

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING
Verslag van de vergadering van 6 februari 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	a
Dirk Evenepoel	Voorzitter	a
Dirk Kerckhofs	Afgevaardigde milieu/natuurverenigingen	a
Laurence Van Cutsem	Afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	v
Thomas Valkeniers	Plaatsvervanger afgevaardigde werkgevers/zelfstandigen	v
Willy Kempeneer	Afgevaardigde handelaars	v
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	a
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	v
Evert Vervae	Effectief lid	v
Hugo Marissens	Effectief lid	a
Martine Pitteljon	Effectief lid	a
Jovi Verheyen	Plaatsvervangend lid	a
Dirk Wellemans	Plaatsvervangend lid	a
Marieke Leemans	Plaatsvervangend lid	v
Jos Rolies	Plaatsvervangend lid	v
Luc Schellen	Plaatsvervangend lid	v
Clark Pauwels	Plaatsvervangend lid	v
Reindert De Schrijver	Afgevaardigde politieke fractie	v
Guy Pardon	Afgevaardigde politieke fractie	a
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	a
Jef Vanderoost	Afgevaardigde politieke fractie	/
Elke Zelderloo	Afgevaardigde politieke fractie	/
Frederik Van Passel	Afgevaardigde politieke fractie	a

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Poort Groot-Bijgaarden: stand van zaken
- Project woonontwikkeling Geraardsbergsestraat: vooradvies gecoro
- Project woonontwikkeling Edelweiss - Brusselstraat 312: vooradvies gecoro
- Project Winddries: feedback participatie
- Varia

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het vorige verslag van de gecoro van 5 december 2024 wordt overlopen en goedgekeurd. Vele leden kunnen niet op de sharepoint van de gecoro. Er wordt gevraagd om eens na te kijken wat het probleem is. Gemeente neemt contact op ICT.

2. Poort Groot-Bijgaarden

Björn licht het project toe.

Opmerkingen:

- Aansluitend aan dit project wordt er in het andere kwadrant (Noordkustlaan) een nieuwbouwproject ingediend. Deze omgevingsvergunning is lopende. Adviezen werden aangevraagd. Uiterste beslissingsdatum is 21 mei.
- Hier worden 590 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien – dus meer dan 1000 bewegingen per dag te verwachten. En dit op minder dan 2ha. Als ook het industriegebied Gosset wordt heringericht in kader van de optimalisatie van het ruimtelijk rendement zullen er dus meer dan 10000 verplaatsingen per dag gebeuren.
- Theoretische benadering van de mobiliteit is enkel gebeurd op de huidige site aan de Noordkustlaan.
- Maximale capaciteit mobiliteit moet in kader van het ganse project (Gosset/Maalbeek) bekeken worden en niet enkel op de huidige site waar nu een vergunning voor is ingediend.
→ Als je wil verdichten in industriegebied is daar de beste plaats om dit te doen. We moeten toch benadrukken dat deze gebieden goed ontsloten zijn en daar meer verkeer mogelijk is, mits goede verkeersafwikkeling dat nog verder bekeken moet worden.
- Er zal een werkgroep opgericht worden om deze 2 dossiers te adviseren, enerzijds de OMV aan de Noordkustlaan en anderzijds het project 'Poort Groot-Bijgaarden'.
- Volgende leden stellen zich kandidaat voor deze werkgroep: Hugo, Ian, Dirk E., Ludo, Dirk W, Jovi, Thomas B, Martine en Sara – tegen 20 maart advies formuleren.

3. Project woonontwikkeling Geraardsbergsestraat – advies gecoro

Dirk licht het vooradvies vanuit de werkgroep toe.

Opmerkingen:

- Er is een ruimtelijke studie gebeurd. De inplanting vanuit deze studie wordt gevolgd. Deze parallelweg komt uit deze studie. In de studie was er meer gemeenschappelijk. Ook de densiteit werd zeker behouden. Buiten de kern willen we bij voorkeur eengezinswoningen.

- Bij een woonerf kan de wegenis ook overgedragen worden aan de gemeente met aanduiding als 'woonerf'.
- Doorzichten vanaf de Geraardsbergsestraat zijn verdwenen → de doorzichten zijn relatief, want er passeert weinig volk.
- Visie van de gemeente over opdelen van het perceel in bouwloten? → Kan volgens het bouwkompas.
- Zie advies gecoro.
- Het finaal ontwerp bij indienen van de omgevingsvergunning zal terug naar gecoro gebracht worden.

4. Project woonontwikkeling Edelweiss Brusselstraat 312 – advies gecoro

Dirk licht het vooradvies vanuit de werkgroep toe.

Opmerkingen:

- Ondergronds parkeren met het achterliggend project (zelfde ontwikkelaar) zou kunnen bekeken worden – juridisch-technisch moeilijk.
- Kan er projectlast worden opgelegd?
- Er is een hoeve aan de overkant dat ook afgebroken werd.
- Door gebrek aan een erfgoedbeleidsplan binnen de gemeente, is het moeilijk om hier een oordeel over op te maken.
- Wanneer is de zorgplicht van toepassing? → voor alle gebouwen die vastgesteld zijn en opgenomen zijn in de inventaris onroerend erfgoed ([Langgestrekte hoeve | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))
- Wat is de bouwfysische toestand is van het gebouw? → Volgens Zender is dit gebouw nog in goede staat.
- De gecoro zal momenteel geen verslag uitbrengen en wacht hiervoor op het verslag van Zender.
- TO DO: Verslag bezoek opvragen aan Zender (mevr. De Vos)

5. Project Winddries – stand van zaken

Wordt verdaagd naar volgende gecoro.

6. Varia

- Besproken in punt 1.
- Op donderdag 8 mei is de.Zaal de.Living niet beschikbaar. De leden willen deze datum behouden, dus gaan we op zoek naar een andere locatie.

Volgende gecoro: 20 maart 2025

Opgemaakt te Dilbeek, 6 februari 2025

Brigitte De Molder
Wvd. Secretaris

Dirk Evenepoel
voorzitter