

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING
Verslag van de vergadering van 8 september 2022

Naam	Functie	Aanwezigheid
Luc Deleu	Schepen ruimtelijke ordening	v
Stijn Quaghebeur	Schepen openbare ruimte en wonen	a
Marc Willen	Schepen lokale economie	v
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	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	v
Betsy De Becker	Plaatsvervanger afgevaardigde werknemers	v
Ellen Van Lierde	Deskundige RO	a
Ludo Leuwers	Deskundige RO	v
Thomas Blancke	Deskundige RO	a
Ian Leonard	Deskundige RO	a
Gwendy Tielemans	Deskundige RO	v
Sara Vermeulen	Deskundige RO	v
Fevzi Yildirim	Effectief lid	v
Luc Vanlee	Effectief lid	v
Ruth De Ras	Effectief lid	v
Hugo Marissens	Effectief lid	a
Marieke Leemans	Plaatsvervangend lid	v
Martine Pitteljon	Plaatsvervangend lid	a
Jos Rolies	Plaatsvervangend lid	v
Luc Schellen	Plaatsvervangend lid	v
Chris Verhelst	Plaatsvervangend lid	a
Clark Pauwels	Plaatsvervangend lid	v
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	v
Gino Roesems	Afgevaardigde politieke fractie	v
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	v
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	a
Jef Vanderoot	Afgevaardigde politieke fractie	v
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	a

Agenda

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering
2. Nieuwbouwproject Lindenberg 9 + aanpalend perceel: toelichting ontwerp
3. Masterplan Groot-Bijgaarden: plan van aanpak
4. Project Mullebos: toelichting voorontwerp
5. Varia

1. Overlopen & goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag van 30 juni 2022 wordt goedgekeurd.

2. Nieuwbouwproject Lindenberg 9 + aanpalend perceel

Bouwheer Michael Verschuere licht het voorontwerp toe.

Het project bevindt zich aan de Lindenberg te St-Ulriks-Kapelle aan het eind van een woongebied met landelijk karakter.

Het project werd getoetst aan de verordening kwaliteit. Volgens het woonomgevingsplan ligt dit in typologie 1, waar enkel vrijstaande eengezinswoningen toegelaten zijn.

Momenteel bevindt zich op het perceel nog een woning (nr.9) met bijgebouwen en zwembad.

Het te bebouwen gebied bedraagt ± 58a en zal ingevuld worden met 11 alleenstaande woningen en een ondergrondse parkeergarage. Langs de Lindenberg worden wel enkel bovengronds parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers. In het project wordt alle verkeer geweerd, er wordt enkel een noodzakelijke brandweg voorzien. Midden in het project zal er een waterpartij voorzien worden. Elke woning heeft een bewoonbare oppervlakte van ± 175m², geen interne garage maar wel een voldoende grote berging.

Opmerkingen:

- Elke woning heeft ongeveer 10m tuinzone.
- Lindenberg is een smalle straat voor 1 wagen. Als er auto's zullen geparkeerd staan, zal een kruising moeilijk worden. → eventueel zou het een optie zijn om de weg plaatselijk te verbreden.
- Dit is niet het concept van landelijk wonen. Dit betekent dat er meer tuinzone per woning zou moeten voorzien worden. → er is voldoende groen aanwezig al dan niet gemeenschappelijk.
- Er wordt een gemeenschappelijk fietsenberging voorzien, maar ook individuele per woning.
- Deze verkaveling past niet in het buitengebied van SUK. Verdichting zou enkel mogen toegestaan worden in de kern.
- Misschien kan er ook meer aandacht besteed worden aan diversiteit in woonvormen binnen deze verkaveling, zoals een mix van kleine en grotere woningen, kantoren, winkel, ...
- Dit project wordt meer gezien als een meergezinswoning door de gemeenschappelijke delen, maar wordt getoetst zoals bij eengezinswoningen.
- De 2 percelen zouden niet volledig mogen ingenomen worden door dit project, enkel aan straatkant bouwen → de bouwzone is 100m diep, dus is moeilijk te weigeren.
 - o Toch kan dit in principe geweigerd worden door enerzijds geen goede ruimtelijke ordening en anderzijds niet in 2^e bouwzone te laten bouwen.
 - Dan zal men overgaan tot een klassieke verkaveling met wegenaansluiting!
- De waterpartij is kunstmatig, kan er niet gedacht worden aan een natuurlijk infiltratiebekken.
- Er zou meer variatie in architectuur moeten komen, is te eentonig en geeft een te monotone uitstraling

Conclusie gecoro:

- *Het mobiliteitsaspect moet bekeken worden. Op deze manier is dit technisch moeilijk haalbaar.*
- *Dit ligt niet in de geest van de visie die wij als gemeente vooropgesteld hebben, nl. verdichten in de kern en niet in het buitengebied.*
- *Dit architecturaal concept hoort niet thuis in deze landelijke omgeving. Is niet volgens de geest van het WOP.*
- *Dit project scoort wel beter dan een klassieke verkaveling omdat dit voor meer woonkwaliteit zorgt door de auto's te weren binnen het project.*
- *De weg zou verbreed moeten worden om een gemakkelijke doorgang te krijgen.*

Algemene opmerking:

- In het bouwkompas 2.0 moet er meer nagedacht worden over verkavelingen, woonerven, ...

De presentatie zal gepubliceerd worden op het teams kanaal van de gecoro.

3. Masterplan Groot-Bijgaarden

Sven De Boeck (team openbare ruimte) licht de plan van aanpak toe en het verdere verloop van het project.

Dit project is toegewezen aan studiebureau VELD. Momenteel is er een participatiemoment voorzien om richting te geven aan het project. De grote lijnen zijn uitgeschreven, maar niets is definitief. Er is een online platform waar iedereen zijn ideeën kan formuleren van hoe Groot-Bijgaarden er zou moeten uitzien.

[Masterplan Groot-Bijgaarden \(dilbeek.be\)](https://dilbeek.be/masterplan-groot-bijgaarden) of doemee.dilbeek.be

Opmerkingen:

- De A. Gossetlaan wordt opzettelijk niet aangetakt op de Bosstraat om zo een beter architecturaal marktplein te creëren en het (zwaar) verkeer te weren.
- Op de plannen is er heel veel groen en trage wegen voorzien, maar is in werkelijk niet zo → het is wel de bedoeling om meer te vergroenen en meer trage wegen aan te leggen. Dit is nog maar een ideeplan en geen concreet voorontwerpplan.
- Het is wel goed dat er eens out-of-the-box wordt gedacht – er zitten een aantal goeie concepten in.
- Momenteel is dit geen functioneel plein, de bedoeling is om het marktplein levendiger te maken. Nu takken 5 straten aan, dit wordt teruggebracht naar 3. Het zwaar verkeer zal geweerd en afgeleid worden.
- Momenteel loopt het participatietraject waarbij burgers bevroegd worden over 6 thema's, nl. toegankelijkheid, verkeersveiligheid, vergroening, cultuur en toerisme, eigen karakter, programmatorische invullingen.
- De Groot-Bijgaardse verenigingen zouden terug een plaats moeten krijgen binnen dit plan, vb in oude te renoveren gebouwen.
- De gecoro wenst graag op de hoogte gehouden te worden van het verder verloop van dit plan, ook graag meer betrokken worden in het verdere traject → de tussentijdse resultaten zullen steeds naar de gecoro gebracht worden.

4. Project Mullebos

Vincent Van Der Meiren (team openbare ruimte) licht het voorontwerp toe van dit project. Het voorontwerp zit in een laatste fase en er kunnen enkel nog kleine wijzigingen doorgevoerd worden. Het Mullebos wordt een beleavingsbos met o.a. uitkijkpunten, waterberging, kunstwerken, speelveld, plukbos, bijenhôtels, blotevoetenpad, ...

Opmerkingen:

- De motte is archeologisch nog niet onderzocht, maar vermits hier geen bouwwerken of constructies stonden zal er waarschijnlijk ook niets te vinden zijn. Er zal wel een archeologische nota opgesteld worden.
- Is het een optie om aan de ingang een kunstig element als toegangspoort te zetten.

- Bijvoorbeeld kan dit ook een ruimte zijn voor openluchttentoonstellingen → kan eventueel later uitgewerkt worden, moet niet echt hierin opgenomen worden.
- Wordt er een parking voorzien? → Neen, op de Koeivijverstraat is er voldoende parkeerplaats. Wel worden er een fietsstalling voorzien aan de ingang. Ook de mindervalideparking werd geschrapt door ANB.
- Een verbinding met de overkant straat zou nuttig kunnen zijn. Eventueel met eigenaar in overleg gaan en mee opnemen in het project.
- Het onderste perceel is een recent populierenaanplant en wordt niet gewijzigd. Enkel beheer voorzien op dit perceel.
- Dit is een mooi project!!

De presentatie zal gepubliceerd worden op het teams kanaal van de gecoro.

5. Varia

- De agenda gecoro najaar:
 - o Donderdag 20 oktober (ipv 13 oktober)
 - o Donderdag 17 november
 - o Donderdag 22 december
- De stand van zaken van de lopende gecoro dossiers worden overlopen:
 - o Projectlast – draft versie is klaar, wordt eerst intern met bestuur bekeken en zal waarschijnlijk op gecoro oktober toegelicht worden.
 - o Herinrichting afrittencomplex – dit komt op GRcommissie van 13/09. Deze vergadering is publiek en kan ook via you-tube kanaal van de gemeente Dilbeek gevolgd worden: [Gemeenteraadscommissie op dinsdag 13 september 2022 | Dilbeek](#)
 - o Ontwikkeling Itterbeek centrum – bestek voor participatie werd opgemaakt.
 - o RUP Stationsomgeving – momenteel is studiebureau de aanpassingen aan het verwerken, daarna zal dit terug op de gecoro (wsl okt) komen vóór dit naar GR gaat.
 - o RUP Ondernemen – momenteel is de behoeftestudie in laatste fase en wordt er een vergadering gepland met de stakeholders (voornl. ondernemingen) op 18/10.
 - o Masterplan Keperenberg – geen nieuws te melden – gecoro wil graag een update van dit project.
 - o Klimaatactieplan – zal vermoedelijk op gecoro van oktober komen.
 - o Ruimtelijke scan Lennik-Dilbeek – voorziene vergadering van september werd uitgesteld naar 6 oktober.
 - o Recyclagepark – er is een offertevraag verstuurd voor een ontwerpend onderzoek voor RUP Winddries. Deze dienen binnen te zijn tegen 23/09.

Volgende gecoro: 20 oktober 2022

Opgemaakt te Dilbeek, 8 september 2022

Laurent Coppens
Secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter