

Verslag vergadering van GECORO dd. 1 december 2025

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	Verontschuldigd	
	Evelien Müller	Aanwezig		Jan Van Tricht	Aanwezig	
	Karolien Van der Veken	Aanwezig		Arne Proost	Aanwezig	
	Yannick Van Springel	Aanwezig		Roxanne Van den Wouwer	Verontschuldigd	
	Bart Paeshuyse	Aanwezig		Wout Verbruggen	Aanwezig	
MAATSCHAPPELIJKE GELEDINGEN						
Oudercomité Ter Vest	Tom Nees	Verontschuldigd				
NKWV	Jacques Bourgeois	Aanwezig				
VOKA	Sofie Papen	Aanwezig				
Unizo groot Herselt	Christel Bruynseels	Aanwezig				
Boerenbond	Stef Sools	Verontschuldigd				
Erfgoedcel	Karel Eyckmans	Aanwezig				
IEOD	Dries Tys	Aanwezig				
Ouderenadviesraad	Emmy Van Kerckhoven	Aanwezig				
POLITIEKE FRACTIES³						
N-VA Herselt		-----				
Mensen met Mensen		-----				
CD&V+2230		-----				
Vlaams belang		-----				
ANDEREN						
Bevoegde schepen	Kathleen Helsen	Aanwezig				
Administratie	Sabina De Kock	Aanwezig				

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

Toelichting

1. Welkomstwoord - Algemene inleiding

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO) is een verplicht adviesorgaan van de gemeente. De GECORO geeft adviezen over het ruimtelijk beleid van de gemeente aan het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad. In bepaalde gevallen is het advies van de GECORO zelfs verplicht.

GECORO zal advies geven bij:

- grotere of beeldbepalende projecten die ingediend zijn
- belangrijke ruimtelijke beslissingen in de gemeente
- de opmaak van beleidsplannen, verordeningen, RUP's, ...
- vrijgave van WUG

Uit de deskundigen die weerhouden zijn is mevr. Ellen Lonneu aangeduid als voorzitter. 'tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren' – Willem Elsschot
De GECORO kan een verbindende rol spelen en het doel, een toekomstig Herselt a.h.v. adviezen ondersteunen.

*Voorstelling aanwezigen:

Korte introductie van de aanwezigen, hun interesse en keuze om te zetelen in de GECORO
=> Hieruit valt te concluderen dat diverse maatschappelijke visies aanwezig zijn. Er is veel expertise aanwezig en elke invalshoek telt.

*Communicatie: De leden zullen via mail geïnformeerd worden. Verder is er voor de GECORO een teams kanaal waar minstens 2 weken voor elke vergadering de nodige documenten (vnl. grotere bestanden) worden opgeladen.

2. Toelichting huishoudelijk reglement

GECORO heeft een huishoudelijk reglement. <https://www.herselt.be/gecoro>

Er is het voorstel om hierin een aanpassing te doen m.b.t. art 4§6. De aanpassing zorgt ervoor dat de expertise van de plaatsvervangende leden ook meetelt.

Art. 4 De leden

§6 De plaatsvervangende leden mogen de vergaderingen van de GECORO bijwonen, dit zowel voor de bespreking, beraadslaging en stemming. Deelname aan de bespreking, beraadslaging en stemming wordt niet toegestaan.

Voorgestelde aanpassing

§6 De plaatsvervangende leden mogen de vergaderingen van de GECORO bijwonen, dit zowel voor de bespreking, beraadslaging en stemming. [Deelname aan de bespreking en beraadslaging is toegestaan.](#) Deelnemen aan de stemming wordt niet toegestaan.

Goedkeuring dient vandaag niet te gebeuren. Vraag om dit volgende vergadering goed te keuren. Daarna kan het aangepast reglement naar het schepencollege en dan vervolgens naar de gemeenteraad. Eventuele andere voorstellen tot aanpassing, graag vooraf melden.

3. Toepassing van de ruimtelijke instrumenten

Later zullen dossiers behandeld worden maar het is aangewezen om als voorbereiding op volgende vergadering een aantal zaken al door te nemen.

Er is een heel instrumentarium ter beschikking om te komen tot adviezen. Deze zijn zowel op Vlaams, provinciaal als gemeentelijk niveau beschikbaar. Veelal met een verordenend karakter. Er zijn beperkte afwijkingen mogelijk maar hier gaat een grondige motivatieplicht aan vooraf.

Dit instrumentarium laat toe om vooraf al enkele principes of visies af te toetsen of wordt gehanteerd in een later stadium als een effectief dossier passeert.

- ⇒ Verordening woonkwaliteit – <https://www.herselt.be/verordening-woonkwaliteit>
Deze komt boven op de norm van Vlaanderen.
Verordening woonkwaliteit is er om te verzekeren dat vnl. bij grotere projecten aan een aantal minimumvereisten zal worden voldaan.
Opm.: Sociale woonprojecten moeten hier niet aan getoetst worden.
Voor de toekomst kan de verordening woonkwaliteit worden herzien of aangevuld.
- ⇒ Uitvoeringsplannen:
 - ⇒ RUP woonkernen <https://www.herselt.be/rup-woonkernen-stedenbouwkundige-voorschriften>
Op gegeven moment was er een toename van het aantal appartementen maar geen instrument om deze evolutie te kaderen. Later is in 2018 het RUP goedgekeurd. Dit bestaat uit 4 onderdelen: memorie van toelichting (niet verordenend), grafisch plan, algemene bepalingen en stedenbouwkundige voorschriften.
 - ⇒ RUP woonzones <https://www.herselt.be/ruimtelijke-uitvoeringsplannen-rup>
Herselt heeft als gemeente de meeste weekendverblijven, RUP Woonzones brengt duidelijkheid in deze zones.
 - ⇒ BPA Limberg <https://www.herselt.be/bijzondere-plannen-van-aanleg-bpa>
Verduidelijking voor het gebied rond de MIXX, recreatiezone,...
- ⇒ VCRO
Artikel 1.1.4.
De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

RUP Woonkernen

Enkele aandachtspunten:

Er zijn 4 kernen ingekleurd in zones met elk specifieke voorschriften (zones te zien op grafische plannen). Deze voorschriften van elk deelgebied dienen steeds samen gelezen te worden met de algemene voorschriften.



Voor de verkavelingen is het zo dat de voorschriften zijn opgeheven bij de inwerkingtreding van het RUP Woonkernen. Voorschriften van bestaande niet vervallen verkavelingen in landelijke woonlinten (overdruk) blijven van toepassing. Hier zijn de voorschriften van de verkavelingen niet overschreven en is er een strengere visie.

Elke zone heeft verder stedenbouwkundige voorschriften. Beperkte afwijkingen zijn mogelijk bv profiel, weliswaar met duidelijke aanvaardbare motivatie. Er zijn echter geen afwijkingen mogelijk op het groenaandeel.

Vanaf 6 wooneenheden wordt dit beschouwd als een speciale projectaanvraag, dit brengt voordelen mee zoals meer mogelijkheden tot het afwijken van de voorschriften. Dit zal dan gecompenseerd moeten worden met een hoger aandeel groenpercentage. Dit zullen vnl. de projecten zijn die hun weg vinden naar de GECORO.

(Artikel 0.20 – specifieke projectaanvraag (vanaf 6 WE/kavels, beeldbepalende locatie, erfgoed)

Een project/aanvraag zal twee beoordelingen ondergaan:

Legaliteitstoets en opportuniteitstoets (maatschappelijk wenselijk, impact mobiliteit, de goede ruimtelijke ordening, ...)

Kan het dossier de legaliteitstoets niet doorstaan, dan kan er geen vergunning worden verleend. Zelfs als een aanvraag de legaliteitstoets doorstaat, dan kan een negatieve opportuniteitstoets alsnog voor weigering zorgen.

Meer algemene informatie: <https://www.herselt.be/bouwen-en-verbouwen> en bouwproject realiseren <https://www.herselt.be/bouwproject-realiseren>

4. Vragen

Vr: Frequentie van de vergaderingen

Antw:

Dit is afhankelijk van de initiatieven van de GECORO en van de projecten die binnenkomen, m.b. grote projecten die afwijken van het globale kader. Hierbij is zeker input nodig om te komen tot een kwalitatief project

Verder is het zo dat er in het meerjarenplan ruimte is om bijkomende instrumenten te ontwikkelen. Het meerjarenplan is bezorgd aan de gemeenteraadsleden en ligt ter goedkeuring voor op de gemeenteraad van 15 december.

1. Er ligt werk op de plank om een kader te creëren voor een RUP open ruimte

2. Nu is er al de verordening woonkwaliteit, er is de behoefte om een verordening woonomgeving op te maken. Met woonomgeving wil we ruimer kijken dan enkel het perceel. Hiervoor is er nu overleg met IOK. De eerste aanzet en input zal komen van IOK. Daarop zal dan binnen de GECORO verder gewerkt worden.
3. Ontwikkeling/uitwerking van de masterplannen voor Bergom, Blauberg en Ramsel
 - a. Voor Bergom en Blauberg is er een participatietraject aan gekoppeld. Registreren welke infrastructuur er al aanwezig is om een aangenaam dorp te bekomen. Wat is nog nodig, wat is overbodig. IOK is nu al mee aan het kijken welke infrastructuur er is. Deze legislatuur zal er nog een eerste start worden genomen, met de acties die hieraan gekoppeld zijn,
 - b. M.b.t. Ramsel zijn er al gesprekken met Kempisch landschap voor de pastorie. Ze hebben al scenario's uitgewerkt waarbij de pastorie en het gemeentehuis als vertrekpunt dienen. Bedoeling is deze in overheidshanden te houden en ze te benutten voor dienstverlening en het gemeenschapsleven. Ook in Ramsel zal het eigen patrimonium in kaart worden gebracht om zo een zicht te krijgen op de nodige investeringen en het potentiële gebruik van die gebouwen (patrimoniumstrategie)
4. BPA Limberg

Vraag vanuit de organisaties, die daar actief zijn, om het BPA te herzien. Mevr. K. Laeremans is als beheerder van de MIXX in gesprek met de organisaties. Tegen februari wil ze dit helder hebben.

Er zal ook een gesprek volgen met Vlaanderen en de provincies om te bekijken hoe dit kan gerealiseerd worden. De creatie van een nieuw rup duurt al snel 3 tot 4 jaar, dus de volgende legislatuur zal dit op de agenda blijven.

Dus vergaderingen zullen redelijk frequent plaatsvinden.

Er is ook een mogelijks groot project in Herselt op til, vanaf de kerk tot aan de pastorie. Hier zal de GECORO ook bij worden betrokken. Eind januari 2026 zal er een gesprek hiervoor plaatsvinden met de dorpsbouwmeester (niet de Vlaamse bouwmeester). Deze ontwikkelt specifiek een visie voor dorpen. Ar-tur wil nu ook dorpsbouwmeester ondersteunen. Mogelijks een rol weggelegd voor Amber Vermaete (verkennend gesprek - rol dient nog te worden besproken).

Bedoeling is het dorpse karakter van de gemeente te bewaren, hoe dit te doen, welke sleutels hebben we in handen.

Er is ook een aanvraag naar Vlaamse bouwmeester uitgegaan. Reactie hierop wordt verwacht in de loop van december.

Verder is er budget voorzien voor o.m. studiedagen te volgen, uitnodigen van een spreker of om projecten te bezoeken,

Vr: Is iedereen vandaag aanwezig?

Antw:

Bij het overlopen blijken politieke fracties niet aanwezig. Hier zal een administratieve vergissing aan de basis liggen. Volgende keer zullen de uitnodigingen vertrekken vanuit de dienst omgeving.

De jeugdraad is verder vervangen door de oudercomités.

Vr : Behoeft een ondervoorzitter?

Antw:

Het is keuze van de GECORO om een ondervoorzitter aan te stellen. Dit is een keuze geen verplichting. Via mail aan de dienst kunnen kandidaturen tegen volgende keer ingediend worden.

Vr : *Is er een verslag?*

Antw:

Er zal bij elke vergadering een verslag volgen.

Vr : *Wanneer is de volgende vergadering?*

Antw:

Volgende vergadering

Op dit moment is er nog geen GECORO-waardig dossier binnen.

We leggen nu al de volgende vergadering vast: 2 februari 2026 om 19 u

5. Agendapunten volgende vergadering

- huishoudelijk reglement
- ondervoorzitter
- vragen rond RUP's
- mogelijks een dossier
- toelichting van verkennende gesprekken met dorpsbouwmeester
- varia

Opgemaakt te Herselt op 1 december 2025.

Ellen Lonneu

Voorzitter

Digitaal ondertekend

door Ellen Lonneu

(Signature)

Datum: 29/12/2025

19:14:28

Nadia Van Rompay

Plaatsvervangend secretaris

Digitaal ondertekend

door Nadia Van

Rompay (Signature)

Datum: 29/12/2025

17:30:55