

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING
Verslag van de vergadering van 12 september 2024

Naam	Functie	Aanwezigheid
Luc Deleu	Schepen ruimtelijke ordening	a
Stijn Quaghebeur	Schepen openbare ruimte en wonen	v
Marc Willen	Schepen lokale economie	v
Brigitte De Molder	Vervangend secretaris - Deskundige Ruimtelijke Planning	a
Björn Verhofstede	Deskundige Ruimtelijke Planning	v
Romain Clarembau	Deskundige Ruimtelijke Ordening	a
Elsa Carlier	Juriste Burger & Omgeving gemeente	a
Bram Van der Plas	Directeur Burger & Omgeving	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	a
Hendrik Appelmans	Plaatsvervanger afgevaardigde landbouwers	/
Herwig Troost	Afgevaardigde werknemers	v
Ellen Van Lierde	Deskundige RO	v
Ludo Leuwers	Deskundige RO	a
Thomas Blancke	Deskundige RO	v
Ian Leonard	Deskundige RO	v
Gwendy Tielemans	Deskundige RO	a
Sara Vermeulen	Deskundige RO	v
Aagje Van Cauwelaert	Effectief lid	v
Luc Vanlee	Effectief lid	a
Evert Vervaet	Effectief lid	/
Hugo Marissens	Effectief lid	/
Martine Pitteljon	Effectief lid	/
Jovi Verheyen	Plaatsvervangend lid	a
Dirk Wellemans	Plaatsvervangend lid	a
Marieke Leemans	Plaatsvervangend lid	a
Jos Rolies	Plaatsvervangend lid	a
Luc Schellen	Plaatsvervangend lid	a
Chris Verhelst	Plaatsvervangend lid	a
Clark Pauwels	Plaatsvervangend lid	a
Reindert De Schrijver	Afgevaardigde politieke fractie	/
Guy Pardon	Afgevaardigde politieke fractie	/
Gido Van den Ende	Afgevaardigde politieke fractie	/
Karel De Ridder	Afgevaardigde politieke fractie	/
Gino Roesems	Afgevaardigde politieke fractie	/
Kris Peeters	Afgevaardigde politieke fractie	/
Karine Hellinckx	Afgevaardigde politieke fractie	v
Jef Vanderoost	Afgevaardigde politieke fractie	/
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	/

Agenda

- Goedkeuring verslag
- Voorstelling nieuwe directeur wonen en ondernemen
- Advies Gecoro over 2 planologische attesten: Divannof en Locus
- Diverse algemene thema's gecoro
- Varia: diverse projecten Gecoro

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag van de gecoro van 13 juni 2024 wordt overlopen en goedgekeurd.

- RUP Stationsomgeving. Op vraag van Dirk K. werd er een plaatsbezoek georganiseerd door dienst OR om te kijken of een waterweg mogelijk zou zijn. Hiervoor is verder onderzoek nodig en wordt meegenomen in het verdere traject.

2. Voorstelling directeur Bram Van der Plas

De nieuw directeur Burger & Omgeving stelt zich voor aan de leden van de gecoro.

3. Planologische attesten – Locus en Divannof

- Brigitte (team W&O) licht de 2 planologische attesten toe.

1. Locus

Opmerkingen:

- o Uitbreiding wijkt af van BPA – daarom deze aanvraag voor planologisch attest.
- o Er zijn 2 onvergunde parkings aan de overkant in parkgebied + zijkant gebouw parking
- o Er is een bufferzone bpa aangelegd niet waterdoorlatend + zonnepanelenpark agrarisch gebied buiten bpa
- o Geen compensatie voorzien
- o Was het RUP ondernemen er niet voor zonevreemde activiteiten te regulariseren? → Niet op korte termijn.
- o Wat is de aanleiding geweest voor het indienen? Klacht? Verkoop? → beperkte mogelijkheid tot uitbreiden, dus bijkomstig ook aanvraag regularisatie.
- o Er moet rekening gehouden worden met Pedemolen en beschermd dorpsgezicht - zicht op parking - hoe harmoniseren? Eventueel parking zoals aan de molen aanleggen of verder doortrekken.
- o Zijn ze eigenaar van de percelen van de 2 parkings overkant 345B en 344A? 345B is eigendom van Locus, 344A niet.
- o Kan er een ruil van bestemming met omliggende gronden waarvan ze eigenaar zijn? → de omliggende gronden zijn allemaal van Locus.
- o Wat als het niet geregulariseerd wordt? Is er dan een parkeernood voor het personeel? → overdag werken er 35 arbeiders en 2 bedienden, die bijna allen per wagen komen.
- o Is er een mogelijkheid om perceel 345b af te staan om toe te voegen aan park?
- o Is er geen mogelijkheid tot ondergronds parkeren? Verticaal compenseren?
- o Welke elementen zijn nog nodig? Argumentatie waarom en regulariseren en toekomstvisie van het bedrijf? Ze vragen om de buffers van het BPA te wijzigen voor de parkings, niet voor de toegelaten activiteit.
- o Wanneer zijn de zonnepanelen in agrarisch gebied geplaatst? → zonnepanelen werden geplaatst voorjaar 2024 zonder eerst een vergunning aan te vragen.
- o Kan er niet gedacht worden aan parkeerplaatsen met afdak met zonnepanelen?

Deze vragen en bedenkingen worden allen meegenomen naar de werkgroep.

2. Divannof

Opmerkingen:

- Is 6m hoog nodig? Zijn er aanpalende gebouwen met een kroonlijst van 6m? Zijn die gebouwen vergund?
- Afstand tot aanpalende buur vergroten tot 6,00m; 45° graden regel toepassen.
- Hydrocultuur op het dak? Rendabel?
- Wat is de reden van deze aanvraag om dit nu te doen? → alle materiaal en materieel staat buiten, ze willen meer kunnen binnen zetten.
- Verharding is verjaard

Indien de planologische attesten positief aanvaard wordt, zal er binnen het jaar een RUP moeten opgemaakt worden.

Er zal een werkgroep opgericht worden om deze dossiers in detail te bekijken en een vooradvies te formuleren. Volgende personen hebben zich kandidaat gesteld: Willy, Ludo, Thomas, Clark, Dirk K, Dirk E, Gwendy, Jos

4. Diverse algemene thema's gecoro

- Dorpsraad Bodegem Vrijdag 13 september – wensbundel met 5 thema's
- Als er iemand van de leden gaat: graag verslag uitbrengen op volgende gecoro

Voorstellen Chris Verhelst:

- N8
- Woonsites Putweidestraat (sociale mix van woongelegenheden) – Woonvorm niet conform WOP en bouwkompas.
- Saviowijk – deel WRG – ipv wadi's, beek openmaken en uitbouwen tot vijver – houtskeletbouw
- Dilhome – optoppen van dit gebouw

Aandachtspunten:

- Woonomgevingsplan laat deze architectuur niet toe.
- Is de architectuur die hier voorgesteld wordt (andere woonvormen) in de toekomst een mogelijkheid om dit mee te nemen in de verordening 2.0
- Liefst niet teveel regelgeving dat beperkend werkt inzake - vrijheid architectuur.
- Zou in een gemeenschappelijk overleg moeten kunnen besproken worden door bijvoorbeeld aan een kwaliteitskamer voor te leggen.
- Eventueel kunnen nieuwe projecten via een afbakening van een projectzone nog steeds aangevraagd worden om daar deze creativiteit toe te laten indien mogelijk.

Volgende gecoro: 24 oktober 2024

Opgemaakt te Dilbeek, 12 september 2024

Brigitte De Molder

Wvd. Secretaris

Dirk Evenepoel

voorzitter