

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING
Verslag van de vergadering van 26 juni 2025

Naam	Functie	Aanwezigheid
Walter Zelderloo	Schepen ruimtelijke ordening	a
Stijn Quaghebeur	Schepen openbare ruimte & ruimtelijke planning	a
Véronique De Buyst	Schepen lokale economie & wonen	a
Brigitte De Molder	Waarnemend secretaris - deskundige Ruimtelijke Planning	a
Björn Verhofstede	Deskundige Ruimtelijke Planning	a
Jannik Coppitters	Deskundige Ruimtelijke Ordening	a
Elsa Carlier	Juriste Burger & Omgeving	a
Bram Van der Plas	Directeur Burger & Omgeving	v
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	a
Hendrik Appelmans	Plaatsvervanger afgevaardigde landbouwers	/
Herwig Troost	Afgevaardigde werknemers	a
Ellen Van Lierde	Deskundige RO	v
Ludo Leuwers	Deskundige RO	a
Thomas Blancke	Deskundige RO	v
Ian Leonard	Deskundige RO	a
Gwendy Tielemans	Deskundige RO	a
Sara Vermeulen	Deskundige RO	a
Aagje Van Cauwelaert	Effectief lid	v
Luc Vanlee	Effectief lid	a
Evert Vervaeke	Effectief lid	v
Hugo Marissens	Effectief lid	v
Martine Pitteljon	Effectief lid	v
Jovi Verheyen	Plaatsvervangend lid	a
Dirk Wellemans	Plaatsvervangend lid	a
Marieke Leemans	Plaatsvervangend lid	v
Jos Rolies	Plaatsvervangend lid	a
Luc Schellen	Plaatsvervangend lid	v
Clark Pauwels	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	/
Gino Roesems	Afgevaardigde politieke fractie	/
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	/
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	v
Jef Vanderroost	Afgevaardigde politieke fractie	/
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	/
Frederik Van Passel	Afgevaardigde politieke fractie	v

Agenda

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering
2. Bouwkompas 2.0 – doornemen verslag werkgroep
3. Opvolgsysteem lopende projecten
4. Project Winddries - stand van zaken
5. Toelichting screening nieuwe Gecoro-leden
6. Vastleggen agenda najaar
7. Varia

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag van de Gecoro van 8 mei 2025 wordt overlopen en volgende opmerkingen worden opgenomen:

- Martine Pitteljon was wel degelijk aanwezig.
- Stijn: *“Stijn had ook aangegeven mbt N8 dat de timing voor de Brusselstraat niet was om gedaan te hebben voor de aanvatting van de werken aan de N8 maar voor de afbraak van de brug (die is in 2028 voorzien)”*

2. Bouwkompas 2.0 – doornemen verslag werkgroep

Dirk licht het verslag van de werkgroep toe.

Bram heeft een mail gestuurd waar hij de toon van het verslag in vraag stelt.

Dit verslag is tot stand gekomen door de input van verschillende leden via mail enerzijds en 3 werkgroepvergaderingen anderzijds.

Dirk heeft geen finale lezing gedaan en dit is nog een draftversie. Dirk excuseert zich voor deze misstap.

De scherpte van het verslag mag niet persoonlijk worden genomen en was niet zo bedoeld.

Jannik stelt voor dat sommige architecten contact opnemen met de dienst om de frustraties uit te klaren.

De verordening moet een aanvulling zijn op de huidige wetgeving. Pijnpunten moeten weggewerkt worden.

Kunnen de regels bijgestuurd worden zonder het doel van deze verordening weg te gooien?

Er moet ook een soort flexibiliteit worden ingeschreven worden, zodat de ontwerper zijn creativiteit kan inschrijven.

De inbreng van de werkgroep is zeer waardevol en zal worden meegenomen in het verdere traject van de herziening van de verordening.

Dirk K. Dit document kan op deze manier niet overhandigd worden aan de gemeente. Er zijn nog tegenstrijdigheden in het document.

De kunst zal er in liggen om de verharding-/onthardingsgraad juist in de verordening te krijgen, zonder dat we ons hierin vastrijden.

Clark. Ofwel meer flexibiliteit toelaten ofwel stringent optreden. Naar de burger toe wordt dit best zo duidelijk mogelijk geformuleerd.

Er zal een goed evenwicht moeten gevonden worden tussen beide en er zal een goed kader moeten gemaakt worden met afwijkingsmogelijkheden. Dit is ook de voorkeur van de administratie.

Er mag niet overgereguleerd worden, laat de ambtenaar ook nog zelf interpreteren per dossier.

Afwijking moet nog steeds een uitzondering zijn.

Wat met de oppervlakenorm? Kan dit herbekeken worden? Bijvoorbeeld bruto naar netto brengen? Ook studio's toelaten? Hoe kunnen we meer inzetten op betaalbaar wonen binnen Dilbeek?

- ➔ Betaalbaar wonen heeft niet alleen te maken met oppervlaktenormen, maar zeker ook met andere wetgeving, zoals strengere isolatienormen. Hiermee zal dit niet opgelost worden.

Het bouwkompas heeft in sommige gevallen een omgekeerd effect. Soms is het niet rendabel om te investeren in oude gebouwen door het aantal strenge regels, zodat er verdere verloedering optreedt.

Door het woonomgevingsplan en de verordening samen te lezen, kunnen oude gebouwen niet meer gerestaureerd worden, doordat het economisch niet meer rendabel is. Dus liever iets flexibeler omgaan met bijvoorbeeld opsplitsbaarheid van grotere woningen.

Moeten we ook gaan opsplitsen in een landelijke woonlinten?

- ➔ Neen, omdat de voorzieningen er niet zijn en we daar niet willen verdichten. Dit is de filosofie van het WOP.

Door de typologie 2 kan er bijvoorbeeld opgesplitst worden, maar volgens de verordening kan dit niet. Kan dit niet herzien worden?

Uitzondering kan er bijvoorbeeld in bestaan dat deze opsplitsing wel kan gebeuren voor bijvoorbeeld zorgwonen.

Het aandeel alleenstaanden stijgt bij de Vlamingen enorm sterk.

Als we dan toch groeien, laat ons dan zoeken naar die mogelijkheden om via bijvoorbeeld Vlabinvest / WIES naar een nieuw verhaal te kijken.

Het voorlopig verslag wordt teruggetrokken en wordt bijgestuurd en naar de gemeente verzonden.

3. Opvolgsysteem lopende projecten

Jovi heeft een voorbeeld gemaakt van een mogelijk opvolgsysteem, mede dankzij de hulp van AI. Daarin kan zowel het verslag als de verdere opvolging van een dossier worden bijgehouden.

Opmerkingen:

- Kan er aan de projecten een thema worden toegekend? ➔ Ja, dit kan allemaal aangepast worden.
- Kan iedereen toegang tot het systeem krijgen? ➔ Ja, dit is webtoepassing.
- Is dit veilig? ➔ Momenteel niet beveiligd. Beveiliging kan door bijvoorbeeld aan iedereen een account en inloggegevens te geven. Moet nog verder bekeken worden.
- Kan er een pdf-bestand van het verslag gemaakt worden? Dit is nodig om op de website van de gemeente te kunnen zetten. ➔ Ja, dit is mogelijk.
- Nog een voordeel van dit systeem is dat het kan gekoppeld worden aan de agenda
- Indien hiermee gewerkt wordt, zal dit wel up-to-date moeten gehouden worden.
- Met ICT zal moeten worden gekeken hoe dit kan beveiligd en geïntegreerd worden.

Het opvolgsysteem zal verder worden uitgewerkt binnen de gecoro in augustus. In september zal het aan de gemeente worden toegelicht. En zal nadien door ICT een check worden gedaan naar veiligheid en privacy.

4. Project Winddries – stand van zaken

Vooraleer het project wordt toegelicht, werd er ook Willy de voorgeschiedenis even toegelicht.

- Deze zone werd reeds in 1984 voorzien voor lokale bedrijvigheid.
- In GRS werd deze site als zoekzone voor KMO voorgesteld.
- Studie van Nelson wees uit dat er te weinig ruimte is voor kmo binnen de gemeente.
- Ook Locatus komt tot deze vaststelling.
- De verschillende grondeigenaars binnen de site stellen voor om dit gebied te ontwikkelen.

Bijkomende bedenkingen:

- Meer dan de helft van de zone zal worden ingevuld voor RCP en loods. Dit moet in vraag gesteld worden.

Er wordt een stand van zaken toegelicht van Winddries door Brigitte en Elsa.

Opmerkingen:

- De gemeentelijke loods is aanzienlijk kleiner geworden.
- Wilt het dan zeggen dat de KMO-units eerst gebouwd zullen worden? → Ja, toch al een deel, om de mogelijkheid te geven aan de bedrijven om zich te herlocaliseren.
- De gamma is nu wel mee opgenomen in het project.
- Van de groene corridor die nu voorzien wordt, is 2/3 verhard en hij loopt vast op 3 nieuwe gebouwen. De groene corridor is er dus niet.
- Waarom wordt die niet gerealiseerd, als we weten dat die eerst in het RUP Open Ruimte wel voorzien werd en dat dit in het GRS aangeduid staat met een indicatieve pijl? → In de definitieve versie van het RUP werd deze niet bevestigd. Het is de bedoeling om nog steeds veel groen te voorzien maar via stapstenen te werken. Deze groeninvulling moet daarom niet fysiek met elkaar verbonden zijn.
- Neem het woongebied aan de Oude Ninoofsebaan mee op in de projectzone om zo een volwaardige groene corridor te realiseren.
- Er is ooit sprake geweest van een ondertunneling waardoor de groene corridor wel mogelijk was.
- Waarom wordt de corridor niet tussen Kempeneer en de laatste weg gelegd? → Kan nog verder bekeken worden.
- Gamma kan nu wel naar boven ontsluiten. → het is de bedoeling dat deze ontsluiting wegvalt en dat ook gamma zich enkel langs de N8 zal moeten richten.
- Er wordt veel planbaten gerealiseerd. Kan deze niet ingezet worden om de planschade te vergoeden om zo alsnog het woongebied om te zetten. Nu is er geen enkel engagement van ontwikkelaars om planlasten mee te nemen. → De planlast die opgelegd wordt, zal gebruikt worden voor de aanleg van het RCP.

5. Toelichting screening nieuwe gecoro-leden

Dirk licht de nieuwe samenstelling toe, zonder namen te noemen.

De nieuwe samenstelling zal volgende week met de schepenen worden doorgenomen.

Op gemeenteraad van september zullen de nieuwe leden dan bekrachtigd en bekendgemaakt worden.

6. Vastleggen agenda najaar

- 4 september om 19u (oude samenstelling)
- 16 oktober om 19u30
- 4 december om 19u30

7. Varia

/

Opgemaakt te Dilbeek, 26 juni 2025

Brigitte De Molder

Wvd. Secretaris

Dirk Evenepoel

voorzitter