan een “met-de-vinger-wijzend” beleid.

Een project moet een draagvlak hebben en moet een bijdrage kunnen leveren tot zijn omgeving. Deze zienswijze is nauwelijks uitgewerkt in de actuele verordening. De ontwikkelaar / ontwerper mag niet altijd starten vanuit een maximalisatie-principe.

Hierbij is het belangrijk om kernkwaliteiten uit te werken in een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan.

1. aandacht voor de context
2. ambitieus bouwen met zorg voor de open ruimte
3. doorwaadbare site
4. uitnodigende toegang(en)
5. private / collectieve / publieke buitenruimte
6. groepsparkeren
7. typologische variatie
8. contextuele architectuur
9. een duurzaam project
10. een gedragen project

Er zijn in Vlaanderen al enkele gemeenten die deze werkwijze met succes hanteren. Deze aanpak wordt trouwens ook sterk aanbevolen door de Vlaamse Gemeenschap.

De beoordeling van een project zou in de toekomst beter gebeuren vanuit een **kwaliteitskamer**. Een groep deskundigen die, in overleg met de betrokken actoren, en dit van in het begin van het ontwerpproces streven naar een gedragen project dat inpasbaar is in de omgeving en die een positieve bijdrage levert tot zijn omgeving.

De gemeente is hierbij de regisseur en niet de controleur.

De beoordeling (zowel als ontwerper, als omgevingsambtenaar, als kwaliteitskamer) van een project kan gebeuren via een checklijst (quickscan).

De samenstelling van een kwaliteitskamer moet nog worden bekenen:

- Een interne kwaliteitskamer (enkel gemeente lijke diensten)
- Een externe kwaliteitskamer (specialisten in hun domein, al dan niet betalend)
- Een mix van beide

Verder zijn er in de actuele verordening toch heel wat zaken die ontbreken:

- De grote oppervlaktenormen druisen in tegen de Vlaamse Bouwshift (compacter, duurzamer en in de kern gaan wonen)
- Alternatieve woonvormen (co-housing, zorgwonen, levensbestendig wonen, co-housing, ...) zijn onvoldoende uitgewerkt waardoor woonkwaliteit niet is gegarandeerd.
- De verordening is onvoldoende afgestemd op de renovatiemarkt.
- De verordening stimuleert niet tot duurzamer en energiezuiniger wonen.
- De voorwaarden voor collectieve tuinen zijn ontbrekend.

Het proces voor het bekomen van een betere woonkwaliteit is positief ingezet, maar het werk is zeker niet klaar.

Daarom vraagt de GECORO om bovengenoemde voorwaarden en visie verder uit te werken waarbij opnieuw een periode van anderhalf jaar wordt vooropgesteld.

We adviseren dan ook om de actuele verordening maar een geldigheid te geven van anderhalf jaar.

Of anders gesteld, dient er uiterlijk op 30/06/2023 een aangepaste verordening van kracht te zijn of nog beter een beeldkwaliteitsplan met een onderliggende werkende kwaliteitskamer.

De GECORO zal in dit proces positief blijven mee werken.

CONCLUSIE: De werkgroep GECORO adviseert GUNSTIG met voorwaarden:

- **Aanvullen van de huidige verordening met bovengenoemde bemerkingen**
- **Opstarten van een beeldkwaliteitsplan**
- **De verordening te beperken in de tijd: tot 30/06/2023.**

Opmerkingen:

- De begrippen voor- en achtergevel hebben niets met de actuele ruimtelijke ordening te maken, denk alleen maar aan de woonerven waar die begrippen niet van toepassing zijn.
- Waarom is Hugo M. niet meer uitgenodigd in de afzonderlijke werkgroep? Dit is een vergetelheid van de voorzitter.
- In welke mate is dit advies nog van de volledige gecoro? Dit is maar een vooradvies, het debat mag hier gevoerd worden en de tekst mag verder aangevuld worden.
- Administratief afhandelen van dossiers door kwaliteitskamer. Het pre-advies van de omgevingsambtenaar (GOA) wordt meestal door CBS gevolgd. Een tussenkomst van de gecoro komt bij de GOA terecht, en op welke manier gaat het college zijn beslissing nemen. Advies van GOA of van de kwaliteitskamer? Dit zou versterkend moeten overkomen. Al het werk dat door de experts wordt gedaan, mag niet weggegooid worden.
- Er is met deze werkwijze geen andere mogelijkheid om het voorstel goed te keuren. Er moet verder gewerkt worden naar een volgende stap. De kwaliteit moet kwantificeerbaar worden, anders wordt het moeilijk te beoordelen door de diensten.
- Akkoord met het voorlopig gunstig advies dat hier vooropgesteld wordt.
- Er wordt weinig onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en renovatie. De normen die hier vooropgesteld worden, zijn moeilijk hanteerbaar in renovatieprojecten. Er moet rekening gehouden worden met de verschillende situaties.
- Er zijn mogelijke problemen als we enerzijds de bouwstop niet verlengen en we anderzijds werken met een verordening die nog niet voldoende werkbaar is.
- Toch moeten we uit de impasse van de bouwpauze geraken. Een bouwpauze verlengen zou geen goed teken zijn.
- Er moet wel met haast verder gewerkt worden aan een volgende versie. Misschien niet vanuit de insteek 'verordening', maar meer vanuit de suggestie van Vlaanderen, dat vergt een transitie van manier van aanpak, waar samen met de ontwerper gekeken wordt naar een "gedragen project". De maximalisatie moet eruit. In een kwaliteitskamer moet in overleg met de buurt tot iets gekomen worden. Het is die invalshoek die vanuit politiek / wonen en ondernemen moet bekeken worden.
- Wat beschreven wordt, is een intensief overleg, waar veel personeel voor nodig is. We moeten hiervoor ook personeel "kunnen" aanwerven. Mensen met ruimtelijke kennis is knelpuntberoep. Het is een strenge verordening, maar het zal moeten groeien, het is een versie 1.0. Laat ons kijken wat de effecten ervan zijn, er zal een volgende versie komen.
- Vaak zijn kwaliteitskamers ook door externen bemand, bekwaam in hun domein. Eindconclusie van de werkgroep is dat de verordening goed is, maar dat die nooit ten gronde echt tot een betere woonkwaliteit zal bijdragen. Voorbeeld van gemeente Nijlen kan genomen worden, waar een soort quickscan werd opgemaakt.
- Vanuit administratie: dit wordt niet als een statisch document gezien. We werken ook verder rond projectlast. Het is wel een aandachtspunt hoe al die instrumenten op mekaar inwerken. We moeten ook ervaring kunnen opdoen met het instrumentarium.
- De kwaliteitskamer is juist nodig om volledig te kunnen zijn in wetgeving en normen.

Er wordt via de chat een link verstuurd met een mini-enquête waarin gestemd kan worden op de verordening kwaliteit. Dit is een decretaal verplicht stemming. Deze link wordt nagestuurd via e-mail.

4. Ontwerptekst projectlast (uitgesteld)

Punt wordt verdaagd naar volgende vergadering.

5. Gebiedsdekkende kaart: stand van zaken

De kaart komt met een toelichtingsnota. De kaart krijgt een nieuwe benaming, namelijk “woonomgevingsplan Dilbeek”.

De presentatie “Beleidsmatig gewenste ontwikkeling – woonomgevingsplan Dilbeek” wordt overlopen.

Opmerkingen:

- Gecoro is weinig betrokken. Er zijn grote wijzigingen tegenover versie van een jaar geleden.
- Zones zijn met andere bestemming ingekleurd. Gecoro kan vandaag geen formeel standpunt innemen.
- Dit is andere kaart dan laatste gepubliceerde kaart in de maand mei. Overleg met gecoro is ondertussen gestaakt. Er zijn te weinig dagen voorzien voor gecoro om te reageren. Dit is voor gecoro niet werkbaar. Er zijn nochtans veel opmerkingen te maken, vb. centrum van Schepdaal zou meer naar rechts verschoven moeten worden.
- Vraag in hoeverre er rekening gehouden is met de input van de werkgroep die op de kaart heeft gewerkt. Daarnaast, in hoeverre wordt er rekening gehouden met de scan Lennik-Dilbeek die ook door leden van gecoro wordt opgevolgd. Er zitten tegenstrijdigheden tussen deze visies. Er wordt van een ander uitgangspunt vertrokken.
- Er zal opnieuw een werkgroep worden samengeroepen. Op de volgende gecoro van 13 januari zal ten gronde het debat over de kaart worden aangegaan.

6. Masterplan Keperenberg (uitgesteld)

Op de website van gemeente Dilbeek staat een presentatie die gegeven is aan de bevolking: [Masterplan Keperenberg | Dilbeek](#).

Deze toelichting is uitgesteld naar de volgende gecorovergadering.

7. Feedback werkgroep kwaliteit

Voorzitter Dirk geeft toelichting.

Dit punt wordt samen met de behandeling van de bezwaren in kader van de verordening meegenomen.

8. Varia

Volgende gecorovergaderingen zullen doorgaan op:

- a. Donderdag 13/01/2022
- b. Donderdag 17/02/2022
- c. Donderdag 17/03/2022
- d. Donderdag 21/04/2022
- e. Donderdag 19/05/2022
- f. Donderdag 30/06/2022

Volgende gecoro: 13 januari 2022

Opgemaakt te Dilbeek, 2 december 2021

Laurent Coppens
Secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter