

Verslag vergadering van GECORO dd. 2 februari 2026

0. Aanwezigen

	Naam	Aanwezigen ¹	Verslag ²	Plaatsvervanger	Aanwezigen	Verslag
VOORZITTER	Ellen Lonneu Lenaerts	Aanwezig				
SECRETARIS	Karen Claessens	Afwezig		Nadia Van Rompay	Aanwezig	
DESKUNDIGEN						
	Ellen Lonneu	Aanwezig		Cas Verboven	Aanwezig	
	Evelien Müller	Aanwezig		Jan Van Tricht	Afwezig	
	Karolien Van der Veken	Aanwezig		Arne Proost	Aanwezig	
	Yannick Van Springel	Aanwezig		Roxanne Van den Wouwer	Verontschuldigd	
	Bart Paeshuyse	Aanwezig		Wout Verbruggen	Aanwezig	
Oudercomité Ter Vest						
	Tom Nees	Aanwezig				
NKVV						
	Jacques Bourgeois	Aanwezig				
VOKA						
	Sofie Papen	Aanwezig				
Unizo groot Herselt						
	Christel Bruynseels	Aanwezig				
Boerenbond						
	Steff Sools	Afwezig				
Erfgoedcel						
	Karel Eyckmans	Aanwezig				
IEOD						
	Dries Tys	Aanwezig				
Ouderenadviesraad						
	Emmy Van Kerckhoven	Aanwezig				
POLITIEKE FRACTIES³						
N-VA Herselt						
	Mark Van den Wouwer	Aanwezig				
Mensen met Mensen						
	Kristof Van Dingenen	Aanwezig				
CD&V+2230						
	Lise Peetermans	Aanwezig				
Vlaams belang						
	Jan Hermans	Verontschuldigd				
ANDEREN						
Bevoegde schepen						
	Kathleen Helsen	Aanwezig				
Administratie						
	Nadia Van Rompay	Aanwezig				
Externen						
	Michael Sarens	Aanwezig				

Een kopie van dit verslag wordt ter kennisname bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt.

Toelichting

1. Toelichting Leefgoed : Dhr Michael Sarens

- ⇒ Sociale huisvesting in Vlaanderen
Doel: betaalbare huur- en koopwoningen, woonzekerheid, woonkwaliteit en woonarmoede bestrijden => voldoende woningen voorzien voor de zwaksten van de maatschappij.
- ⇒ Leefgoed is een fusie van 6 organisaties en is werkzaam in 11 gemeentes, die zijn opgedeeld in 2 werkingsgebieden. Herselt valt onder Leefgoed Zuiderkempen.
Het BSO (Bindend Sociaal Objectief) de langetermijndoelstelling van Vlaanderen dient gerealiseerd te worden. Zo wil Vlaanderen tegen 2042 45.000 extra wooneenheden realiseren. Herselt zal er 137 dienen te realiseren. Het vorig BSO was afgerond in 2025.
Als woonmaatschappij gelden er specialere regels die tegenstrijdig kunnen zijn met de richtlijnen op lokaal niveau. Zo subsidieert Vlaanderen maar 1 parkeerplaats terwijl de gemeente er 1.5 oplegt, ook meer wooneenheden op een perceel, weliswaar rekening houdend met de draagkracht. Idem voor de bruto vloeroppervlakte, elke m² die groter is wordt niet gesubsidieerd.

Lopende projecten: Herselt: St Servaas en Stap, Ramsel: Stationsstraat
Typologie: vooral inzet op 2-slaapkamerwoningen.

- ⇒ STAP
Qua typologie allemaal type 2/3 waarvan 1 blok voor 65+.
Fietsenstalling bewust geplaatst in het volume, om zo de fiets te promoten.
Dit zijn huurwoningen en geen koopwoningen. Bij koopwoningen/app. dient er een syndicus zijn, verder tellen koopwoningen niet mee voor het BSO.

Doelstelling om voor de zomer de omgevingsvergunning in te dienen, hopelijk is tegen het najaar rond waarna de aannemer de prijzen tegen volgend jaar dient binnen te brengen.

- ⇒ Stationsstraat :
In dit project zouden er eventueel 2 koopappartementen zijn, maar dan enkel als het een apart volume betreft om zo de syndicus uit te sluiten. Indien echter de fietsenstalling erbij komt is dit al geen optie meer. Het linkse volume is onderkelderd (meer appartementen), het rechtse volume met overstroombare kelder (meer huizen). Bij dit project dienen de voorgevels behouden te blijven, Circulaire sloop: wat behouden kan worden, wordt hergebruikt

Timing: gelijk laten lopen met project Stap.

- ⇒ Beide projecten zijn in 2022 opgestart door de Zonnige Kempen. In 2025 zijn ze beide terug vanaf 0 opgestart.

Vr: Is verkoop wel sociaal?

Er worden in de aktes veel extra regels opgelegd, zeker bij een verkoop binnen de 5 jaar. Hier is de filosofie van Leefgoed deze zoveel mogelijk terug aan te kopen. Een verkoop op de privémarkt houdt voor de verkoper ook nog een boeteclausule in, juist omdat ze het goedkoop kunnen aankopen.

Vr: mogelijke verhuur

Een eigenaar kan niet onderverhuren. Zij dienen er effectief te wonen en hun domicilie hebben.

Vr: Tekort aan gronden? Beperkingen door WUG (woonuitbreidingsgebied)?

Zo zitten diverse percelen van Leefgoed nu onder de stolp. Er is effectief een spanningsveld. De bouw van woningen is gewenst maar de percelen vallen onder WUG. Daarom worden er gesprekken gevoerd met Vlaanderen. Als BSO hoger ligt dan wat gerealiseerd kan worden binnen de zones die nog vrij zijn, dan wordt gekeken of de stolp terug van die zones kan gehaald worden. Verder is weliswaar niet duidelijk hoe een vrijgavebesluit van een WUG juist moet verlopen. Dit moet nog uitgezocht worden.

Vr.: Zitten aannemers ook direct in het project?

Neen, dit zijn aparte aanbestedingen die pas kunnen als het project duidelijk is goedgekeurd. Het is ook een aanbesteding per project.

Na de toelichting verlaat dhr Sarens de zaal.

2. Goedkeuring verslag 1 december 2025

Geen opmerkingen binnengekomen

3. Toelichting huishoudelijk reglement

Intentie was om dit vandaag goed te keuren. Er is echter een bijkomende vraag gesteld i.v.m. aanpassingen op het vlak van deontologie, de schepen van ruimtelijke ordening en het dagelijks bestuur.

Hierdoor is het intern reglement door elkaar geschud en aangepast :

- nieuwe wetgeving ivm deontologie
- melding over het dagelijks bestuur
- schepen van RO: die gaan we zien als een permanente aanwezige deskundige,
- verduidelijking openbaarheid,
- juridische wetgeving toegevoegd en geactualiseerd

Vr : hoe bekomen we de documenten en verslagen?

Nu hebben alle aanwezigen een hard copy gekregen.

De afwezigen zullen later ook nog een kopij ontvangen.

Er zal voornamelijk per mail gecommuniceerd worden. Voor de politieke partijen zal, ongeacht de afvaardiging, alles doorgestuurd worden naar de fractievoorzitters.

Voorlopig is er nog geen input in Teams. Worden er documenten opgeladen in Teams, zal dit vooraf per mail gecommuniceerd worden.

4. Kandidaturen ondervoorzitter

Er zijn voorlopig geen kandidaturen binnengekomen. Voor de praktische werking is het zeker interessant dat er een ondervoorzitter is. Nogmaals vriendelijke oproep tot kandidaturen. Graag mailen indien interesse.

5. Vragen rond RUP

Geen voorlopige vragen

6. Toelichting verkennend gesprek met dorpsbouwmeester : door Kathleen Helsen

Tijdens de vorige Gecoro is al aangegeven dat er in de verschillende dorpen ontwikkelingen zijn en dat we de identiteit van de dorpen willen bewaren en dat er een gesprek in de planning stond. Dit gesprek was met Edith Wouters (directeur van Ar-tur) en Amber Vermaete. Zij is de architecte die het idee heeft geopperd van een Vlaamse dorpsbouwmeester. Ar-tur heeft dit vervolgens opgevangen en is hierover in gesprek gegaan met Amber Vermaete, ze willen nu een onderzoek doen met de steun van Vlaanderen om na te gaan hoe deze rol in Vlaanderen kan ontwikkeld worden.

Ar-tur wil, geïnspireerd op het Nederlandse model, een dorpsbouwmeester om ontwikkelingen in dorpen te begeleiden en de identiteit van het dorp bewaren. Ar-tur wil hier zien hoe het systeem hier kan ontwikkeld worden. Vlaanderen kent nu in verschillende steden reeds een stadsbouwmeester maar nog geen dorpsbouwmeester. Gezien de verdichting is het een goed idee om een dit te ontwikkelen voor de dorpen. Vlaanderen heeft het idee goedgekeurd maar er is voorlopig nog geen goedkeuring van de financiële middelen.

Hoe zal zo'n bouwmeesterschap vorm krijgen? Hiervoor zal er i.s.m. lokale besturen gezien worden of er interessante cases zijn waarin een dorpsbouwmeester een rol kan opnemen en aan de hand van de praktijk te onderzoeken wat de rol van een dorpsbouwmeester in Vlaanderen kan zijn of best niet is. Op dit moment staat die rol nog niet vast, er is enkel het idee om het onderzoek op te starten met de lokale besturen als partner om concreet proef te draaien en inzichten te verwerven.

De problematieken zijn bekend: verdichting, verappartementisering, gewogen gemiddelde zoeken van wat kan, ... Hoe ga je kwalitatief verdichten, veel inzichten rond stedenbouw maar hoe doe je dit op het platteland, zonder dat mensen het gevoel hebben dat ze hun dorp kwijt zijn. Welke suggesties rond mobiliteit, erfgoed, de spanning tussen erfgoed en nieuwbouw,...

Vraag is of wij geïnteresseerd zijn om mee proef te draaien in het project dat Vlaanderen zou opstarten? Het lijkt alleszins interessant en zal goede inzichten geven en wetenschappelijk onderbouwd worden.

Vr: Heeft Herselt mooie authentieke bouwen? Er zijn al veel dominoblokken, zijn we al niet te laat? Hoe ver staat het project , oude unic, ... nog niets ingediend?

Er is op dit ogenblik nog geen concreet dossier over de zone - vroegere Cash Fresh/Delhaize. Maar dat wordt allicht een dossier met een adviesvraag aan de Gecoro. Het heeft sowieso impact op het dorpscentrum van Herselt en de beleving.

Opm: Als Kempisch IOED, is dit interessant. Het dorp is het dorp niet meer, hoe bewaren we de erfgoedwaarde? Dit is enkel mogelijk als het erfgoed geïntegreerd wordt in de toekomst. Erfgoed kan trouwens ook een modernistisch gebouw te zijn, moet niet persé 19^e gevel zijn. Op dit moment, zijn alle inventarisgebouwen aangeduid. Erfgoedcel heeft mee de gebouwen aangegeven. Project is zeer zeker interessant.

Vr/Opm: Het dorp is niet alleen de gebouwen maar ook de bereikbaarheid. De Delhaize en de Lidl, er is niet op gelet hoe kunnen mensen er naar toe en weer weg, problemen met verkeerssituatie. Bij inrichting van de dorpen moet dit ook meegepakt worden.

Opgelet nu niet vermengen: Artur is de organisatie om kwaliteitsvolle architectuur te stimuleren.

⇒ Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het gesprek met Ar-tur. De Gecoro kan een advies geven over het al dan niet in het proefproject te stappen.

7. Varia

Vr: Vergunnen? Of toch niet?

Er is het beleidsadvies van ILVO voor het verminderen van de druk op de landbouwgrond. Zo bv om geen nieuwe zonevreemde fermettes te vergunnen.

Binnen het Vlaams parlement zijn er hoorzittingen om experten te beluisteren naar hoe zij kijken naar zonevreemde woningen binnen het agrarisch gebied. In Herselt houden we ons aan de huidige wetgeving en passen we deze ook toe. Tegen het eind van het jaar zou Vlaanderen een beslissing geven.

Concluderend is het zo dat je geen beslissingen neemt die ingaan tegen wat Vlaanderen beslist. Vlaanderen laat geen beslissingen passeren die ingaan tegen hun visie. Het heeft geen zin een project te gaan vergunnen waarvan je weet dat het project hierdoor jaren vertraagd of tegengehouden gaat worden.

Vr: Welke redenering zit er bij het college voor een bepaald project al dan niet op de Gecoro te zetten?

Is het zinvol? Het CBS laat hier de ruimte aan de Gecoro om in overleg te bepalen welke projecten op Gecoro komen.

Vr: In hoeverre is de inhoud van deze vergadering vertrouwelijk?

Zie art 7§2 maar je zit hier als vertegenwoordiger van je vereniging: eens aftoetsen wat kan en wat niet.

Interessante onderwerpen om te bekijken:

Het Merodepad: de 6 dagen hike zou starten in 2027. Enkel informatieve toelichting, Gecoro heeft hierin geen adviserende rol meer.

Suggesties namens Voka: KMO-zones, opportuniteiten hier naar de toekomst toe.

8. Ontwerpagenda volgende Gecoro

- Goedkeuring verslag 2 februari 2026
- Huishoudelijk reglement
- Beleidskader Trage wegen: uitnodiging naar regionale landschappen
- Toelichting van een aantal erfgoedelementen in Herselt

Maandag 20 april om 19u raadzaal

9. Beraadslaging

De vertegenwoordigers van de politieke fracties en schepen van RO , Kathleen Helsen verlaten de zaal voor de aanvang van de beraadslaging.

Na te gaan: is er een financiële kost? Wel zeker al personeelskost.

Advies =>

De Gecoro adviseert het CBS in het project te stappen om zo Herselt op te waarderen en zo een voortrekkersrol op te nemen.

Opgemaakt te Herselt op 2 februari 2026.

Ellen Lonneu
Voorzitter

Digitaal ondertekend
door Ellen Lonneu
(Signature)
Datum: 25/02/2026
09:34:13

Nadia Van Rompay
Plaatsvervangend secretaris

Digitaal ondertekend
door Nadia Van
Rompay (Signature)
Datum: 25/02/2026
09:27:09