

NOTA: BEHANDELING ADVIEZEN EN BEZWAREN

1. CONTEXT

Van 2 december 2025 tot en met 31 december 2025 werd de adviezenronde en het openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. De Provincie Antwerpen bracht op 11 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit met enkele juridische bedenkingen per artikel. De GECORO bracht op 18 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit, met zowel inhoudelijke, tekstuele als beleidsmatige opmerkingen. Op 24 december 2025 liet het Departement Omgeving weten dat het geen advies uitbrengt.

De adviezen worden hieronder beoordeeld en gemotiveerd beantwoord in functie van de finale tekst.

De adviezen worden hieronder beoordeeld en gemotiveerd beantwoord in functie van de definitieve tekst. De uitgangspunten en de door het college vooropgestelde antwoorden en beslissingen, zoals gepresenteerd op 2 februari 2026, worden integraal meegenomen bij deze weerlegging.

2. ADVIEZEN

A. Provincie Antwerpen

1.1 Artikel 1, §2 – Mogelijkheid tot opleggen van hogere lasten “geval per geval”

1.1.1 Advies

De Provincie geeft aan dat het juridisch niet toegelaten is om financiële lasten “geval per geval” hoger op te leggen dan de lasten die expliciet in de verordening zijn vastgelegd. Financiële lasten moeten steeds verordening gebonden zijn en mogen niet buiten de formeel vastgestelde kaders verhoogd worden. De Provincie wijst erop dat de ontwerp tekst een te ruime bevoegdheid toekende aan het bestuur.

Daarnaast blijkt uit de oorspronkelijke ontwerp tekst dat artikel 1, §2 effectief toeliet om financiële lasten ad hoc te verhogen, aangezien de tekst stelde dat “grotere stedenbouwkundige lasten dan voorzien in deze verordening” konden worden opgelegd, zowel financieel als in natura.

1.1.2. Beoordeling

De opmerking is terecht. De definitieve tekst zal expliciteren dat financiële lasten uitsluitend kunnen worden opgelegd binnen de expliciete grenzen van de verordening. Het “geval per geval”-principe kan uitsluitend gelden voor lasten in natura. Het discretionaire karakter wordt dus fors ingeperkt, geheel conform het decretaal kader.

1.1.3. Gevolg

Artikel 1, §2 wordt herformuleerd zodat er geen ruimte meer is voor ad-hoc verhoging van financiële lasten en de bepaling volledig aansluit bij het wettelijke kader.

1.2 Artikel 4 – Vrijstelling voor zonevreemde gebouwen bij overmacht

1.2.1. Advies

De Provincie vraagt zich af of er een rechtsgrond bestaat om decretaal verplichte lasten (voor zonevreemde constructies) vrij te stellen in geval van overmacht, zoals in de ontwerptekst werd voorzien.

1.2.2. Beoordeling

Uit bijkomende afstemming met Vlaanderen blijkt dat de decreetgever geen enkele rechtsgrond biedt om in geval van overmacht af te wijken van de verplichting tot het opleggen van lasten bij zonevreemde handelingen. De gemeente is niet bevoegd om hierop via een verordening een uitzondering te creëren. Het voorgestelde vrijstellingsmechanisme wordt daarom niet behouden. Om waar mogelijk toch proportioneel te handelen, wordt voor situaties van overmacht een symbolisch minimumbedrag van €1 voorzien. Dit doorbreekt het decretaal kader niet, maar vermijdt onnodige financiële lasten.

1.2.3. Gevolg

Het decretaal kader wordt volledig gehandhaafd; de vrijstelling voor zonevreemde gebouwen bij overmacht wordt geschrapt en vervangen door een symbolische minimale financiële last van €1.

B. GECORO

2.1. H1, art. 1, §4 – Nutsinfrastructuur (projectgebonden vs. wijkbedienend)

2.1.1. Advies

De GECORO adviseert om in de verordening een expliciet onderscheid te maken tussen projectgebonden nutsinfrastructuur (die niet als last mag meetellen) en een eventueel ruimer wijkbedienend deel (dat in bepaalde gevallen wel zou kunnen worden meegewogen als stedenbouwkundige last in natura).

2.1.2. Beoordeling

Het college volgt deze redenering niet. Uit het technisch advies van Fluvius blijkt dat eventuele wijkbedienende uitbreidingen in de praktijk nauwelijks voorkomen, aangezien het geleverde vermogen van een hoogspanningscabine vrijwel altijd volledig nodig is voor het project zelf. De meerwaarde voor de ruimere omgeving is doorgaans minimaal. Een onderscheid invoeren in de verordening zou administratieve complexiteit creëren voor situaties die in realiteit zelden tot nooit voorkomen. Om reden van vereenvoudiging wordt dit onderscheid daarom niet opgenomen.

2.1.3. Gevolg

Artikel 1, §4 blijft ongewijzigd en het voorgestelde onderscheid wordt niet expliciet opgenomen.

2.2. H2, art. 2, §2, 7° – Verhoging bedrag zonevreemde functiewijzigingen

2.2.1. Advies

De GECORO stelt een verhoging van het bedrag voor zonevreemde functiewijzigingen voor tot een richtbedrag van €100/m², omdat dit een gunstmaatregel is voor de aanvrager en dus hoger mag liggen.

2.2.2. Beoordeling

De opmerking wordt gedeeltelijk gevolgd. Het college gaat akkoord in de verhoging maar gematigd, zijnde naar €70/m². Dit verhoogt de signaalfunctie van de maatregel, maar blijft proportioneel in lijn met de bedragen van de verordening.

2.2.3. Gevolg

Het bedrag wordt verhoogd naar €70/m² in art. 2, §2, 7°.

2.3 H4 – Vrijstelling voor bescheiden woonaanbod

2.3.1. Advies

De GECORO adviseert om projecten met een bescheiden woonaanbod (volgens het Brasschaatse toewijzingsreglement) op te nemen in de vrijstellingen.

2.3.2. Beoordeling

Ondanks de onzekerheid over subsidiekanalen, beslist het college om het bescheiden woonaanbod toch op te nemen als vrijstelling. Dit waarborgt de beleidsruimte op langere termijn en vermijdt dat de verordening moet worden herzien wanneer er toch mogelijkheden zijn.

2.3.3. Gevolg

De categorie “bescheiden woonaanbod” cfr. het Brasschaatse toewijzingsreglement Bescheiden Woonaanbod goedgekeurd dd. 24 juni 2024 wordt toegevoegd aan de vrijstellingslijst.

2.4 H6, art. 6 – Berekening per schijf (vertrapte schaal)

2.4.1. Advies

De GECORO stelt voor om een trapsgewijze schaal toe te passen, waarbij de eerste woongelegenheden goedkoper worden belast dan de volgende cfr. de voorziene schijven in de ontwerpverordening.

2.4.2. Beoordeling

Het voorstel wordt niet gevolgd. Objectieve simulaties tonen een substantieel inkomstenverlies. Het college behoudt een uniforme schaal.

2.4.3. Gevolg

De uniforme tariefstructuur blijft behouden.

2.5 H6, art. 6 – Differentiatie kern / buitengebied + zoneringsplan

2.5.1. Advies

De GECORO stelt voor om in de berekening van de lasten te differentiëren naargelang de ligging in kern of buitengebied, en hiervoor een zoneringsplan op te nemen als juridisch onderbouwende basis.

2.5.2. Beoordeling

Het voorstel wordt niet gevolgd. Hoewel dit ruimtelijke differentiatie theoretisch verdedigbaar is, beslist het college om deze differentiatie niet op te nemen in de verordening. De differentiatie wordt reeds gestuurd via de geldende en toekomstige ruimtelijke visies, waardoor bijkomende differentiatie in de lastenregeling niet wenselijk wordt geacht.

2.5.3. Gevolg

Er wordt geen differentiatie ingevoerd tussen kern en buitengebied, en er wordt geen zoneringsplan toegevoegd aan de verordening.

2.6. Verhoging van bedragen voor handelsfuncties

2.6.1. Advies

De GECORO stelt voor om na te denken over een verhoging van het bedrag voor handelsfuncties om het grote verschil met wonen te verkleinen.

2.6.2. Beoordeling

Het college volgt dit voorstel niet. In lijn met het ondernemersvriendelijke profiel en rekening houdend met de recente verhoging van opcentiemen, wordt het huidig niveau behouden om verweving te stimuleren en ongewenste verschuiving naar louter residentieel te vermijden.

2.6.3. Gevolg

Het huidige lastenbedrag voor handelsfuncties wordt behouden.