



GEOROR PAJOTTEGEM

Datum: 14 september 2026 – verslag nr. 6

Aanwezig:

Voorzitter		Plaatsvervangende leden	
Arne VANDAELE	A		
Secretaris			
Koen VEREEKEN	A	Eric VAN SNICK	B
Deskundigen			
Celine VAN DE VELDE	B	Paul BEYL	A
Marie-Paule VAN EECKHOUDT	B	Martine VERMEIRE	A
Lynn NEIRYNCK	A	Rik VANDERROOST	B
Régis DEMAREZ	B	Marc VETTORI	B
Gunther CLEEMPUT	B	Stef HERREGODS	C
Frank NEVENS	A	Filip VANSTEENKISTE	C
Peter DESMECHT	A	Tim ROELS	B
Milieu- en natuurverenigingen			
Nathalie SAELENS	B	Lode DEHANTSCHUTTER	B
Verenigingen van werkgevers of zelfstandigen			
Mario ELLAST	A	Jeroen VANDERLINDEN	C
Verenigingen van landbouwers			
Jean-Luc OST	A	Axel DEVOGHEL	B
Verenigingen van werknemers			
Marc JESPER	A	Bart VRANKEN	A
Verenigingen van socioculturele verenigingen			
Susie DELBEKE	B	Jean Paul DE LOECKER	C
Waarnemers van de politieke fracties			
CD&V: Patrick Decat	A		
N-VA: Rudy Thiebaut	C		
Vlaams Belang: Quinten Bonet	C		
CBS: Kris Poelaert			

A: Aanwezig - B: Verontschuldigd - C: Afwezig

AGENDA

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering
2. Bespreking ontwerp stedenbouwkundige verordening lasten
3. Varia

BEDEELDE DOCUMENTEN

Het verslag van de vorige vergadering is met de uitnodiging digitaal overgemaakt aan de leden, evenals de informatie met betrekking tot de stedenbouwkundige verordening lasten.

De voorzitter opent de Gecoro.

1. Goedkeuring vorig verslag

Er zijn geen opmerkingen over het vorige verslag.

Naar aanleiding van de goedkeuring van het vorige verslag, wordt de vraag gesteld om de regeling omtrent de beraadslaging en beslissing van plaatsvervangers en vertegenwoordigers van de politieke fracties duidelijk te stellen, zodat er hierover geen verdere discussie mogelijk is.

De regeling is duidelijk omschreven in het huishoudelijk reglement: plaatsvervangers en leden van de politieke fracties mogen niet deelnemen aan de beraadslaging en de besluitvorming (*zie artikel 7.5 van het huishoudelijk reglement*), omdat de vergadering van de Gecoro in principe niet openbaar is (*artikel 7.2, eerste lid*), tenzij vooraf werd beslist werd dat het een deels openbare vergadering betreft overeenkomstig *artikel 7.2, tweede lid*).

2. Bespreking ontwerp gemeentelijke stedenbouwkundige verordening lasten

De Gecoro bespreekt de ontwerpverordening, de adviezen (departement omgeving, provincie Vlaams-Brabant), de bezwaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek werden geformuleerd. Na de bespreking verlaten de heer Bart Vranken, de heer Patrick Decat, en de heer burgemeester de vergadering.

De Gecoro heeft na beraad eerst onderstaand advies geformuleerd met betrekking tot de ontwerpverordening en heeft nadien ook de bezwaren en adviezen besproken.

§1. Algemeen

1. De Gecoro is het eens dat er een verordening financiële lasten moet aangenomen worden, om op die manier het opleggen van financiële lasten mogelijk te maken, maar conform een gedragen en doordachte ruimtelijke beleidsvisie, die op dit ogenblik ontbreekt.

2. De operationalisering van deze verordening is niet eenvoudig en zal onvermijdelijk leiden tot bijkomende taken en dus ook bijkomende personeelsinzet, niet in het minst op het vlak van controle en handhaving.

Artikel 1, § 2 en artikel 2, § 1: tarieven inzake zonevreemdheid

3. Artikel 2, § 1: de Gecoro gaat akkoord met de toepassing van de door Vlaanderen voorgestelde minimumtarieven uit de ontwerpverordening, in afwachting van een gedragen en doordachte ruimtelijke beleidsvisie.

4. Artikel 1, § 2: Gelet op het voorgaande, stelt de Gecoro vragen bij de mogelijkheid die in de ontwerpverordening wordt gelaten om geval per geval grotere stedenbouwkundige lasten op te leggen dan voorzien in de ontwerpverordening van het Departement Omgeving.

Artikel 3: toepassingsgebied

5. Het toepassingsgebied wordt in artikel 3 uitgebreid tot decretaal niet-verplichte stedenbouwkundige financiële lasten.

In de huidige situatie, zonder gedragen en doordachte ruimtelijke beleidsvisie, verkiest de Gecoro om de regeling inzake financiële lasten te beperken tot artikel 2 van de ontwerpverordening (die de verplichte financiële lasten regelt ingevolge artikel 75, § 1, tweede lid, Omgevingsvergunningsdecreet).

Artikel 4 (vrijstellingen) en artikel 5 (afwijkingen)

6. De Gecoro stelt vast dat de artikelen 4 en 5 zeer beperkend zijn geformuleerd. De Gecoro stelt voor om de ruimere formulering van de bepalingen te gebruiken, zoals geformuleerd in de ontwerpverordening van het Departement Omgeving.

Artikel 6

7. Zie commentaar bij artikel 3 (randnummer 3); de Gecoro stelt dan ook voor om artikel 6 te schrappen.

8. In ondergeschikte orde, als de tekst door het bestuur toch zou worden behouden, merkt de Gecoro nog het volgende op:

- Wat wordt er verstaan onder “bijkomende” kavel? De interpretatie hiervan is niet duidelijk.
- Het is voor de Gecoro niet billijk dat de financiële lasten voor zone-eigen woningen hoger liggen dan de financiële last voor zonevreemde woningen.
- Er wordt voor zone-eigen financiële lasten geen ruimtelijke differentiatie gemaakt al naargelang de woontypologie.
- De formulering van de regeling inzake parkeerplaats is juridisch onzeker. Er wordt verwezen naar “stedenbouwkundige richtlijnen dewelke gehanteerd worden bij vergunningsaanvragen”, maar er is geen geëigend verordenend instrument rond parkeren. Het is dan ook niet aangewezen om hiervoor een financiële last op te leggen. De Gecoro kan hier enkel het advies van de Provincie bijtreden om een aparte parkeerverordening aan te nemen. De vraag is ook of de financiële lasten inzake parkeren overeenstemmen met de beleidsvisie rond ontharden. Slechts indien er een uitgewerkte visie is, lijkt het ook aangewezen om ook financiële lasten op te leggen voor projecten en ontbrekende parkeerplaatsen. De Gecoro vraagt om dit verder op te nemen in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.
- De vraag moet gesteld worden of het opportuun is om een financiële last vanaf één bijkomende kavel op te leggen, en of er een onderscheid moet gemaakt worden voor de hoogte van de financiële last al naar gelang van het aantal bijkomende kavels.

Artikel 8

9. De Gecoro volgt het advies van het Departement Omgeving en stelt voor om de financiële last te betalen bij start uitvoering van werken.

Bij verkavelingsvergunningen wordt voorgesteld om dit te betalen uiterlijk voor de aflevering van het verkoopbaarheidsattest/verkavelingsattest.

Bij omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zou best de start van de werken worden genomen.

Artikel 10, derde lid,

10. De formulering “*De verordening moet ervoor zorgen dat (...)*” tot “*bijkomende taakstellingen met zich*” is redactioneel niet correct; die zin komt ook voor in de toelichting, en moet dus geschrapt worden.

Artikel 13

11. Aanvangsdatum: 1 januari 2027. Deze datum moet desgevallend aangepast worden, en kan worden vervangen door “10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad”.

Indexatie

12. De Gecoro stelt voor om een indexatiemechanisme op te nemen van de bedragen van de financiële lasten.

3. VARIA

- Mevrouw Vermeire meldt dat het Platform Omgeving druk bezig is rond het uitwerken van een kader voor windturbines. Leden van de Gecoro zijn van harte uitgenodigd. De volgende vergadering vindt plaats op 29 september 2026 (*oorspronkelijk 22 september*). De uitnodigingen zullen doorgestuurd worden aan de leden.
- Er wordt meegedeeld dat Spark NV haar omgevingsvergunningsaanvraag heeft gewijzigd, ten gevolge waarvan een nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd. De wijzigingen worden per mail aan de leden meegedeeld. Een nieuw advies van de Gecoro lijkt niet onmiddellijk opportuun. Haar vorige advies wordt herbevestigd.

Aldus de vergadering van 14 september 2026.

de secretaris,

de voorzitter,

Koen Vereeken

Arne Vandaele