

## GEMEENTERAADSCOMMISSIE

Zitting van 11 juni 2024

**Aanwezig:** Pardon Guy, Segers Willy (vanaf punt 2), Deleu Luc, Vanderoost Jef, Van Hove Diane, Erkelbout Jan, Roesems Gino, Rons Alexis, Hellinckx Karine, Walravens Jef, De Jonge Jasper, De Schrijver Reindert, Roijer Nathalie, Van Roy Nils, Vanden Houte Marianne

**Verontschuldigd:** Zelderloo Elke, Janssens Dirk, Vanhee Fré

- Toelichting punt 2: Björn Verhofstede en Brigitte De Molder
- Toelichting punt 3: Vincent Van Der Meiren en Stijn Quaghebeur
- Toelichting punt 4: Eva Van Dijck en Frank Ruttens

Verslag goedgekeurd op 1.04.2025

**Namens de gemeenteraadsc commissie,**

Marianne Vanden Houte  
Algemeen directeur

Tinneke Deleu  
Raadslid

## Inhoud

|                                                                             |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|
| Secretariaat .....                                                          | 3 |
| 1.    Verslag gemeenteraadscommissie 14.05.2024 .....                       | 3 |
| Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen .....                                | 3 |
| 2.    Projectregie ruimtelijke initiatieven .....                           | 3 |
| Burger & Omgeving - Openbare Ruimte .....                                   | 4 |
| 3.    Bomenplan Dilbeek .....                                               | 4 |
| Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen .....                                | 5 |
| 4.    Kennisgeving overzicht 2023 - Het verplicht conformiteitsattest ..... | 5 |

---

## Secretariaat

### 1. Verslag gemeenteraadscommissie 14.05.2024

---

Afwezig: Segers Willy

#### Toelichting

Het ontwerpverslag van de vorige gemeenteraadscommissie wordt ter goedkeuring voorgelegd.

#### Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: artikel 37
- Gemeenteraadsbesluit 26.11.2019: Huishoudelijk reglement: artikel 38 § 5

#### Advies

Het verslag van de gemeenteraadscommissie van 14.05.2024 wordt goedgekeurd.

---

## Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen

### 2. Projectregie ruimtelijke initiatieven

---

#### Toelichting

De gemeente heeft de voorbije jaren gewerkt aan het uitwerken van een 'Bouwkompas'. Dit is een duidelijke ruimtelijke visie waarbij het voor iedereen duidelijk moet worden waar mag gebouwd worden en onder welke voorwaarden. Dit bouwkompas bestaat uit 4 instrumenten: (1) de Bouwbelasting, (2) de verordening 'Kwaliteitsvol Wonen', (3) het Woonomgevingsplan en (4) de Projectregie ruimtelijke initiatieven.

Met dit vierde instrument 'Projectregie/projectlast' wil de gemeente ervoor zorgen dat o.a. vastgoedontwikkelaars een maatschappelijke meerwaarde voor de buurt realiseren. Dit kan gaan over een aanleggen van een kwalitatieve groene ruimte, het integreren van trage wegen, het oplossen van waterprobleem, ....

Als kader werd er binnen dit project een beslissingsboom uitgewerkt (zie bijlage). In dit schema leggen we de relatie tussen het generiek beleid en het maatwerk dat van toepassing is op projectzones. Deze projectzones zijn een onderdeel uit het woonomgevingsplan en kunnen steeds vastgelegd worden in een collegebesluit.

In het rapport wordt de beslissingsboom volledig uitgelegd, worden er een aantal praktijkvoorbeelden uitgewerkt en zijn er ook een aantal sjablonen terug te vinden o.a. voor de opmaak van een intentie- en principsovereenkomst.

Toelichting wordt gegeven door Björn Verhofstede en Brigitte De Molder.

#### Juridisch kader

Omgevingsvergunningsdecreet - artikelen 75 en 76

VCRO

#### Advies

De commissie neemt kennis van de toelichting van het project 'Projectregie Ruimtelijke Initiatieven' - het vierde instrument van het bouwkompas.

Volgende opmerkingen en vragen worden behandeld:

- Het formele instrument 'projectregie' moet nog goedgekeurd worden door de raad. In verschillende lopende projecten is dit wel al informeel uitgetest zodat het instrument beter kon uitgewerkt worden.
- Of iets een project wordt, hangt niet af van de grootte of het aantal kavels, wel van de nood aan het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Ook initiatiefnemers die geen grondpositie hebben, kunnen in dergelijk proces stappen, maar daar speelt wel de problematiek van voorkennis bij de verdere stappen (hier moet alle informatie aan alle kandidaten beschikbaar wordt gesteld).
- Deze projectregie moet formeel goedgekeurd worden door de raad zodat ontwikkelaars ook zekerheid hebben over het te lopen proces, dit op advies van de provincie.
- Er wordt gevraagd om de gemeenteraad ook bij de individuele projecten te betrekken, zeker op het moment van de principsovereenkomst. Anderzijds is voor sommige projecten discretie noodzakelijk om het welslagen ervan niet in het gedrang te brengen. In de nota staat wel dat ook de intentieovereenkomst al door de raad moet goedgekeurd worden, dit moet uitgeklaard worden.  
In ieder geval is voor "daden van beschikking" (grondverwerving, vervreemding) de gemeenteraad bevoegd.
- Een doorlooptijd is voor een project zeer moeilijk te bepalen, dat is afhankelijk van de complexiteit ervan en de snelheid van de stakeholders.

---

## Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

### 3. Bomenplan Dilbeek

---

#### Toelichting

In 2020 werd er door stroom openbare ruimte een procedure opgestart om een bomenbeleidsplan op te stellen voor de Gemeente Dilbeek. Dit plan werd in 2023 afgerond.

Een bomenbeleidsplan zet op een planmatige en duurzame wijze de bakens uit voor de toekomst van individueel beheerde bomen. Het plan focust zowel op het behouden van het huidige bomenbestand als op het uitbreiden ervan. Richtlijnen voor het behouden van het bomenbestand gaan zowel over onderhoud als over bescherming. Richtlijnen voor het uitbreiden van het bomenbestand hebben voornamelijk betrekking op de aanleg en aanplant van bomen.

Een bomenbeleidsplan maakt het beleid en beheer concreet, transparant en duurzaam. Het biedt garanties voor het behoud en de uitbreiding van het bomenbestand. Het bomenplan onderbouwt de budgettering voor het bomenbeheer en biedt inzicht in de nodige werkorganisatie, capaciteit en planning. Het bomenplan zet een stabiele en doelgerichte koers uit voor een lange termijn.

Het bomenbeleidsplan is opgebouwd uit 2 grote delen:

Deel 1: Bomenbeleidsplan:

- Een inventarisatie van al onze gemeentelijke straat- en laanbomen. Deze inventarisatie was de start voor beleidsbepalingen. (Gezondheidstoestand, omtrekt, worteldruk, soort, hoogte, breedte,...)
- Beleidsplan voor de toekomst: Doelstellingen, strategie (wat te doen bij nieuwe projecten) en welke projecten die voortvloeien uit het bomenbeleidsplan (bv. Waardevolle bomen beschermen)

Deel 2: Bomenbeheersplan:

- Hoe gaan we om met ons bomenbestand: gaan we al dan niet snoeien, sommige bomen hebben snoei nodig (zoals knotwilgen), welke bomen hebben een achterstallig beheer, welke hebben last van worteldruk en/of ziektes,...

Op maandag 22 april 2024 werd het bomenbeleidsplan door het studiebureau Antea samen met de projectleider van openbare ruimte gepresenteerd.

Toelichting door Antea Group en Vincent Van Der Meiren.

## **Advies**

De commissie neemt kennis van de toelichting.

Er worden volgende vragen en bemerkingen behandeld:

- Bij heraanleg van straten wordt het bomenplan van bij de aanvang bij het project betrokken. Maar er wordt ook actief op zoek gegaan naar locaties waar bomen kunnen bij geplaatst worden, gekoppeld aan klimaatacties of rond de beweeg- en ontmoetingsruimte.
- Draagvlak creëren is belangrijk, door acties hierrond te organiseren (info, weetjes, peterschap, ...).

---

## **Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen**

### **4. Kennisgeving overzicht 2023 - Het verplicht conformiteitsattest**

---

#### **Toelichting**

Sinds 1 januari 2023 is het conformiteitsattest verplicht voor huurwoningen in Dilbeek. In 2023 controleerden we verschillende huurwoningen met een kadastraal bouwjaar van 1918 en ouder (zie jaaroverzicht in bijlage).

#### Kort samengevat:

- Maar 64% heeft een aanvraag ingediend.
- 68% van alle dossiers leidt tot een waarschuwingsprocedure.
- Er zijn **73 conformiteitsattesten** afgeleverd.
- Er zijn 4 besluiten Burgemeester genomen (3 uitstel wegens werken, 1 woning werd ongeschikt verklaard en 1 woning werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard).
- Er werden 60 gasboetes uitgeschreven.

Toelichting door Eva Van Dijk en Frank Ruttens.

#### **Juridisch kader**

Reglement conformiteitsattest voor huurwoningen (GR 20 12 2022)

## **Advies**

De commissie neemt kennis van de toelichting.

Er worden volgende vragen en bemerkingen behandeld:

- Zowel verhuurder als huurder worden aangeschreven in geval van tekortkomingen. De verhuurder om de woning in orde te zetten, de huurder om hiervoor toegang te geven.
- Gezien de kost van de herkeuring, is het mogelijk om vooraf (beperkt) advies te vragen, telefonisch en via het loket. Er is ook een handleiding ter beschikking om zelf vooraf een check te doen.
- Sommige termijnen zijn bindend door wetgeving (vb. voor hersteltermijn). Waar het kan, proberen de controleurs zo flexibel mogelijk te zijn.