VERSLAG VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE ALGEMEEN VAN 15 SEPTEMBER 2026

Aanwezig: Mark VERBRUGGEN, gemeenteraadslid
Bart VAN DOREN, Greet ILEGEMS, schepenen
Patrick BOGAERTS, Jana Claessens, Hilde De Bondt, Anita De Borger, Cindy De Saeger, gemeenteraadsleden
Lien Eeckelaers, Ondervoorzitter
Sanne EECKELERS, Kim FERTINEL, Evelyn Kegels, Conny MOONS, Veerle PAS, Guido Robberechts, gemeenteraadsleden
Heidi VERCAMMEN, secretaris

Afwezig: Nadia SMINATE, burgemeester

Gerda VERHULST, schepen 1

Ruth Schelfhout, Koen VANHOOF, Gert VAN ASSCHE, gemeenteraadsleden

Verontschuldigd Tom TROCH, voorzitter

Wout Van Esbroeck, schepen 4

Rudi Hoebeek, Eveline Sprangh, Els VAN DEN BROECK, gemeenteraadsleden

NOTULENVERSLAG VORIGE VERGADERING

1. Akteneming goedgekeurde verslag vorige zitting van GRC Algemeen

Aanleiding en context

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

Bespreking

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

Kim Fertinel bracht onder de aandacht dat tijdens de vorige commissie was aangekondigd dat het auditverslag over de buitenschoolse kinderopvang bij Lokido op deze commissie zou worden besproken. Aangezien dit punt niet op de agenda stond, vroeg hij om dit alsnog te agenderen op de volgende commissievergadering.

2. Aanpassing subsidiereglement Fonds Ereburger Alfred Van Roy

Aanleiding en context

Het subsidiereglement voor het Fonds Ereburger Alfred Van Roy, initieel vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van 23 december 2014 en aangepast op 25 mei 2021, werd door de gemeenteraad van 23 september 2025 opgeheven en tevens beslist om een nieuw reglement op te maken. Een evaluatie toonde aan dat het huidige reglement te breed werd georiënteerd, waardoor ingediende dossiers vaak onvoldoende aansloten bij de doelstellingen en noden bij verenigingen.

Door de aanpassing in 2021 werd de doelgroep van het Fonds verruimd van erkende Londerzeelse jeugdverenigingen naar erkende Londerzeelse verenigingen met een jeugdwerking. NV Diepensteyn heeft heden terug expliciet de keuze gemaakt om de ondersteuning van het Fonds voortaan opnieuw te richten op erkende jeugdverenigingen en jeugdhuizen in Londerzeel, met als doel deze doelgroep maximaal en gericht te ondersteunen. Een nieuw subsidiereglement vertaalt deze keuze : de doelgroep wordt opnieuw beperkt en de nadruk gelegd op infrastructurele en materiële investeringen, aangevuld met structurele projecten met aantoonbare meerwaarde voor de jeugdwerking.

Het college van burgemeester en schepenen keurde het ontwerp van subsidiereglement op 13 juli 2026 principieel goed en legt dit voor aan de gemeenteraadscommissie ter bespreking, met het oog op goedkeuring door de gemeenteraad van september 2026.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen

- beslissing van de gemeenteraad van 23 december 2014 houdende de vaststelling van het subsidiereglement Fonds ereburger Alfred Van Roy

- beslissing van de gemeenteraad van 25 mei 2021 houdende wijziging van het subsidiereglement Fonds ereburger Alfred Van Roy

- beslissing van de gemeenteraad van 23 september 2025 houdende opheffing van het reglement inzake Fonds ereburger Alfred Van Roy

Motivering

In het opgeheven reglement lag de nadruk op brede, inhoudelijke projectsubsidies binnen het jeugdwerkveld, waarbij:

- initiatieven rond ontmoeting, educatie, innovatie en inclusie centraal stonden
- ook verenigingen buiten het klassieke jeugdwerk in aanmerking kwamen
- infrastructurele investeringen mogelijk waren, maar slechts ondergeschikt en zonder duidelijke randvoorwaarden

Het nieuwe reglement maakt een duidelijke en bewuste omslag naar een afgebakend en doelgericht kader, met focus op kwalitatieve en conforme jeugdinfrastructuur als basisvoorwaarde voor sterke jeugdwerking. Concreet worden binnen het nieuwe reglement twee types initiatieven ondersteund:

- infrastructurele en materiële investeringen, zoals werken aan jeugdlokalen, investeringen in veiligheid, brandpreventie, toegankelijkheid en duurzaamheid, en de aankoop van duurzaam materiaal
- structurele en projectmatige initiatieven die de werking van jeugdverenigingen duurzaam versterken, voor zover deze een aantoonbare meerwaarde hebben

Een essentieel nieuw element is de koppeling met veiligheid en conformiteit met de attestering rond publiek toegankelijke inrichting (PTI):

- verenigingen zonder A-attest (met een B- of C-attest) kunnen enkel subsidies aanvragen voor investeringen die noodzakelijk zijn om hun infrastructuur in regel te stellen en te evolueren naar een A-attest
- verenigingen met een A-attest kunnen naast infrastructuur ook bredere projecten indienen

Hierdoor wordt het reglement expliciet ingezet als hefboom om:

- jeugdverenigingen te ondersteunen in het realiseren van veilige en conforme jeugdlokalen
- hen te begeleiden richting volledige conformiteit op vlak van veiligheid qua infrastructuur

Ook op financieel vlak is er een belangrijk verschil met de vroegere reglementering:

- in het opgeheven reglement:
    - jaarlijks budget van €25.000 (waarvan circa €22.000 effectief beschikbaar)
    - maximaal 3 laureaten per jaar
- in het nieuwe reglement:
    - jaarlijks budget van €40.000, ter beschikking gesteld door NV Diepensteyn
    - niet-bestede middelen worden integraal overgedragen naar volgende jaren

Daarnaast is reeds een significant opgebouwd budget beschikbaar (onder meer €75.000 overgedragen middelen), waardoor:

- grotere en meer impactvolle investeringsdossiers kunnen worden ondersteund
- middelen strategisch over meerdere jaren kunnen worden ingezet

De herwerking resulteert in een subsidiereglement dat:

- uitvoering geeft aan de beleidskeuze van NV Diepensteyn
- inspeelt op de concrete noden van onze jeugdverenigingen
- prioritair inzet op veilige en conforme jeugdinfrastructuur
- zorgt voor een transparant en werkbaar kader voor subsidieaanvragen en -beoordeling

<u>Financieel aspect</u>

Er is geen rechtstreekse budgettaire impact op het budget van de gemeente, enkel een onrechtstreekse (personeels)kost.

NV Diepensteyn stelt jaarlijks 40.000 euro ter beschikking via het Fonds Ereburger Alfred Van Roy. Niet-toegekende middelen worden overgedragen naar het volgende jaar, waardoor het beschikbare budget kan variëren afhankelijk van de reserves.

Bespreking

Tinneke Van Sande, coördinator Vrije Tijd, lichtte toe dat het fonds oorspronkelijk uitsluitend gericht was op jeugdverenigingen, maar in 2021 werd uitgebreid naar alle erkende verenigingen met een jeugdwerking. Op vraag van sponsor NV Diepensteyn wordt opnieuw gekozen voor een gerichte ondersteuning van erkende jeugdverenigingen en jeugdhuizen. Daarbij verschuift de focus naar infrastructurele investeringen, veiligheid en duurzame ondersteuning van de jeugdwerking.

Volgens Tinneke Van Sande bleek uit de evaluatie van het vorige reglement dat de doelstellingen te algemeen waren geformuleerd. Daardoor werden weinig kwaliteitsvolle dossiers ingediend en bleef een aanzienlijk deel van de beschikbare middelen onbenut. Daarnaast werd vastgesteld dat vele jeugdverenigingen vooral nood hebben aan ondersteuning van hun infrastructuur en aan investeringen die bijdragen tot veilige en conforme lokalen. Het nieuwe reglement legt daarom een duidelijke link met het behalen van een A-attest voor jeugdinfrastructuur.

Namens de LWD-fractie betreurde Conny Moons dat verenigingen met een jeugdwerking binnen de sport- en cultuursector opnieuw worden uitgesloten. Zij wees erop dat het reglement de voorbije jaren meermaals werd aangepast op vraag van NV Diepensteyn en stelde zich vragen bij de mate waarin de gemeente mee keuzes maakt. Ook verwees zij naar eerdere discussies binnen de beoordelingscommissie en het dubbel gevoel dat daardoor ontstond.

In antwoord hierop verduidelijkte Tinneke Van Sande dat de procedure werd versterkt met bijkomende waarborgen inzake objectiviteit en belangenvermenging. Daarnaast wees zij erop dat het jaarlijks beschikbare budget stijgt van 25.000 euro naar 40.000 euro. Tevens kondigde zij aan dat de gemeente werkt aan een afzonderlijk infrastructuurreglement voor alle erkende verenigingen, zodat ook andere sectoren in de toekomst ondersteuning kunnen krijgen voor investeringen in hun gebouwen.

Namens de LWD-fractie stelde Kim Fertinel vragen bij het ontbreken van een maximumbedrag per vereniging. Volgens hem bestaat het risico dat één vereniging in een bepaald jaar een zeer groot deel van de beschikbare middelen ontvangt, terwijl gelijkaardige projecten in latere jaren minder ondersteuning zouden krijgen. De coördinator Vrije Tijd antwoordde dat hierover werd nagedacht, maar dat NV Diepensteyn verkiest om dit luik open te laten om de verenigingen de vrijheid te geven een ambitieus project in te dienen. Projecten die niet voldoen aan de parameters van het reglement worden niet weerhouden. Indien er onvoldoende kwaliteitsvolle dossiers worden ingediend en weerhouden, wordt het budget overgeheveld naar het volgende jaar. Belangrijk zal zijn om de jeugdverenigingen vanuit de betrokken dienst hierbij voldoende te ondersteunen waar nodig.

Daarnaast werd verduidelijkt dat subsidies uit het Fonds Van Roy combineerbaar blijven met andere subsidiekanalen. Op vragen van Kim Fertinel en Hilde De Bondt over uitbetaling en controle van infrastructuurprojecten werd toegelicht dat dossiers via een uitgebreid e-loket moeten worden verantwoord en dat de gemeente de mogelijkheid behoudt om middelen terug te vorderen indien projecten niet worden uitgevoerd overeenkomstig de aanvraag.

3. Aanpassing van het reglement en retributie voor de inname van het openbaar domein vanaf 1 oktober 2026 tot en met 31 december 2031

Aanleiding en context

In zitting van 9 maart 2026 keurde het college van burgemeester en schepenen de gunning van een overheidsopdracht voor de levering van software voor beheer van evenementen en innames openbaar domein goed. Bij de voorbereiding van de overstap werd het huidige retributiereglement geëvalueerd.

In het bestaande reglement is de financiële kost voor de aanvrager niet altijd in lijn met de impact van een inname. De specifieke berekeningen, die verschillen per type inname, zorgen voor een bijkomende werklast bij controle van de retributies. Door het hanteren van één vast tarief voor alle types van innames wordt de retributie automatisch berekend door de software. De retributie is bij de aanvraag onmiddellijk te voldoen door de aanvrager.

Met de voorgestelde aanpassing word de financiële kost voor de aanvrager duidelijker gelinkt aan de hinder overlast door de inname van het openbaar domein.

Juridische grond

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

- decreet van 4 april 2014 houdende de uitwisseling van informatie over een inname van het openbaar domein in het Vlaamse Gewest (GIPOD-decreet)

- besluit van de Vlaamse regering van 9 december 2016, houdende de uitvoering van het decreet van 4 april 2014 houdende de uitwisseling van informatie over een inname van het openbaar domein in het Vlaamse Gewest

- koninklijk besluit van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg, inzonderheid artikel 78

- ministerieel besluit van 11 oktober 1976 houdende minimumafmetingen en bijzondere plaatsingsvoorwaarden van verkeersborden en latere wijzigingen

- ministerieel besluit van 7 mei 1999 betreffende het signaleren van werken en verkeersbelemmeringen op de openbare weg

- omzendbrief MOB2009/01 van 3 april 2009 houdende de gemeentelijke aanvullende reglementen op de politie over het wegverkeer

- beslissing van de gemeenteraad van 28 mei 2019 houdende goedkeuring van het algemeen leefmilieu-, brandpreventie- en politiereglement van Londerzeel, en latere wijzigingen

- beslissing van de gemeenteraad van 22 maart 2022 houdende goedkeuring van de code nutswerken

- beslissing van de gemeenteraad van 27 september 2022 houdende aanpassing van het retributiereglement inzake inname openbaar domein

Motivering

Een analyse werd gemaakt door de externe ondersteuning van de dienst mobiliteit zodat ervaring met en kennis van retributiereglementen bij andere openbare besturen werd ingezet (presentatie in bijlage). Het voorgestelde tarief wordt bij meerdere lokale besturen gehanteerd.

In het aangepaste reglement blijven de administratieve kosten (afleveren vergunning, hoogdringendheid van een aanvraag, verlenging) behouden.

Het vast tarief wordt verhoogd naar 0,7 euro per ingenomen vierkante meter per dag. Dit zorgt voor een prijsstijging voor de aanvrager, maar deze kan worden gecompenseerd door de eerste dag gratis aan te bieden. Innames door inwoners voor een verhuis, een levering of een container voor een periode van één dag worden hierdoor niet belast. Het tarief per vierkante meter en per dag is onafhankelijk van het type inname en zal de aanvrager aanzetten om de inname en dus de hinder op het openbaar domein maximaal te beperken.

Het merendeel van de aanvragen voor innames van openbaar domein zijn beperkt in tijd waardoor de stijging van de retributie beperkt is. Het is vooral de langdurige inname van parkeerplaatsen die aanzienlijk duurder worden.

Voor inname van een parkeerplaats en een container wordt een standaard oppervlakte van 12 vierkante meter in rekening gebracht. Andere innames kunnen door de aanvrager eenvoudig worden ingetekend bij de aanvraag. De software berekent dan automatisch de ingetekende oppervlakte.

Het tarief voor het volledig afsluiten van de rijbaan blijft behouden.

Voor het leveren en plaatsen van signalisatie wordt een forfaitair bedrag van 30 euro bepaald (ter vervanging van de huidige 25 euro + huurprijs).

Ontlenen van borden parkeerverbod in geval van hoogdringendheid (minder dan 7 kalenderdagen voor de inname) is niet mogelijk.

De beperking in tijd voor het huren van parkeerverbod wordt opgeheven zodat de retributie van de signalisatie kan geautomatiseerd worden.

De beperking voor het ontlenen van parkeerverbod tot particulieren wordt opgeheven. Enkel voor nutsbedrijven en wegeniswerken blijft ontlenen niet mogelijk. Het aantal aanvragen voor het plaatsen van parkeerverbod geeft een beperkte toename van de werklast voor de technische dienst maar biedt het voordeel van toezicht op de effectieve duur van de inname.

De vrijstellingen van retributie blijven behouden (Londerzeelse verenigingen, evenementen met steun van de gemeente of voor het goede doel, sociale woonorganisaties, buurtfeesten, nutsbedrijven en scholen).

De sanctie voor het niet aanvragen van een vergunning blijft behouden op 150 euro.

Voorbeelden retributie:

1) Parkeerverbod voor 4 parkeerplaatsen (bv. voor materialen te laten leveren op de werf voor een periode van een maand zonder signalisatie)

Hinder: 4 parkeerplaatsen een maand onbruikbaar

Huidig reglement: 10 euro (enkel administratieve kost)

Voorstel: 10 euro (administratieve kost)+ 48 m² x 29 dagen = 1.402 euro (1.450 euro indien eerste dag gratis niet wordt weerhouden)

De hogere kost zal een aanvrager ertoe aanzetten om zo weinig mogelijk parkeerplaatsen over een zo kort mogelijke duur in te nemen.

2) Aanvraag voor het plaatsen van een container voor 1 dag met signalisatie door de gemeente geplaatst

Hinder: 1 parkeerplaats voor 1 dag onbruikbaar

Huidig reglement: 10 euro (administratieve kost) + 12 euro (plaatsen container) + 25 euro (levering borden) + 3 euro (huur borden voor 1 dag) = 50 euro

Voorstel: 10 euro administratieve kost + 30 euro forfaitair voor signalisatie = 40 euro

Kost voor de aanvrager daalt bij een inname voor 1 dag. Per bijkomende dag wordt een kost van 12 euro betaald.

Financieel aspect

Ter vergelijking werden voor de maanden april 2025 en oktober 2025 eens herrekend naar het nieuwe reglement:

	apr/25	okt/25
huidig reglement	526,00	1.483,50
nieuw reglement 1 dag gratis €0,70per m²	1.085,00	2.730,00
nieuw reglement zonder 1 dag gratis €0,70per m²	1.631,00	3.284,00

De mogelijke meerinkomsten voor het plaatsen van signalisatie voor niet-particulieren werd hier niet opgenomen wegens gebrek aan relevante data. We stellen vast dat vaak de aanvraag voor signalisatie door de eigenaar wordt aangevraagd. De meerinkomsten zullen dan ook beperkt zijn.

Bespreking

Schepen Bart Van Doren lichtte het aangepaste reglement toe. De voorgestelde wijzigingen kaderen in de invoering van nieuwe software voor het beheer van evenementen en innames van het openbaar domein. Het doel is te komen tot een eenvoudiger en uniform systeem waarbij de kostprijs nauwer aansluit bij de hinder die een inname veroorzaakt en waarbij langdurige innames worden ontmoedigd.

Bij de bespreking merkte Hilde De Bondt op dat de vergelijkingen in de presentatie niet altijd op dezelfde manier waren opgebouwd, wat de leesbaarheid bemoeilijkte. Daarnaast stelde Conny Moons vast dat een voorbeeldberekening in het agendapunt onjuist was uitgewerkt.

Namens de LWD-fractie uitte Conny Moons fundamentele bedenkingen bij de omvang van de voorgestelde tariefverhogingen. Hoewel zij erkende dat een aanpassing van de bestaande tarieven verdedigbaar is, stelde zij dat de verhogingen in sommige gevallen zeer ingrijpend zijn. Zij benadrukte dat de kosten uiteindelijk worden doorgerekend aan particulieren die werken aan hun woning laten uitvoeren. Tevens stelde zij de vraag of geen onderscheid zou moeten worden gemaakt tussen nutsmaatschappijen en particuliere aannemers, gelet op de verschillende impact van hun activiteiten op het openbaar domein.

Ook Guido Robberechts van Team De Borger wees op mogelijke gevolgen voor landbouwers en particulieren die slechts gedurende een korte periode het openbaar domein moeten gebruiken. Hij stelde verschillende praktische vragen over signalisatie en beschermingsmaatregelen op het openbaar domein bij slipgevaar. Schepen Bart Van Doren verduidelijkte dat deze problematiek grotendeels onder het politiereglement valt en vroeg om dergelijke vragen door te geven zodat deze verder afgetoetst kunnen worden met de politiezone.

Een tweede belangrijke discussie betrof de handhaving van het reglement. Er werd benadrukt dat een strengere regelgeving enkel effectief kan zijn indien voldoende

controles worden georganiseerd. Kim Fertinel informeerde naar de concrete controleprocedure, terwijl Conny Moons pleitte voor een structureel controlesysteem waarbij op basis van de vergunningenlijst proactief wordt nagegaan of innames correct verlopen en tijdig worden beëindigd. Verschillende commissieleden onderschreven deze bezorgdheid.

Ook de sanctie voor niet-aangevraagde innames werd besproken. Conny Moons stelde dat een forfaitaire sanctie van 150 euro mogelijk onvoldoende afschrikkend werkt en dat overtreders hierdoor minder risico lopen dan personen die correct een aanvraag indienen. Voorzitter Mark Verbruggen suggereerde een systeem waarbij sancties progressief stijgen naarmate de overtreding langer duurt. Schepen Bart Van Doren antwoordde dat dergelijke differentiatie niet verenigbaar blijkt met de nieuwe softwaretoepassing.

Tot slot werd door Hilde De Bondt gewezen op eerdere ervaringen met langdurige innames van het openbaar domein en meldingen die onvoldoende werden opgevolgd.

4. Overeenkomst met betrekking tot Villa Van Assche

Aanleiding en context

De Villa Van Assche, gelegen Brusselsestraat 57 vormt een beeldbepalend en historisch waardevol pand in onze gemeente. De villa is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed en bezit bijzondere architecturale elementen van onder meer de neo-renaissance (ID 213997) Bij de verkoop van dit pand door de gemeente in 2011 werden bijzondere voorwaarden opgelegd aan de kandidaat-kopers. Deze voorwaarden hadden betrekking op het behoud van de waardvolle architecturale kenmerken van de villa, het voorzien van een publiek toegankelijke functie en het versterken van de relatie tussen de villa en de achtergelegen gekende 'groene long' Deze beleidsdoelstellingen werden verankerd in de verkoopakte. De huidige kandidaat koper beoogt de aankoop en renovatie van de Villa Van Assche en zal zich aansluiten bij eerder genomen vooropgestelde beleidsdoelstellingen.

Om de wederzijdse afspraken betreffende de toekomstige ontwikkeling van de site nader te verduidelijken en vast te leggen, werd een overeenkomst opgesteld tussen de gemeente Londerzeel en de initiatiefnemer. Aangezien de overeenkomst rechten en verplichtingen voor de gemeente vastlegt en betrekking heeft op een onroerend goed met een strategisch en beleidsmatig belang voor de gemeente, komt het de gemeenteraad toe zich hierover uit te spreken.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen

- verkoopakte van 10 november 2011

- ontwerp- overeenkomst tussen de gemeente Londerzeel en de initiatiefnemer inzake de ontwikkeling van de Villa Van Assche

- bijlage bij overeenkomst nota Villa Van Assche (01.2010)

Motivering

De voorgestelde overeenkomst geeft uitvoering aan de reeds jarenlang door de gemeente nagestreefde beleidsdoelstelling met betrekking tot de Villa Van Assche. Deze overeenkomst bevat onder meer verbintenissen inzake:

- het behoud en de versterking van de publieke functie van de site

- het respecteren van de ontwikkelingsvoorwaarden opgenomen in de bijgevoegde nota
- het tijdig indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag
- de uitvoering van de vergunde werken
- het stellen van financiële waarborgen ter verzekering van de contractueel opgenomen verbintenissen

De gemeenteraad stelt vast dat de overeenkomst uitsluitend strekt tot het vastleggen van burgerrechtelijke verbintenissen ter verwezenlijking van gemeentelijke beleidsdoelstellingen inzake erfgoedbehoud, publieke toegankelijkheid en ruimtelijke kwaliteit. De overeenkomst doet geen afbreuk aan de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en houdt geen enkele voorafname in op toekomstige vergunningen of andere publiekrechtelijke beslissingen. De gemeente behoudt hierbij haar volledige beoordelingsvrijheid overeenkomstig de bepalingen van de VCRO.

Financieel aspect

Alle kosten verbonden aan de ontwikkeling van de Villa Van Assche worden gedragen door de initiatiefnemer overeenkomstig de bepalingen van de overeenkomst.

Ter waarborg van de contractuele verbintenissen worden door de initiatiefnemer bankwaarborgen gesteld ten voordele van de gemeente.

Bespreking

Dit agendapunt werd samen besproken met het agendapunt houdende publieke erfdienstbaarheid in het kader van de omgevingsaanvraag aan Beemden 34 ter realisatie van 45 woongelegenheden.

Schepen Greet Ilegems lichtte de ontwerp-overeenkomst toe die werd opgemaakt tussen de gemeente en een kandidaat-koper van de Villa Van Assche. De overeenkomst heeft tot doel de beleidsdoelstellingen die bij de verkoop van de villa werden opgelegd, bijkomend juridisch te verankeren. Daarbij gaat het onder meer om het behoud van de erfgoedwaarde van het gebouw, het realiseren van een publieke functie en het versterken van de relatie met de Groene Long. Daarnaast worden uitvoeringstermijnen en financiële waarborgen voorzien.

Volgens de toelichting dient na het verlijden van de aankoopakte een eerste waarborg van 150.000 euro te worden gesteld. Binnen de 9 maanden moet een omgevingsvergunning ingediend zijn voor de villa. Al er een definitieve vergunning is wordt een bijkomende waarborg voorzien tot maximaal 400.000 euro. Hiermee wil het bestuur meer garanties creëren dat de vooropgestelde doelstellingen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Tijdens de bespreking werd meermaals verwezen naar de samenhang met het project aan de Beemden. Schepen Greet Ilegems verduidelijkte dat beide dossiers juridisch afzonderlijk moeten worden beoordeeld en behandeld, hoewel ze in de praktijk betrekking hebben op dezelfde ontwikkelaar en dezelfde ruimtelijke context.

Namens de LWD-fractie stelde Hilde De Bondt zich vragen bij het feit dat de overeenkomst expliciet wordt afgesloten met één welbepaalde ontwikkelaar. Zij opperde dat het aangewezen kan zijn om dergelijke voorwaarden te koppelen aan het pand zelf, zodat ze ook gelden voor eventuele toekomstige kopers.

Namens de LWD-fractie formuleerde Conny Moons vervolgens fundamentele bedenkingen bij de voorgestelde overeenkomst. Volgens haar bevat het document verschillende bepalingen die reeds voortvloeien uit bestaande regelgeving. Zij stelde zich bovendien

vragen bij de juridische houdbaarheid van de constructie en wees erop dat de overeenkomst de indruk kan wekken dat reeds engagementen worden aangegaan ten aanzien van de ontwikkelaar terwijl nog niet alle besluitvorming is afgerond.

Ook Kim Fertinel formuleerde kritische opmerkingen bij de omvang en afdwingbaarheid van de vooropgestelde waarborgen. Hij stelde dat de bedragen beperkt lijken in verhouding tot de totale omvang van het project en dat de tekst nog ruimte laat voor interpretatie. Volgens hem dient onderzocht te worden of de overeenkomst voldoende garanties biedt om de effectieve uitvoering van de renovatie van de villa af te dwingen.

Schepen Greet Ilegems gaf toelichting bij het dossier met betrekking tot de publieke erfdienstbaarheid binnen de omgevingsaanvraag voor de realisatie van 45 woongelegenheden aan de Beemden. Zij lichtte toe dat tijdens de zomer bijkomend juridisch onderzoek werd verricht naar de historiek van de betrokken verkaveling. Daarbij werd vastgesteld dat het perceel deel uitmaakt van een latere wijziging van de oorspronkelijke verkaveling, waardoor volgens de huidige interpretatie geen afzonderlijk vrijgavebesluit meer vereist zou zijn. Hierdoor zou de bevoegdheid voor de omgevingsvergunning bij het college liggen. De gemeenteraad blijft evenwel bevoegd voor de beslissing omtrent de publieke erfdienstbaarheid of trage weg.

Namens de LWD-fractie vroeg Kim Fertinel uitdrukkelijk om alle juridische adviezen, nota's, verslagen en andere relevante documenten ter beschikking te stellen van de gemeenteraad. Volgens hem betreft het een belangrijke wijziging in de interpretatie van het dossier die grondig moet kunnen worden onderzocht vóór de gemeenteraad een standpunt inneemt.

Naar aanleiding van vragen van onder meer Hilde De Bondt verduidelijkte schepen Greet Ilegems dat de ingediende bezwaarschriften integraal onderdeel blijven van het verdere vergunningstraject. Zij gaf aan dat vooral de bezwaren rond mobiliteit, verkeersveiligheid en parkeerdruk ernstig worden genomen. Om die redenen wordt onderzocht hoe de verkeersafwikkeling volledig via de Kerkhofstraat kan verlopen en hoe bijkomende maatregelen kunnen worden genomen om de impact op de omgeving te beperken.

Namens de LWD-fractie stelde Conny Moons zich vragen bij de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De inhoud daarvan staat voor 3/4 ook in de codex ruimtelijke orde. Het geeft de indruk dat er een luchtkasteel wordt opgezet. Puur deontologisch klopt dit niet. De geconsulteerde juristen leveren alle mogelijke inspanningen om elke schijn van belangenvermenging te vermijden door te benadrukken dat, mocht ook maar de indruk ontstaan dat er sprake zou kunnen zijn van een zogenoemde vestzak-broekzakoperatie, dit geenszins de bedoeling is.

Tijdens de verdere gedachtewisseling wees Greet Ilegems erop dat het project de voorbije jaren aanzienlijk werd bijgestuurd. Zij verwees naar eerdere adviezen van de GECORO waarbij een vermindering van de dichtheid werd gevraagd. Het aantal woongelegenheden werd inmiddels teruggebracht, de bouwhoogtes werden beperkt en er werd meer rekening gehouden met het behoud van de groene omgeving.

De commissie besloot dat bijkomende documentatie noodzakelijk is om beide dossiers ten gronde te kunnen beoordelen tijdens de gemeenteraad.

5. Publieke erfdienstbaarheid in het kader van de omgevingsaanvraag aan Beemden 34 ter realisatie van 45 woongelegenheden

Aanleiding en context

Op 30 juni 2026 werd er een omgevingsaanvraag ingediend voor de realisatie van 45 woongelegenheden en de aanleg van een nieuwe publieke erfdienstbaarheid (trage weg)

te Beemden 34 (OMV_2026078930). Deze omgevingsaanvraag werd op 23 juli 2026 volledig en ontvankelijk verklaard. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 30 juli 2026 tot en met 28 augustus 2026 waarbij 27 bezwaarschriften werden ontvangen.

Het dossier omvat, zoals decretaal omschreven, bovenop de gebruikelijke dossiersamenstelling voor omgevingsaanvragen een ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan tot de aanleg van een nieuwe trage weg. Gezien de omgevingsaanvraag een rooilijnplan bevat is de gemeenteraad bevoegd om hier uitspraak over te doen.

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 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen

- beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 september 2026

Motivering

De aanvraag beoogt het oprichten van 7 gebouwen met in totaal 45 woongelegenheden en bijhorende omgevingsaanleg na sloop van de bestaande bebouwing en constructies. De gebouwen worden gepositioneerd rond het op het rooilijnplan vermelde lot A van 686,20m². Het betreft een publieke erfdienstbaarheid van doorgang, die niet zal worden overgedragen naar het openbaar domein. Er wordt een weg van 2,55m tot 6,69m breed aangelegd die vertrekt vanaf Oudenhove en aansluit op de Beemden en doorheen het volledige projectgebied van de aanvraag loopt. Het feit dat er meer is dan enkel bestemmingsverkeer van bewoners en hun bezoekers op deze weg, heeft tot gevolg dat deze weg een openbaar karakter heeft.

Het wegenis dossier met bijhorende rooilijn wordt beoordeeld op basis van artikel 3 en 4 van het gemeentewegendecreet. De aanvrager voorziet de verhardingen als infrastructuur voor het openbaar domein; zodat een publieke doorsteek kan gerealiseerd worden over de site tussen Oudenhove en de Beemden.

Hierbij werd rekening gehouden met de aansluiting op de bestaande wegenis van de Beemden en Oudenhove. Enkel in- en uitrijden van de nieuwe ontwikkeling zal langs de zijde van de Beemden plaatsvinden. De verbinding met Oudenhove is enkel voor niet-gemotoriseerd verkeer. Alsook is de mogelijkheid er om via deze nieuwe trage weg de wijk Oudenhove te verbinden met het zuidelijke gelegen kerkhof en containerpark. De voorziene wegenis betreft een doorgang voor bewoners van het projectgebied én omwonenden/passanten buiten het projectgebied, waarbij enkel motorische toegang op deze weg mogelijk is voor bewoners, bezoekers van bewoners van het woonproject en hulpdiensten.

Het komt niet aan de gemeenteraad toe om zich uit te spreken over het al dan niet verenigbaar karakter van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften. De gemeenteraad kan enkel uitspraak doen over de zaak van wegen, zonder zich over de vergunningsaspecten te mogen buigen. Enkel de aspecten met betrekking tot de aanleg van de wegenis en de impact op mobiliteit maken deel uit van de zaak der wegen. De bezwaren met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening dienen door de vergunningverlenende overheid te worden behandeld.

De omgevingsaanvraag zal sowieso mobiliteitsgewijs gekoppeld worden aan de voorwaarde dat de verkeersafwikkeling voor het project Beemden, alsook voor het containerpark (en zijn bezoekers) via de Kerkhofstraat loopt.

Financieel aspect

Dit besluit heeft geen financiële impact voor de gemeente.

Bespreking

De bespreking van dit agendapunt gebeurde samen met het agendapunt houdende overeenkomst met betrekking tot Villa Van Assche.

Namens de gemeenteraadscommissie Algemeen

secretaris
Heidi VERCAMMEN

Voorzitter wnd.
Mark VERBRUGGEN