NOTULEN VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDSZAKEN 10 SEPTEMBER 2026

Op 10 september 2026 vergadert de gemeenteraadscommissie grondgebiedszaken regelmatig en in vereist getal, Johan Van Limbergen, voorzitter, opent de vergadering om 19u00.

Aanwezig: Johan Van Limbergen, voorzitter

Yani Brems, Steffen De Langhe, Carla Herremans, Vicente Pascual Termens, Emely Van Grunderbeeck, leden

Sven Cuyt, secretaris

Heidi Nuyts, secretaris

Verontschuldigd: Patrick Marnef, Maaike De Maeyer, leden

Tibo Roekaerts, schepen

NOTULEN

Aanwezige raadsleden:
Tom Dewandelaere en Rik Röttger

1. DIENST OMGEVING - ZAAK DER WEGEN - PROJECT SYMFONIE - PUBLIEKE ERFDIENSTBAARHEID ANTWERPSESTRAAT-HOSPITAALSTRAAT EN OVERDRACHT - OMV/202500144/OPR

Op 26 december 2025 werd een aanvraag tot omgevingsvergunning (ref. OMV/2025000144/OPR) ingediend voor de bouw van meergezinswoningen langsheen de Antwerpsestraat 100-104 en de Hospitaalstraat 21-27 en meer bepaald op de percelen ten kadaster gekend onder Boom, 1ste afdeling, sectie B nr 390/N, 390/S, 382/R, 390/R, 386/H, 390/2T, 389/S2, 390/K, 389/V3, 389/P3, 389/R3. Het dossier werd op 21 april 2026 volledig en ontvankelijk verklaard door de gemeente.

De aanvraag betreft het oprichten van meerdere gebouwen met een totaal van 114 woonentiteiten. Deze woningen worden gebouwd op een ondergrondse kelder die de parkeervoorzieningen, bergingen, hemelwateputten en septische putten bevat.

Blok A langsheen de Antwerpsestraat telt maximaal 8 bouwlagen. Blok D langsheen de hospitaalstraat telt 4 bouwlagen. Tussen deze twee blokken in treffen we blok B met 5 bouwlagen, blok C met 4 bouwlagen, blok E met 3 bouwlagen en blok M met 6 bouwlagen. Blok M betreft de muziekschool die gerenoveerd zal worden.

De inplanting van blok A langsheen de Antwerpsestraat betreft een rechtelijn. Deze lijn wijkt af van de bestaande rooilijn. De driehoek tussen de voorgevelbouwlijn en de bestaande rooilijn zal overgedragen worden aan het openbaar domein. Daarbij wordt de rooilijn verlegd op de lijn van de voorgevel.

De doorsteek tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat betreft een publieke erfdienstbaarheid van doorgang waarbij een rooilijn vastgelegd wordt. Deze erfdienstbaarheid wordt vastgelegd in een overeenkomst.

Hiertoe werd een wegenisdossier met rooilijnplannen aan de aanvraag toegevoegd.

Overeenkomstig artikel 31 van het Omgevingsvergunningendecreet wordt een aanvraag die de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat door de bevoegde overheid voorgelegd aan de gemeenteraad om een beslissing te nemen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Met toepassing van artikel 12 §2 van het Gemeentewegendecreet kan de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg opgenomen worden in een omgevingsvergunning, voor zover die wijziging past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden. Die mogelijkheid geldt voor zover het aanvraagdossier een ontwerp van rooilijnplan bevat dat voldoet aan de door dit decreet gestelde eisen op het vlak van de vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen of voor zover het een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat.

Als de beoogde wijziging, verplaatsing of opheffing betrekking heeft op een gemeentelijk rooilijnplan dat niet in een ruimtelijk uitvoeringsplan is opgenomen, neemt de gemeenteraad eerst een beslissing over het al dan niet wijzigen of opheffen van het gemeentelijk rooilijnplan, alvorens te beslissen over de goedkeuring, vermeld in artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Beschrijving van de plaats
De aanvraag wordt ingesloten tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat. De Antwerpsestraat is een gewestweg met een 2x2 profiel met aan beide zijden parkeerstroken. Aan de zijde van het project treffen we een dubbelrichtingsfietspad en een bushalte met schuilinfrastructuur. De gebouwen in de omgeving hebben voornamelijk een woonfunctie met een bouwhoogte variërende tussen de 3 en 6 bouwlagen.

De Hospitaalstraat is een woonstraat met een hoogte van twee bouwlagen onder hellend dak. In deze straat treffen we de muziekschool met een hoger gabarit van twee hoge bouwlagen onder hellend dak.

Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.

Beschrijving van de aanvraag
Voorliggende zaak der wegen betreft twee elementen uit het dossier.

Ten eerste wordt een gewijzigde rooilijn gevraagd langsheen de Antwerpsestraat. Deze rooilijn kent op vandaag een knik. Er wordt geopteerd om deze knik weg te werken en een rechte rooilijn te voorzien waarbij een driehoek van 11 m² overgedragen wordt aan het openbaar domein. Daarbij komt een herinrichting van het openbaar domein langsheen de Antwerpsestraat voor de realisatie van de in-en uitrit naar de ondergrondse kelder en om de publiek erfdienstbaarheid, brandweg en weg voor vuilniswagen te bereiken.

Verder wordt een doorsteek vanaf de Antwerpsestraat naar de Hospitaalstraat voorzien doorheen het projectgebied. Deze doorsteek zal deel uit maken van het netwerk van trage wegen. Deze grond wordt niet overgedragen aan het publiek (openbaar) domein maar er wordt een erfdienstbaarheid van publiek recht met betrekking tot doorgang gevestigd. Deze erfdienstbaarheidszone heeft een oppervlakte van 371m² en heeft een breedte van 2,5m, met een beperkte lokale verbreding ter hoogte van de nutsvoorziening (cabine Fluvius).

Ze loopt vanaf de Antwerpsestraat aan de zuidelijke projectzijde onder blok A, verder aan de zuidelijke zijde van blok B tot aan de cabine van Fluvius, tussen blok C en M en tot slot om onder blok D aan te sluiten op de Hospitaalstraat. Deze doorsteek wordt met wegneembare paaltjes afgesloten van het openbaar domein. Ook de vuilnisophaling en brandweer maken gebruik van deze erfdienstbaarheid bereikbaar.

Bij deze erfdienstbaarheid wordt een afspraken nota gevoegd. Daarbij worden volgende afspraken voorgesteld:
Deze doorgang wordt afgesloten voor niet bewoners volgens volgend regime:

- Zomerperiode (1 april – 30 september): gebruik door niet-bewoners toegestaan van 6u tot 22u00.

- Winterperiode (1 oktober – 31 maart): gebruik door niet-bewoners toegestaan van 6u tot 19u30.
- Indien het Lokaal bestuur dit nodig acht in functie van de openbare veiligheid, kan deze beslissen om openbare camera's te plaatsen.
- De vuilnisbakken langs de doorgang worden door de gemeente onderhouden en geledigd

<u>Adviezen en argumenten</u>
Conform artikel 31 van het Omgevingsvergunningsdecreet komt het toe aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de zaak van de wegen.

De gemeenteraad dient zich te beperken tot de aspecten die betrekking hebben op de zaak der wegen, zonder uitspraak te doen omtrent de conformiteit van de aanvraag met de stedenbouwkundige beoordelingselementen en de goede ruimtelijk ordening.

Het Gemeentewegendecreet heeft – volgens artikel 3 van dit decreet - tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.
In uitvoering van artikel 4 van het Gemeentewegendecreet dient bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet minimaal rekening te worden gehouden met de volgende principes:
1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;

2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;
3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;
4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;
5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

De afwegingen met betrekking tot bovenstaande principes zijn opgenomen onder titel “motivatie inzake de zaak der wegen” (zie verder).

Adviezen
De gemeenteraad beslist uitsluitend over de aanleg, ligging, ruimtelijke inpassing en het openbaar karakter van de nieuwe doorgang (art. 4 Decreet Gemeentewegen).
Derhalve worden enkel die adviezen opgenomen die:

- betrekking hebben op de wegenis zelf,
- of op de veiligheid, toegankelijkheid of inrichting van die doorgang,
- of op de juridische modaliteiten van de erfdienstbaarheid.

Het advies van de wegbeheerder, **het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV**), is gunstig onder volgende voorwaarden:

- Op eigen terrein moet signalisatie worden voorzien om automobilisten te attenderen op het dubbelrichtingfietspad dat deel uitmaakt van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk.
- Er moet een snelheidsremmer worden aangebracht bovenaan de garagehelling of net voor de grens met het openbaar domein.
- Een eventuele slagboom moet onderaan de helling worden geplaatst.

Het Departement Mobiliteit & Openbare Werken bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het departement benadrukt dat het project gelegen is op een kernverdichtende locatie met een goede doorwaadbaarheid voor actieve weggebruikers. De nabijheid van het bovenlokaal fietsnetwerk en het openbaar vervoer wordt als een duidelijke ruimtelijke meerwaarde beschouwd.
MOW formuleert twee ruimtelijke aandachtspunten die richtinggevend zijn voor de verdere uitwerking van de omgeving:

- Stationsomgeving – bereikbaarheid en aantrekkelijkheid De bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving voor voetgangers en fietsers dient te worden versterkt. Dit vormt een aandachtspunt bij de toekomstige inrichting van de publieke ruimte en de verbindingen tussen het projectgebied en het station.
- Oversteekbaarheid A12 – knelpunt voor actieve weggebruikers De huidige oversteekbaarheid van de A12 blijft een structurele beperking voor voetgangers en fietsers. MOW vraagt dat dit knelpunt wordt meegenomen in de ruimtelijke afweging en dat de verbindingen richting het centrum en het station worden verbeterd.

Dit advies heeft geen impact op de beoordeling van de zaak der wegen, aangezien de geformuleerde aandachtspunten betrekking hebben op de ruimtelijke context en niet op de voorgestelde wijziging van het gemeentelijke wegennet.
De Vlaamse vervoersmaatschappij **De Lijn** bracht een gunstig advies uit zonder voorwaarden.

Geen van de adviezen heeft een impact op de zaak der wegen.

Openbaar onderzoek
Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van **30 april 2026 tot en met 29 mei 2026**.
Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend. Dit enige bezwaarschrift werd digitaal ingediend.

De elementen van bezwaar hadden betrekking op:
- onvolledigheid van de aanvraag,
- parkeernormen,
- hinder en mobiliteit,
- goede ruimtelijke ordening,
- publieke erfdienstbaarheid en ontsluiting,
- procedurele aspecten van de zaak der wegen.

De gemeenteraad beoordeelt enkel die onderdelen van het bezwaar die betrekking hebben op de aanleg, ligging, ruimtelijke inpassing en het openbaar karakter van de nieuwe doorgang tussen Antwerpsestraat en Hospitaalstraat.

Bezwaarelementen die buiten de bevoegdheid van de gemeenteraad vallen
De volgende elementen hebben geen betrekking op de aanleg, ligging of ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe doorgang en vallen daarom buiten de bevoegdheid van de gemeenteraad in het kader van de zaak der wegen:
- onvolledigheid van de aanvraag;
- de toepassing van de gemeentelijke parkeerverordening;
- hinder- en mobiliteitsaspecten die geen verband houden met de aanleg of het gebruik van de doorgang;
- de algemene beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het bouwproject.

Bezwaarelementen over de publieke erfdienstbaarheid en ontsluiting
Het bezwaaronderdeel “publieke erfdienstbaarheid en ontsluiting” bevat elementen die relevant zijn voor de beoordeling van de zaak der wegen.

De volgende onderdelen van het bezwaar hebben betrekking op de aanleg, ligging, ruimtelijke inpassing en het openbaar karakter van de doorgang:
- de fysieke aanleg van de doorgang,
- de ligging en verbinding tussen Antwerpsestraat en Hospitaalstraat,
- de ruimtelijke inpassing van de verbinding binnen het lokale wegennet,
- de beoordeling van de doorgang als openbaar toegankelijk tracé.

Deze elementen worden door de gemeenteraad inhoudelijk beoordeeld. De gemeenteraad stelt vast dat de voorziene doorgang een bijkomende verbinding creëert voor voetgangers en fietsers tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat en daarmee bijdraagt aan de doorwaadbaarheid van het bouwblok en het netwerk van zachte mobiliteit. De doorgang is ruimtelijk aanvaardbaar binnen de voorgestelde ontwikkeling en verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Gemeentewegen.

Elementen die betrekking hebben op de modaliteiten van de publieke erfdienstbaarheid van doorgang:

De volgende elementen uit het bezwaar hebben betrekking op de modaliteiten van de erfdienstbaarheid van openbaar nut:
- toegankelijkheidsuren;
- afsluitbaarheid en eventuele (voorwaarden voor) poorten;
- beheer en toezicht;

- onderhoudsverdeling;
- kostenverdeling;
- verlichting ;
- cameratoezicht;
- eventuele proefperiodes of evaluatieregelingen.

Deze elementen bepalen het openbaar karakter, de gebruiksmodaliteiten en de feitelijke toegankelijkheid van de doorgang. Het betreft essentiële onderdelen van de erfdienstbaarheid, die door de gemeenteraad zelf moeten worden vastgesteld.

De gemeenteraad houdt bij deze beoordeling rekening met de aangepaste afspraken die aan het dossier werden toegevoegd en legt de definitieve modaliteiten van de erfdienstbaarheid vast in deze beslissing.

De notariële akte die nadien wordt verleden heeft uitsluitend tot doel de door de gemeenteraad vastgestelde publieke erfdienstbaarheid en haar modaliteiten juridisch vast te leggen. De akte kan geen bijkomende of afwijkende voorwaarden bevatten ten opzichte van hetgeen door de gemeenteraad werd beslist.

De gemeenteraad stelt vast dat de oorspronkelijke afsprakennota gevoegd bij de vergunningsaanvraag niet volledig overeenstemt met de modaliteiten die kunnen worden weerhouden in het kader van de voorliggende beslissing.

Om die reden wordt bij deze beslissing een aangepaste afsprakennota gevoegd. Deze aangepaste versie vervangt en primeert op de oorspronkelijke afsprakennota die door de aanvrager werd ingediend in het omgevingsvergunningsdossier.

4.3. Conclusie
Geen van de ingediende bezwaren verhindert de gemeenteraad om een beslissing te nemen over de zaak der wegen.

- **De bezwaren die betrekking hebben op de aanleg, ligging, ruimtelijke inpassing en het openbaar karakter van de doorgang worden door de gemeenteraad inhoudelijk beoordeeld.**
- **De bezwaren die betrekking hebben op andere aspecten van de omgevingsvergunning vallen buiten de bevoegdheid van de gemeenteraad.**
- **De bezwaren die betrekking hebben op de modaliteiten van de erfdienstbaarheid worden door de gemeenteraad meegenomen bij de vaststelling van de inhoud van de erfdienstbaarheid van openbaar nut.**

De gemeenteraad kan bijgevolg overgaan tot een gemotiveerde beslissing over de zaak der wegen en de inhoudelijke vastlegging van de erfdienstbaarheid.

Motivatie inzake de zaak der wegen

De gemeenteraad dient zich uit te spreken over de aanleg, ligging en ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe doorgang tussen Antwerpsestraat en Hospitaalstraat, evenals over de grondoverdracht langsheen de Antwerpsestraat en de vestiging van de publieke erfdienstbaarheid van doorgang.

De voorgestelde wijziging aan het gemeentelijke wegennet wordt als volgt gemotiveerd:
De voorgestelde wijziging aan het gemeentelijke wegennet kan als volgt worden gemotiveerd:

1. Algemeen belang

Overeenkomstig artikel 4, 1° van het decreet Gemeentewegen dienen wijzigingen van het

gemeentelijk wegennet steeds ten dienste te staan van het algemeen belang.

Voorliggend project sterkt er toe om een grondoverdracht te realiseren ten voordele van het openbaar domein langsheen de Antwerpsestraat enerzijds en een erfdienstbaarheid van doorgang te realiseren tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat. De overdracht draagt bij aan de uniformisering van het wegennet. De bijkomende doorsteek versterkt het fijnmazig netwerk gecreëerd voor de zwakke weggebruiker. Deze nieuwe doorsteek versterkt de connectie tussen de Hospitaalstraat en de woonwijk hierrond en de Antwerpsestraat als as van het openbaar vervoer.

De ingreep verhoogt de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en de leefkwaliteit en past binnen een stedelijke structuur.

1. Uitzonderingskarakter wijziging, verplaatsing of afschaffing

Overeenkomstig artikel 4, 2° van het decreet Gemeentewegen is elke wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg een uitzondering die gemotiveerd dient te worden. Blijkens de memorie van toelichting bij het decreet werd deze motiveringsplicht in het leven geroepen met het oog op de bescherming van de trage wegen, d.w.z. de wegen niet hoofdzakelijk bestemd voor gemotoriseerd verkeer, in het bijzonder de oude voetwegen opgenomen in de atlas der buurtwegen.

De voorziene wijziging van het openbaar domein zorgt niet voor het verdwijnen van bestaande verbindingen maar beoogt de optimalisatie van de bestaande verbindingen in een kwalitatievere stedelijke structuur.

Daarnaast wordt een bijkomende verbinding gerealiseerd die past binnen het fijnmazige netwerk van de gemeente Boom.

1. Verkeersveiligheid en ontsluiting aangrenzende percelen

Overeenkomstig artikel 4, 3° dienen bij de beslissingen omtrent wijzigingen aan het gemeentelijk wegennet steeds de verkeersveiligheid en de ontsluiting van de aangelande percelen in aanmerking te worden genomen.

Deze nieuwe doorgang draagt bij aan de verkeersveiligheid door de zwakke weggebruiker te scheiden van het mechanisch verkeer. Hierdoor ontstaan een nieuwe veilige verbinding tussen de bouwblokken rondom.

Daarnaast wordt het project aangesloten op de verschillende wegen in de omgeving zodat een netwerk ontstaat tussen de omgeving, het projectgebied en de verschillende functies in de omgeving.

1. Gemeentegrensoverschrijdend perspectief

Overeenkomstig artikel 4, 4° van het decreet Gemeentewegen dient zo nodig de wijziging aan het gemeentelijk wegennet te worden beoordeeld in grensoverschrijdend perspectief. Het projectgebied ligt op grondgebied van de gemeente Boom. In de omgeving zijn geen gemeentegrenzen aanwezig. Er zijn bijgevolg geen gemeentegrensoverschrijdende effecten te verwachten.

1. Actuele functie – toekomstige functies

Overeenkomstig artikel 4, 5° van het decreet Gemeentewegen dient rekening gehouden te worden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder hierbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij dienen tevens de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen te worden.

De overdracht van de grond langsheen de Antwerpsestraat heeft geen negatieve impact op het gebruik van het openbaar domein. Het vereenvoudigen van de rooilijn draagt bij aan de flexibiliteit van de inrichting van het openbaar domein in de toekomst.

De publieke erfdienstbaarheid versterkt het netwerk voor de zwakke weggebruiker en creëert een bijkomende veilige verbinding tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat. Het is van belang om het publieke karakter van deze doorgang zowel vandaag als in de toekomst te garanderen. De inrichting moet daarom duurzaam, veilig en flexibel zijn.

De gemeenteraad stelt vast dat de afsprakennota die door de aanvrager werd toegevoegd, het gebruik van de doorgang op meerdere punten beperkt en daarmee het publieke karakter hypothekeert. De voorgestelde afsluitbaarheid, de beperkte toegankelijkheidsuren en de onduidelijke verdeling van onderhouds- en beheertaken zijn niet verenigbaar met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang.

Om die redenen acht de gemeenteraad het noodzakelijk om de modaliteiten van de erfdienstbaarheid zelf vast te leggen. Deze modaliteiten hebben betrekking op de permanente toegankelijkheid, de aanleg, het onderhoud, de schadeafhandeling, de verlichting, het cameratoezicht en de conformiteit met de brandweervoorschriften.

De oorspronkelijke afsprakennota stemt niet overeen met deze noodzakelijke modaliteiten. Daarom wordt een aangepaste afsprakennota aan deze beslissing toegevoegd. Deze aangepaste versie vervangt en primeert op de oorspronkelijke afsprakennota die door de aanvrager werd ingediend in het omgevingsvergunningsdossier.

De gemeenteraad mandateert het college van burgemeester en schepenen om de door de gemeenteraad vastgestelde modaliteiten van de publieke erfdienstbaarheid notarieel vast te leggen met de eigenaar en/of toekomstige eigenaars en de VME. De notariële akte mag geen bijkomende of afwijkende voorwaarden bevatten ten opzichte van deze beslissing.

Min-meerwaardevergoeding

In toepassing van artikel 28 van het decreet houdende de gemeentewegen werden schattingsverslagen opgesteld om de waardevermindering of waardevermeerdering te bepalen van de grond waarop de gemeenteweg gesitueerd is.
De overdracht van de grond langsheen de Antwerpsestraat wordt door landmeter Steven De Smedt geschat op een meerwaard van 500 euro.

In lijn met artikel 28§1 komt deze meerwaarde ten goede van de gemeente.

Bijlagen

In bijlage zijn volgende documenten toegevoegd:
- Rooilijnplan Antwerpsestraat
- Rooilijnplan erfdienstbaarheid
- Schattingsverslag
- Afspraken nota

Louter informatief worden ook volgende documenten ter beschikking gesteld (projectinhoudversie 5):
- Inplantingsplan:
  - Plan bestaande toestand
  - Plan nieuwe toestand

Besluit

Art. 1:
De gemeenteraad verleent goedkeuring aan de rooilijnplannen d.d. 20/03/2026 opgemaakt door landmeetkantoor Steven De Smetdt handelend voor Investpro projects NV, zoals

toegevoegd in bijlage, voor een zone grond gelegen langsheen de Antwerpsestraat en een publiek rechtelijke erfdienstbaarheid tussen de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat. Dit op de percelen kadastraal gekend onder Boom, 1ste afdeling, sectie B nr 390/N, 390/S, 382/R, 390/R, 386/H, 390/2T, 389/S2, 390/K, 389/V3, 389/P3, 389/R3, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De gemeenteraad stelt vast dat de oorspronkelijke afsprakennota niet overeenstemt met de modaliteiten die in het kader van deze beslissing kunnen worden weerhouden. **Om die reden wordt bij deze beslissing een aangepaste afsprakennota gevoegd. Deze aangepaste versie vervangt en primeert op de oorspronkelijke afsprakennota die door de aanvrager werd ingediend in het omgevingsvergunningsdossier.**

De modaliteiten van de publieke erfdienstbaarheid worden vastgesteld zoals opgenomen in de aangepaste afsprakennota, waaronder:

- de doorsteek mag niet worden afgesloten;
- de aanvrager staat in voor de aanleg van de doorsteek zoals aangevraagd;
- de eigenaars staan in voor het onderhoud van het private domein; het onderhoud van de publieke zone binnen de erfdienstbaarheid valt ten laste van de gemeente;
- schade door derden wordt door derden vergoed; indien de dader onbekend is, staat de gemeente in voor het herstel van de publieke zone;
- de openbare camera's worden eventueel geplaatst op de doorsteek, in samenspraak en onder beheer van het lokaal bestuur;
- de doorsteek wordt verlicht;
- wegneembare paaltjes dienen te voldoen aan de bepalingen van de brandweer.

Art. 2:
De gemeenteraad gaat akkoord met de bepaling van de min- en meerwaarde zoals opgenomen in het dossier opgemaakt door landmeterskantoor Steven De Smedt. De meerwaarde maakt deel uit van het projectvoorstel en de publieke doorsteek.

Art 3:
De gemeenteraad legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de omgevingsvergunning, de **hiernavolgende lasten** op:

- De houder van de omgevingsvergunning staat op eigen kosten in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in het nieuwe openbaar domein. De houder van de omgevingsvergunning contacteert hiervoor zelf de betrokken nutsmaatschappijen.
- De houder van de omgevingsvergunning staat op eigen kosten in voor de noodzakelijke aanpassingen aan het openbaar domein in de Antwerpsestraat en de Hospitaalstraat.
- De zone langsheen de Antwerpsestraat aangeduid als 'Gratis grondafstand' op het rooilijnplan dient kosteloos aan de gemeente te worden afgestaan.
- De zone langsheen de Antwerpsestraat aangeduid als 'Gratis grondafstand' op het rooilijnplan dient aangelegd te worden volgens het ontwerpplan mits rekening te houden met de bepalingen van het standaardbestek 250 versie 5.0 e.v.
- Voor de uitvoering van deze last in natura wordt een waarborg bepaald die voldaan dient te worden voor de aanvang der werken. Deze waarborg bedraagt €5.500 voor de aanleg van 11m² voetpad. De waarborg kan worden geleverd door een borgstelling via een deposito- en consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan.
- Het domein binnen de rooilijn 'erfdienstbaarheid' dient aangelegd te worden volgens het ontwerpplan mits rekening te houden met de bepalingen van het standaardbestek 250 versie 5.0 e.v. Voor de start der werken dient de erfdienstbaarheid notarieel vastgelegd te zijn.
- Het onderhoud en inboet de eerste 3 jaar na de voorlopige aanvaarding vallen ten laste van de ontwikkelaar en/of VME.

Art 4:
De meerwaarde van €500,00 komt ten goede van de gemeente en dient voor de aanvang der werken betaald te worden.

Art 5:
Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan binnen de 30 dagen in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens art. 31/1 van het Omgevingsdecreet.

Art. 6:
Dit besluit van de gemeenteraad is nietig:
- wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2025044901 (OMV/202500144/OPR) op 26/12/2025 ingediend inzake het Bouwen van meergezinswoningen gelegen te Antwerpsestraat en Hospitaalstraat te Boom niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of jurisdictioneel beroep wordt vernietigd;
- wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.

Art. 7:
De voorzitter van de gemeenteraad, het college van burgemeester en schepen en de algemeen directeur of hun respectievelijke plaatsvervanger(s) worden machtiging verleend tot ondertekening van de vereiste akten.

De aanwezigen krijgen toelichting over het dossier.

Bemerkingen tijdens de vergadering:
- Als de poort toe is, hoe geraken de hulpdiensten dan binnen? Voor hulpdiensten wordt er een sleutelkluis aan de gevel voorzien zodat zij hier de sleutel of badge kunnen nemen en binnen geraken.
- Hoe geraakt een huisarts binnen als de poort gesloten is? Een huisarts gaat aanbellen en de bewoner zal die binnenlaten
- Is er al geweten wat voor handelszaak er komt? Wordt het een winkel of horeca? Het wordt normaal horeca.
- Als ik er een horecazaak open moet ik mijn openingsuren dan aanpassen aan de seizoenen? De uren dat de poort open is, zijn al verruimd. Het is de projectontwikkelaar die dit verkocht moet krijgen. De aanwezigen ervaren het sluiten van de poort als een struikelblok. Een restaurant wil na 19.30 u nog open zijn.
De gemeenteraad kan anders beslissen dan het voorstel. De doorgang altijd openhouden ligt moeilijk in het kader van de veiligheid.

2. KENNISNAME VERSLAG VORIGE ZITTING

Kennisname verslag vorige zitting.

Zaken die gewoon gemeld moeten worden, kunnen altijd via Topdeks gemeld worden. Men hoeft niet te wachten tot een commissie.
Meldingen worden gecentraliseerd in topdesk en van daaruit opgevolgd.

3. MOBILITEIT - PARKEERVERBOD TER HOOGTE VAN DE WATERTOREN VAN PIDPA IN VAN LERIUSLAAN

Pidpa vraagt om parkeerverbod in te voeren in Van Leriuslaan ter hoogte van de watertoren. Zij moeten bij dringende interventies met hun vrachtwagen kunnen binnenrijden. Doordat er soms wagens voor de inrit geparkeerd staan is dit niet altijd mogelijk.

De aanwezigen op de vergadering gaan akkoord met de invoering van het parkeerverbod ter hoogte van de inrit.

4. MOBILITEIT - ANTIPARKEERPALEN VOETPAD WIPPLEIN

Op het voetpad aan Wipplein wordt vaak geparkeerd. Er wordt gevraagd om antiparkeerpaaltjes op het voetpad te zetten.
Als men paaltjes op het voetpad zet, zal men waarschijnlijk gewoon op straat parkeren waardoor de wagens die geparkeerd staan in de insteekparkings niet meer deftig weg kunnen.

Er wordt geopteerd voor een duurzame oplossing . De aanwezigen op de vergadering beslissen om een stuk te ontharden en er beplanting te zetten. In het begin zal er wel een afrastering van het ontharde stuk noodzakelijk zijn om te voorkomen dat men er op parkeert. Op andere plaatsen in Boom is dit ook al met succes toegepast.

5. MOBILITEIT - INRICHTEN VAN EEN PARKEERPLAATS VOOR KORT PARKEREN TER HOOGTE VAN ANTWERPSESTRAAT 379 (APOTHEEK PEETERS)

Wij ontvingen een vraag van Apotheek Peeters, Antwerpsestraat 379, met betrekking tot de parkeersituatie ter hoogte van het pand.
De apotheek geeft aan dat leveranciers momenteel via de achterzijde van het perceel moeten aanrijden, waarbij zij op het terrein moeten manoeuvreren om te kunnen leveren. Daarnaast worden de parkeerplaatsen op eigen terrein grotendeels ingenomen door medewerkers, waardoor voor bezoekers regelmatig onvoldoende parkeergelegenheid beschikbaar is. Volgens de apotheek zijn bovendien heel wat bezoekers minder mobiel, waardoor parkeren in de onmiddellijke nabijheid van de ingang een meerwaarde zou betekenen.
De apotheek vraagt daarom of het mogelijk is om ter hoogte van de voorgevel van het gebouw een parkeerplaats voor kortparkeren voor klanten en/of leveranciers in te richten.

De aanwezigen gaan akkoord met het voorstel om een parkeerplaats voor kort parkeren in te richten voor de apotheek.

6. MOBILITEIT - INRICHTEN VAN EEN PARKEERPLAATS VOOR MINDERVALIDEN VAN DYCKSTRAAT 36 TE BOOM

Er wordt een mindervalide parkeerplaats aangevraagd door een bewoner van Van Dyckstraat.
De bewoner zijn gezondheid gaat sterk achteruit. Er zijn geen mindervalide parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving.
Er wordt voorgesteld een mindervalideparkeerplaats in te richten ter hoogte van Van Dyckstraat 36.

De aanwezigen gaan akkoord met het inrichten van ene mindervalideparkeerplaats aan Van Dyckstraat 36.

7. MOBILITEIT - INRICHTEN VAN EEN PARKEERPLAATS VOOR MINDERVALIDE IN BASSINSTRAAT IN DE BUURT VAN DE INGANG VAN OLVI

We kregen de vraag tot inrichting van een mindervalide parkeerplaats ter hoogte van de ingang van OLVI (Bassinstraat).
De kleindochter die vanaf september in OLVI campus Bassinstraat school zal lopen is zwaar motorisch beperkt is en moet aan de ingang afgezet kunnen worden.
Bij de school werd geïnformeerd of zij dit op eigen terrein konden (O.L. Vrouwstraat) voorzien tegen 1 september.
Het meisje gaat echter in de blok aan Bassinstraat zitten en moet dus in de buurt van die in/uitgang kunnen afgezet worden
De school zelf stelt voor om de busparking in Bassinstraat te gebruiken om het meisje te laten afzetten.
Iedereen mag op een busparking stoppen om iemand af te zetten. De busparking zelf wordt niet gebruikt als parking voor een schoolbus.
De inrichting van een mindervalideplaats is geen voorbehouden plek voor 1 persoon,waardoor de kans reëel is dat de inrichting van de plek geen oplossing biedt voor de vraag. Ook andere mensen die beschikken over een mindervalide parkeerkaart kunnen op deze plek parkeren. Gelet op de nabij gelegen dokterspraktijk is die kans groot.

De aanwezigen gaan akkoord met het voorstel om geen mindervalide parkeerplaats aan te leggen. Het afzetten en oppikken kan gebeuren op de busparking naast de schoolingang.

8. MOBILITEIT - INRICHTEN VAN EEN PARKEERPLAATS VOOR MINDERVALIDE IN DE BUURT VAN ANTWERPSESTRAAT 78 (KANTOOR SOLIDARIS).

Solidaris verhuisde haar kantoor van Antwerpsestraat 33 naar Antwerpsestraat 78.
In Antwerpsestraat geldt betalend parkeren en dit zowel ter hoogte van Antwerpsestraat 33 als ter hoogte van Antwerpsestraat 78.
Naar aanleiding van de verhuis van hun kantoor vraagt Solidaris om een mindervalideparkeerplaats in te richten voor Antwerpsestraat 78 omdat zij heel wat mensen met een beperking over de vloer krijgen.
De parkeersituatie aan het kantoor gelegen Antwerpsestraat 78, is dezelfde als aan hun vroeger kantoor. Vlak voor het kantoor is het betalend parkeren en aan de overzijde van de straat is er een bestaande mindervalide parkeerplaats aanwezig (Antwerpsestraat 71).
In Antwerpsestraat zitten meerdere artsen en ook nog een andere mutualiteit die ook patiënten met een mindervalidekaart over de vloer krijgen.
De inrichting van een mindervalideplaats is uiteraard geen voorbehouden plek voor een bepaalde instantie. Waardoor de kans reëel is dat de inrichting van de plek geen oplossing biedt voor de vraag. Ook andere mensen die beschikken over een mindervalide parkeerkaart

kunnen op deze plek parkeren. Gelet op de nabij gelegen dokterspraktijken is die kans groot.
In plaats van een mindervalide parkeerplaats aan te leggen wordt voorgesteld om naar analogie met de vraag van apotheek Peeters een parkeerplaats voor kort parkeren (max. 30 min) te voorzien.

De aanwezigen gaan akkoord met het voorstel om een parkeerplaats voor kort parkeren aan te leggen ter hoogte van het kantoor van Solodaris. Er is een mindervalideparkeerplaats aan de overzijde.

9. DIENST MOBILITEIT - AANVULLEND REGLEMENT BETREFFENDE DE POLITIE OVER HET WEGVERKEER - VARKENSMARKT (TOEVOEGING PLAATS VOOR LADEN EN LOSSEN)

Lenchant staat geregeld geparkeerd op het voetpad aan de schoolingang van de Hoeksteen. In hun milieuvergunning werd al opgenomen dat zij niet op het voetpad mogen parkeren. Zij vragen een laad- en loszone in de buurt en zullen dan niet meer op het voetpad parkeren.

Om deze laad- en loszone te realiseren dient het aanvullend verkeersreglement gewijzigd te worden.
Er komt een laad- en loszone bij op Varkensmarkt en de 2 mindervalideparkeerplaatsen naast deze laad- en loszone schuiven een plaats op.

Voortaan kan men op Varkensmarkt laden en lossen op volgende locaties:
- in de inrit naar parking Varkensmarkt (parkeerplaatsen voor kortparkeren)
- de laad- en loszone aan Varkensmarkt 6
- de eerste parkeerplaats van de insteekparkings aan de zijde van de scholen, komende van Tuyaertsstraat.

Het college verzendt het aanvullend verkeersreglement voor Varkensmarkt voor goedkeuring naar de gemeenteraad.

Aanvullend reglement betreffende de politie over het wegverkeer - Varkensmarkt
Juridisch kader:
- de nieuwe gemeenteweg van 24 juni 1988
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- de wet betreffende de politie over het wegverkeer van 16 maart 1968
- het Koninklijk besluit houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en het gebruik van de openbare weg van 1 december 1975
- het ministerieel besluit waarbij de minimum afmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald van 11 oktober 1976
- het decreet betreffende de aanvullende reglementen op het wegverkeer en de plaatsing en bekostiging van de verkeerstekens van 16 mei 2008
- het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de aanvullende reglementen op het wegverkeer en de plaatsing en bekostiging van verkeerstekens van 23 januari 2009
- de omzendbrief betreffende de gemeentelijke aanvullende reglementen op de politie van het wegverkeer van 4 april 2009

Consideransen:
Lenchant staat geregeld geparkeerd op het voetpad aan de schoolingang van de Hoeksteen. Zij vragen een laad- en loszone in de buurt en zullen dan niet meer op het voetpad parkeren.
Varkensmarkt is een gemeenteweg, gelegen binnen de bebouwde kom.
Op Varkensmartk geldt een snelheidsregime van 30 km/u.

BESLUIT

Aritkel 1: alle voorgaande aanvullende verkeersreglementen betreffende Varkensmarkt worden opgeheven.

Artikel 2: Voorrangsregeling:
De fietsers die van Varkensmarkt komen dienen voorrang te verlenen aan het verkeer dat in Tuyaertsstraat rijdt
Deze regel wordt ter kennis gebracht door het bord B1 naast Tuyaertsstraat 69

Artikel 3: Gevaarsborden:
Varkensmarkt is een schoolomgeving.
Deze regel wordt ter kennis gebracht door het bord A23 + het bord ZC43 ter hoogte van de inrit naar parking Varkensmarkt (zijde Tuyaertssstraat)

Artikel 4: Verbodsborden
Er geldt een enkelrichting in de inrit naar parking Varkensmarkt , komende van Tuyaertsstraat
Deze regel wordt ter kennisgebracht voor de bord C1 en het onderbord M3 ter hoogte van Tuyaertsstraat 69 en het begin van parking Varkensmarkt (thv de ingang van De Hoeskteen)

Er geldt een enkelrichting in de uitrit van parking Varkensmarkt naar Advokaatstraat, naast Advokaatstraat 100
Deze regel wordt ter kennisgebracht voor de bord C1 en het onderbord M3 ter hoogte van Advokaatstraat 100

Artikel 5: Gebodsbepalingen
- Er geldt een verplicht fietspad in de inrit naar parking Varkensmarkt voor de fietsers die in tegenrichting rijden
Deze regel wordt ter kennis gebracht door het bord D7

Artikel 6: bepalingen betreffende stilstaan en parkeren.

In de inrit naar parking Varkensmarkt geldt kort parkeren. Men mag hier maximaal 30 minuten parkeren en dient steeds zijn parkeerschijf te leggen. Bewonerskaarten tellen hier niet.
Deze regel wordt ter kennis gebracht met het bord ZE9at met de tekst 'max. 30 min.' 'Geen bewonerskaarten' en ZE9at/ met de tekst 'max 30 min' en het onderbord met opschrift 'geen bewonerskaarten'
- ter hoogte van het begin van de inrit naar parking Varkensmarkt , komende van Tuyaertsstraat (begin bord)
- ter hoogte van het einde van de inrit naar de parking , komende van Tuyaertsstraat (eind bord)

Op parking Varkensmarkt geldt betalend parkeren, uitgezonderd bewoners met een bewonerskaart of mensen met een parkeerabonnement. Er mag enkel geparkeerd worden door auto's.

Deze regel wordt ter kennis gebracht met het bord ZE9bt met de tekst 'ticket' 'uitgezonderd bewoners en parkeervergunningen' en het bord ZE9bt/ met de tekst 'ticket' uitgezonderd bewoners en parkeervergunningen'
-aan het begin van parking Varkensmarkt, naast Varkensmarkt 4 (enkel begin bord)
- aan het kruispunt met Advokaatstraat naast Advokaatstraat 94 (begin)
- aan het kruispunt met Advokaatstraat, naast Advokaatstraat 96 en naast Advokaatstraat 100 (einde)

Voor Varkensmarkt 6 mag men over een afstand van 16 m niet parkeren, men mag er enkel laden en lossen.
Deze regel wordt ter kennis gebracht door het bord E1 met een onderbord met de tekst 'laden en lossen' en een onderbord Xc met opschrift '16 m'

Er zijn 4 parkeerplaatsen voor het opladen van elektrische en hydride voertuigen naast Varkensmarkt 1
Deze worden aangeduid met het bord E9a + onderbord van het type GVIId (elektrisch laden) + onderbord van het type VIIa parkeerschijf met opschrift 'alle dagen van 5 u tot 20 u, max. 5 u'

Er zijn 5 parkeerplaatsen voor mindervaliden
Deze worden ter kennis gebracht met het bord E9a
- aan 1 plaats voor Varkensmarkt 4
- aan de 2de en derde parkeerplaats van de parkeerplaatsen aan de zijde van de school, komende van Tuyaertsstraat
- aan 2 plaatsen naast de busparking (zijde ingang OLVI)

Er is een busparking van 12 m aan de zijde van de scholen. De busparking begint vanaf de negende parkeerplaats en spreidt zich uit over 6 parkeerplaatsen. De busparking geldt van maandag tot vrijdag van 8 u tot 17 u
Deze wordt ter kennis gebracht door het bord E9d + onderbord type V met de tekst 'van maandag tot vrijdag van 8 u tot 17 u' en het onderbord Xa ter hoogte van het begin en einde van de busparking.

Er is 1 plaats voor laden en lossen ter hoogte van de eerste parkeerplaats aan de zijde van de school, komende van Tuyaertsstraat
Deze wordt ter kennis gebracht door het bord E9a, voorzien van de onderborden GVII en GXb.

Artikel 7: Aanwijzingsborden
Er geldt enkelrichting in de inrit naar parking Varkensmarkt komende van Tuyaertsstraat
Dit wordt ter kennis gebracht door het bord F19 met het onderbord M5 ter hoogte van Tuyaertsstraat 71

Er geldt enkelrichting in de uitrit van de parking, naast Advokaatstraat 100
Dit wordt ter kennis gebracht door het bord F19 met het onderbord M5 ter hoogte van het begin van de uitrit

Artikel 8: verkeersgeleiders en verdrijvingsvakken
De eerste 2 insteekparkings aan de zijde van de school komende van Advokaatstraat zijn gearceerd omwille van de aanwezige schoolingang.

Artikel 9: Dit besluit en haar bijlage wordt ter goedkeuring overgemaakt via het digitaal loket lokale besturen van de Vlaamse overheid.

De aanwezigen gaan akkoord met de inrichting van de bijkomende laad-en loszone op Varkensmarkt. Deze laad- en loszone kan door iedereen gebruikt worden.

10. MOBILITEIT - VARIAPUNT STEFFEN DE LANGHE IVM STRATEN ROND DE SCHORRE

Naar aanleiding van de toenemende klachten van bewoners over sluipverkeer, overdreven snelheid en schade aan geparkeerde voertuigen in de straten rond De Schorre, in het bijzonder de Bosstraat, Nachtegaalstraat en Dirkputstraat. Deze buurt wordt door bewoners ervaren als bijzonder onveilig. De wegen worden vaak gebruikt als sluiproute tussen Terhagen en Reet.
Graag verneem ik of het college deze problematiek onderzoekt en welke mogelijke maatregelen worden overwogen om de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de betrokken straten te verbeteren.

In het nieuwe gemeentelijke mobiliteitsplan zitten maatregelen in verband met snelheid en circulatie. Het mobiliteitsplan is echter nog niet voorlopig en nog niet definitief vastgesteld. Met de huidige wegeniswerken kunnen er ook geen aanpassingen gebeuren.
De Dirkputstraat moet terug geasfalteerd worden. Bij aanpassingen dient rekening gehouden te worden met de bussen van De Lijn.

11. VARIA - RONDVRAAG

- Er zijn in Wyckmansveld al enkele ongevallen gebeurd tussen fietsers en auto's. De fietsers steken over tussen de parkeerplaatsen vooraan aan Wyckmansveld en Gauwberg. Het is een vraag van de automobilisten om de fietsers af te remmen. De vraag zal voorgelegd worden aan de politie.
- Voor de invoering van enkelrichting in Oude Reetselbaan werd advies gevraagd aan politie. Het advies is negatief. Er wordt beslist de situatie dus ongewijzigd te laten.
- Het kruispunt Gasstraat / Hospitaalstraat is gevaarlijk voor fietsers. Er zal advies gevraagd worden aan politie.

12. PRESENTATIES WELKE GETOOND WORDEN TIJDENS DE VERGADERING

Johan Van Limbergen, voorzitter, sluit de vergadering om 20u45

Aldus gedaan in zitting datum voormeld.

De secretaris, De voorzitter

Heidi Nuyts Johan Van Limbergen