

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING
Verslag van de vergadering van 30 juni 2022

Naam	Functie	Aanwezigheid
Dirk Evenepoel	Effectief lid als deskundige RO en voorzitter	a
Luc Deleu	Schepen ruimtelijke ordening	a
Stijn Quaghebeur	Schepen openbare ruimte en wonen	a
Marc Willen	Schepen lokale economie	
Sen Verdievel	Directeur Burger & Omgeving	
Laurent Coppens	Secretaris	a
Björn Verhofstede	Deskundige Ruimtelijke Planning	
Brigitte De Molder	Omgevingsambtenaar	
Cédrick Walravens	Administratieve medewerker W&O	a
Dirk Kerckhofs	Effectief lid als afgevaardigde milieu/natuurverenigingen	
Laurence Van Cutsem	Effectief lid als afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	
Willy Kempeneer	Effectief lid als afgevaardigde handelaars	
Johan Leemans	Effectief lid als afgevaardigde landbouwers	
Herwig Troost	Effectief lid als afgevaardigde werknemers	
Thomas Valkeniers	Plaatsvervangend lid als afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	
Hendrik Appelmans	Plaatsvervangend lid als afgevaardigde landbouwers	
Betsy De Becker	Plaatsvervangend lid als afgevaardigde werknemers	
Ellen Van Lierde	Effectief lid als deskundige RO	a
Ludo Leuwers	Effectief lid als deskundige RO	
Thomas Blancke	Effectief lid als deskundige RO	
Ian Leonard	Effectief lid als deskundige RO en ondervoorzitter	a
Gwendy Tielemans	Effectief lid als deskundige RO	a
Sara Vermeulen	Effectief lid als deskundige RO	a
Stefanie Boon	Effectief lid	a
Fevzi Yildirim	Effectief lid	
Luc Vanlee	Effectief lid	a
Ruth De Ras	Effectief lid	
Hugo Marissens	Effectief lid	a
Marieke Leemans	Plaatsvervangend lid	a
Martine Pitteljon	Plaatsvervangend lid	a
Jos Rolies	Plaatsvervangend lid	
Luc Schellen	Plaatsvervangend lid	
Chris Verhelst	Plaatsvervangend lid	a
Clark Pauwels	Plaatsvervangend lid	
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	
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	a
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	a
Jef Vanderoost	Afgevaardigde politieke fractie	
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	

Agenda

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering
2. Reflectie Event 'Dilbeekse Dorpse Architectuur'
3. RUP Stationsomgeving – advies voorontwerp
4. Oprichting kwaliteitskamer – stand van zaken
5. Serre woningbouw
6. Kalender gecorovergaderingen najaar
7. Varia

1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag van de gecorovergadering van donderdag **19 mei 2022** wordt goedgekeurd.

2. Reflectie event 'Dilbeekse dorpse architectuur'

Het event, dat mee werd georganiseerd door de gecoro en waar gecorleden aanwezig waren, vond plaats op woensdag 22 juni 2022 in de feestzaal van de Westrand en was opgesplitst in een namiddag- en avondprogramma.

In de namiddag werden twee lopende projecten in Dilbeek (Appelmanshoeve in Sint-Martens-Bodegem en ontwikkeling binnengebied Itterbeek) besproken aan de hand van de dialoogtool 'Dorpse architectuur', ontwikkeld door AR-TUR vzw, een platform voor architectuur en ruimte. De besprekingen werden begeleid door architect Luc Stijnen van AR-TUR vzw.

's Avonds vond nog een panelgesprek, waarbij het Dilbeeks bouwkompas onder de loep werd genomen, en een netwerkmoment plaats.

De ervaringen door de gecoroleden worden gedeeld:

- Hugo Marissens geeft volgende feedback: het project van Schepdaal was misschien te grootschalig was om deze toolbox op toe te passen, maar hij vindt het wel een nuttige toolbox.
- Dirk Evenepoel geeft feedback over de toolbox waar hij later tijdens de vergadering nog op zal terugkomen bij de bespreking over de kwaliteitskamer.
 - Inleiding van Luc Stijnen was iets te lang, waardoor er te snel in de workshop gewerkt moest worden.
 - Op de Appelmanshoeve, een project die mee in de oefening zat, vindt hij dat de 25 tactieken perfect toepasbaar was, en dat dit een meerwaarde gaf aan het project.
 - De aanwezige ambtenaren van andere gemeentes waren een echte meerwaarde. Complimenten aan Brigitte. Draagvlak wordt groter en sterker bij Ruimtelijke Ordening.
 - Panelgesprek: Discussies over het debat met het publiek kon beter, maar door tijdsgebrek is er dit niet van gekomen.

Het verslag van het event met verbeterpuntjes wordt weergegeven op een slide in de presentatie

3. RUP Stationsomgeving – advies voorontwerp

In dit stadium van de procedure tot opmaak van het RUP is nog geen advies van de gecoro verplicht. Uiteraard is het wel nuttig om het voorontwerp al te kunnen aanpassen aan de opmerkingen en kritische bedenkingen van de gecoro.

Het voorontwerp bestaat uit een grafisch plan en voorschriften.

Een werkgroep, bestaande uit Ian Leonard, Ellen Van Lierde, Herwig Troost, Dirk Kerkhofs en Dirk Evenepoel zijn 2 keer digitaal samengekomen verleden maand en hebben volgende opmerkingen geformuleerd:

P11: Bouwvrije strook in functie van de spoorlijn:

Langsheen de spoorlijn dient een bouwvrije strook van 10m te worden voorzien.

In deze strook wel voorzieningen voor de zachte weggebruiker toelaten

De relatie met de fietssnelweg dient nog te worden gemaakt. Keerpunt + oprijpunt te integreren in de plannen van het RUP of op zijn minst af te stemmen.

P12: De mobiliteit binnen het plangebied wordt georganiseerd volgens het STOP-principe

De betekenis hiervan toelichten.

P 21: De gemiddelde BVO per woonentiteit wordt vastgelegd op:

-minimaal 140m² voor eengezinswoningen;

-minimaal 125m² voor appartementen.

Vooraf voor appartementen zijn dit grote oppervlakten waardoor betaalbaarheid in gedrang kan komen.

Mogen (ondergrondse) privatieve bergingen bij deze oppervlakte worden geteld ?

P22: Verhardingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke

Dit is een vage omschrijving en kan worden geïnterpreteerd. Zuiver strikt bekeken zou zich dit kunnen beperken tot de verharding voor een pad tot aan de voordeur.

Is het niet aangewezen om te werken met een V/T index of % verharding. Zie ook de gemeentelijke verordening hieromtrent.

P24: Parkeernorm voor fietsen

Er dient te worden voorzien in 3 fietsstelplaatsen per 100m² BVO gebouwd. Stel appartement van 10 units x 125m² = 36 fietsen voor openbaar nut ?

- Dienen er dus onder elke projectontwikkeling fietsenstelplaatsen voor openbaar nut te worden gebouwd
- Elke ondergrondse wordt semi-publiek toegankelijk ?
- Hoe wordt dit beheerd ? Veiligheid ?
- Collectieve aanpak lijkt ons beter en aangewezen.

Richtlijnen voor publieke laadpunten voor fietsen integreren in het RUP ?

P24: Parkeernorm voor personenwagens

Aantal deelwagens lijkt ons bijzonder hoog ... 10%

	Aantal woonunits max
Zone A	75
Zone B	50
Zone C	75
Zone D	28
Zone E	9
Zone F	0

TOTAAL parkings 237

Aantal deelwagens 24

En hoe wordt dit georganiseerd ? Een collectieve aanpak lijkt ons noodzakelijk ipv per ontwikkeling. Immers in elke zone zijn er vaak meerdere eigenaars.

Parkingplaatsen ingericht ... betekent dit ook de deelwagen op zich voorzien.

Verwijzen beter naar de nieuwe parkeernorm

P25: Zone A / Royer

De optoppingen dienen gesitueerd te zijn aan de zijde van de Stationsstraat ... is de bouwlijn voorgeschreven ? ... Hoogbouw (6 bouwlagen) te kort aan de straatzijde lijkt ons minder wenselijk.

Groen- of pleinzones voorliggend lijkt ons beter ruimtelijke ordening.

Relatie tussen aantal bouwlagen en afstand tot perceelgrens zou aangewezen zijn

P26: Zone B / Odisee

Het bestaande vergunde bouwvolume bij inwerkingtreding van het RUP geldt als maximum binnen de deelzone

Wat betekent dit als school, loods en sporthal worden omgezet in wooneenheden ? Aantal ?

P27: Zone C / Schietse

Het aantal woonentiteiten bedraagt maximaal 75 entiteiten.

Hier zijn 2 eigenaars: politie en Schietse ... principe van eerst zaait .. eerst maait ?

P28: Zone D / Lange Haagstraat – Stationsstraat

Optopping in deze zone wenselijk ?

750m2 = +/- 6 appartementen

Meerdere eigenaars.

P29: Zone F – oud station

Semi-publieke functies behouden: resto, winkel, , dienst, ...

Hoofdfunctie mag niet wonen zijn.

Staat op de lijst van bouwkundig erfgoed

P32: Recreatiegebied

Deze zone was vroeger reeds recreatiegebied

Bevestiging van de bestaande toestand.

Is op zich positief en zorgt voor een levendigheid

Groene buffer voorzien ... mogelijkheden te bekijken met de ontwerper

P36. Spoorlijn

Zie opmerking fietssnelweg

P37: Ongelijke kruising

De pleinfunctie is niet gegarandeerd.

Voetpad, op- en af rijden, tunnel (helling), keerlus, ...

P40: Natuurgebied

De bovenlokale weg binnen natuurgebied of binnen de woonzone

Is er een overeenkomst met de school

P44: Verbinding trage wegen binnen parkgebied

Hoe afdwingbaar is dit ?

P51: Specifieke bepalingen voor deelzone A / Don Bosco

Geen enkele uitbreiding van de school mogelijk

P56: Gebied voor collectieve voorzieningen met nabestemming natuurgebied

Welke collectieve voorzieningen ?

Beter specificeren of uitbreiden ?

Opletten voor verkrotting van dit gebouw.

P 60: Verbinding voor Langzaam Verkeer

Op zich positief maar hoe is dit afdwingbaar

De opmerkingen worden overlopen.

Er wordt hierbij volgende toelichting en feedback gegeven:

1. Bouwvrije strook in functie van de spoorlijn

Er is een overdruk voor de fietssnelweg in het RUP voorzien.

Toelichting Stijn Quaghebeur: De bouwvrije strook heeft vooral betrekking op definitieve constructies zoals gebouwen maar niet op een fietssnelweg of trage wegen enz. Je moet 4.5m van de spoorlijn blijven en mag uiteraard niet in de berm iets doen, maar in die 10 m mag je wel een fietspad aanleggen, zo heeft Infrabel ons bevestigd.

2. Mobiliteit

De mobiliteit binnen het plangebied wordt georganiseerd volgens via het STOP-Principe. Wat betekent STOP- Principe? Het STOP-principe wordt gebruikt bij slimme inplanning van mobiliteitsbeleid, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenvervoer gaat.

3. Stationsomgeving:

- a. **Algemene bepalingen:** Woonoppervlakte eengezinswoning minimaal 140m² en een woonoppervlakte van minimaal 125m² voor appartementen. Weliswaar zijn dit gemiddelde oppervlaktes. Dit is wel groot en dat het de betaalbaarheid voor wonen op die locatie wel onder druk zet.
- b. **Bebouwing:** Basement en optoppingen. Binnen de werkgroep werden hier geen opmerkingen over gegeven of dit al dan niet passend is. Moet er een ander advies gegeven worden, horen ze het graag.
Wat wel in vraag wordt gesteld is dat de optopping steeds gevraagd wordt langs heen de Stationsstraat. Er is ook nergens weergegeven waar de verhouding rooilijn, bouwlijn en de hoogte in relatie mee staat.
Opmerking Ian Leonard: dezelfde taal spreken, alle termen afstemmen, zoals basement (3 onderste bouwlagen, maar in het Engels betekent basement kelder).
- c. **Verhardingen:** Wat is strikt noodzakelijk? Dit is een algemeen begrip. Je kan het interpreteren als enkel de verharding tot je voordeur. Dit mag beter omgeschreven worden.
- d. **Parkeernorm voor fietsen:** We interpretern dat eigenlijk de individuele ontwikkelaar per perceel mee moet instaan voor de collectieve voorzieningen. Kan zijn dat we het verkeerd interpretern?
We lezen "collectieve voorzieningen betreft de fietsen van 3 staanplaatsen per 100 m² BVO". Dus ongeveer 2,5 fietsenstallingen per appartement dat je moet voorzien voor het collectief; wij redeneren mensen die van en naar het station gaan.
Wat met de Odisee site? Wat als die deels leeg komt te staan? Want het RUP blijft jaren bestaan.
Opmerking Laurent Coppens: De collectieve voorzieningen worden gedefinieerd als politiekantoren, onderwijs, culturele centra, gemeenschapscentra, voorzieningen voor jeugdwerking en recreatie. Het is enkel als je binnen uw gebouw functies hebt die vallen onder de collectieve voorzieningen dat het dan die normering van toepassing is. Misschien moet dit beter geformuleerd worden. Het is niet de bedoeling dat je in het gebouw fietsenstalling bouwt ten behoeve van het station. De definitie van collectieve voorzieningen staat op pag. 20.
Opmerking Dirk Evenepoel: Er worden geen projectlasten opgelegd per individuele eigenaar om mee te voorzien en te betalen voor autostaanplaatsen en fietsvoorzieningen.
Werken met percentages in verharding is duidelijker, maar je kan je hier wel mee vastzetten. Altijd een goed evenwicht vinden met cijfers.
Opmerking Reindert De Schrijver: Moet de ontwikkelaar ook parkeerplaatsen voorzien? Ook de deelwagens? Er kan geïnterpreteerd worden dat de ontwikkelaar ook de deelwagens moet voorzien.
Opmerking Chris Verhelst: De investering in een deelwagen is kleiner dan de investering in een ondergrondse parkeerruimte. Dus als je een syndicus hebt in zo'n geheel, dan zie ik een mogelijkheid om een investering te doen dat meer ecologisch, mobiliteitsgunstiger als goedkoper is met deelwagens per wooneenheid.
- e. **Bebouwing:**
 - i. **ZONE A / Royer:** Is de bouwlijn voorgeschreven? Neen. Er zou toch een relatie moeten komen tussen de hoogbouw en de afstand ten opzichte van de openbare weg
 - ii. **Zone B / Odisee:**
Het bestaande vergunde bouwvolume bij inwerkingtreding van het RUP geldt als maximum binnen de deelzone.
Wat betekent dit als school, loods en sporthal worden omgezet in wooneenheden? Aantal?
4500 m² BBO is de footprint. Hier kunnen 36 units komen?
Opmerking Laurent Coppens: Er wordt vanuit gegaan dat de hogeschool een school blijft.
 - iii. **Zone C / Schietse:** Woonentiteiten bedraagt 75 units. Is het hier wie eerst zaait eerst maait?
 - iv. **Zone D / Lange Haagstraat – Stationsstraat:** Totale BVO aan optopping bedraagt maximaal 750m²: 6 Units dat je in optopping mag maken.
Als er een is dat met de 6 weg is, is dat de gewenste ruimtelijke ordening dat je

- beoogt? Er kan naar de kop van het terrein gekeken worden dan naar de rest van het terrein. Hier moet het RUP iets verder verfijnd worden.
- v. **Deelzone F / Station:** Horeca, winkels is hier eerder op zijn plaats. Geen privatieve bewoning toelaten op die plaats.
Opmerking Hugo Marissens: Stel dat daar iemand start met horeca en daar ook wel wilt wonen? Dan is het gemengd gebruik.
Opmerking Gwendy Tielemans: Maar in Sint-Martens-Bodegem is dat toch een woning ? Moet de architectuur niet behouden worden en dat de functie ondergeschikt is?
Opmerking Ian Leonard: Dat het gebouw een meer maatschappelijk doel moet hebben dan wonen. In Sint-Martens-Bodegem is het spijtig dat het gebouw ingenomen door twee woningen.
Opmerking Dirk Evenepoel: Bij voorkeur niet wonen. Zolang het geen verkrotting teweeg brengt. De hoofdfunctie mag niet “wonen” zijn.
- f. **Recreatiegebied:** Bevestiging van de actuele bestemming. Zorgt voor een levendigheid van de buurt. Toegestaan dat daar recreatie toegelaten word.
 Voor padel moet er een studie naar overlast gebeuren. Je kan dit niet beperken in een RUP. Er zal wel een moeten gekeken worden met de ontwerper of er een groene buffer kan voorzien worden.
Opmerking Karel De Ridder: Een stuk recreatiegebied in een stuk natuurgebied omzetten. Als de manege er niet meer is, lijkt me dit een opportuniteit. Een natuurwaarde aan geven of bebossing, een bosbuffer richting natuurgebied.
Opmerking Dirk Evenepoel: Waakzaam zijn over planschade.
Opmerking Luc Deleu: Het is geen optie omdat we weinig recreatiegebied hebben in Dilbeek dus trachten we zoveel mogelijk recreatiegebied te behouden. Ten tweede, plantschade speelt hiermee, ook de privatieve eigenaar. We gaan dat dus niet doen voor een stuk van 10m. We behouden dit als recreatiegebied.
Opmerkingen Karel de Ridder: Er waren betere mogelijkheden dan hier in dit RUP. In het RUP Open Ruimte kon meer recreatiegebied omgezet worden in natuurgebied en dat is niet gebeurd. We moeten meer kijken naar klimaatbestendigheid. Als we vanuit de overheid geen tandje bijsteken, gaan we er niet komen.
Opmerking, Luc Deleu: Mag hier geen politiek forum worden.
Opmerking Stijn Quaghebeur: Het is niet de bedoeling om als politiek waarnemers hun visie via dit platform door te drukken. Laat de mensen van Gecoro hun advies hier geven. Politiekers hebben andere kanalen.
- g. **Ongelijkvloerse kruising**
 Een tunnel onder de spoorweg door, maar er kan een impact zijn. Een impact waarvan wij de info niet hebben. De zones B, C , D en F moeten bereikbaar blijven.
 Pleinfunctie niet gegarandeerd
 Geen visie ontwikkeld voor het bouwen tot de rooilijn.
Opmerking Stijn Quaghebeur: men kan niet eender waar een tunnel liggen. De visie over de aanleg van het openbaar domein moet duidelijker worden binnen de komende maanden.
- h. **Natuurgebied:**
 We stellen ons de vraag over de bovenlokale weg die zal ingericht worden die op de rand loopt tussen natuurgebied en de woonzone. De verbreding van de weg komt die langs de kant van het natuurgebied of langs de kant van de zone B die vandaag in handen is van de school? Gaat de school hiermee akkoord? Het is wenselijk om het niet in natuurgebied te leggen. Langs waar breidt je uit? Naar rechts het natuurgebied in of naar links? Naar links zit je op een privatieve school.
Opmerking Stijn Quaghebeur: Kan naar links zijn, maar het is niet de bedoeling om daar alle voorzieningen te voorzien. Fietspaden komen daar niet want het is de bedoeling dat de fietser ontkoppeld wordt door de fietstunnel op Stationsstraat. Hier zal het voor de wagen worden met nog een voetpad. Het is niet de bedoeling om in dat natuurgebied te zitten.
- i. **Parkgebied en verbinding trage wegen**
 Hoe realiseerbaar is dit? Via een projectlast kan je dit bekomen. Sterk idee, het zorgt voor een veilige doorlaatbaarheid van de site. Maar hoe realiseer je het?
Opmerking Laurent Coppens: Als er een ontwikkeling komt in die parkzone, dat het enkel kan vergund worden mits rooilijnplan voor die voetwegen.
Opmerking Hugo Marissens: Natuurgebied, maar private eigendom. Geen garantie of

iets gedaan kan worden. Rond het parkgebied de aansluiting met de kloostermuur die opening daar, is door mij en door andere mensen aangevraagd geweest voor een omgevingsvergunning bij Vivina residentie. De gemeente heeft hier op geantwoord dat ze hier niet aan kon doen, ze hebben dit weerlegd.

Suggestie Laurent Coppens: Aan het RUP rooilijnplannen toevoegen zoals mogelijk is gemaakt in het Decreet Gemeentewegen.

j. **Specifieke bepalingen voor deelzone A /Don Bosco**

Volume moet behouden worden. Het mag afgebroken worden, weer heropgebouwd worden. Is dit wat we willen? Willen niet meer schoolgaande jeugd hier naartoe trekken?

k. **Gebied voor collectieve voorzieningen.**

Gebouw staat momenteel zonevrij. Die overgangzone is vastgelegd om zaken toe te laten zolang het bestaat, maar vanaf het wordt afgebroken dat de na bestemming natuurbestemming betreft.

Wijkgroep geeft ook aan dat er geen verkrotting ontstaat. Vermijden dat het niet meer zonevrij wordt.

Opmerking Martine Pitteljon: Hoe wordt het nu gebruikt? Zijn er gesprekken met eigenaar wat de bedoeling van het gebouw is? Ook met de school rond tafel gaan en meenemen in de besprekingen. Het hangt samen met de ontwikkeling van die site.

Opmerking Ian Leonard: Is het huidige ontwerp dat voorligt of afgeschoten is, is dat nog mogelijk binnen het RUP? Aan de broederschool is maar 5% uitbreidingsmogelijkheid, maar aan de Westkant is geen beperking opgelegd.

Het zou duidelijker moeten geformuleerd worden.

Conclusie: Mits inachtnaam van bovenvermelde opmerkingen, staat de gecoro positief achter het RUP.

De gecoroleiden kunnen nog bijkomende opmerkingen toevoegen tot en met maandag 4 juli. Nadien zal het advies definitief zijn.

Volgende stappen:

- Zomer 2022: aanpassen voorontwerp aan alle ontvangen opmerkingen
- Najaar 2022: organiseren plenaire vergadering om tegen eind 2022/begin 2023 ontwerp RUP op gemeenteraad te kunnen agenderen.
- Voorjaar 2023: organiseren openbaar onderzoek.

4. Oprichting kwaliteitskamer – stand van zaken

Dirk Evenepoel licht de visie van de gecoro aangaande de oprichting van de kwaliteitskamer toe.

Toolbox kwaliteitskamer

Vertrekken vanuit het bouwkompas. Wat een zeer waardig en nuttig instrument is maar waar toch enkele bedenkingen bij zijn. Hebben we hiermee nu de eindmeet behaald? Hebben we door het gebruik van het bouwkompas voldoende woon en leef-kwaliteit gegenereerd? Is die inpasbaarheid, die de omgeving gewaarborgd? Zijn alle duurzaamheidsfacetten die een project moeten omvatten ook in dat bouwkompas geïntegreerd? Het antwoord van de werkgroep is daarover 'neen', daar kan nog aan gewerkt worden. Hier is de vraag of je het allemaal in regelgeving kan gieten. Elk project is zo specifiek, dat het niet zo eenvoudig is. Regelgeving gaat vaak beknotten en gaat de creativiteit van een oplossing vaak fnuiken en dat is jammer. Binnen het bouwkompas moet er een manier zijn om creatief te kunnen werken. In de verordening, projectlast en in het woonomgevingsplan, of ten minste toch in de toelichtingsnota staat de mogelijkheid daartoe als de kwaliteitskamer opgericht kan worden dat het op dat forum kan besproken worden.

Inleiding

Deel 1: Projectfiche

Deel 2: Dialoog via 10 kernkwaliteiten

Deel 3: Tactieken "Dorpse architectuur"

Deel 4: Praktische werking kwaliteitskamer

Deel 5: Test kwaliteitsdialoog aan een referentie project

Benchmark:

Wat is er in Vlaanderen, wat beweegt er in Vlaanderen en wat is er allemaal voor handen? Zowat elke grotere gemeente is bezig met beeldkwaliteit. Het is niet omdat we geen kwaliteitskamer hebben dat we achterliggen in Dilbeek. Andere gemeenten kijken met argusogen naar Dilbeek. We zijn zelfs bij de betere van de klas.

Benchmark studie:

WETTEREN	Beeldkwaliteitsplan
HOVE	Beeldkwaliteitsplan
KORTRIJK	Beeldkwaliteitsplan
NIJLEN	10-kernkwaliteiten
ARTUR	Dorpse Architectuur - Toolbox
GENT	Werking kwaliteitskamer
TERVUREN	Werking kwaliteitskamer
MECHELEN	Werking kwaliteitskamer
WETTEREN	Werking kwaliteitskamer
TORHOUT	Werking kwaliteitskamer
ALGEMEEN	Werking Ad-hoK
OVERLEG	Met bevoegde schepenen
OVERLEG	Met omgevingsambtenaren

Voorbeeld van een kwaliteitsplan wordt weergegeven. In dit geval het plan van de gemeente Hove. De situatie van wordt van de gemeente in beeld gebracht.

- Wat is uw gemeente vandaag?
- Wat zijn de knelpunten?
- Wat zijn de opportuniteiten?

Als men dit in Dilbeek wil realiseren moet hier energie, tijd en geld ingestoken worden. Via een studiebureau. Vanuit de werkgroep wordt dit niet als prioriteit aanzien. Op termijn kan dit wel worden aangekaart

Vanuit Dilbeek geloven we wel dat Kwaliteitsdialoog via een kwaliteitskamer noodzakelijk is. Hier kan de ontwerper, de bouwheer, vergunningverlenende overheid, de omgevingsambtenaar, al dan niet de ruimtelijke planner, gecombineerd met deskundige in hun vak samen aan tafel gaan zitten en in dialoog gaan. De tool die hiervoor kan gebruikt worden zijn de 10 kernkwaliteiten. Zo komen we naar een gedragen, maatschappelijk ontwerp en dit vanuit de ontwerpfase.

Deel 1 Projectfiche:

Om alles in 1 oogopslag te zien.



KWALITEITSKAMER
 Ontwerptota – GÉORCO DILBEEK

DEEL 1: PROJECTFICHE



BEELDKWALITEITSPLAN

PROJECTFICHE

Datum

Opdrachtgever

Liggings Project site

Typologie Exemplaren

Thema'se Ruimtesamenstellingen

Projectbeeld

Bezoekster

Contextgegevens

Ambacht

Contextgegevens

Deelopbouw en/of project

Bezoekenprogramma

Opdrachtgever

Projectafspraken

Projectafspraken

Projectafspraken

Overzicht

Lijst van

Bezoeken per fase

Deel 2: Dialoog via de 10 kernkwaliteiten

Een dialoog tot stand te laten komen tussen de ontwerper enerzijds en de vergunningverlenende overheid anderzijds, gekatalyseerd door een kwaliteitskamer.

Gebaseerd op de 10 kernkwaliteiten , die Vlaanderen heeft ontwikkeld.

1. GEDEELD EN MEERVOUDIG GEBRUIK
2. ROBUUSTHEID EN AANPASBAARHEID
3. HERKENBAARHEID, LEESBAARHEID EN VISUELE AANTREKKELIJKHEID
4. WAARDERING VAN ERFGOED EN LANDSCHAP
5. BIODIVERSITEIT, ECOLOGISCHE SAMENHANG, BODEMKWALITEIT
6. KLIMAATBESTENDIGHEID
7. ENERGETISCHE ASPECTEN
8. GEZONDHEID
9. INCLUSIEF SAMENLEVEN
10. ECONOMISCHE VITALITEIT Werken rond de 10 kernkwaliteiten.

Meer info? <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/aan-de-slag-met-de-10-kernkwaliteiten>

Je kan starten met een Excel-fiche waar per kwaliteit verschillende vragen beantwoord dienen te worden en waar je jezelf een score geeft.

Dilbeek		TOOLBOX KWALITEITSDIALOOG			
Checklijst					
Datum					
Projectnaam					
Bouwheer					
Architect					
Liggings Project site					
Beknopte omschrijving project					
 1. Gedeeld en meervoudig ruimtegebruik	Bouwheer / architect	Kwaliteitskamer			
	1.1	Wie gebruikt het vandaag?			
	1.2	Wie is de huidige eigenaar?			
	1.3	Welke functie heeft het nu? Welke activiteiten vinden plaats?			
	1.4	Wat maakt het gezamenlijk gebruik moeilijk of onmogelijk? Zijn deze drempels weg te werken?			
	1.5	Welk beheer is noodzakelijk om een vlot medegebruik mogelijk te maken?			
 2. Robuustheid en aanpasbaarheid	Bouwheer / architect	Kwaliteitskamer			

Op de website kan je elke kernkwaliteit met nodige uitleg terugvinden plus bijhorende checklist.

Met de radaroefening zal je in het begin nog geen kernkwaliteit hebben maar met verloop van tijd bekom je de kernkwaliteiten.

Deel 3 Tactieken voor Dorps Architectuur.

Om het dorpskarakter te bewaren, heeft AR-TUR 25 tactieken uitgeschreven. Waar je aan de ontwerper kan meegeven dat hij hier mee rekening houdt in zijn startfase van het ontwerp.

Er wordt een oefening gemaakt op WOONERF FLORENT te Ternat.

Deel 4 Praktische werking van de kwaliteitskamer.

Valt en staat met de mensen die hier aanwezig zijn. Voldoende expertise en kwaliteit.

Kwaliteitskamer moet er voor zorgen voor een versterking van het ontwerp.

- Lid 1: Omgevingsambtenaar – gemeente Dilbeek
- Lid 2: Schepen Ruimtelijke ordening of stedenbouw
- Lid 3: Extern deskundige + voorzitter
- Lid 4: Extern deskundige
- Lid 5: Extern deskundige
- Lid 6: Gecoro deskundige

De 3 externe deskundigen worden opgeroepen uit een databank van beschikbare deskundigen. De oproep van de deskundige gebeurt door de voorzitter en in functie van het project. De besluitvorming en bijhorend verslag wordt gemaakt door de 3 externe deskundigen.

Welke projecten moeten worden voorgelegd aan de kwaliteitskamer:

Niet elk dossier wordt voorgelegd ter advisering. De impact op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente is essentieel: de Kamer bespreekt beeldbepalende projecten. Vier parameters bepalen samen of een project al dan niet beeldbepalend is:

- **Schaal:**
 - Projecten en/of verkavelingen vanaf 15 zelfstandige wooneenheden
 - Kantoren vanaf 1.000m² bruto-vloeroppervlakte;
 - Bedrijvigheid/KMO vanaf 1.000m² bruto-vloeroppervlakte;
 - Handelsfuncties vanaf 400m² bruto-vloeroppervlakte;
 - Ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen, culturele centra en sportcentra, onderwijsinstellingen; of andere overheidsgebouwen
 - Parkings en andere functies vanaf 50 parkeerplaatsen.
 - Of Indien schaal afwijkt van omgeving.
- **Context:** Cultuurhistorische esthetische zone / beschermd dorpsgezicht, naast monument, prominente beeldbepalende plaats...
- **Programma:** atypisch programma ten aanzien van omgeving, of omdat functie resulteert in eigen en atypisch architecturaal beeld.
- **Stedenbouwkundige figuur:** Projecten die de stedenbouwkundige figuur ingrijpend wijzigen, van verkavelingen tot dorpskernontwikkeling.

Werking:

De kwaliteitskamer brengt advies uit op basis van volgende documenten:

- De verordening kwaliteit (goedgekeurd gemeenteraad december 2021)
- Toelichtingsnota duurzaamheid en kernkwaliteiten
- Woonomgevingsplan
- 10 kernkwaliteiten Vlaanderen
- Nog aanvullen ...

De Kwaliteitskamer verwacht van bouwheren / opdrachtgevers / ontwerpers een grondig voorbereide toelichting van een projectvoorstel. Presentaties en plannen worden zeven dagen voor de vergadering bezorgd aan de omgevingsambtenaar.

De ontwerper maakt vooraf een kwaliteitscheck volgens de 10 kernkwaliteiten.

De aanwezigheid van zowel bouwheren / opdrachtgevers als ontwerpers wordt gevraagd op de kwaliteitskamer. Het is van cruciaal belang dat elke partij het gesprek kan volgen.

Wij vragen de presentatie te beperken tot 15 minuten, de overige 30 minuten zijn bedoeld voor nabespreking en adviesvorming.

Communicatie verloopt via kwaliteitskamer@dilbeek.be

De kwaliteitskamer is maandelijks gepland en wordt volgens noodzaak samen geroepen.

De leden hebben recht op presentierecht van 350 euro per vergadering.

De bouwheer / ontwikkelaar betaalt voor de diensten van de kwaliteitskamer:

- Eerste sessie: 1000 euro
- Tweede sessie: 750 euro

Volgende stappen:

Het voorbereidend werk van de gecoro aangaande de kwaliteitskamer is afgerond. Volgende stappen zijn nu te nemen:

Augustus – oktober	Overleg met politiek & administratie
November – december	Samenstellen kwaliteitskamer
December	Goedkeuring door gemeenteraad & college
Januari 2023	Installatie nieuwe kwaliteitskamer

Opmerkingen:

Wanneer is een project het rijp om naar de kwaliteitskamer te gaan?

- ⇒ Hangt af van project tot project. Je stelt eigenlijk de vragen: Wat verwachten we? Wat zijn de potenties?

5. Serre woningbouw

Chris Verhelst licht een project toe waarbij de bouw van 3 serrewoningen op een perceel in de Suikerbergstraat (tussen de nummers 14 en 18; 7^e afd., sec. B, nr. 163G) wordt voorzien. Zie plannen en 3D weergaves in de bijlage.

Volgens Chris Verhelst is het een lacune in het bouwkompas dat er op dit perceel geen 3 woningen kunnen vergund worden. Hij licht de voordelen van een serrewoning toe. Het serregedeelte moet niet beschouwd worden als een veranda maar als een tuin die in de winter kan gebruikt worden. Dergelijke kwalitatieve projecten moeten volgens hem vergund kunnen worden, ook al kan dit niet volgens het bouwkompas.

6. Kalender gecorovergaderingen najaar

Donderdag 8 september (17u – 19 u, fysiek)
Donderdag 13 oktober (17u – 19u, fysiek)
Donderdag 17 november (17u – 19u, fysiek)
Donderdag 22 december (17u – 19 u, fysiek)

7. Varia

De reden van een digitale i.p.v. fysieke vergadering is omdat bij de behandeling van de opmerkingen van het RUP Stationsomgeving er vrij veel moet geswitcht worden met schermen. Via een digitale vergadering gaat dit gemakkelijker.

Volgende gecorovergadering: donderdag 8 september 2022 – 17u in de nieuwe raadszaal van het gemeentehuis.

Opgemaakt te Dilbeek, 30 juni 2022

Laurent Coppens
secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter