



VERSLAG VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE MAATSCHAPPIJ VAN 20 APRIL 2022

Aanwezig: Koen ZWETSLOOT, Gemeenteraadslid

Sanne EECKELERS, Greet ILEGEMS, Patrick BOGAERTS, Bart VAN DOREN, Kim FERTINEL, Eddy VRANCKAERT, Tom TROCH, Lieve MERTENS, Piet BUELENS, Gemeenteraadsleden

Conny MOONS, Burgemeester

Veerle PAS, Greet SEGERS, Leen VAN AKEN, Schepenen

Veerle BAUDET, Secretaris GRC

Verontschuldigd Mark VERBRUGGEN, Voorzitter GRC Maatschappij

Dimitri ROBBYNS, Els VAN DEN BROECK, Schepenen

Gezien de afwezigheid van voorzitter Mark Verbruggen, fungeert, na akkoord van de aanwezige raadsleden, Koen Zwetsloot als voorzitter.

1. Goedkeuring van de notulen van de vorige zitting van de GRC Maatschappij van 23 februari 2022

Aanleiding en context

De notulen van de vorige zitting van de gemeenteraadscommissie Maatschappij werden opgesteld door de secretaris van de gemeenteraadscommissie. Bovendien werd er een audiovisueel verslag gepubliceerd op het gemeentelijk YouTube-kanaal (<https://www.youtube.com/watch?v=sE-XBf6tAGA&t=4659s>). Dit zittingsverslag maakt integraal deel uit van de notulen. Deze worden voor akteneming en goedkeuring voorgelegd aan de leden van de gemeenteraadscommissie Maatschappij.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- ontwerpverslag van de zitting van 23 februari 2022
- audiovisueel verslag van de zitting van 23 februari 2022

Motivering

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

Bespreking

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

2. Kennisneming asfalteringswerken en aanleggen voetpaden 2022: keuzelijst

Aanleiding en context

In het college van 21 maart werden Colas en Hudi aangeduid voor het uitvoeren van asfalteringswerken en het aanleggen van voetpaden in 2022.

Op basis van de beschikbare budgetten in het meerjarenplan werd volgend voorstel opgemaakt:

Asfalteringen:

Straat	Wat	Raming	Subsidie
Allerlei	Suggestiestroken	250.000	125.000
Schoolomgeving	Inrichting	50.000	25.000
Bergkapelstraat	Fietspad	106.000	35.333
Meerstraat (spoorweg tot Delta)	Fietspad	200.000	66.666
Lakeman	Fietspad	66.000	22.000
Stuikberg	Fietspad	100.000	33.333
Stuikberg	Wegdek	140.000	
Neeravert	Wegdek	45.000	

Totaal 957.000 307.332

Voetpaden:

Brusselsestraat: raming € 85.000

Veldstraat: raming € 48.000

Juridische grond

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

Motivering

De suggestiestroken werden ingediend als subsidiedossier.

Voor de veiligheid van de schoolomgevingen werd een budget van 10.000 euro per school gereserveerd.

De fietspaden Bergkapelstraat, Meerstraat, Molenstraat en Stuikberg werden weerhouden als te vernieuwen fietspaden en om hiervoor een subsidie aan te vragen.

Het wegdek van Stuikberg is aan vernieuwing toe. Met het oog op de aanleg van de verkeerswisselaar A12 en de bijhorende omleidingen is het wenselijk dat deze werken worden uitgevoerd voor de aanvang van de werken van AWV.

In Neeravert is de wegenis volledig versleten.

In de Veldstraat liggen geen voetpaden. De Veldstraat wordt gebruikt door schoolgaande jeugd.

Financieel aspect

Budgetten

2022 428.000

2023 613.000

2024 113.000

Totaal 1.154.000

Actieplan 1.7 - Actie 1.7.6 - GE/020001/2240000

Bespreking

vanaf 1min 58 sec

Burgemeester Conny Moons leidt dit agendapunt in. Raadslid Bart Van Doren vraagt zich af of het wegdek van Stuikberg niet aangepakt is toen de mensen van Elia daar werken hebben uitgevoerd. Burgemeester Conny Moons reageert hierop dat het vooral over het stuk vanaf die werken richting Breendonk gaat. Raadslid Bart Van Doren vraagt zich verder nog af of het Pluimennest ook voor subsidies in aanmerking zou komen, aangezien dit toch ook een belangrijke schoolroute is vanuit Steenhuffel naar Londerzeel centrum is. Burgemeester Conny Moons haalt aan dat de keuze is gemaakt op basis van wat op dit moment acuut is, zoals in de Brusselsestraat. Naar aanleiding van het circulatieplan is parkeren langs de kant daar geen optie in functie van de verkeersveiligheid. Dus dan waren fietssuggestiestroken een volgende verantwoorde investering. En als je dan toch begint kan je beter ook ineens de voetpaden aanpakken die er ook enorm slecht bijliggen. Pluimennest verdient ook zijn waardering, maar er moesten keuzes gemaakt worden. Raadslid Bart Van Doren hoopt dan ook dat de werken in villa Van Assche dan ook kortelings beginnen. Volgens burgemeester Conny Moons zijn deze mensen onbereikbaar, er zijn al boetes vertrokken op basis van verkrotting en leegstand. Zij betalen gewoon alle rekeningen. Raadslid Sanne Eeckelers wil nog verduidelijking in welke schoolomgeving de 50.000 euro gespendeerd zal worden en in welke zin dit zal gebeuren. Burgemeester Conny Moons reageert dat dit over toeleiding richting de school gaat, dit kunnen fietssuggestiestroken zijn, stukken voetpaden. Het wordt bekeken per school wat op dat moment de noodzaak is. Het budget wordt verdeeld over de verschillende lagere scholen. Raadslid Sanne Eeckelers vraagt zich verder nog af of er in de Velstraat, die toch wel smal is, onteigeningen moeten gebeuren voor de aanleg van het voetpad. Burgemeester Conny Moons haalt aan dat hier nog een groot stuk openbaar domein is en er hiervoor geen onteigeningen zullen gebeuren. Het is met momenten echt niet verantwoord hoe het daar nu verloopt bij verplaatsingen van en naar school komende van en naar de Blokstraat. Raadslid Sanne Eeckelers haalt nog aan dat hier ook veel doorgaand verkeer passeert. Verder wil ze nog weten of het rekening

gehouden werd met alternatieven bij het uittypen van de criteria. Bijvoorbeeld voor de Bergkapelstraat, terwijl heel veel mensen het fietspad langs het spoor nemen. Burgemeester Conny Moons bevestigt dit, maar deze straat kwam in aanmerking voor subsidies. En er zijn toch ook nog veel kinderen die via de Bergkapelstraat fietsen, terwijl er daar ook hard wordt gereden. Raadslid Tom Troch vraagt nog of het ook bekeken is dat waar er nu fietssuggestiestroken voorzien zijn er eventueel een fietspad kan gelegd worden. Bijvoorbeeld in de Brusselsestraat waar er plaats genoeg is om een fietspad te maken als de geparkeerde auto's weg zijn. Burgemeester Conny Moons haalt aan dat het dan ook over een totaal ander kostenplaatje gaat. De veiligheid voor de fietser wordt nu ook al verbeterd. Raadslid Tom Troch wil ook nog weten wat er gebeurt met het stukje waar fiets- en voetpad dubbel gebruikt wordt, gaat dit in klinkers of in asfalt gelegd worden. Volgens Conny Moons zullen er geen dals meer gelegd worden. Na het agendapunt over de Gemeentelijke Administratieve Sancties vraagt raadslid Tom Troch om nog even terug te komen op de voetpaden in de Veldstraat. Dit betekent dan dat hier ook niet meer mag geparkeerd worden, want de bermen zijn weg. Bijvoorbeeld tijdens evenementen van de Daltons wordt hier veel geparkeerd. Burgemeester Conny Moons reageert dat zij sinds een aantal jaren een weide aan de andere kant in de Kouterbaan kunnen gebruiken bij grotere evenementen. Raadslid Tom Troch haalt aan dat bij gewone voetbalmatches ook in de Veldstraat geparkeerd wordt. Volgens Conny Moons zullen de Daltons zeker naar een praktische oplossing hiervoor zoeken. Maar dit kan zeker meegenomen worden om te bespreken.

3. Protocolakkoord betreffende de Gemeentelijke Administratieve Sancties in geval van gemengde inbreuken voor de zone Kapelle-op-den-Bos, Meise en Londerzeel

Aanleiding en context

De regelgeving omtrent de sanctionering van Gemeentelijke Administratieve Sancties omvat een duidelijke aflijning tussen sanctionering op niveau van de gemeente dan wel op niveau van het parket. Dit protocolakkoord, met goedkeuring van de Procureur des Konings, zal deze bevoegdheden op gemeentelijk niveau verder uitbreiden.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- wet van 24 juni 2013 betreffende de Gemeentelijke Administratieve Sancties
- omzendbrief OOP 30bis van 2 januari 2005 van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken aangaande de uitvoering van gemeentelijke administratieve sancties
- omzendbrief COL/2006 betreffende de Gemeentelijke Administratieve Sancties van het College van de Procureurs-Generaal bij de Hoven van beroep, van 22 november 2007

Motivering

Door de activering van dit protocolakkoord zullen volgende inbreuken niet langer gesanctioneerd worden via het parket, maar op gemeentelijk niveau:

- inbreuken op de regelgeving GAS-4 inzake stilstaan en parkeren, zoals opgenomen in dit protocolakkoord;
- bepaalde inbreuken op de regelgeving GAS-2, zoals opgenomen in dit protocolakkoord.

Het voordeel hiervan is het mogelijk maken van een snellere afhandeling op gemeentelijk niveau van bepaalde inbreuken op de GAS-wetgeving. Daarnaast heeft het gemeentebestuur meer mogelijkheden tot het aanbieden van GAS-bemiddeling.

Financieel aspect

Door de goedkeuring en activering van dit protocolakkoord zal sanctionering van bepaalde Gemeentelijke Administratieve Sancties opgenomen worden door het gemeentebestuur van Londerzeel. De opbrengsten van deze administratieve geldboetes komen terecht in de gemeentelijke kas in plaats van de staatskas.

Bespreking

vanaf 18min 10sec

Voorzitter Koen Zwetsloot vraagt burgemeester Conny Moons om dit punt toe te lichten. Hier zijn verder geen vragen over.

4. Voorlopige vaststelling van het Ruimtelijk UitvoeringsPlan Woonlagen

Aanleiding en context

Het dossier werd opgestart in 2015. Volgens het departement Omgeving is het niet nodig om de procedure te herstarten als aan volgende voorwaarden voldaan is (zie mail in de bijlage):

- uiterlijk op 30 april 2017 werd:
 - een verzoek tot raadpleging bezorgd aan de adviesinstanties
 - de kennisgeving in het kader van de plan-milieueffektenrapportage volledig verklaard.
- uiterlijk op 31 december 2018 werd een plenaire vergadering gehouden.

Bovendien mag het RUP niet grondig gewijzigd zijn. Aan alle voorwaarden werd voldaan.

Op 28 juli 2016 bevestigt de dienst MER dat de opgestelde MER-screeningsnota correct en bondig de gevolgen op het milieu beschrijft en dat er geen bijkomend 'plan-MER' dient te worden opgesteld.

De plenaire vergadering vond plaats op 27 april 2017.

In mei en september 2017 werd een eerste versie Ruimtelijk UitvoeringsPlan Woonlagen op de gemeenteraad geagendeerd. Het plan voorzag een opdeling in drie zones: het bestaand weefsel en 2 binnengebieden. Dit plan werd echter niet goedgekeurd.

Nadien werd het RUP herwerkt tussen 2017 en 2021.

De voorschriften waren niet eenvoudig hanteerbaar, daarom werd het RUP voorgelegd aan studie bureau BUUR/Sweco om het RUP te screenen.

Zij hebben zowel de toelichtingsnota als de voorschriften grondig doorgenomen. Op basis van deze screening werden enkele wijzigingen in de voorschriften doorgevoerd.

De perimeter is de oorspronkelijke perimeter gebleven, zodat de oorspronkelijke MER-studie kan behouden blijven.

Het RUP werd voorgelegd aan de GECORO (verslag 24.02.2022), de GRC Maatschappij (23.02.2022) en de werkgroep RO van de gemeenteraadsleden (verslagen 15.02.2022, 01.03.2022 en 15.03.2022).

Op basis van de ontvangen opmerkingen werden de voorschriften op punt gesteld.

De algemene regels zijn:

- maximum 3 bouwlagen, mits voldoende ruimtelijke kwaliteit kan een 4de bouwlaag toegelaten worden, mits rekening te houden met de 45° regel ten opzichte van de perceelsgrenzen.
- aan de rand kan enkel een 4de bouwlaag als er op het gelijkvloers een niet-woonfunctie wordt ingericht.
- alle centrumfuncties worden toegestaan (wonen, detailhandels, kantoor, restaurant en café, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen)
- er word gestreefd naar een gedifferentieerd woonaanbod (bv. woonentiteiten met een verhoogde toegankelijkheid, levenslang wonen, sociaal woonaanbod, gemeenschappelijk wonen...)
- woonentiteiten gemiddelde van 80m² netto-oppervlakte met een minimum van 60m² excl. terrassen.
- voor de overdrukzone is de parkeernorm = 1 vanaf 3 woonentiteiten (minder dan 3 geen parkeernorm), ondergronds parkeren vanaf 6 woonentiteiten
- voor de projectgebieden is de parkeernorm = 1,2 voor nieuwe woonentiteiten en 0,3 bijkomend te voorzien voor de buurt (bewoners en handelaars)
 - 10% publieke parkeerplaatsen (bezoekers, mindervaliden, leveringen, zorg) ten opzichte van het aantal gerealiseerde woonentiteiten.
- behouden van de gevel van Den Grooten Hert en behouden van het gebouw (Z'jato).
- fietsparkeernorm van 1 per slaapkamer +1
- V/T =1 incl. alle terrassen en B/T =1/3
- Projectzone Viermeuleke: max. 45% van de projectzone kan ingenomen worden voor private ontwikkeling.
- Projectzone Egmont: max. 55% van de projectzone kan worden ingenomen voor private ontwikkeling.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikels 2.2.13 tot en met 2.2.17
- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen van 20 juli 2018
- Beleidsplan Ruimte Vlaamse Brabant in opmaak
- besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets
- besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen
- beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 maart 2015 houdende opmaak van een RUP voor het centrum

- beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 oktober 2015 houdende gunning van de overheidsopdracht inzake opmaak van een MER-screening voor het RUP 'Woonlagen'
- beslissing van de dienst MER op 28 juli 2016
- verslag van de plenaire vergadering van 27 april 2017
- verslagen van de gemeenteraadszittingen van mei 2017 en september 2017
- collegebeslissing van 25 oktober 2021 tot aanduiding BUUR/Sweco
- collegebeslissing van 4 april 2022 tot goedkeuring van het RUP
- verslag van de GECORO van 24 februari 2022

Motivering

De opmaak van het RUP valt onder de beleidsdoelstelling: Landelijk, leefbaar en groen Londerzeel.

Actie 1.1: Voeren van een kernversterkend verdichtingsbeleid ter vrijwaring van de open ruimte, als leidraad met specifieke aandacht voor lokale handel, landbouw en wonen

Londerzeel is gelegen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dd. 07.03.1977. Het gewestplan legt de beperking van maximaal 2 woonlagen op. De creativiteit van bouwprojecten wordt hierdoor beperkt, waardoor vaak duplexen worden gerealiseerd. Om kwalitatieve verdichting mogelijk te maken in de kern van Londerzeel is de opmaak van een RUP noodzakelijk.

De gemeente wenst op basis van het structuurplan in te zetten op kwalitatieve verdichting in de kern van het hoofddorp (hoogdynamische kern). De open ruimte dient zo veel mogelijk te worden gevrijwaard. Dit kan mogelijk gemaakt worden door het herbestemmen of aansnijden van binnengebieden. Voor de KMO-zone in de Dorpsstraat is een herbestemming noodzakelijk om nieuwe bedrijvigheid in de kern van Londerzeel te voorkomen. Het binnengebied Egmont kan door middel van dit RUP een kwaliteitsvolle inrichting krijgen.

Voor het binnengebied Egmont werd -naar aanleiding van een participatiemoment met de burger in de loop van mei 2015- een visienota 'randvoorwaarden binnengebied Egmont' opgemaakt met een speciaal hiervoor opgericht werkgroep. De randvoorwaarden van deze nota vormt de basis van de stedenbouwkundige voorschriften van de binnengebieden.

Bespreking

vanaf 24min 35 sec

Schepen Veerle Pas verlaat de vergadering en is niet aanwezig bij de bespreking van dit agendapunt.

Schepen Leen Van Aken leidt dit punt in. Raadslid Bart Van Doren meldt dat er in de werkgroep was gezegd dat bij de 'parkeernorm 1 vanaf 3 wooneenheden' dit enkel was wanneer er een verbouwing was van een bestaande woning. Schepen Leen Van Aken meldt dat iemand die inderdaad zijn woning opdeelt, pas vanaf 3 wooneenheden, 3 parkeerplaatsen moet voorzien. Anders gaat iemand die zijn woning opdeelt niet tevreden zijn tegenover wie 2 of 3 woningen opkoopt en 6 appartementen maakt. Dat is inderdaad een nuance die misschien niet duidelijk is. De bekommernis is, gezien parkeren een vraag is van handelaars, dat de inwoners dan de ene naast de andere

garagepoort gaan voorzien en dat de achtertuin helemaal verhard wordt voor parkeerplaatsen. Dat is een gevoeligheid, maar die nuance moet inderdaad meegenomen worden naar het vervolg van het traject. Raadslid Bart Van Doren vraagt ook meer uitleg over 'Parkeernorm is een vast norm waar niet van afgeweken kan worden, niet naar boven en niet naar beneden', aangezien dit nieuwe info is. Schepen Leen Van Aken haalt aan dat het studiebureau er op stond dat dit een gegeven is waar je niet van tussen kan. Er zijn mogelijkheden waarin de projectontwikkelaar kan voorzien in nog meer parkeerplaatsen, maar die 1,5 gaat over de berekening volgens het aantal woningen. Als die daar boven gaat dan is dat een openbare parking. Dan hoort dat niet bij het percentage dat berekend wordt. Raadslid Sanne Eeckelers vraagt als de aannemer beslist om iets meer parkeerplaatsen in de ondergrondse garage te voorzien die dat dan niet mag doen? Volgens raadslid Bart Van Doren is het een rare redenering. We weten dat er een vraag is en we mogen die toch niet negeren. Als je de handelskern aantrekkelijker wil maken, dan moet je er wel voor zorgen dat de auto die nu op straat staat, wel ergens anders kan staan. En als je niet naar boven mag afwijken wordt dit belemmerd. Schepen Leen Van Aken verduidelijkt dat het duidelijk is, dat als er de norm van $1,2 + 0,3$ is, dan kunnen de parkeerplaatsen verkocht of verhuurd worden aan de bewoners van die gebouwen en buurtbewoners. Maar als er een aparte openbare parking bijkomt dan gaat die apart moeten gehouden worden. Want je kan niet een deel openbaar maken en een deel verkopen. Raadslid Bart Van Doren merkt op dat wanneer er iemand zegt ik heb een lift en een gevelbreedte van 15 meter, wat belet er dan dat de parkeerplaatsen opgedreven worden. Schepen Leen Van Aken bevestigt dat er dan inderdaad een parkeerplaats aan de burens kan verhuurd worden. Burgemeester Conny Moons haalt aan dat 1,2 al ruim is wat Londerzeel betreft, dat het eerder naar 1 gaat. Vooral nu het zeer duur is om een wagen te hebben. Mensen die in de kern van de kern wonen, kunnen zich tevreden stellen met 1 auto. Als er dan 0,5 tot zeker 0,3 aan extra parkeerruimte voorzien wordt, dat is dan wel al veel. Raadslid Bart Van Doren legt de nadruk dat we nu 1 zetten en dat je er niet van mag afwijken naar boven. Mensen die in het dorp wonen gaan naar 1 gaan. Maar er zijn daar historische gebouwen, waar heel veel appartementen zijn die nog geen parkeerplaatsen hebben. Dus als je naar de matrix van 1 op 1 wil gaan, dan moet je toch niet beletten dat wanneer mensen boven die norm willen gaan, dat ook toe te staan. Schepen Leen Van Aken verklaart dat Buur het zo heeft uitgelegd dat inderdaad, wanneer je meer gaat toestaan, je ook meer wagens aantrekt in je dorp. Burgemeester Conny Moons haalt aan dat er behoorlijk veel mensen geïnteresseerd zijn om een parkeerplaats te kopen. Het is een evenwicht dat je moet zoeken om maximaal de mensen die keuze toe te laten gaan. Als je bijkomende parkeerplaatsen voorziet, niet in functie van de mensen die er wonen, en als deze dan niet worden gebruikt, hoe zit het dan met de faire houding tegenover diegenen die daar rond wonen en wel de moeite doen om een parkeerplaats te kopen. De mensen moeten zich maximaal bewust worden dat een dorp evolueert. Er zijn verschillende tellingen gebeurd aan Egmont. $\frac{3}{4}$ wagens is van de mensen die daar wonen. Die blijven daar dag en nacht staan. Die blokkeren diegenen die daar een plaats zoeken om te komen winkelen. Raadslid Bart Van Doren bevestigt dit en daarom dat wanneer de norm naar boven gaat de mensen die nu geen parkeerplaats hebben één kunnen kopen of huren. Raadslid Koen Vanhoof stelt dat de norm niet naar beneden mag gesteld worden, maar wel naar boven. Raadslid Bart Van Doren wil het ook nog hebben over de prijs voor het binnengebied. We kunnen hiermee toch iets extra doen voor onze kern, extra energie, of parkings maken die we bovengronds niet wilden. Burgemeester Conny Moons benadrukt dat de oorspronkelijke raming 1 miljoen euro was, eigenlijk 850.000 euro + 150.000 euro. Daar is staalhard onderhandeld. Waar er parkeergelegenheid verdwijnt, moet er parkeergelegenheid bijkomen. Het zal niet evident zijn, voor elke bouwkost waarmee we bezig zijn, daar komt 20 % bij, de houtprijzen zijn enorm gestegen en dat wordt ook al ingecalculiseerd in de begroting. Juist daarom hebben we de prijs opgedreven omdat we

wisten dat we daarmee vooruit konden om parkeerfaciliteiten te voorzien. Schepen Leen Van Aken meldt dat OCMW-site en Heldenplein zijn opgewaardeerd. Er wordt aangedrongen om de Colruyt site meer open te stellen. Er worden extra plaatsen voorzien op de vrijetijdssite. Wanneer je langs de Gildenstraat de parking oprijdt sta je direct in 't dorp. Er is door de ontwikkelaar ook gesproken over prijzen om meerdere ondergrondse parkings te voorzien. Stel dat je 30 ondergrondse plaatsen zou kunnen voorzien, dat kost wel wat, en je moet ook een systeem voorzien dat mensen weten hoeveel plaatsen er waar vrij zijn. Raadslid Sanne Eeckelers vraagt hoe het ondertussen staat met elektrificatie, of laadpalen bij de parkings, ondergronds of bovengronds. Schepen Leen Van Aken meldt dat er laadpalen moeten voorzien worden. Er is niet vermeld hoeveel en hoe. De normen voor laadpalen in ondergrondse parkeerplaatsen worden strenger. Raadslid Kim Fertinel stelt dat er heel veel mensen zelf een laadpaal gaan willen zetten. Raadslid Bart Van Doren haalt nog aan dat het onderscheid tussen privé en openbare laadpalen wel duidelijk moet gestipuleerd worden. Misschien ook belangrijk om mee te nemen dat het ondergrondse leidingsnet voldoende moet zijn om x aantal wagens te kunnen opladen. Raadslid Sanne Eeckelers wil ook nog weten of Den Hert en Zjat'o, waar de gevel bewaard moest blijven en Den Hert dat sowieso een horecafunctie moest zijn, of dat zo behouden blijft. Schepen Leen Van Aken beaamt dit. Zjat'o kan veranderen maar moet wel publiek toegankelijk blijven.

5. Goedkeuring koop- en samenwerkingsovereenkomst inzake de Egmontsite

Aanleiding en context

Historiek

In 2011 werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Diepensteyn nv in verband met de mogelijke ontwikkeling van het binnengebied Egmont (gelegen tussen Kerkstraat, Gildenstraat en Kerkhofstraat). Hierbij werd een aankoopoptie gegeven aan Diepensteyn nv voor de aankoop van de gronden van de gemeente. Deze is vervallen einde 2011.

In 2014 werd een intentieverklaring ondertekend tussen het gemeentebestuur, Fitnessclub Fitality en Diepensteyn NV. Het volgende werd afgesproken:

- Ontwikkeling van het binnengebied Egmont mits enkele voorwaarden (waaronder de opmaak van een RUP) – De gemeente verkoopt haar gronden aan Diepensteyn nv.

Het gemeentebestuur is in 2015 gestart met de opmaak van een RUP woonlagen. Dit RUP is nodig als je een extra woonlaag wil mogelijk maken voor enkele centrumstraten en de binnengebieden (Egmont en Vieremeuleke).

De procedure voor de opmaak van het RUP werd niet stopgezet. De gemeente heeft gedurende enkele jaren in onderhandeling geweest met Diepensteyn nv over de invulling van het binnengebied en de afbakening van de voorschriften.

Op de gemeenteraad van 22 september 2015 werd de visienota voor de ontwikkeling van de Egmontsite goedgekeurd. Deze is tot stand gekomen door een participatietraject, waarbij de bevolking en diverse adviesraden werden bevraagd.

Diepensteyn nv heeft eind 2021 beslist om haar eigendommen in het binnengebied te verkopen aan projectontwikkelaar Diff.

Juridische grond

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

- akteneming van het schattingsverslag door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 31 januari 2022

- schattingsverslag van 26 januari 2022 opgemaakt door Meet Het.
- schattingsverslag (meerwaarde bestemmingswijziging Dorpsstraat) van 11 februari 2022 opgemaakt door landmeter-expert Tom Peeters
- wet van 27 juni 2016 inzake overheidsopdrachten
- Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (VCRO)
- omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 transacties van onroerende goederen
- gemeenteraadsbeslissing van 22 september 2015 houdende goedkeuring visienota binnengebied Egmont
- beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 10 januari 2022 tot aanduiding van GD&A advocaten, voor het verstrekken van juridisch advies inzake het dossier "binnengebied Gildenstraat-Kerkhofstraat"
- beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 februari 2022 tot één op één verkoop van de gemeentelijke gronden en de principiële goedkeuring locatie nieuwe parking
- beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 februari 2022 tot uitbreiding van de overheidsopdracht van GD&A advocaten voor de opmaak van een overeenkomst
- ontwerp koop- en samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente Londerzeel, Nustecom BV en Diff BV.

Motivering

De gemeente is bereid om haar gronden in het binnengebied Egmont één-op-één te verkopen aan Nustecom BV en Diff BV. Dit met volgende motivatie:

Het wordt beleidsmatig wenselijk geacht dat de Egmontsite op een integrale wijze – als één vastgoedproject – ontwikkeld wordt, zodat opportuniteiten met een maatschappelijke meerwaarde maximaal benut / gerealiseerd kunnen worden (bv. kwalitatieve ruimte(s) met aandacht voor het openbaar domein, aanbod aan diverse bestemmingen, optimalisatie van de ontsluiting, nieuwe fiets- en wandelweg, beperking van bouwhinder, ...).

De huidige projectontwikkelaar bezit een aanzienlijk aandeel van het binnengebied en is een noodzakelijke partner om op de Egmontsite een integrale wijze als één vastgoedproject te kunnen laten ontwikkelen.

In de overeenkomst is het volgende opgenomen:

- Een verkoopprijs van de gemeentelijke gronden voor het bedrag van 1.581.400 EUR excl. Deze koopprijs is exclusief eventuele belastingen, heffingen en lasten die de ontwikkelaar aan Gemeente Londerzeel verschuldigd zal zijn, onder meer op basis van de gemeentelijke belastingreglementen.
- Afspraken omtrent het tijdelijk ter beschikkingstellen van de "oude parking" (parking op de Egmontsite).
- Afspraken omtrent de projectlast (minstens 4 sociale woningen op het projectgebied, de overige sociale woningen worden gebouwd op grondgebied Londerzeel).

- Sancties indien binnen een termijn van 5 jaar na authentieke akte, het gebied niet in zijn geheel integraal ontwikkeld werd.
- Opschortende voorwaarden (het RUP moet uitvoerbaar zijn, voordat de overeenkomst in werking treedt).

Financieel aspect

Beleidsdoelstelling Landelijk, leefbaar en groen Londerzeel - actieplan 1.5. Duurzame (her)inrichten en instandhouden van patrimonium en openbaar domein - actie 1.5.5. Permanent investeren in grond- en pandenbeleid

BI005000 AR2200000 - er is een bedrag van 1.581.400 EUR overeengekomen (excl. eventuele belastingen, heffingen en lasten die de ontwikkelaar aan Gemeente Londerzeel verschuldigd zal zijn, onder meer op basis van de gemeentelijke belastingreglementen.

Voor het project Vieremeuleke (niet opgenomen in deze overeenkomst) zal na goedkeuring van het RUP een meerwaardebelasting van 73.600 EUR geïnd worden.

Bespreking

vanaf 53min 48sec

Schepen Veerle Pas is niet aanwezig tijdens de bespreking van dit agendapunt.

Schepen Leen Van Aken leidt het punt in.

Raadslid Tom Troch informeert naar de voorzieningen voor sociale woningen. Schepen Leen Van Aken meldt dat de mensen van BUUR gezegd hadden dat je dit niet wettelijk in een RUP kan krijgen, maar er moet een aparte overeenkomst gemaakt worden. En in de overeenkomst is onderhandeld om toch een deel op het terrein te kunnen realiseren.

Tom Troch vraagt hoe dit gerealiseerd wordt, niet ver van het centrum. Schepen Leen Van Aken stelt dat de helft op het terrein gerealiseerd wordt. De woningen die hij kan realiseren, minimum 4 staat erbij, maar het is de helft van het percentage dat hij nu berekent. We weten ook niet hoeveel wooneenheden de projectontwikkelaar nu kan zetten met die terreinindex van 1. Hij mikt op grotere wooneenheden met grotere terrassen. Wij hebben duidelijk in het RUP gezet dat er een mix moet zijn. Toegankelijke woningen, woningen voor ouderen, voor jongeren, voor grotere en kleine gezinnen. Daarnaast zitten er nog minimum 4 sociale woningen, dat zal met een sociaal verhuurkantoor zijn. Raadslid Bart Van Doren meldt dat in verband met de terrassen er nu nog enkel 10% staat, er was toen een discussie van 10 of 12 meter, maar van de 10 meter is niets meer vermeld. Schepen Leen Van Aken zegt dat het er wel nog instond: 10 % met een minimum van 10 m² en een verschil niet groter dan 1 meter in breedte en lengte. Dus bij een terras van 12m², dat je niet kan zeggen een dat het 1m op 12m wordt, maar dat je een terras moet hebben van 3m op 4m. Raadslid Tom Troch wil in verband met de sociale huisvesting nog weten waar die externe locatie is. Schepen Leen Van Aken antwoordt dat de ontwikkelaar iets op het oog had in Malderen, maar waar precies, daar is niets van gezegd. Eventueel ook nog een andere ergens in de buurt van het station. Het is inderdaad niet de bedoeling van het ver buiten het dorp te realiseren. Raadslid Tom Troch haalt aan dat de buurt van het station dan toch logischer lijkt. Schepen Leen Van Aken benadrukt nog voor de inwoners in de zaal dat er infoavonden komen. Dit gaat ook nog, na goedkeuring op de gemeenteraad, in openbaar onderzoek gedurende 60 dagen. Dus tijdens de maanden mei en juni kan je daarop reageren en uw bemerkingen, bezwaren of voorstellen maken.

6. Vragen van het publiek

Bespreking

Waarom werd de parking van Fitality na de werken opnieuw afgesloten? Waarom werd de doorgang van de Gildenstraat naar den Hert ook opnieuw afgesloten?

Schepen Leen Van Aken benadrukt dat dit ook in het dossier staat. Het is verplicht dat er een trage weg blijft van de Gildenstraat naar de Dorpsstraat. Nu is die weg van Den Groten Hert privé. Het wordt nagevraagd waarom dit afgesloten is. Maar er komt wel degelijk een trage weg, net zoals er bij Viermeuleke een trage weg komt. Nu staat die getekend ter hoogte van café Den Egmont. Maar dat van Den Groten Hert blijft interessanter als een trage weg doorgang in plaats van een autodoorgang, omdat dit toch wel smal is.

(vraag uit het publiek zonder micro) Schepen Leen Van Aken verduidelijkt dat het decretaal bepaald is dat dit bij de Gecoro behandeld wordt.

Waar moet er geparkeerd werken tijdens het grote project aan de Kerkhofstraat?

Schepen Leen Van Aken meldt dat bij wegenwerken altijd gezocht wordt naar de beste oplossingen op dat moment en in die bepaalde fase van de werken.

Namens de gemeenteraadscommissie Maatschappij

Secretaris GRC

Veerle BAUDET

Gemeenteraadslid

Koen ZWETSLOOT