



VERSLAG VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE ALGEMEEN VAN 21 APRIL 2026

Aanwezig: Tom TROCH, voorzitter

Nadia SMINATE, burgemeester

Gerda VERHULST, Bart VAN DOREN, Greet ILEGEMS, schepenen

Patrick BOGAERTS, Jana Claessens, Hilde De Bondt, Anita De Borger, Jozef De Borger,
gemeenteraadsleden

Lien Eeckelaers, Ondervoorzitter

Sanne EECKELERS, Kim FERTINEL, Evelyn Kegels, Veerle PAS, Guido Robberechts, Eveline
Sprangh, Gert VAN ASSCHE, Mark VERBRUGGEN, gemeenteraadsleden

Marjon De Ridder, secretaris

Afwezig: Wout Van Esbroeck, schepen 4

Conny MOONS, Ruth Schelfhout, Koen VANHOOF, Els VAN DEN BROECK, gemeenteraadsleden

Verontschuldigd Cindy De Saeger, gemeenteraadslid

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 17 maart 2026

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.

2. Verzoek tot vrijgave woonreservegebied Beemden 34 - voorlopige aanvaarding

Aanleiding en context

Op 9 februari 2026 werd door Charlier Consult in opdracht van Ardea Intermedia nv een verzoek tot vrijgave van het woonreservegebied gelegen te Beemden 34 ingediend. Het betreffende perceel (Afd. 1, Sectie E nr. 320n) gelegen tussen de A12 en het centrum van Londerzeel heeft een oppervlakte van +/- 1.6ha is heden bebouwd met een leegstaande woning/ seminariecomplex. Ten noorden bevindt zich een woonwijk, aan de overzijde van de straat bevindt zich het recyclagepark. Voorliggende aanvraag heeft het doel een woonontwikkeling te realiseren van 45 woonegelegenheden verspreid over 7 volumes met bijhorende parkeergelegenheid. Het ontwerp voorziet in een trage verbinding tussen Beemden en de woonwijk Oudenhove-Bogaarden.

Op 16 maart 2026 werd een vooroverleg georganiseerd waarbij aanvrager en adviesinstanties werden uitgenodigd. Aanwezige adviesinstanties (Departement Omgeving en Deputatie Vlaams-Brabant) hebben hun advies toegelicht (zie verslag en adviezen).

Het college van burgemeester en schepenen nam in zitting van 30 maart 2026 kennis van de adviezen en het verslag en besliste de vraag tot vrijgave voor te leggen aan de gemeenteraad.

Na voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad dient een openbaar onderzoek te worden georganiseerd van 60 dagen. Gedurende deze 60 dagen is opnieuw een adviesronde voorzien bij de hogere overheid.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- VCRO
- decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen
- decreet van 3 februari 2017 met betrekking tot de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning
- decreet van 8 december 2017 houdende wijzigingen van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (codextrein)
- decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen
- besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoeren van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen

Motivering

De gemeenteraad kan een woonreservegebied volledig of gedeeltelijk vrijgeven als dat in overeenstemming is met het geldende gemeentelijk structuurplan. De gemeenteraad bepaalt de voorwaarden voor een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling van het vrijgegeven gebied. Deze voorwaarden hebben minstens betrekking op de woningtypologie en - dichtheid, op de vermenging van functies, op de groenvoorzieningen en de waterhuishouding. De voorwaarden garanderen een hoog ruimtelijk rendement en een zuinig ruimtegebruik door een minimale groepering van de woningen en door gedeelde voorzieningen.

Bespreking

Erlinde VAN DER STRAETEN (omgevingsambtenaar) licht de aanvraag tot vrijgavebesluit toe van woonuitbreidingsgebied Beemden 34, een noodzakelijke procedure om een woonontwikkeling van Beemden 34 mogelijk te maken. Omdat het lot op dit moment geen deel uitmaakt van een verkaveling, moet het binnen het woonuitbreidingsgebied bekeken worden, waarvoor een vrijgavebesluit nodig is. De gemeenteraad moet zich er dus over uitspreken of ze bereid is een bepaalde woonontwikkeling op deze locatie toe te staan, en onder welke voorwaarden daar invulling kan gegeven worden aan verdichting, water en groen. Tegelijkertijd is voor dit perceel ook een omgevingsvergunning aangevraagd, die juridisch dus niet vergunbaar is, en waarvoor vandaag het openbaar onderzoek is afgelopen. De toelichting in deze gemeenteraadscommissie beoogt vooral het vrijgavebesluit.

De omgevingsambtenaar geeft het woord aan Lien PIERARD (ontwerper WITH20) en aan Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA), die een powerpointpresentatie van WITH20 Architecten toelichten.

De ontwerper bespreekt de omgevingscontext en de ligging van het projectgebied in het gewestplan. Beemden 34 is gekend als reeds aangesneden woonuitbreidingsgebied, aangezien er eerder al een bouwvergunning voor werd afgeleverd. De eigenaar ziet een kans in een koppeling met Villa Van Assche in het centrum van Londerzeel in die zin dat deze locatie ook in watergevoelig open ruimtegebied ligt, het gemeentelijk erfgoed in slechte staat is (voorheen kraakpand) en er nog geen duidelijke visie over bestaat.

De ontwerper somt de reeds uitgevoerde studies op over het projectgebied met betrekking tot biologische waardering, de watergevoeligheid, de ontsluiting (buurtwegen, wegennet, fiets- en wandelnetwerk, openbaar vervoer), faciliteiten, morfologie, dakvormen, SWOT-analyse, oriëntatie gebouw en tuin, landschapsaspecten (taluds, groenstructuren en watergangen, groenstudie met botanische analyse, ...

Op vlak van woningtypologie en circulatie toont de ontwerper een aantal mogelijkheden en ontwerpen. Ter ondersteuning worden een aantal beelden getoond en referenties gegeven van woningen in een bosrijke omgeving, van paviljoenen centraal in het landschap en van ideeën op vlak van functies, architectuur en interieur.

Er werd een concreet conceptplan uitgewerkt in 3D met volumes met afgeronde hoeken om het zicht op de groene omgeving van binnenuit te verhogen.

De omgevingsaanleg en het bestaande gebouw is overgroeid, waardoor het perceel een bos lijkt. De botanische studie schetst een bomenbeeld van 412 bomen. Deze studie is toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning. De bestaande groene rand vormt nu een hoog en dichts scherm dat maximaal behouden blijft, waardoor de nieuwe ontwikkeling niet zichtbaar zal zijn in het huidige landschap. De bomen in het midden van het perceel zullen gecompenseerd worden ofwel op de site zelf ofwel via compensatiemaatregelen. Bovenop de ondergrondse parking komt een ophoging met kwalitatief groen. Zo worden de bouwvolumes ook maximaal ingegroend in de open ruimte en krijgen de bewoners er extra privacy.

Na advies van GECORO over het inplantingsplan werd het aantal van 54 entiteiten en 34 woningen geschaald naar 45 entiteiten en 28 woningen per hectare. Met een V/T coëfficiënt[1] van 0,2 en een B/T coëfficiënt[2] van 0,3 kent dit project nu eerder lage waarden.

Tom TROCH (voorzitter en raadslid Pro1840-Groen) bedankt de ontwerper en ontwikkelaar.

Erlinde VAN DER STRAETEN (omgevingsambtenaar) legt uit dat de presentatie de historiek schetst van het reeds doorlopen proces om tot de aanvraag van een vrijgavebesluit te komen. Men vraagt de gemeenteraad om een uitspraak te doen over een vrijgavebesluit om er 'een' woonontwikkeling te doen. Dit wil niet zeggen dat Beemden 34 ook effectief op deze manier zal ontwikkeld worden.

Greet ILEGEMS (schepen N-VA) legt de doelstelling vanuit het college toe. Het college heeft nog geen beslissing genomen en wenst het draagvlak bij de raadsleden te kennen.

De voorzitter nodigt de raadsleden uit om vragen te stellen ter verduidelijking van de inhoud.

Nadia SMINATE (burgemeester N-VA) vraagt de ontwikkelaar in het licht van voorgesteld ontwerp of beweringen over een enorme bomenkap in Londerzeel kunnen kloppen.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) stelt dat de studies door twee verschillende bureaus, Avant-Garde en Boomchirurg Erik De Wael, aantonen dat zij als ontwikkelaar de vraag naar groenbehoud zeer ernstig nemen. Hij argumenteert dat het ontwerp enerzijds zo maximaal mogelijk inzet op het behoud van de hoge bomen die er zorgen voor het uitzicht op de groene omgeving en voor privacy, en dat anderzijds de gezondheid van de boomwortels ook wel geëvalueerd is in het licht van een werfinrichting.

Jozef DE BORGER (raadslid Team De Borger) wil graag weten welke sociale invulling het project krijgt, welk risico er bestaat op schending van de privacy in de winter en in welke mate de nieuwe doorgang naar de woonwijk en naar A12 een vluchtweg voor inbrekers creëert en zo er het risico op criminaliteit verhoogt.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) beantwoordt de eerste vraag over de sociale invulling. Villa Van Assche en Beemden 34 zijn in één lot aan te koop aangeboden door de eigenaar. Het gelijkvloers van de Villa Van Assche kent een openbaar karakter. Reeds 2,5 jaar geleden al heeft de ontwikkelaar twee advocatenkantoren, GC Advocaten en Charlier Consult, onder de arm genomen om zowel de juridische context van de Villa Van Assche als die van Beemden 34 te kennen. De ontwikkelaar stelt dat de gemeente ook bij deze ontwikkeling een bepaalde sociale last kan opleggen. Hij meent dat zowel bij de vorige coalitie, als bij de huidige, de visie bestaat om als voorwaarde tot vrijgavebesluit een bepaalde sociale last van het ene aan het andere te koppelen. Bijvoorbeeld een renovatieverplichting op de Villa Van Assche, conform de notariële afspraken die destijds zijn gemaakt met de vorige eigenaar. Of de appartementen hierin betrokken worden, is nog niet zeker. Wat betreft inkijk schetst de ontwikkelaar een voorstel van de buurtbewoners van de verkaveling. Aan de linkerkant van het perceel ligt een pad dat de poort aan de noordkant met die van de zuidkant verbindt, ooit aangelegd voor toegang of onderhoud. Daar zou een wintervast groenscherm van twee bouwlagen hoog kunnen komen dat de privacy tussen de bewoners van de verkaveling aan de linkerkant en van het project aan de rechterkant garandeert. Ter voorkomen van inbraken kunnen we de doorgang op het perceel beperken met een aantal technische ingrepen, bijvoorbeeld paaltjes die enkel door de brandweer bediend worden. Het is evenmin de bedoeling om het verkeer langs de noordkant van het perceel door te laten rijden. Beemden blijft de weg die het verkeer moet ontsluiten naar het containerpark en naar de begraafplaats. Wat betreft criminaliteit: we weten natuurlijk niet wie die 45 units zal kopen.

Lien PIERARD (ontwerper WITH20) merkt op dat uit angst voor criminaliteit helaas mooie ideeën niet uitgevoerd geraken.

Jozef DE BORGER (raadslid Team De Borger) verduidelijkt dat zijn vraag niet zozeer gaat over wie er zou komen wonen, maar wel over het creëren van een vluchtweg voor inbrekers, en al zeker gezien het significant aantal inbraken in de regio.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) licht toe dat het perceel vandaag afgesloten is met grote poorten langs beide kanten. In samenspraak met de gemeente kan de weg voor trage gebruikers op zijn minst overdag opengehouden worden. Om het risico op inbraken te voorkomen, kan men die poorten op een bepaald tijdstip sluiten om de doorgang er te beperken. In de winter als het vroeg donker is, is de weg te weinig verlicht. We bekijken hoe het goed verlicht en afgesloten kan worden tegelijkertijd het gebruik door trage weggebruikers te stimuleren. Het is echter niet de bedoeling er een 'gated community' van te maken.

Lien EECKELAERS (raadslid Pro1840-Groen) vraagt zich af in welke mate het effect op biodiversiteit, ecosysteem, milieu, leefbare omgeving werd onderzocht. Ze wil graag weten of het project het leefgebied van vleermuizen en uilen er zal verstoren, en of de extra bijkomende verharding in dit watergevoelig gebied de problemen op de nieuwe begraafplaats zal versterken.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) bevestigt dat alle studies zowel naar grondwater als naar biodiversiteit, die wettelijk nodig zijn om een vrijgavebesluit en omgevingsvergunning te kunnen krijgen, zijn uitgevoerd.

Veerle PAS (raadslid CD&V-Plus) heeft gelezen dat er een negatief advies is van het departement Omgeving en een ongunstig advies van Deputatie Vlaams-Brabant en wil weten om welke reden het college van burgemeester en schepenen alsnog beslist een vrijgaveprocedure op te starten via de gemeenteraad. In welke mate is er daarbij rekening gehouden met een toename van het nu al drukke verkeer in Beemden?

Kim FERTINEL (raadslid LWD) vraagt een tussenkomst en citeert uit het negatief advies: *"de gemeenteraad kan wegens het ontbreken van overeenstemming met de bepalingen uit het ruimtelijk structuurplan, geen wettige beslissing nemen, om het woonreservegebied vrij te geven. Het opstarten van de vrijgaveprocedure is in die context zonder voorwerp."* Het raadslid vraagt zich af welk de vraag van het college aan de gemeenteraad is in deze context. Het raadslid geeft aan het standpunt van de ontwikkelaar wel te begrijpen, maar meent dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan eerst moet aangepast worden, vooraleer de gemeenteraad een beslissing kan nemen die wettelijk bindend is. Hij wil het college vragen waarom dit dossier, gezien het negatief advies, op dit moment toch naar deze commissie ter bespreking is gebracht.

De voorzitter nodigt raadslid Veerle PAS uit om haar vraag verder te stellen.

Veerle PAS (raadslid CD&V-Plus) vult aan dat in het advies te lezen is *"bij het opmaken van een beleidsplan is het van cruciaal belang, daarvoor is heel belangrijk een nieuwe woonbehoeftestudie"*. Ze vraagt zich af om welke reden er eerst een beslissing over het vrijgavebesluit dient te komen, om dan pas werk te maken van een beleidsplan met een nieuwe woonbehoeftestudie.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) beantwoordt de vraag omtrent mobiliteit. Hij geeft aan met het project te voldoen aan de opgelegde parkeernorm van anderhalf. Er is ook een mobiliteitsstudie die het aantal kerende bewegingen toont die deze ontwikkeling met zich zal meebrengen en de impact ervan op de straat Beemden. Over de mobiliteit in de richting van het kruispunt en op vlak van toegankelijkheid van de school doet de studie geen uitspraak.

De voorzitter vraagt schepenen of de omgevingsambtenaar om verder toe te lichten.

Erlinde VAN DER STRAETEN (omgevingsambtenaar) het komt er inderdaad op neer dat ons gemeentelijk ruimtelijk structuurplan onduidelijk is over het woonuitbreidingsgebied van 3 ha zoals het is aangeduid in het plan. In 2007 is er in het structuurplan gemeld

“woonuitbreidingsgebieden kunnen op korte of op middellange termijn ontwikkeld worden”. Omdat dit perceel al ontwikkeld en bebouwd was door het congrescentrum, kwam het er toen niet in aan bod. Het is ook niet verder onderzocht, en het departement is daarvan op de hoogte gesteld. Als daar vandaag een verkaveling op van toepassing zou zijn, dan kon de ontwikkelaar via de procedure van een bijstelling van verkaveling zelfs aan de voorschriften van die verkaveling voorbijgaan. Omdat ze van die optie geen gebruik kunnen maken, is de enige optie een aanvraag tot vrijgavebesluit. De gemeenteraad dient dus te beslissen of het bestuur bereid is om een bepaalde woonontwikkeling op die locatie toe te staan, alsook onder welke voorwaarden. De dienst Omgeving gaf al insteken op dat vlak: anderhalve parkeerplaats, de projectlast, het aantal fietsenstallingen, verplicht ondergronds. De dienst heeft geen groenterreinindex opgelegd, om de specifieke eigenheid van de plek te kunnen gaan bewaren. Het aantal entiteiten is na discussie binnen GECORO en op hun advies teruggebracht van meer dan 80 entiteiten vijf jaar geleden naar 45 nu. Een omzendbrief bepaalt dat omwille van de aanwezigheid van bomen er 2 woonlagen en een dakrandhoogte van ongeveer 7 m boven het maaiveld moet voorzien. Met die insteek heeft de ontwikkelaar verder gewerkt. Dat er vandaag een ongunstig advies is van het departement en de deputatie, betekent niet dat de gemeenteraad geen beslissing kan nemen. Verder zijn nog andere instanties om advies gevraagd zoals het ABV, Natuur&Bos, Wonen Vlaanderen, ... Van sommige hebben we dat advies gekregen, van andere niet. Als de gemeenteraad naar een voorlopige aanvaarding kan gaan, zal er nogmaals een openbaar onderzoek moeten georganiseerd worden. Dan geven die instanties nogmaals advies. Op dat moment gaat het niet meer enkel over de legaliteitstoets, maar ook over de kwaliteiten die het ontwikkelingsproject kent. De adviesinstanties zagen wel degelijk een aantal kwaliteiten om op die locatie een ontwikkeling toe te staan. In een volgende fase kan de gemeenteraad naar een definitieve aanvaarding gaan. Dat zal sowieso in het najaar gebeuren. Het departement heeft uiteraard het toezicht op de beslissing en kan een dergelijk vrijgavebesluit schorsen.

Kim FERTINEL (raadslid LWD) vat samen dat er vandaag vooral juridische onduidelijkheid is.

Erlinde VAN DER STRAETEN (omgevingsambtenaar) geeft aan dat er juridische zekerheid bestaat over het feit dat er geen verkaveling van toepassing is en dat het projectgebied op het gewestplan in woonuitbreidingsgebied ligt. Dat het vrijgavebesluit de juiste procedure is om te volgen, daarover bestaat geen twijfel.

Kim FERTINEL (raadslid LWD) herhaalt zijn opmerking dat de beslissing die de gemeenteraad zal nemen, niet wettig zal zijn.

Erlinde VAN DER STRAETEN (omgevingsambtenaar) legt de historiek van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit, en dat deze onduidelijkheid sinds 2007 bestaat. In maart is aan het departement de doelstelling in de meerjarenplanning toegelicht om een beleidsplan met woonbehoeftestudie op te maken. Het bestek daarvoor zit in de finale fase en zal nog voor de zomer naar de gemeenteraad komen. De dienst hoopt met de opmaak van een degelijk vrijgavebesluit daarmee verder te kunnen.

Kim FERTINEL (raadslid LWD) vraagt zich af of de onduidelijkheid geen risico vormt op juridische procedure.

Erlinde VAN DER STRAETEN (omgevingsambtenaar) voegt toe dat de dienst aanvragen dient te behandelen.

Kim FERTINEL (raadslid LWD) uit zijn bezorgdheid over de juridische basis van de besluitvorming. Het raadslid vraagt de dienst het dossier juridisch sterker voor te

bereiden en de raadsleden de nodige documentatie te bezorgen zodat ze juridisch sluitend kunnen stemmen.

Greet ILEGEMS (schepen N-VA) wil daar duidelijkheid over scheppen. Ze legt uit dat de gemeenteraad niet zal beslissen om Beemden te ontwikkelen, maar dat de beslissing de start van een openbaar onderzoek betreft. De vraag aan de gemeenteraad is eigenlijk of de gemeente de procedure wil laten lopen, en de feedback wil kennen die uit het openbaar onderzoek komt.

Kim FERTINEL (raadslid LWD) wil dit weerleggen en meent dat de gemeenteraad gevraagd wordt te beslissen of er op dat stuk grond bebouwing kan komen, en beslist over de vrijgave van de grond daartoe.

Erlinde VAN DER STRAETEN (omgevingsambtenaar) stelt dat dit niet het voorwerp van deze beslissing is. De gemeenteraad beslist of ze een bepaalde ontwikkeling op die locatie overweegt. Bij voorlopige aanvaarding zal de gemeente het publiek bevragen in een 60 dagen lopend openbaar onderzoek. De ontwikkelaar deed al eerder een aanvraag tot omgevingsvergunning, waardoor de gemeente decretaal verplicht is om openbaar onderzoek te organiseren. De ontwikkelaar had geen verplichting om die twee procedures parallel te laten lopen, maar krijgt op die manier zowel via de procedure van het vrijgavebesluit als via de omgevingsvergunningsprocedure adviezen van andere instanties.

Kim FERTINEL (raadslid LWD) vat samen dat er in essentie een visie nodig is over of op die grond mag gebouwd worden, om dan in een volgende fase het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan te passen. Hij stelt dat het vrijgavebesluit dit dan moet bevatten.

Erlinde VAN DER STRAETEN (omgevingsambtenaar) bevestigt.

Kim FERTINEL (raadslid LWD) zegt graag de visie van het bestuur te willen kennen, niet die van de potentiële eigenaar van de grond. Hij meent dat het lichten van de optie eerst ter bespreking had moeten komen, alvorens het project zelf.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) informeert het raadslid dat de optie pas op het einde van het jaar zal gelicht worden. Hij bevestigt de keuze van de ontwikkelaar om zoveel mogelijk adviezen van iedereen te kennen met betrekking tot deze ontwikkeling. De ontwikkelaar wil met de aanvraag tot vrijgavebesluit ook ineens kunnen meegeven wat de bedoeling is er te gaan ontwikkelen. De presentatie van dit project is dus essentieel om het draagvlak te horen. Dat het gebouwd kan worden staat buiten kijf, gezien er vandaag gebouwd is. Het is vandaag een woning met ondergronds zwembad met tien slaapkamers, maar het is vandaag niet meer bewoonbaar, o.a. door vandalisme. Het projectgebied heeft een mooi potentieel maar ligt als ooit bebouwd perceel toch in woonreservegebied. Twee consultancybureaus hebben er lang over gedaan om te bekijken hoe dit nu kan worden ontwikkeld. Normaalgezien gaat een vrijgavebesluit over onontgonnen woonuitbreidingsgebieden, maar dit is hier niet het geval. Die twee procedures zijn ook tegelijkertijd gelanceerd. Ik ga nu geen omgevingsvergunning kunnen krijgen, die gaat voor de beslissing worden ingetrokken. Het is wel de bedoeling om alle bezwaren van alle adviesverlenende instanties te kennen, inclusief die van de buurt, om daar in een volgende omgevingsvergunningsaanvraag wel rekening mee te kunnen houden. We hopen dan uiteraard op vrijgave van het stuk ontwikkelingsgrond.

Nadia SMINATE (burgemeester N-VA) geeft mee dat het college de raadsleden wil laten zien welke vraag er vanuit de ontwikkelaar aan het college is gesteld. Het college heeft nog geen enkele beslissing genomen, zelfs niet informeel, en wenst de mening van de

raadsleden te vragen en te weten hoe de hele gemeenteraad hierover denkt vooraleer er verdere stappen in te nemen.

Kim FERTINEL (raadslid LWD) merkt op dat dezelfde presentatie en dossier eerder in april 2025 op de gemeenteraadscommissie Wonen en Werken is besproken, en dat het college toen heeft besloten daar niet in mee te gaan.

Nadia SMINATE (burgemeester N-VA) bevestigt dat dit dossier in de vorige legislatuur inderdaad niet naar de raadsleden is gebracht. Ze zegt dat deze presentatie nu ook de nieuwe plannen bevat.

Kim FERTINEL (raadslid LWD) legt uit dat het college toen het dossier niet rijp vond omdat er een RUP opgemaakt moest, wat heel technisch is en waarvoor geen budget was voorzien. Hij benadrukt dat het advies om het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan te passen blijft gelden, en stelt dat er daarvoor tot nu toe te weinig is gebeurd.

Nadia SMINATE (burgemeester N-VA) argumenteert dat in het meerjarenplan intussen opgenomen is dat de gemeente een nieuw beleidsplan zal schrijven, en dat de dienst bezig is met de bestekken daarvoor.

Hilde DE BONDT (raadslid LWD) wenst zicht te hebben op hoeveel en welke bezwaren intussen zijn binnengekomen sinds 14 april.

Erlinde VAN DER STRAETEN (omgevingsambtenaar) antwoordt dat er 42 bezwaarschriften zijn ingediend die behandeld zullen worden. De bezorgdheden gaan over groen, mobiliteit, dichtheden en over water.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) deelt mee er 42 bezwaarschriften officieel ingediend zijn via het omgevingsloket. Via een schrijven werden ook de rechtstreeks aanpalenden uitgenodigd tot een overleg 's avonds.

Hilde DE BONDT (raadslid LWD) wil weten in welke mate er rekening is gehouden met de mensen uit de ruimere omgeving.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) geeft aan dat deze mensen via het openbaar onderzoek kunnen reageren, maar dat de ontwikkelaar de keuze heeft gemaakt om de mensen van de rechtstreeks aanpalende woningen, en tot de tweede lijn, te ontmoeten.

Veerle PAS (raadslid CD&V-Plus) wil weten in hoeverre er een draagvlak is van de buurt, en of het overleg met de rechtstreeks aanpalenden al heeft plaats gehad.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) geeft aan dat de mensen die daarvoor open stonden, hun bezorgdheden mondeling hebben overgemaakt op die avond. Die mensen hebben aangegeven hun bezwaren ook officieel te zullen overmaken via de omgevingsvergunningsprocedure. Volgens de ontwikkelaar is er angst dat het bestand groen zou verdwijnen. Er is ook gesproken over mobiliteit, water, trillingen met grondverzet en met grondverlagingstafels, over de historiek en over het aantal bouwlagen. Hij bevestigt dat een groot deel van de presentatie inderdaad dezelfde is, maar niet de laatste 20 slides van deze presentatie, die gaan over de evolutie van het project van 4 bouwlagen naar 2.

Tom TROCH (voorzitter en raadslid Pro1840-Groen) moedigt de raadsleden aan hun vragen te stellen.

Marc VERBRUGGEN (raadslid Team De Borger) ziet vooral een van de rest van de omgeving afgesloten ontwikkelingsproject, en wil graag weten in welke mate de nieuwe woningen betaalbaar zullen zijn, en in hoeverre de inwoners van Londerzeel, of hun kinderen, er zullen kunnen komen wonen?

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) benadrukt dat het niet de bedoeling is er een 'gated community' van te maken. Poorten die nodig zijn om er de veiligheid te garanderen kunnen overwogen worden. Met betrekking tot de betaalbaarheid wordt een sociale last opgelegd. We kunnen vandaag nog geen uitspraak doen over de verkoopprijzen. We weten niet op welke termijn het vrijgavebesluit er zal komen, en de huidige geopolitieke context maakt dat de prijzen moeilijk te voorspellen zijn. Wat betreft een verkooprecht voor inwoners stelt de ontwikkelaar zich de vraag of dit juridisch houdbaar is. Het behoort niet tot de visie binnen het project.

Marc VERBRUGGEN (raadslid Team De Borger) herhaalt zijn vraag.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) legt de doelstelling van het ontwikkelingsproject uit om zo maximaal mogelijk het bestaand groen te behouden, zowel voor de huidige als voor de toekomstige bewoners. Hij stelt zich vragen bij het advies van de deputatie die een verkaveling voorstelde, hetgeen veel meer bomenkap en verhardingen, huisjes en tuintjes met omheining, met zich zou meebrengen. Als ontwikkelaar wil hij graag nogmaals de keuze benadrukken om het bestaand groen te omarmen en daarin organisch gebouwen te plaatsen, met respect voor de groene omgeving en niet omwille van de kostprijs ervan.

Marc VERBRUGGEN (raadslid Team De Borger) peilt naar de mate waarin rekening gehouden werd met de watergevoeligheid van het gebied en de impact van de ontwikkeling op de biodiversiteit (o.a. salamanders).

Tom TROCH (voorzitter en raadslid Pro1840-Groen) merkt op dat er geen reacties vanuit het publiek toegestaan zijn gezien dit geen hoorzitting is.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) geeft mee dat hij nog graag zijn contactgegevens doorgeeft zodat bezwaren formeel of informeel kunnen overgemaakt worden.

Tom TROCH (voorzitter en raadslid Pro1840-Groen) geeft het woord terug aan de raadsleden.

Hilde DE BONDT (raadslid LWD) wil graag de verkeerssituatie in Beemden bespreken, die nu al problematisch en heel onveilig is. Ze somt een aantal toekomstige ontwikkelingen op: nieuwbouw van Aldi, werken aan het op- en afrittencomplex A12, riolering- en wegeniswerken in de Kerkhofstraat. Ze haalt aan dat er ook geen integraal mobiliteitsplan voor de gemeente is. Beemden is een klein straatje dat leidt naar het containerpark waar camionetten, auto's met aanhangwagens elkaar niet kunnen kruisen. Zal bijkomend verkeer er niet een onhaalbare situatie creëren?

Greet ILEGEMS (schepen N-VA) bevestigt de drukke verkeerssituatie. Ze geeft aan dat het thema mobiliteit ook in de bezwaren aan bod komt. Er is alvast het idee om de knip in Beemden die er zal komen om naar het op- en afrittencomplex A12 te ontsluiten, verder te leggen, achter het industrieterrein. Zo ontsluiten we deze woonontwikkeling volledig en rechtstreeks naar A12. De doorgang naar het kerkhof gaat dan wel nog richting Londerzeel. Die bezwaren zijn heel waardevol om mogelijkheden te zien en om problemen te kunnen oplossen. Het is echt net de bedoeling om dit debat te voeren, net om te begrijpen welke de mogelijke problemen zijn, zodat we later niet voor verrassingen komen te staan.

Tom TROCH (voorzitter en raadslid Pro1840-Groen) vraagt aan de raadsleden of er nog vragen zijn. Hij geeft mee er zelf inhoudelijk nog geen uitspraak over te willen doen. De voorzitter zegt de juridische opmerkingen van raadslid Fertinel te begrijpen en terecht te vinden. Hij wil het college graag aanmoedigen dit soort dossiers toch ook op deze

commissie te blijven agenderen. Hij geeft mee dat het belangrijk is om het debat te blijven voeren.

Hilde DE BONDT (raadslid LWD) vraagt of het mogelijk is de powerpoint te bezorgen.

Geert DE WAEL (ontwikkelaar ARDEA) verwijst naar het zeer uitgebreide dossier van de omgevingsvergunningsaanvraag, dat alle stukken bevat en openbaar is, en integraal op het omgevingsloket terug te vinden is. Hij wil graag de powerpoint nabezorgen.

Tom TROCH (voorzitter en raadslid Pro1840-Groen) sluit het punt af en peilt nog naar agendapunten voor de komende gemeenteraad. Hij vraagt de fracties om alle punten van de agenda van de gemeenteraad, om die te bespreken in de commissie de week ervoor. De voorzitter bedankt de raadsleden, sprekers en sluit de vergadering.

[1] De V/T coëfficiënt is de som van alle bebouwde oppervlakken gedeeld door de terreinoppervlakte. Zie:<https://bouwmaster.blogspot.com/2016/10/over-bt-en-vt-coefficienten-on-bp-fp.html>

[2] De bezetting van een terrein wordt uitgedrukt in B/T coëfficiënt. Dat is de verhouding van de oppervlakte van de zool van het gebouw ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein. Zo kan men de densiteit van het gebouwde bepalen en aangeven hoeveel grond er onbebouwd blijft. Zie:<https://bouwmaster.blogspot.com/2016/10/over-bt-en-vt-coefficienten-on-bp-fp.html>

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Namens de gemeenteraadscommissie Algemeen

secretaris
Marjon De Ridder

voorzitter
Tom TROCH