



VERSLAG VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE THEMA VAN 12 MEI 2026

Aanwezig: Gerda VERHULST, Bart VAN DOREN, Greet ILEGEMS, schepenen
Jana Claessens, Hilde De Bondt, Anita De Borger, Sanne EECKELERS, Kim FERTINEL, Evelyn
Kegels, Conny MOONS, Veerle PAS, Guido Robberechts, Gert VAN ASSCHE, Mark VERBRUGGEN,
gemeenteraadsleden
Ilse VANHOVE, secretaris
Tom TROCH, voorzitter

Afwezig: Nadia SMINATE, burgemeester

Wout Van Esbroeck, schepen 4

Patrick BOGAERTS, Jozef De Borger, Cindy De Saeger, gemeenteraadsleden

Lien Eeckelaers, Ondervoorzitter

Ruth Schelfhout, Eveline Sprangh, Koen VANHOOF, Els VAN DEN BROECK, gemeenteraadsleden

1. Akteneming goedgekeurde verslag vorige zitting van GRC Thema

Aanleiding en context

De notulen van de vorige zitting van de gemeenteraadscommissie Thema werden opgesteld door de secretaris van deze gemeenteraadscommissie. Deze notulen werden gedeeld via Kaloma en de eventuele opmerkingen werden verwerkt.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- verslag van de zitting van

Motivering

De notulen van de vorige zitting van de gemeenteraadscommissie Thema zijn zowel in het motiverend als in het beschikkend gedeelte de volledige weergave van de zitting.

Bespreking

De gemeenteraadscommissie Thema neemt akte van het goedgekeurde verslag van de vorige zitting.

2. Bespreking subsidiereglement voor handelsinitiatieven

Aanleiding en context

De gemeente Londerzeel wenst haar lokale handelskernen verder te versterken en samenwerking tussen handelaars te stimuleren. Hiervoor werd een nieuw reglement inzake projectsubsidies voor handelsinitiatieven uitgewerkt. In het verleden konden erkende handelsverenigingen een werkingssubsidie ontvangen.

Met dit nieuwe reglement wordt het bestaande systeem verbreed en geactualiseerd. Niet enkel handelsverenigingen, maar ook (project)groepen van handelaars kunnen voortaan een subsidie aanvragen. Op die manier wordt het reglement interessanter voor ondernemers die willen samenwerken, maar (nog) niet in verenigingsvorm georganiseerd zijn.

Het reglement werd op 26 februari 2026 voorgelegd aan het Londernemerscafé (thematische klankbordgroep- zie bijlage).

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- beslissing van de gemeenteraad van 27 januari 2026 inzake opheffing reglement inzake toekenning van werkingssubsidies voor middenstands-en handelsverenigingen ter ondersteuning van de detailhandel
- detailhandelsplan Londerzeel van januari 2020 opgesteld door de detailhandelscoach van Provincie Vlaams-Brabant
- door het Vlaams Parlement goedgekeurde resolutie inzake een kernversterkend handelsbeleid op 12 mei 2021
- decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen
- het programma Handelskernversterking van de Vlaamse Regering
- de beleidslijn van de Provincie Vlaams-Brabant inzake handelskernversterking als basis voor vitale steden en gemeenten
- verslag Londernemerscafé op 26 februari 2026
- ontwerp van subsidiereglement voor handelsinitiatieven

Motivering

Het nieuwe reglement legt een duidelijker accent op handelsversterkende projecten. Initiatieven moeten aantoonbaar bijdragen aan de beleving, zichtbaarheid en aantrekkingskracht van de Londerzeelse handelskernen en zo de lokale economie versterken. Daarnaast beoogt de gemeente de samenwerking tussen ondernemers verder te stimuleren als hefboom voor een sterke handelskern. Het uitgangspunt hierbij is dat projecten die door ondernemers zelf worden opgezet en gedragen, doorgaans meer draagvlak, samenhang en impact creëren binnen de handelskern. Dit reglement wil die ondernemende dynamiek stimuleren door een helder en toekomstgericht ondersteuningskader aan te bieden.

Het gemeentebestuur kiest bewust voor een beleid dat inzet op sterke, toekomstbestendige en aantrekkelijke winkelkernen. Een geconcentreerd en kwalitatief handelaarsaanbod verhoogt de verblijfskwaliteit, versterkt het economisch weefsel en vergroot de aantrekkingskracht voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Zo dragen levendige dorpskernen rechtstreeks bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze gemeente.

Deze keuze is bovendien geen louter gemeentelijke beleidskeuze; ze sluit volledig aan bij de Vlaamse en provinciale beleidsvisie, die expliciet voorschrijft dat lokale besturen moeten inzetten op kernversterking als fundament van een duurzaam detailhandelsbeleid.

- In de door het Vlaams Parlement goedgekeurde *Resolutie inzake een kernversterkend handelsbeleid* wordt benadrukt dat sterke kernen essentieel zijn voor een aantrekkelijk, bereikbaar en leefbaar handelsapparaat. De resolutie stelt dat een gedragen lokale visie op kernversterking noodzakelijk is om leegstand te bestrijden en om een gezond evenwicht tussen kern en periferie te verzekeren.
- De Vlaamse Regering legt via het programma *Handelskernversterking* dezelfde prioriteit op het versterken van bestaande kernen. Gemeenten worden niet alleen gestimuleerd, maar ook geacht om met gerichte initiatieven werk te maken van een kernversterkend lokaal detailhandelsbeleid.
- De Provincie Vlaams-Brabant bevestigt deze beleidslijn en stimuleert lokale besturen actief in de uitbouw van sterke handelskernen als basisvoorwaarde voor een toegankelijk, gevarieerd en kwalitatief winkelapparaat. De provincie beschouwt kernversterking als het vertrekpunt voor leefbare gemeenten.

Verder bouwend op deze bovenlokale beleidskaders is het voor het gemeentebestuur belangrijk dat initiatieven binnen dit reglement rechtstreeks bijdragen aan de versterking van de handelskernen. Enkel door gericht te investeren in deze strategische zones kunnen we de economische draagkracht duurzaam verhogen en leegstand terugdringen.

Projecten hoeven echter niet noodzakelijk binnen de kern te ontstaan. Ook initiatieven van of met ondernemers buiten de kern komen in aanmerking, op voorwaarde dat ze op een of andere manier minstens één van de handelskernen versterken. Dit maakt samenwerking breed mogelijk, maar garandeert tegelijk dat middelen doelgericht worden ingezet waar ze het grootste structurele effect hebben.

Ondersteuning netwerkmomenten

De handelsverenigingen UNIZO en OGL hebben aangegeven nood te hebben aan structurele ondersteuning voor hun basiswerking en voor het organiseren van initiatieven die ondernemers samenbrengen. De werkingssubsidie werd in het verleden door de gemeenteraad afgeschaft; op deze beslissing wordt binnen dit kader niet teruggekomen. Binnen het voorgestelde subsidiereglement stellen we voor om elke erkende Londerzeelse handelsvereniging de mogelijkheid te bieden om jaarlijks één projectsubsidie van maximaal 500 euro aan te vragen voor de organisatie van een netwerkmoment in een kernwinkelgebied. Dit type initiatief sluit aan bij de kernopdrachten van handelsverenigingen, met name het stimuleren van uitwisseling en samenwerking tussen ondernemers, en draagt bij aan een sterk lokaal ondernemerschapsklimaat. Tegelijk sluit het aan bij de doelstellingen van het reglement, door samenwerking te bevorderen én de activiteit te concentreren in het kernwinkelgebied.

Overgangsmaatregel

Omwille van de inzet van een participatief traject bij de opmaak van dit reglement, wat geleid heeft tot een langere doorlooptijd, wordt voor het werkjaar 2026 een overgangsmaatregel voorgesteld. In het voorstel wordt een overgangsclausule opgenomen die het mogelijk maakt om ook initiatieven die reeds plaatsvonden vóór de inwerkingtreding van het reglement alsnog subsidieerbaar te maken. De toepasselijke datum wordt vastgelegd in functie van de zitting van de gemeenteraad.

Financieel aspect

Actie 02.03.05-We stimuleren handelsversterkende initiatieven financieel door het geven van projectsubsidies

AR 6498000/050003: beschikbaar budget 8.000 euro

In het reglement wordt de toekenning van de subsidie in chronologische volgorde van indiening toegewezen.

Bespreking

De gemeente werkt aan een subsidiereglement waarmee groepen van ondernemers of handelsverenigingen financiële steun kunnen aanvragen voor initiatieven die de handelskernen van Londerzeel versterken. Het reglement is een actie uit het meerjarenplan en richt zich in het bijzonder op de versterking van de detailhandel in de afgebakende handelskernen. Er is een budget van 8.000 euro ingeschreven in het Meerjarenplan. Het reglement werd besproken tijdens een eerder overlegmoment met ondernemers, het zogenaamde Londernemerscafé, en op basis van die feedback werden aanpassingen doorgevoerd. De commissie besprak een aantal openstaande keuzes en de concrete invulling van de subsidiemogelijkheden.

Wie komt in aanmerking

Als begunstigden kunnen erkende handelsverenigingen of tijdelijke projectgroepen van ondernemers aanvragen indienen. Voor Londerzeel centrum geldt een minimum van drie ondernemers, voor de andere deelgemeenten twee ondernemers (op vraag van Londernemerscafé). Die lagere drempel voor de dealkernen houdt rekening met de kleinere schaal van die kernen.

Niet in aanmerking: ambulante handel, beroepsfederaties, groothandel, nachtwinkels, telecomwinkels, pop-upzaken met een openingsperiode van minder dan zes weken, online winkels buiten Londerzeel en vzw's die geen handelsvereniging zijn.

Akkoord dat alle Londerzeelse ondernemers (ook online winkels, vrije beroepen) mogen deelnemen aan een projectgroep?

Oorspronkelijk richtte het reglement zich hoofdzakelijk op detailhandel en waren vrije beroepen uitgesloten. Na het Londernemerscafé werd dat standpunt herzien, met het argument dat samenwerking tussen bijvoorbeeld een kinesist en een handelszaak ook kernversterkend kan zijn. Bovendien vermeldt het reglement al persoonsgebonden diensten zoals kappers en schoenmakers.

De commissie kan zich vinden in de deelname van ondernemers, mits het project voldoet aan de kernversterkende doelstelling.

Pop-up zaken toelaten mits een minimale openingsduur van 6 weken?

Het reglement voorziet dat pop-upzaken kunnen deelnemen, op voorwaarde dat ze een minimale openingsduur van zes weken hebben. Die termijn is overgenomen uit een ander bestaand reglement. Er wordt opgemerkt door de commissie dat er wettelijke termijnen bestaan voor pop-ups, waardoor de duur een wettelijke grens heeft. De commissie had geen grote bezwaren tegen de termijn van zes weken en stelt zich zelfs de vraag of 6 weken niet te kort is. Vanuit een deel van de commissie mag dit zelfs langer zijn.

Aanvaardbaar om in kleinere kernen het min. aantal deelnemende ondernemers in een projectgroep te verlagen van 3 naar 2?

Vraag van de commissie: waarom werd niet gekozen om een aanvraag van 1 ondernemer te aanvaarden? Antwoord: het doel is samenwerking te stimuleren en zo ook draagvlak te creëren bij de handelaars.

Vraag van de commissie: Stel een handelaar in wijn buiten de kern wil deelnemen en iets

organiseren samen met een handelaar in de kern. Antwoord: Ja, dit kan.

Vraag van de commissie: Een handelaar kan deel uitmaken van verschillende projectgroepen gedurende het jaar? Antwoord: Ja, dit kan.

De commissie gaat akkoord met dit punt.

Objectieve voorwaarden in de plaats van een beoordelingskader

Het vorige voorstelreglement werkte met een beoordelingskader dat door deelnemers aan het Londernemerscafé als te complex en te subjectief werd ervaren. Dat kader werd volledig geschrapt. In de plaats komen objectieve voorwaarden waaraan een aanvraag moet voldoen: het initiatief moet betrekking hebben op het grondgebied van Londerzeel, gericht zijn op een breed consumentenpubliek, publiek toegankelijk zijn, bijdragen aan de beleving of promotie van het kernwinkelgebied, plaatsvinden in het kernwinkelgebied als het een evenement betreft, en open staan voor ondernemers buiten het eigen ledenbestand van de organiserende groep.

Niet in aanmerking komen: initiatieven met een politieke, etnische of religieuze boodschap, initiatieven die slechts één onderneming ten goede komen, dagelijkse bedrijfskosten, concurrentie met andere lopende initiatieven (bv ook een jaarmarkt in andere deelgemeente op zelfde moment), en jaarmarkten. Die laatste uitsluiting gebeurde op uitdrukkelijke vraag van het Londernemerscafé.

Vraag van commissie: Jaarmarkten, maar wat met kermissen? Ook toevoegen als uitsluiting.

Gaan we kerstmarkten en pop-up bars (zomer/winter) onder voorwaarden toelaten of volledig uitsluiten? Akkoord met de voorwaarden?

Een discussiepunt betrof de vraag of zomerbars, winterbars en kerstmarkten in aanmerking komen voor subsidie. Het reglement stelt voor die toe te laten, maar enkel onder strikte voorwaarden: de organisatie moet in handen zijn van horeca-uitbaters of handelaars met een vestiging in Londerzeel, minstens 50% van de standhouders moet een ondernemer zijn met een Londerzeels vestigingsadres, het initiatief moet kortdurend zijn (maximaal één week) en plaatsvinden in het kernwinkelgebied.

De commissie stelde vragen bij de haalbaarheid van de 50%-voorwaarde. Controleren of de helft van de standhouders effectief Londerzeelse ondernemers zijn, vergt administratieve opvolging. De deelnemerslijsten kunnen wel opgevraagd worden bij de organisator (die worden sowieso opgemaakt voor dergelijke events). Opgemerkt werd dat op veel bestaande kerstmarkten ook verenigingen staan die niet als ondernemer tellen, waardoor de 50%-grens in de praktijk moeilijk haalbaar lijkt. Er werd zelfs gesteld dat geen enkele bestaande kerstmarkt in Londerzeel vandaag aan die voorwaarden zou voldoen. Er werd opgemerkt dat verenigingen die een activiteit organiseren in de handelskern, zoals een kerstmarkt, ook een meerwaarde kunnen bieden voor de levendigheid van het dorp.

Vanuit een andere invalshoek werd de 50%-norm net als heel zinvol gevonden, omdat de doelstelling van het reglement erin bestaat de lokale ondernemers te versterken. Vandaar dat er ook wordt geopteerd om via dergelijke regel te stimuleren dat ondernemers hier acteren als mogelijke standhouder. Zij worden actief betrokken en gestimuleerd. Er wordt opgemerkt dat het subsidiëren van de bestaande kerstmarkten niet het doel is van dit reglement.

De voorzitter vat samen dat er consensus bestaat over de voorwaarden, behalve de 50%-voorwaarde. Dit dient bekeken te worden. De filosofie om ondernemers te betrekken via deze regel wordt grotendeels ondersteund. Vanuit de commissie wordt de vraag gesteld om dit % te verlagen.

Akkoord dat acties niet verplicht gratis moeten zijn?

Oorspronkelijk was in het voorstel opgenomen dat gesubsidieerde activiteiten gratis toegankelijk moesten zijn. Na feedback vanuit het Londernemerscafé werd die voorwaarde verlaten, met als redenering dat sommige activiteiten, zoals een modeshow, reële kosten met zich meebrengen die een beperkte toegangsprijs rechtvaardigen. Het aangepaste voorstel laat een inkomprijs toe.

Opmerking: kost compenseren, maar niet doel om winst te maken.

Inzetten op meerdere kleinere projecten in plaats van enkele grote initiatieven?

De subsidiebedragen werden als volgt voorgesteld:

- Maximum 500 euro per initiatief.
- Maximum 1.500 euro als een actie wordt georganiseerd over meerdere deeltkernen heen.
- Maximum 4.000 euro per handelsvereniging of projectgroep per jaar.

Deze bedragen zijn lager dan in het oorspronkelijke voorstel, waarbij het maximum per initiatief op 2.000 euro lag. De verlaging kwam op vraag van het Londernemerscafé. Ze gaven te kennen dat ze liever meer, kleinere acties georganiseerd zien dan een beperkt aantal grotere. Aanvragen worden behandeld in volgorde van indiening. Er werd gevraagd om regelmatig te communiceren hoeveel budget er nog beschikbaar is.

Vraag vanuit commissie: was er een akkoord over de 4000 euro tijdens Londernemerscafé? Ja, geen directe feedback tijdens de participatie over deze regel.

Er werd gevraagd of de subsidiebedragen vastliggen in het meerjarenplan en gekoppeld zijn aan een indexering. Bevestigd werd dat de bedragen vastliggen in het meerjarenplan voor de volledige legislatuur, maar dat er geen automatische indexaanpassing voorzien is.

Er werd bezorgdheid geuit dat grotere, goed georganiseerde handelsverenigingen sneller aanvragen indienen en daardoor het beschikbare budget opmaken, waardoor kleinere of niet-aangesloten handelaars het onderspit delven. Als mogelijke oplossing werd gesuggereerd om een deel van het budget expliciet te reserveren voor niet-georganiseerde aanvragers, maar dit stuit op praktische moeilijkheden als dat gereserveerde deel onbenut blijft. De dienst erkent het risico. Brede communicatie van het reglement naar de doelgroep gaat belangrijk zijn.

Dit moet achteraf geëvalueerd worden.

Netwerkmoment als subsidiabele activiteit toelaten?

Op vraag van een handelsvereniging werd een subsidie een netwerkevent toegevoegd aan het reglement, met een maximum van 500 euro. Een dergelijk netwerkevent moet gebonden zijn aan het kernwinkelgebied.

Er werd opgemerkt dat de doelgroep hier in de eerste plaats ondernemers zijn, niet het brede publiek. Benadrukt werd dat het event open moet staan voor alle ondernemers, ook wie niet aangesloten is bij de organiserende vereniging. De handelsverenigingen vragen soms betalende toegang voor dergelijk event. Elke vereniging heeft zijn eigen opdracht. Een netwerkevent kan ook heel breed gedefinieerd worden. Er moeten strenge voorwaarden opgelegd worden en link met gemeente moet duidelijk zijn. Alle ondernemers toelaten en hen stimuleren. De vraag wordt gesteld of deze initiatieven wel altijd kernversterkend is (doel reglement).

Conclusie: De toevoeging wordt door de commissie sterk in vraag gesteld en eerder negatief beoordeeld.

Bewezen kosten en administratieve last

De subsidie wordt toegekend op basis van bewezen kosten. Aanvragers dienen bij de aanvraag een raming in en leggen nadien bewijsstukken voor. Opgemerkt werd dat het reglement wel een lijst bevat van kosten die niet in aanmerking komen, maar geen positieve lijst van kosten die dat wel doen, wat de beoordeling vaag maakt. De administratieve last voor zowel de aanvragers als de gemeente werd als een aandachtspunt benoemd. De dienst erkende die last maar wees erop dat als overheid een verantwoording van de besteding van overheidsmiddelen vereist is.

Een lijst van kosten die wel ingebracht kunnen worden, kan beperkend zijn.

Gemeentelijke ondersteuning en communicatie

Er wordt een webpagina voorzien waarop de stand van zaken van goedgekeurde projecten raadpleegbaar is. Logistieke ondersteuning (uitleendienst) is mogelijk (mits goede afspraken!). Aanvragers zullen het gemeentelogo gebruiken bij gesubsidieerde activiteiten.

Vraag van de commissie: worden de goedgekeurde initiatieven ook gepromoot via de gemeentelijke kanalen? Ja, dat kan.

Overgangsmaatregel

Omdat het enige tijd duurt eer het reglement formeel goedgekeurd wordt, voorziet het een overgangsmaatregel. Projecten of initiatieven die gerealiseerd zijn in de periode van 1 januari tot 1 juli komen eenmalig alsnog in aanmerking voor subsidie, op voorwaarde dat de aanvraag na goedkeuring reglement en 1 september ingediend wordt. Subsidies kunnen pas formeel toegekend worden nadat de gemeenteraad het reglement goedgekeurd heeft. Vanaf het jaar daarna geldt de normale procedure.

Tijdslijn

Het streven is om het reglement voor te leggen aan de gemeenteraad van juni 2026. Commissieleden die nog opmerkingen of aanpassingsvoorstellen hebben, werden gevraagd die zo snel mogelijk per mail door te geven aan de betrokken dienst, bij voorkeur voor 17 mei 2026.

3. Bespreking aanvraag tot vrijgavebesluit voor Beemden 34

Aanleiding en context

In overleg met de aanvrager werd op 9 februari 2026 een aanvraag tot gedeeltelijke vrijgave van het WUG te Beemden 34 ingediend.

De aanvraag betreft een concreet ontwikkelingsvoorstel voor de realisatie van 45 woonegelegenheden (12 grondgebonden entiteiten en 33 appartementen) verspreid over een aantal woongebouwen, ruimte voor 62 parkeerplaatsen ondergronds, 6 parkeerplaatsen bovengronds en 104 fietsstalplaatsen. Hiervoor wordt het leegstaande congrescentrum met inbegrip van verhardingen, tennisbaan,... afgebroken. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden- hoofdtoegang via Beemden, trage verbinding via wijk Oudenhove,...

BVO 5370m² - perceel: 15997m² - V/T 30%- max. 2 bovengrondse bouwlagen (2 woonlagen)- 28 woningen/ha

Voor deze aanvraag dient een overleg te worden georganiseerd in aanwezigheid van aanvrager, gemeente, verschillende adviesinstanties waaronder vertegenwoordiging van de Deputatie en van het departement Omgeving. Dit overleg wordt hybride gepland op maandag 16 maart 2026 om te 10u00 te Malderendorp 14. Het college van burgemeester

en schepenen beslist na dit overleg of ze al dan niet de procedure van een vrijgave opstart.

Een vrijgaveprocedure omvat een voorlopige vaststelling van een vrijgavebesluit door de gemeenteraad, een openbaar onderzoek en een parallelle adviesronde, en een definitieve vaststelling van het vrijgavebesluit door de gemeenteraad. Er is een administratief toezicht op vrijgavebesluiten.

Op 16 maart 2026 werd een eerste vooroverleg gehouden met de adviesverlenende instanties.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen,
- Vlaamse Codex van 1 september 2019 en/of Vlaremwetgeving
- besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- decreet van 26 mei 2023 tot wijziging van de VCRO betreft de woonreservegebieden - uitvoeringsbesluit 15 september 2023
- MER- regelgeving art. 4.2.1 DABM

Motivering

De gemeenteraad is bevoegd om te beslissen over de vrijgave. In een vrijgavebesluit bepaalt de gemeenteraad de voorwaarden voor ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling van het vrijgegeven gebied. Deze voorwaarden hebben minstens betrekking op: woontypologieën en woningdichtheden, de vermenging van functies, de groenvoorzieningen, de waterhuishouding. Een vrijgavebesluit kan ook lasten opleggen die dan overgenomen moeten worden in de vergunningen die op basis van de vrijgave afgeleverd worden.

Die lasten kunnen onder meer betrekking hebben op het versterken van de landschappelijke inpasbaarheid en de groenblauwe dooradering, de vrijwaring of de verwezenlijking van gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijk groen, de integrale toegankelijkheid, klimaatbestendigheid, energetische optimalisatie, een kwaliteitsvolle verweving van functies, en zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Zij kunnen geheel of gedeeltelijk de vorm aannemen van de storting van een bedrag dat bestemd wordt voor de uitvoering van de handelingen en werken.

Ook het bindend sociaal objectief en de voortgang van de realisatie ervan is één van de beoordelingsgronden voor de vrijgave van een woonreservegebied. Het gemeentelijk reglement wonen is van toepassing. 38% van de eenheden zijn bescheiden (volume tussen 450 en 475m³ of bruto oppervlakte kleiner dan 75m²). Er wordt een gemeenschappelijke ruimte voor het organiseren van gezamenlijke activiteiten door de bewoners voorzien.

Bespreking

Toelichting door Erlinde Vanderstraeten.

De commissie besprak de mogelijke vrijgave van een woonuitbreidingsgebied op de locatie aan de Beemden. Het gaat uitdrukkelijk niet om een beoordeling van de concrete omgevingsvergunningsaanvraag die momenteel loopt, maar om de principiële vraag of de gemeente bereid is dit gebied open te stellen voor woningbouw en onder welke voorwaarden.

Een vrijgave verloopt via een vaste procedure: een voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad, een openbaar onderzoek van 60 dagen, behandeling van bezwaren door

de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO), en een definitieve aanvaarding (of niet) door de gemeenteraad.

Presentatie van vorige gemeenteraadscommissie

Bij de opening van de vergadering werd vastgesteld dat de presentatie van de vorige commissievergadering niet bij alle leden was terechtgekomen. Eén lid gaf aan die twee dagen na de vorige vergadering te hebben ontvangen, anderen hadden niets gekregen. De presentatie werd overgemaakt om op te laden in het punt van de GRC. De voorzitter neemt de opmerking mee.

Wat het vrijgavebesluit wel en niet inhoudt

Toegelicht werd dat de gemeenteraad zich via een vrijgavebesluit niet uitspreekt over het concrete project zoals het vandaag voorligt, met twee woonlagen, een bouwhoogte van ongeveer zeven meter en 45 woongelegenheden. De uitspraak gaat uitsluitend over de bereidheid om het gebied open te stellen en over de bijbehorende voorwaarden, zoals de toegestane dichtheid, de woningtypologie en de op te leggen lasten. De gemeenteraad zou bijvoorbeeld kunnen beslissen het gebied slechts beperkt vrij te geven of voor een kleiner aantal woningen.

Gevolgen als de huidige aanvrager afhaakt

Er werd gevraagd wat er gebeurt als de huidige aanvrager beslist na een vrijgavebesluit niets met het gebied te doen. Het antwoord was dat het gebied dan vrijgegeven blijft, maar wel onder de voorwaarden die de gemeenteraad heeft vastgelegd. Een andere ontwikkelaar zou dan een totaal ander concept kunnen indienen, maar wel binnen de voorwaarden waarna de volledige omgevingsvergunningsprocedure doorlopen moet worden. Die procedure valt onder de bevoegdheid van het college, maar een project van deze omvang kan ook voorgelegd worden aan de commissie en de GECORO.

De bezwaarschriften uit de lopende omgevingsvergunningsprocedure

In het kader van de lopende omgevingsvergunningsprocedure kwamen een 40-tal bezwaarschriften binnen. Uitgelegd werd dat die bezwaren behandeld worden in die afzonderlijke procedure en niet rechtstreeks wordt overgaan naar het vrijgavetraject. Voor het vrijgavebesluit wordt een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd, waarbij gelijkaardige bezwaren verwacht worden. Die worden dan door de GECORO behandeld. De bezwaren uit de eerste ronde worden niet genegeerd, en worden behandeld in het kader van de omgevingsaanvraag, maar kunnen dienen als achtergrondinformatie bij de opmaak van het vrijgavebesluit.

Er werd gevraagd of commissieleden inzage kunnen krijgen in de inhoud van die bezwaarschriften, bij voorkeur in geanonimiseerde vorm, zodat zij weten welke thema's bij de bevolking leven. Toegezegd werd dat dit meegenomen kan worden. De voornaamste thema's die al zichtbaar zijn, gaan over de aanwezige natuurwaarden en biologisch waardevol gebied in de omgeving, ontbossing, mobiliteit en de gemotoriseerde ontsluiting via de Beemden. Sommige bezwaarindieners vroegen ook waarom de ontsluiting niet via de wijk Bogaarden-Oudenhove kan verlopen.

Evolutie van het project en adviezen van adviesinstanties

Het dossier heeft een lange voorgeschiedenis. In 2018 lag er een voorstel van 74 woongelegenheden met vier bouwlagen voor. In april 2025 werd dat bijgesteld naar 54 entiteiten, en na opmerkingen van de GECORO evolueerde het naar het huidige voorstel van 45 woongelegenheden met twee woonlagen. Vier bouwlagen zijn overigens niet mogelijk zonder de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Zowel het departement Omgeving als de provincie brachten een ongunstig advies uit in het kader van het vooroverleg. De kritiek betreft voornamelijk een legaliteitstoets: in het gemeentelijk structuurplan is over deze locatie geen uitspraak gedaan over toekomstige

ontwikkeling, omdat het perceel beschouwd werd als reeds bebouwd. Bij een nieuw openbaar onderzoek worden die adviesinstanties opnieuw bevestigd.

Statuut van de bestaande bebouwing op de locatie

Er werd gevraagd of de bestaande bebouwing op het perceel correct vergund is. Het gebouw is vergund als eengezinswoning, die ook gebruikt wordt als congrescentrum of seminariecomplex met zwembad. Of alle aspecten volledig vergund zijn, kon niet met zekerheid worden bevestigd. Zolang er geen vrijgave is, geldt het perceel als een zonevreemde woning, met de bijbehorende basisrechten: verbouwingen en uitbreidingen zijn mogelijk tot 1.000 kubieke meter, met beperkingen op verharding. Nieuwe functies kunnen niet worden toegevoegd, maar vergunde functies uit het verleden kunnen behouden blijven.

Woonbehoefte en betaalbaarheid

Er werd gevraagd of er al een woonbehoeftestudie is uitgevoerd voor Londerzeel. Gewezen werd op het hoge aantal inwoners per vierkante kilometer en op leegstaande appartementen in het Egmondgebied. De bezorgdheid was dat 45 bijkomende eenheden mogelijk niet aansluiten bij de reële vraag. Toegelicht werd dat een woonbehoeftestudie deel zal uitmaken van het beleidsplan ruimte en dat op basis daarvan uitspraken gedaan zullen worden over woonuitbreidingsgebieden. De schepen erkende dat een vrijgavebeslissing nu een voorafname zou zijn op die studie.

Een bijkomend thema was de betaalbaarheid van de nieuwe wooneenheden. Geopperd werd dat de geplande projecten wellicht niet in de categorie van betaalbaar wonen vallen en daardoor niet tegemoetkomen aan de noden van jonge gezinnen. Toegelicht werd dat het decreet bescheiden woonaanbod verwerkt is in de aanvraag, maar dat dit decreet enkel uitspraken doet over het volume van wooneenheden en niet over de verkoopprijs.

Bevolkingsdichtheid en leefbaarheid

Als achtergrond bij het debat werd verwezen naar cijfers van Statbel over de bevolkingsdichtheid in Londerzeel. Waar het Belgisch gemiddelde rond de 350 inwoners per vierkante kilometer ligt, bedraagt de dichtheid in Londerzeel 544 inwoners per vierkante kilometer. Dit gegeven werd aangehaald om te onderbouwen dat de gemeente al relatief dicht bewoond is en dat bijkomende verdichting in dit type buitengebied vraagtekens oproept.

Mogelijke meerwaarden voor Londerzeel als voorwaarde voor ontwikkeling

Vanuit het college werd uitdrukkelijk gesteld dat ontwikkeling van dit terrein alleen wenselijk is als er een duidelijke en grote opportuniteit voor Londerzeel aan gekoppeld kan worden. Concreet werden de volgende mogelijke meerwaarden aangehaald:

- Renovatie en publieke herbestemming van de Villa Van As, bijvoorbeeld als ontmoetingsruimte of evenementenlocatie.
- Een ontmoetingsruimte die ook door de bredere buurt gebruikt kan worden.
- Een groene buffer van minimaal 17 meter langs de rand van het terrein, contractueel verankerd.
- Aanleg van een wandelpad dat de wijk Oudenhove verbindt met Beemden via een groene omgeving.
- Een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen, ook in toekomstige legislaturen, zodat latere verdichting via een RUP uitgesloten wordt.

Daarbij werd opgemerkt dat een wandelpad door het groen weliswaar aantrekkelijk klinkt, maar ook spanningen met buurtbewoners kan veroorzaken als er meer externe bezoekers door hun wijk lopen.

Braakliggend perceel langs de Kerkhofstraat

Een vraag betrof een braakliggend terrein langs de Kerkhofstraat, grenzend aan het besproken gebied. De gemeentelijke dienst verduidelijkte dat dit perceel deel uitmaakt van een bestaande verkaveling, waarvoor de voorschriften reeds vastliggen. De gemeenteraad hoeft daarover geen afzonderlijke uitspraak te doen. Toegestaan is onder meer halfopen bebouwing, wat aansluit bij de bestaande woningtypologie van de wijk.

Traditionele verkaveling versus kleinere footprint met groenbehoud

Gezien de ruimtelijke invulling in de omgeving is een traditionele verkaveling de meest voor de hand liggende invulling. Een traditionele verkaveling betekent wel een aanzienlijke boskap. Een modernere invulling met een kleinere bebouwde oppervlakte zorgt voor meer behoud van groen.

Sociale last en de koppeling met de Villa Van Assche

Het gemeentelijk reglement wonen vraagt 15% sociale woningen, hetzij in natura op het project zelf, hetzij via financiële compensatie of realisatie elders op het grondgebied. De huidige ontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn die 15% in natura te realiseren, niet op de locatie aan Beemden, maar in naastgelegen appartementen aan de Brusselstraat, grenzend aan de Villa Van Assche. Dat gebouw maakt deel uit van dezelfde aankoop.

Bediscussieerd werd of het nodig is die verplichting expliciet op te nemen in het gemeenteraadsbesluit, aangezien het gemeentelijk reglement sowieso van toepassing is op elke bouwvergunningsaanvraag. Tegelijk werd gewezen op het risico dat als een andere ontwikkelaar later het project invult, de koppeling met de Villa Van Assche niet langer kan afgedwongen worden.

Een technische bedenking betrof ook de berekening van de sociale last. Als het project naast de 45 nieuwe woonentiteiten ook appartementen en wooneenheden in de Villa Van Assche omvat, dan moeten al die eenheden samengeteld worden om de sociale last correct te bepalen.

Villa Van Assche: publieke meerwaarde en commerciële haalbaarheid

De Villa Van Assche staat al ongeveer twintig jaar leeg. Het pand werd in het verleden verkocht met een clausule dat er een publieke functie behouden moest worden. Er bestond vroeger al een bouwvergunning voor een hotel met wijnbar met een publiek toegankelijk karakter, aansluitend op een wandelroute. Die plannen zijn nooit gerealiseerd.

Een renovatie van de villa kost gemakkelijk meer dan een miljoen, waardoor het commercieel moeilijk haalbaar is. Er werden verschillende mogelijke invullingen besproken: een huis van het kind, kinderopvang, een centrum voor algemeen welzijnswerk (CAW), een jongeren adviescentrum (JAC), maar ook commerciëlere functies zoals een hotel, een wijnbar of andere horeca met een publieke inslag. Er was consensus dat de ontwikkelaar een studie of visie zou moeten voorleggen over de opties voor de villa, zodat de gemeente op basis daarvan haar positie kan bepalen.

Juridische koppeling van het vrijgavebesluit en de Villa Van Assche

Een fundamentele juridische bedenking werd gemaakt: een vrijgavebesluit is een algemeen besluit en geldt niet op maat van één specifieke ontwikkelaar. Wie nadien een bouwaanvraag indient op basis van dat vrijgavebesluit, hoeft in principe niet dezelfde persoon te zijn als degene die ook de Villa Van Assche bezit of wil renoveren. De gemeente kan een willekeurige aanvrager die conform het vrijgavebesluit handelt, niet via dat besluit dwingen een ander stuk grond aan te kopen en te renoveren. Geopperd werd om te bekijken of het vrijgavebesluit op maat van het perceel opgesteld moet

worden in plaats van op maat van de aanvrager. Er werd geen definitieve conclusie getrokken over hoe dit juridisch sluitend te maken. Dit moet onderzocht worden.

Vanuit het bestuur werd toegelicht dat het de bedoeling is om via gerichte voorwaarden de belangen van de gemeente te beschermen, bijvoorbeeld door te bepalen dat x-aantal wooneenheden pas verkocht mogen worden nadat de Villa Van Assche gerenoveerd is.

De commissieleden werden expliciet uitgenodigd om mee te denken over welke voorwaarden zinvol en haalbaar zijn.

Er was scepsis over de afdwingbaarheid van dergelijke voorwaarden via een vrijgavebesluit.

Advies van de provincie en juridisch risico

De provincie bracht eerder een negatief pre-advies uit, met als argument dat er geen beleidsplan voorhanden is waarop een vrijgavebesluit kan worden gebaseerd. Dat advies is niet bindend, maar houdt wel een risico in. Het feit dat de gemeente een beleidsplan ruimte heeft opgenomen in haar meerjarenplanning en daarvoor een bestek plant dat in juni naar de gemeenteraad gaat, werd als een positief element beschouwd door de provincie, wat haar houding enigszins heeft gemilderd.

Er werd de vraag gesteld waarom de gemeente verdergaat met dit dossier ondanks het risico dat het op verschillende momenten in het traject kan sneuvelen. Het antwoord was dat het dossier al in het vorige jaar opgestart was, dat er destijds opportuniteiten werden gezien, en dat het vrijgavebesluit een wettelijke verplichting is die doorlopen moet worden, niet noodzakelijk een actieve keuze om het project te forceren.

Capaciteit van de dienst ruimtelijke ordening

Er werd bezorgdheid geuit over de werkdruk van de gemeentelijke dienst omgeving. De vraag werd gesteld waarom van die dienst verwacht wordt juridisch complexe constructies uit te werken voor dit dossier, bovenop het werk aan het beleidsplan ruimte. Het bestuur erkende dat de capaciteitsproblemen reëel zijn en recent zijn verergerd, maar gaf aan naar oplossingen te zoeken.

Conclusie en vervolgstappen

De commissie stelde vast dat er nog geen beslissing genomen kan worden. Als eerste stap wordt voorgesteld om bij de ontwikkelaar te informeren naar de mogelijkheden voor de Villa Van Assche, en tegelijk juridisch te verhelderen hoe de koppeling tussen beide projecten geborgd kan worden. Over deze onderzoeksvraag was de commissie het nagenoeg eens.

Vanuit LWD en CD&V is de koppeling van een mogelijk vrijgavebesluit aan een ontwikkeling voor de Villa Van Assche belangrijk.

Er werd geen formele beslissing genomen tijdens deze commissievergadering.

Namens de gemeenteraadscommissie Thema

Secretaris
Ilse Vanhove

voorzitter
Tom TROCH