
OPSTARTVERGADERING GECORO

datum	25 november 2025
plaats	Raadzaal gemeentehuis
duur	20.00u – 22.30u
verslag	Natacha Van Goethem

AANWEZIGHEDEN

effectieve leden	Patrick Grimon, Lien Schoenmaekers, Dirk Thiers, Pieter De Lille, Mieke Rens, Christiane De Meulenaere, Magali Mally, Charles Uitterlinden, Stefan Van de Poel, Ilse Bogaert, Ingrid Pichal, Patrick Schollaert
Plaatsvervangende secretaris	Natacha Van Goethem
plaatsvervangers	Levin Versweyver, Cynthia Steurs, Maarten Geens, Iris De Koster, Jelmer Snoeys, Bob Chabot, Alfons Bruggemans, Nathalie Biermans, André de Laat, Patrick Vinck,
politieke fracties	Erik Block (schepen RO), Geert Van Echelpoel (Groen), Eduard van Egdom (CD&V), Dieter Peeters (CD&V), Piet Bouciqué (VI. Belang), Peter Vanalme (N-VA)
gemeente	
derden	
publiek	Aanwezig
verontschuldigd	Ellen Saveniers, Sabine Broeckx, Ren Hesters, Dieter Lenaers, Maxime Jean-Ray (Vooruit), Jan Vanleene

AGENDA

1. Goedkeuring vorig verslag dd. 22 september 2025
2. Advies verordening financiële last
3. Stand van zaken dossiers
Sluizenstraat (Hubo – Albert Hein)
Schapenwei
4. Varia

De voorzitter opent de vergadering om 20u00 en geeft een algemene toelichting van het verloop van de vergadering. Alle aanwezigen stellen zich kort voor.

1. Goedkeuring vorig verslag dd. 22 september 2025

Het verslag van 22 september 2025 wordt goedgekeurd na een opmerking over fouten in het huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement werd na afloop opnieuw nagekeken en er konden geen foute data of gedateerde teksten teruggevonden worden.

2. Advies verordening financiële last

Natacha Van Goethem geeft een presentatie (zie bijlage)

De gemeente beschikt momenteel niet over een verordening financiële lasten. Hierdoor kunnen binnen omgevingsvergunningen uitsluitend lasten in natura worden opgelegd.

Voorbeelden van dergelijke lasten zijn onder meer:

- de aanleg of uitbreiding van nutsvoorzieningen,
- de aanleg of aanpassing van wegenis,
- andere infrastructurele ingrepen die rechtstreeks door de ontwikkelaar moeten worden uitgevoerd.

In de praktijk blijken lasten in natura vaak:

- onmogelijk uitvoerbaar (bv. door beperkte schaal of locatie),
- onwenselijk (bv. wanneer de gemeente andere kwaliteitsnormen of beleidskeuzes wil volgen),
- onvoldoende om de ruimtelijke impact van een project correct te compenseren.

Deze beperkingen zorgen ervoor dat de gemeente kansen mist om bijkomende middelen te genereren die ingezet kunnen worden voor kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling.

De diensten hebben samen met de schepen een voorstel uitgewerkt en vragen binnen de procedure verordeningen advies aan GECORO.

Er wordt een vragenronde gedaan bij alle aanwezigen.

Het effectieve advies van GECORO wordt in het besloten gedeelte behandeld.

3. Stand van zaken dossiers

De meerjarenplanning wordt in december goedgekeurd door de gemeenteraad. Schepen Erik Block licht toe wat er voorgesteld wordt om de volgende jaren op te nemen.

- RUP Bredabaan
- RUP Woonparken
- Parkeerverordening
- Verordening Kleinhandel
- Bouwcode
-

Onderstaande bouwdoSSIers werden op vraag van één van de leden op de agenda geplaatst.

Sluizenstraat (Hubo – Albert Hein)

Natacha Van Goethem geeft een toelichting over het project:

Er is een omgevingsaanvraag lopende voor de bouw van 2 handelsruimten op een terrein Sluizenstraat 25, 29, 43 en 45. Totale aangevraagde netto handelsoppervlakte: 3.233 m², verdeeld over zes categorieën kleinhandel (voeding, persoonlijke uitrusting, tuinbouw, volumineuze en niet-volumineuze goederen). Albert Heijn supermarkt: 1.238 m² netto handelsoppervlakte Hubo doe-het-zelfzaak: 1.995 m² netto, inclusief buitenopslag

Er zijn 33 bezwaren ingediend, volgende thema's komen aan bod: Verkeersdruk in Sluizenstraat en omliggende straten, sluipverkeer via woonwijken, geluidsoverlast, slaapverstoring, luchtvervuiling, dubbel parkeren en chaotische verkeersstromen,

overlast door vrachtverkeer en laden/lossen, wateroverlast door bijkomende verharding,...

De gemeenteraad keurde gisteren (24 november 2025) de zaak van de weg af. Bijgevolg kan het college niet anders dan ook een weigering verlenen.

Schapenwei

De afgelopen maanden gingen de diensten en de schepen meermaals in dialoog met de projectontwikkelaar van de Schapenwei. Voor de zomer behandelde het college nog een principiële vraag waar de krijtlijnen van het project in worden verduidelijkt. In bijlage van dit verslag kan u dit terugvinden. Motown heeft laten weten het project opnieuw te herwerken naar deze krijtlijnen. Nieuwe plannen zijn er momenteel nog niet beschikbaar.

4. Varia

- Centrum vernieuwing: Het college van burgemeester en schepenen zet tijdens deze legislatuur in op de vernieuwing van het Schotense centrum. In 2021 namen we de Schotenaar al mee in onze visie voor de vernieuwing van de Markt, de Paalstraat en de omliggende straten. We werkten intensief verder aan deze visie op basis van infosessies en inspraakmomenten. Ondertussen kunnen we de aangepaste plannen voorstellen.

Graag nodigen we de adviesraden uit voor een exclusieve toelichting over de centrumvernieuwing in het tijdelijk infopunt op de Markt in Schoten. Je ontdekt samen met schepenen Iefke Hendrickx en het projectteam in detail de plannen voor het vernieuwde centrum dat een frisse, moderne uitstraling krijgt.

Je bent welkom op dinsdag 9 december met een vrije inloop van 18 tot 19 uur in de voormalige groentewinkel Schanul op de Markt in Schoten (Markt nummer 23). Elke adviesraad kan een delegatie van 2 tot 3 personen afvaardigen. Kan je binnen jouw raad even nagaan wie interesse heeft? Laat het ons uiterlijk maandag 1 december weten via centrumvernieuwing@schoten.be.

- Parking 't Ven: Momenteel heeft de gemeente opdracht gegeven aan IGEAN voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie.
- De Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) stuurt geregeld een interessante nieuwsbrief. Jullie kunnen zich hier inschrijven indien gewenst: <https://www.vrp.be/vrp/nieuwsbrief>
- Wooncahier betaalbaar wonen: <https://www.provincieantwerpen.be/nl/steden-en-gemeenten/wonen/wooncahier-betaalbaar-wonen>
- Wooncahier collectiever wonen: <https://www.provincieantwerpen.be/nl/steden-en-gemeenten/wonen/wooncahier-collectiever-wonen>
- Woonscaans: <https://www.provincieantwerpen.be/nl/steden-en-gemeenten/wonen/woonscaans>
- Plannen voor plaats: <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/nieuws/plannen-voor-plaats>

De plaatsvervangende leden verlaten de vergadering en we gaan over tot het besloten gedeelte.

Advisering (besloten gedeelte)

Advisering gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen

1. Aanleiding en context

Het Instrumentendecreet (ID) werd op 3 juli 2023 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Dit decreet voerde onder meer een regeling in betreffende stedenbouwkundige lasten, welke in werking is getreden op 1 januari 2024. In het ID werd bepaald dat een gemeente maar financiële lasten kan opleggen in omgevingsvergunningen als er sprake is van een verordening. Dergelijke verordening neemt de vorm aan van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in de zin van artikel 2.3.2, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Lasten leggen bijkomende verplichtingen op bij een vergunning. Ze vinden hun oorsprong in het voordeel dat een begunstigde uit zijn/haar vergunning haalt, en in de bijkomende taken die een overheid door de uitvoering van deze vergunning op zich moet nemen.

2. Procedure gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

- a. Opmaak: College van burgemeester en schepenen
- b. Advisering door departement Omgeving, de deputatie en de GECORO (30 dagen)
- c. Openbaar onderzoek (30 dagen)
- d. Definitieve vaststelling door gemeenteraad
- e. Overmaken besluit gemeenteraad met advies GECORO aan departement Omgeving en deputatie (*)
- f. Bekendmaking in het Belgisch Staatsblad

(*) De Vlaamse Regering beschikt over 45 dagen vanaf de betekening om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te schorsen of te vernietigen.

De deputatie beschikt over eenzelfde termijn van 45 dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te schorsen.

3. Advisering

Het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen dat voorligt, bevat geen tarieven (Euro/m²; Euro/m³; Euro/woongelegenheden, ...) van financiële lasten. Zoals staat te lezen in het document van het departement Omgeving 'FAQ Beleidsforum – De kracht van het instrument lasten', zijn er twee opties: *"ofwel regelt men alles in de verordening de grondslag en de tarieven van de lasten zelf; ofwel regelt men de grondslag in de verordening en de tarieven in een belastingreglement. Dit blijft ook zo na de inwerkingtreding van het ID en het wordt zelfs duidelijker: de financiële last moet geregeld worden in een verordening om ze te kunnen toepassen, de modaliteiten kunnen nog steeds als 'belasting' in een reglement opgenomen worden. ..."*

Tarieven regelen in een belastingreglement en deze niet opnemen in de verordening zoals het college van burgemeester en schepenen voorstelt, heeft als voordeel dat de flexibiliteit blijft gelden ten opzichte van het belastingreglement dat is gestoeld op de verordening. Tijdens de beraadslaging was er begrip bij de leden voor deze keuze van het college van burgemeester en schepenen omdat bij het wijzigen van het belastingreglement dan immers niet telkens de voormelde procedure van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening moet worden doorlopen. Het gebrek aan voorstel van tarieven van financiële lasten werd echter wel als een gemis ervaren met betrekking tot de inhoudelijke beoordeling van het ontwerp van financiële verordening.

De GECORO wenst volgende aanbevelingen mee te geven met betrekking tot het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen en de daaraan gekoppelde tarieven in een belastingreglement:

Aandacht voor betaalbaarheid

- de financiële last moet redelijk en in verhouding staan tot het vergunde project en de kost van de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

Financiële lasten hebben een invloed op de investeringskost voor de projectontwikkelaar/bouwheer en een weerslag op de verkoopprijs van een woning of appartement. De betaalbaarheid van wonen staat echter onder druk.

Het maken van een overzicht van factoren die een weerslag hebben op voormelde problematiek, zoals een bouwtaak, een parkeerverordening enzovoorts, kan nuttig zijn om op een onderbouwde wijze tot een 'prijzetting' van de financiële last te komen.

Aandacht voor kernversterking

- de maatschappelijke kosten van verspreide bebouwing zijn hoger dan bij selectieve verdichting en kernversterking. De meerkost van wonen op autoafhankelijke locaties ontstaat vooral door het groter aandeel wegen en infrastructuur per woning en door het grote verlies aan ecosysteemdiensten. Bij het bepalen van de tarieven wordt door de leden van de GECORO gevraagd om ook te kijken of het projectgebied al dan niet gelegen is binnen een gebied waar er sprake is van een voldoende hoog voorzieningenniveau en goed aanbod aan openbaar vervoer (de kernen).

Aandacht voor ruimtebeslag/verhardingsgraad

- in 2022 werd 32,4% van het Vlaamse grondgebied ingenomen door ruimtebeslag en de verharding van de totale oppervlakte van Vlaanderen steeg naar 15,7% in 2023 (bron: Departement Omgeving – Omgevingsindicatoren). Dit zijn zeer hoge cijfers die tot meer risico leiden als het gaat om overstromingen, minder waterinfiltratie en -berging, hitteproblemen in dorpskernen, verlies aan biodiversiteit, enzovoorts.

Bij het bepalen van de tarieven wordt door de leden van de GECORO gevraagd om projecten die het ruimbeslag en de verhardingsgraad beperken minder zwaar te 'belasten'.

Noot:

"Ruimtebeslag is het deel van de ruimte dat ingenomen wordt door onze nederzettingen – dus dienend voor huisvesting, industrie, handel, diensten, transport, recreatie – en land- en tuinbouwinfrastructuur, zoals stallen en serres. Ook tuinen, parken en sportterreinen maken deel uit van het ruimtebeslag. Gebieden met landbouwteelten, weiden en natuur zijn geen ruimtebeslag." (bron: Departement Omgeving – Omgevingsindicatoren).

Voorkeur voor last in natura

- Tijdens de beraadslaging gaven de aanwezige leden de voorkeur aan een last in natura. Onderhandel in het vooroverleg met de ontwikkelaar/bouwheer over last(en) in natura die uiteraard in verhouding moeten staan met het te vergunnen project. Het voordeel van lasten in natura is dat deze leiden tot een meerwaarde voor de directe omgeving omdat deze moeten worden gerealiseerd in de nabijheid van het vergunde project. Bijvoorbeeld: Een last in natura, ook bij kleine projecten, kan een bijdrage leveren aan de vernieuwde Vlaamse groennormen, ook wel de '3+30+300'-regel genoemd. De 3/30/300-regel is opgebouwd rond drie componenten: 'groen zien', 'in groen zijn' en 'in groen doen'. Concreet stelt de nieuwe groennormen dat elke woning nood heeft aan 3 zichtbare bomen, 30% 'klimaatgroen' in zijn omgeving en toegankelijk groen op 300 meter. De aanplant van bomen als last in natura opleggen in een omgevingsvergunning kan een te overwegen maatregel zijn omdat een lokale overheid voormelde 3/30/300-regel een belangrijke doelstelling vindt.

Noot:

Bij elke last in natura moet de vergunningverlener verplicht een financiële waarborg opleggen. De gemeente Boechout bijvoorbeeld neemt dit op voor bepaalde aspecten in haar ontwerp van stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen onder artikel 11 (bron: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/>). Verwijzend naar voormelde aanbevelingen verleent de GECORO een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorzitter sluit de vergadering om 22u30.

