



NOTULEN VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE **GRONDGEBIEDSZAKEN 11 SEPTEMBER 2025**

Op 11 september 2025 vergadert de gemeenteraadscmissie grondgebiedszaken regelmatig en in vereist getal, Johan Van Limbergen, voorzitter, opent de vergadering om 19u30.

- Aanwezig:** Johan Van Limbergen, voorzitter
Marleen De Ridder, Heidi Verhoeven, Maaïke De Maeyer, Carla Herremans, Rudy Van Rompaey, leden
Pamela Piters, Sven Cuyt, secretaris
Heidi Nuyts, secretaris
- Verontschuldigd:** Patrick Marnef, Yani Brems, Ali Manzo, leden
Lize Van Dijck, secretaris
- Afwezig:** Steffen De Langhe, lid

NOTULEN

Aanwezige:
Tom Dewandelaere, Andy Janssens, Tibo Roekaerts, Rik Röttger - schepen
Hans Heeman – Raadslid

1. KENNISNAME VERSLAG VORIGE ZITTING

Kennisname verslag vorige zitting.

De vergadering neemt kennis van het verslag.

2. DIENST GRONDGEBIEDSZAKEN - OMGEVING - GOEDKEURING TOEPASSEN ONTWIKKELINGSREGLEMENT PIDPA EN VERPLICHTING SEPTISCHE PUT

Pidpa vraagt om ook voor Boom hun ontwikkelingsreglement en het verplichten van septische putten goed te keuren.

De voorstelling door Pidpa aan het college op 28/04/2025 van het financieel plan 2025, met de geraamde inkomsten, exploitatie- en investeringsuitgaven voor riolering en de meerjarenplanning voor riolering tot 2032. De start van HidroGem op 1/06/2020.

De toelichting van onderhavig reglement aan de gemeente Boom, dienst Omgeving op 23/02/2024, zie presentatie in bijlage.

Het reglement is, na goedkeuring en bekendmaking door de gemeenteraad, van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente. Boom is aangesloten bij Pidpa en heeft aan

Pidpa, in het kader van de toetreding tot HidroGem, een exclusief gebruiksrecht op haar openbaar saneringsnetwerk gegeven.

Dit reglement is van toepassing op alle nieuwe bouwwerken of ontwikkelingen van kavels, percelen of terreinen, waarmee de aanleg van rioleringsinfrastructuur gepaard gaat.

Dit reglement geldt voor de volledige looptijd van een ontwikkeling: dit is vanaf het kenbaar maken bij de gemeente van de intentie tot ontwikkelen, tijdens de conceptfase, het voorontwerp en het ontwerp, gedurende het indienen van een aanvraag voor het realiseren van een ontwikkeling of bouwwerk tot op het ogenblik dat de ontwikkelaar voldaan heeft aan alle lasten en voorwaarden die opgelegd werden aan de ontwikkeling of het bouwwerk.

Nu betaald Boom zelf voor alle adviezen die wij in een omgevingsprocedure vragen aan Pidpa. Voortaan zal de ontwikkelaar zelf hiervoor instaan. Voor gewone eengezinswoningen en normale verbouwingen zal er door de dienst een standaard advies worden opgenomen bij een omgevingsvergunning. Zodat zij niet standaard die kost zullen hebben. Alle speciale aanvragen, appartementen, bedrijven of groter zullen wel zelf deze kost moeten dragen.

Bijlagen:

- presentatie
- Ontwikkelingsreglement HidroGem

De commissie heeft geen opmerkingen.

3. DIENST GRONDGEBIEDSZAKEN - OMGEVING – OPSTART GECORO – VOORSTEL MAATSCHAPPELIJKE GELEDINGEN VOOR GEMEENTERAAD EN DESKUNDIGEN

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, kortweg GECORO, is de adviesraad voor de ruimtelijke organisatie van de stad. Ze spreekt zich uit over belangrijke dossiers rond:

- de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen (een RUP bepaalt de bestemming en bouwregels voor een gebied)
- de opmaak van stedenbouwkundige verordeningen (regelgeving die bepaalt hoe je mag bouwen (vorm, hoogte, afstand,...)) en uitdagende omgevingsvergunningsaanvragen
- voorstellen en vragen over de ruimtelijke organisatie

De GECORO geeft adviezen op vraag van het college of de gemeenteraad n.a.v. een wettelijke procedure (bv. bij de opmaak van beleidsplannen ruimte en ruimtelijke uitvoeringsplannen), of op eigen initiatief.

De **gemeenteraad** benoemt de voorzitter, de leden, de plaatsvervangers en de vaste secretaris. De gemeenteraad kan onder de leden een ondervoorzitter aanwijzen. **De benoeming wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de deputatie** die haar beslissing binnen dertig dagen na de betekening opstuurt naar het college van burgemeester en schepenen en de Vlaamse Regering. Als ze dat niet doet, dan wordt de beslissing van de gemeenteraad geacht te zijn goedgekeurd.

Samenstelling:

De GECORO krijgt elke 6 jaar een nieuwe samenstelling. Dit valt samen met de bestuursperiode van de gemeenteraad.

De wet vertelt welke leden er in de GECORO moeten zetelen. In een gemeente zoals Boom, met meer dan 10.000 inwoners, moet deze bestaan uit minimaal 9 en maximaal 13 leden. Minstens een kwart van de leden zijn experts in ruimtelijke ordening.

Daarnaast zijn er ook vertegenwoordigers van de belangrijkste maatschappelijke organisaties binnen de stad. Voor ons zijn dat verenigingen rond klimaat, natuur en milieu, werkgevers, werknemers, handelaars, landbouwers, mobiliteit, ouderen, relatie kind/jeugd en ruimtelijke ordening. Hiervoor schrijven we telkens specifieke verenigingen en organisaties aan om een kandidaat voor te dragen.

Elke maatschappelijke groep die een effectief lid voordraagt, stelt ook een plaatsvervanger aan.

Tenslotte vaardigt elke politieke fractie in de gemeenteraad een waarnemer af die de vergaderingen mag bijwonen. In totaal zullen er dus ook 6 politieke waarnemers zijn. Bij de samenstelling van de GECORO moet ten minste een derde van de leden vrouwen zijn. Of omgekeerd. Zo is de samenstelling in evenwicht.

De **voorzitter** en de **vaste secretaris** worden voorgedragen door het college van burgemeester en schepenen. De vaste secretaris is niet stemgerechtigd.

Aanschrijven:

De **gemeenteraad** beslist welke maatschappelijke geledingen binnen de gemeente worden opgeroepen om één of meerdere vertegenwoordigers voor te dragen als lid van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De maatschappelijke geledingen die een lid voordragen, dragen tevens een plaatsvervanger voor.

Deze leden moeten worden aangesteld uit **minstens 4 maatschappelijke geledingen**.

Volgende maatschappelijke geledingen worden als onderling verschillend beschouwd:

- De maatschappelijke geleding vertegenwoordigt door één of meer **milieu- en natuurverenigingen**.
- De maatschappelijke geleding vertegenwoordigt door één of meer verenigingen van **werkgevers of zelfstandigen** met uitsluiting van de verenigingen voor handelaars of landbouwers.
- De maatschappelijke geleding vertegenwoordigt door één of meer verenigingen van **handelaars**.
- De maatschappelijke geleding vertegenwoordigt door één of meer verenigingen van **landbouwers**.
- De maatschappelijke geleding vertegenwoordigt door één of meer verenigingen van **werknemers**.

Voorstel:

We willen een aantal inhoudelijke vernieuwingen doorvoeren in de volgende GECORO:

- Door het groeiend belang van water in ruimtelijke projecten, komt er een expert waterbeleid bij.
- Gezien de toename in aandacht voor klimaat en duurzaamheid, wordt een extra maatschappelijke organisatie met focus op klimaat opgenomen.
Met deze toevoegingen willen we zorgen voor een evenwichtige mix tussen experts en maatschappelijke stemmen, en tegelijk inspelen op actuele uitdagingen.

De GECORO 2025 - 2030 zal bestaan uit 10 leden waarvan 6 deskundigen en hun plaatsvervangers.

De raad bestaat uit:

- enerzijds vertegenwoordigers van de voornaamste maatschappelijke geledingen
 - bedrijfswereld
 - milieubeweging
 - onderwijs
 - opbouwwerk
 - sociale huisvesting
 - werknemers
 - winkelstraten en middenstand
- en anderzijds deskundigen

Deze deskundigen weten wat er leeft in de stad en kunnen door hun ervaring, interesses of beroep een onderbouwde bijdrage leveren op het vlak van bijvoorbeeld:

- ruimtelijke planning en stedenbouw
- juridische aspecten ruimtelijke ordening en stedenbouw
- publieke ruimte en landschapsarchitectuur
- mobiliteit
- erfgoed
- economie

- stadsgeografie/-sociologie
- water, klimaat en leefmilieu
- wonen

Er zullen ook 6 politieke waarnemers zijn.

Een mandaat duurt +/- zes jaar en loopt gelijk met een legislatuur van de gemeenteraad. De GECORO vergadert gemiddeld om de twee maand en minstens twee keer per jaar.

Om het belang van de onafhankelijke werking van de GECORO te onderstrepen kunnen geen werknemers van de gemeente Boom lid of plaatsvervanger zijn van deze adviesraad.

De commissie heeft geen opmerkingen.

4. DIENST GRONDGEBIEDSZAKEN - OMGEVING - BROWNFIELDPROJECT BOOM - LAUWERS, STEENBAKKERIJ TE NOEVEREN - GOEDKEURING VOOR ONDERTEKENEN CONVENANT

Onderwerp:

Voorstel tekst brownfieldconvenant.

Historiek

Op 22 augustus 2022 besliste het college in te stappen in de samenwerking van een Brownfieldconvenant voor de site Lauwers.

In vorige en huidige legislatuur werd in meerdere werkgroepen met de Brownfieldcel en ook daarbuiten op geregelde basis overleg gevoerd over de site Lauwers.

Stand van zaken

- Vandaag ligt de tekst voor om de brownfieldconvenant te ondertekenen.
- Dit document is het engagement om een verdere samenwerking verder te zetten voor de komende jaren.
- In die jaren zal de verdere planologie bekeken en uitgewerkt worden en het voortraject voor omgevingsvergunningen worden uitgewerkt.

Voorstel en conclusie

- Het vlekkenplan geeft een indicatie van de totaalvisie die nog verder dient uitgewerkt tot een masterplan voor de site.

Bijlagen:

- Collegebeslissing van 22 augustus 2022, deelname brownfieldconvenant.
- Voorstel tekst "Brownfieldconvenant Boom - Lauwers, Voormalige steenbakkerij en aanhorigheden LAUWERS te Noeveren".

Bemerkingen tijdens de vergadering:

- Er wordt gevraagd naar het financieel plaatje. Hier zijn nog geen afspraken rond gemaakt. Er zijn enkel afspraken naar functiewijziging.

We beslissen om een complex project aan te pakken. Brocap is eigenaar en investeerder.

- Er wordt gevraagd of de buurt dit al weet. Er zal participatie gebeuren. Er is al veel overleg geweest met Noeveren bezorgd.

Op de wijkraad is er al een toelichting geweest van het stappenplan.

5. DIENST GRONDGEBIEDSZAKEN - OMGEVING - WAARBORGREGLEMENT TEN BEHOEVE VAN SCHADE AAN HET OPENBAAR DOMEIN NAAR AANLEIDING VAN BOUWWERKZAAMHEDEN

Onderwerp:

Herziening gemeenteraadsbeslissing van 29 juni 1995 inzake financiële waarborgen bij bouwvergunningen

Historiek

Op 29 juni 1995 besliste de gemeenteraad dat bij het afleveren van een bouwvergunning een financiële waarborg moest worden gevraagd.

Deze waarborg had twee doelen:

1. Schade aan het openbaar domein tijdens of na uitvoering van werken.
2. Groenwaarborg bij vergunningen voor handels- en nijverheidsgebouwen, om aanleg van groenzones af te dwingen.

Stand van zaken

- De beslissing is sterk verouderd. De opgelegde bedragen zijn nog steeds uitgedrukt in Belgische frank en werden sindsdien niet geïndexeerd of aangepast.
- De huidige bedragen dekken de werkelijke kosten bij schade aan het openbaar domein al jaren niet meer.
- Het voorstel ligt op tafel om de bedragen minstens te verdubbelen ten opzichte van de oorspronkelijke sommen.
- Uit jarenlange ervaring blijkt dat bij vergunde nieuwbouwwoningen nog nooit een waarborg effectief werd ingehouden of opgevraagd.

Groenwaarborg - Evaluatie en aandachtspunten

- De groenwaarborg werd destijds ingevoerd omdat het handhaven van vergunningsvoorwaarden m.b.t. groenaanleg niet werkbaar bleek.
- De dienst omgeving stelt vast dat deze waarborg zelden het beoogde effect heeft, zeker in specifieke gevallen zoals de zone Krekelenberg I.
- In de praktijk wordt de aanleg van gevraagde groenschermen vaak tenietgedaan door brandveiligheidsvereisten. De brandweer legt regelmatig brandwegen rond gebouwen op, waardoor groene buffers niet kunnen worden gerealiseerd.
- Vroeger werd een vergunning gewoon afgeleverd, en het gevraagde groenscherm werd uiteindelijk niet uitgevoerd. De waarborg bleek dus zonder resultaat.
- Voor Krekelenberg I dient ruimer te worden gekeken naar de algemene ruimtelijke invulling en groenvoorziening. Dit kan in een latere fase worden opgenomen in een nieuwe visie of stedenbouwkundige verordening.

Voorstel en conclusie

- Schadewaarborg: actualisatie van het bedrag is nodig; voorstel tot verdubbeling van de huidige bedragen.
- Groenwaarborg: opheffing van deze waarborg in haar huidige vorm wordt aanbevolen, gezien het gebrek aan effectiviteit en praktische uitvoerbaarheid.
- Toekomstvisie: voor zones zoals Krekelenberg I wordt een bredere ruimtelijke benadering voorgesteld, later uit te werken in een verordening lasten of een bredere ruimtelijke visie.

Aanleiding en context

- Bij bouwwerkzaamheden kan er schade optreden door het intensieve gebruik van het openbaar domein ter hoogte van de bouwplaats.
- Er wordt aan de bouwheer een plaatsbeschrijving gevraagd voor de start van de werken en een waarborgbedrag teneinde herstellingen aan het openbaar domein te kunnen uitvoeren.

Omwille van het bewaren van de goede toestand van het openbaar domein bij bouwwerkzaamheden is het nodig de modaliteiten in een nieuw waarborgreglement vast te leggen.

Bijlage:

- Voorgaande gemeenteraadsbeslissing gemeentelijke bouwvergunningen, financiële waarborgen 29 juni 1995.

Voorstel tot beslissing:

Art. 1: Met ingang van 01 januari 2026 wordt voor de aanvang van vergunning plichtige en melding plichtige stedenbouwkundige handelingen waarbij fysieke toegang van op de openbare weg tot de plaats van de handeling vereist is, een waarborg geheven teneinde

herstellingen van het openbare domein te kunnen uitvoeren indien dit na afloop van de werken beschadigd zou zijn.

Het betreft volgende handelingen:

1. Het oprichten van appartementsgebouwen, groepswoningbouw en verkavelingen
2. Het oprichten van bedrijfsgebouwen
3. Het oprichten van gebouwen en constructies niet voor huisvesting bestemd (winkels, magazijnen, stallen,...)
4. Belangrijke verbouwingen aan de vermelde constructies van punt 1, 2 en 3.
5. Alleen voor punt 1, 2, 3 en 4 mits de medewerking van een architect vereist is.
6. Terreinaanlegwerken (ontbossen, reliëf wijzigen, een grond aanleggen of inrichten).

Art. 2: De waarborg is verschuldigd door de opdrachtgever van de stedenbouwkundige handeling.

Art. 3: Het bedrag van de waarborg wordt vastgesteld op 250€ per lopende meter breedte van het bouwperceel, gemeten op de rooilijn, met een maximum van 5000€.

Art. 4: De opdrachtgever is verplicht om vóór de aanvang van de werken een plaatsbeschrijving van het openbaar domein (weg, groen, signalisatie, voetpad, fietspad, nutsvoorzieningen, openbare verlichting,...) ter hoogte van de bouwplaats te laten opstellen door een beëdigd landmeter, de architect, de aannemer of deze zelf te maken en deze te bezorgen aan de dienst omgeving, bij voorkeur via e-mail.

De plaatsbeschrijving is een verslag van de toestand van de openbare wegnis waarin de reeds aanwezige mankementen fotografisch vastgelegd en beschreven worden. De fotoreportage bestaat uit genummerde foto's vanuit verschillende kijkrichtingen. De plaats van de genomen foto's wordt met hun nummer aangeduid op een bij te voegen inplantingsplan. Aan de hand van dit verslag wordt later nagegaan of bepaalde schade al bestond voor aanvang der werken.

Indien er geen plaatsbeschrijving wordt ingediend, wordt er geacht dat het openbaar domein zonder schade is voor aanvang der werken. Enige schade wordt dan verhaald op de opdrachtgever.

Art. 5: De opdrachtgever is daarenboven verplicht de waarborg in bewaring te geven bij de financieel directeur of zijn afgevaardigde voor aanvang van de werken. Hiertoe wordt door de financiële dienst een factuur verzonden naar de opdrachtgever, met vermelding van het dossiernummer en verwijzing naar het waarborgreglement.

Art. 6: De opdrachtgever moet na het beëindigen van de bouwwerken de waarborg schriftelijk terugvragen, per mail via de dienst omgeving van de gemeente.

Indien de openbare weg zich nog in de oorspronkelijke staat van voor de werken bevindt, wordt de waarborg terug vrijgegeven.

Indien dit niet het geval is, wordt de waarborg verminderd met de door het bestuur gemaakte herstelkosten. Indien de waarborg niet zou volstaan om de herstelkosten te dekken, wordt een bijkomende vordering aan de opdrachtgever overgemaakt.

De waarborg dient ten laatste 5 jaar na het storten te worden teruggevraagd. Niet teruggevraagde waarborgen worden in het begin van het kalenderjaar, volgend op de uiterste datum van terugvragen, overgeboekt naar de rekening van de gemeente, na advies van de omgeving. De

waarborg kan op verzoek van de dienst omgeving langer worden gehouden.

Eén jaar voor het verstrijken van de hierboven vermelde 5-jarige termijn zal de gemeentelijke financiële dienst de waarborgstellers van de nog niet teruggevorderde waarborgen hiervan in kennis stellen. De waarborgen zijn echter definitief verworven door de gemeente indien de 5 jaar na stellen

van de waarborgen verstreken zijn en deze niet zijn terug gevorderd, zelfs indien de verwittiging door de gemeentelijke financiële dienst om een of andere reden niet zou zijn gebeurd.

Art. 7: De waarborg wordt als last opgelegd in de omgevingsvergunning of aktenaam van de melding.

Art. 8: Dit reglement zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikelen 285 tot en met 288 en artikel 330 van het decreet lokaal bestuur.

Art. 9: Deze beslissing vervangt alle vorige inzake dezelfde materie.

De commissie heeft geen opmerkingen.

6. DIENST GRONDGEBIEDSZAKEN - IGEAN DIENSTVERLENING - MILIEUWERKING STOPZETTING BEHEERSOVEREENKOMST

Aan het eind van de jaren tachtig werden steeds meer taken en opdrachten op het gebied van milieu toevertrouwd aan de gemeenten. Die taken en opdrachten vereisten bovendien ook steeds meer "vakken" in verschillende disciplines. Daarom heeft IGEAN in 1989 een voorstel tot oprichting van een intergemeentelijke milieudienst gelanceerd. Met de toenmalige Gemeenschapsminister van Leefmilieu, Natuurbehoud en Landinrichting, Theo Kelchtermans, sloot IGEAN op 8.11.1990 een samenwerkingsovereenkomst af. Die overeenkomst erkende de oprichting van een intergemeentelijke milieudienst als pilootproject voor Vlaanderen en voorzag een subsidie van 50% van de werkelijke kosten voor een periode van 2 jaar. Begin 1991 was de intergemeentelijke milieudienst een feit.

Er werd een intergemeentelijk en multidisciplinair milieuteam samengesteld, bestaande uit 3 VTE

(1 deskundige, 1 jurist en 1 administratieve medewerker).

In 1993 werd het pilootproject voor Vlaanderen gunstig geëvalueerd en werd de milieudienst bestendigd. Om tot een duidelijke taakverdeling te komen m.b.t. de ondersteuning van de eerstelijns milieuzorg aan de lokale besturen, werd er vervolgens een overeenkomst afgesloten met de provincie Antwerpen. In 2002 werd die overeenkomst stopgezet. Voor de aansluiting bij de intergemeentelijke milieudienst wordt sindsdien aan de deelnemende gemeenten een jaarlijkse bijdrage van 0,16 euro per inwoner aangerekend. De intergemeentelijke milieudienst is een onderdeel van IGEAN milieu & veiligheid, welke samenwerking gebaseerd is op een beheersoverdracht.

De intergemeentelijke milieudienst is de voorbije decennia uitgegroeid tot een onmisbaar aanspreekpunt voor de gemeenten. Het takenpakket was doorheen de jaren soms zeer divers, maar vandaag de dag ligt de focus opnieuw hoofdzakelijk op de adviesverlening in het kader van de omgevingsvergunning en aanverwante wetgeving.

Het team bestaat anno 2025 uit 2 personen (1,4 VTE) die de gemeenten maximaal ondersteunen door o.m. een deskundig en onderbouwd advies te geven in een steeds complexer wordend wetgevend kader.

De werking van de intergemeentelijke milieudienst

Evaluatienota

IGEAN heeft recent een nota opgemaakt met de evaluatie van de werking van de intergemeentelijke milieudienst, bestaande uit volgende onderdelen (zie bijlage):

1. Algemeen
2. Historiek
 - 2.1 opstart milieudienst IGEAN 1991
 - 2.2 van milieuvergunning naar omgevingsvergunning – GOA knelpuntberoep
 - 2.3 beheersoverdracht
3. Huidige werking en vaststellingen
 - 3.1 het intergemeentelijk team
 - 3.2 huidige werking en vaststellingen
4. Kostprijs tot 2025
 - 4.1 de tarieven
 - 4.2 de eindafrekening 2024 – raming 2025
5. Het intergemeentelijk team vanaf 2026

- 5.1 marktverkenning
- 5.2 bevraging lokale besturen
- 5.3 externe ondersteuning – consulting
- 5.4 intergemeentelijke werking vanaf 2026
- 5.5 financieel plaatje vanaf 2026
- 5.6 stappenplan en timing

6. Besluit

Het resultaat van de evaluatie van de intergemeentelijke werking tot 2025 kan als volgt samengevat worden:

- Alle gemeenten (behalve Schoten) hebben aan IGEAN milieu & veiligheid beheersoverdracht gedaan voor de intergemeentelijke milieudienst. Anno 2025 ondersteunt IGEAN 26 gemeenten.
- Het takenpakket van de intergemeentelijke milieudienst is zeer divers. De focus ligt op het geven van een allround advies in het kader van de omgevingsvergunning (klasse 1, 2 en 3 dossiers), maar ook voor andere sectorale wetgeving (o.m. bodem, afval, ...) wordt beroep gedaan op het team. Niet alleen schriftelijk, maar ook telefonisch en per mail is het team vlot bereikbaar voor allerlei vragen. Daarnaast volgt het team de actuele wetgeving op, geeft het hierover info aan de lokale besturen en zorgt het voor kennisdeling tussen de lokale besturen onderling.
- Het aantal te behandelen dossiers kende de laatste jaren een aanzienlijke groei. De lokale besturen worden steeds vaker geconfronteerd met een toenemende complexiteit in de wetgeving en hogere verwachtingen. Bovendien kampen heel wat lokale besturen steeds meer met problemen rond de inzet van een gemeentelijk omgevingsambtenaar GOA. Vandaag de dag wordt GOA als een knelpuntberoep ervaren. Deze situatie verhoogt de druk op de intergemeentelijke milieudienst. De huidige inzet van personeel is ontoereikend om een kwalitatieve dienstverlening te garanderen.
- De huidige kostprijs van 0,16 euro/inwoner werd nooit geïndexeerd en dekt de reële kosten niet. Om tot een correcte en transparante verdeling van de kosten te komen, streeft IGEAN ernaar de kosten van een bepaalde activiteit aan te rekenen aan die gemeenten die erop intekenen. Rekening houdend met een aangepaste personeelsinzet is een aanpassing van het financieel plaatje onvermijdelijk.
- De betrokken ambtenaren van de lokale besturen geven aan dat ze IGEAN als een deskundige en betrouwbare partner zien en bij voorkeur de samenwerking met het team willen verder zetten.

Intergemeentelijke werking vanaf 2026

IGEAN milieu & veiligheid wenst de huidige werking van de intergemeentelijke milieudienst (team omgeving – milieuadvies) te bestendigen met een ruime ondersteuning van de lokale besturen in het kader van de omgevingsvergunning en aanverwante sectorale wetgeving. De complexiteit van de huidige regelgeving en het hoog aantal dossiers vereist een multidisciplinair team met medewerkers die beschikken over voldoende kennis en ervaring, zowel juridisch als technisch. Hiermee rekening houdend en uitgaande van 27 deelnemende gemeenten die beroep doen op de intergemeentelijke milieudienst wordt volgende personeelsinzet voorzien:

- Expert 2 VTE
- Administratief medewerker 0,5 VTE
- teamleider omgeving 0,2 VTE.

De totale kosten van het intergemeentelijk team worden voor 2026 geraamd op 336.205 euro die als volgt verdeeld worden over alle deelnemende gemeenten:

1. Er wordt eerst een vaste bijdrage aangerekend per dossier (deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd). Voor 2026 gaat het om volgende bedragen:

- klasse 1 - 750 euro
- klasse 2 - 600 euro
- klasse 3 - 500 euro

- overig - 200 euro

2. Het saldo van de kosten wordt vervolgens als volgt verdeeld over de deelnemende gemeenten:

- 80% gelijk over alle deelnemende gemeenten
- 20% volgens het aantal inwoners.

Voor het verdelen van de geraamde kosten voor 2026 wordt uitgegaan van het gemiddeld aantal dossiers dat IGEAN voor de betrokken gemeente behandeld heeft in de periode 2022-2024.

Voor de gemeente Schoten heeft IGEAN zelf het aantal dossiers geraamd.

De raad van bestuur van 25.06.2025 heeft kennis genomen van de evaluatienota over de werking van de intergemeentelijke milieudienst evenals van het voorstel voor verdere samenwerking vanaf 2026, de daarbij horende voorwaarden, het stappenplan en de timing. Rekening houdend met de bespreking op de raad van bestuur van 25.06.2025, heeft de raad van bestuur van 7.08.2025 zich opnieuw gebogen over mogelijke scenario's voor het verdelen van de kosten van de intergemeentelijke milieudienst over de deelnemende gemeenten. Op basis hiervan hebben de bestuurders het voorstel goedgekeurd om de kostenverdeling o.m. te baseren op het aantal concrete dossiers die IGEAN voor de gemeente behandelt.

Advies Dienst Omgeving

Wij betalen momenteel een historische kost, zonder beroep te doen voor dossiers op de intergemeentelijk werking. Wij werken momenteel al enige tijd met een externe consultant om twee dagen in de week beroep te kunnen doen op een expert milieu voor het behandelen van omgevingsvergunningaanvragen en meldingen voor het luik milieu. Ook het behandelen van VIP dossiers voor het luik milieu en risicodossiers zit hierin en het opvolgen van de mailbox van milieu.

Op termijn zal deze functie ook terug worden open geschreven om een permanente invulling op de dienst te bekomen. Zo zal er rond klimaat ook beter gewerkt kunnen worden.

Er is voor onze dienst dus al jaren voor geen enkel dossier beroep gedaan op de werking van Igean.

Vanuit onze dienst stellen wij dan ook voor deze beheersovereenkomst voor Boom op te zeggen. Dit budget kunnen we gebruiken voor de samenwerking die we wel willen opzetten voor Igean handhaving milieu.

Bijlagen:

- Igean milieudienst, cijfergegevens 2022 - 2024
- Igean milieudienst, evaluatienota werking 2025

De commissie heeft geen opmerkingen.

7. DIENST GRONDGEBIEDSZAKEN - IGEAN DIENSTVERLENING - ZELFSTANDIGE GROEPERING - SAMENWERKING VANAF 2026

IGEAN dienstverlening is een dienstverlenende vereniging overeenkomstig het decreet lokaal bestuur van 22.12.2017 die hoofdzakelijk actief is op het vlak van grondbeleid, vastgoed-transacties, woonbeleid, ruimtelijke ordening en omgeving. IGEAN dienstverlening verricht in dit kader handelingen ten aanzien van haar deelnemers, zonder beheersoverdracht.

IGEAN werkt hierbij 'kostendelend', waardoor de kosten van een bepaalde activiteit verdeeld worden over de lokale besturen die effectief gebruik maken van de betrokken activiteit.

IGEAN dienstverlening als zelfstandige groepering

Sinds 2021 treedt IGEAN dienstverlening voor een aantal activiteiten op als een zelfstandige groepering (cfr. artikel 44 §2bis van het btw-wetboek).

IGEAN is hierbij aan te merken als 'een permanente belangengemeenschap die door rechtspersonen is opgericht met het oog op rationalisering en om de beheers- en exploitatiekosten te verminderen'.

IGEAN dienstverlening heeft de btw-administratie hiervan formeel in kennis gesteld aan de hand van het formulier 604B en bijhorende ledenlijst. Op deze ledenlijst staan alle deelnemers van IGEAN dienstverlening die aan te merken zijn als publiekrechtelijke instellingen die in principe niet btw-plichtig zijn. Deze opname houdt op zich geen enkele verplichting tot intergemeentelijke samenwerking in; het creëert enkel de mogelijkheid tot samenwerking.

Het inwendig reglement

De spelregels die gelden voor de intergemeentelijke samenwerking werden vastgelegd in het inwendig reglement van de zelfstandige groepering dat volgende artikels omvat:

Artikel 1 – algemeen

Artikel 2 – aard van de samenwerking

Artikel 3 – vergoeding van de dienstverlening

Artikel 4 – rechten en verplichtingen deelnemende vennoten/leden

Artikel 5 – rechten en verplichtingen IGEAN dienstverlening.

De samenwerking is gericht op het verlenen door IGEAN dienstverlening van noodzakelijke, ondersteunende diensten aan de lokale besturen bij de uitvoering van hun taken.

Het inwendig reglement werd goedgekeurd door de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening van 28.04.2021 en werd ter kennisgeving voorgelegd aan de algemene vergadering van 25.06.2021. Het inwendig reglement blijft onveranderd van toepassing.

De activiteiten - projectfiches

Bijlage 1 bevat verschillende projectfiches die telkens één activiteit van IGEAN dienstverlening beschrijven. Elke projectfiche is op dezelfde wijze opgebouwd en bestaat uit volgende elementen:

1. Voorwerp van de opdracht
2. Het concrete aanbod van IGEAN
3. De kostprijs-elementen en de wijze van verdeling (parameters)
4. De raming.

Deze projectfiches moeten het mogelijk maken om met voldoende kennis van zaken te beslissen of en voor welke activiteit het lokaal bestuur beroep wenst te doen op IGEAN dienstverlening.

Elke projectfiche omschrijft duidelijk en transparant het concrete aanbod van IGEAN evenals de daarbij horende kostprijs en de wijze waarop deze kostprijs zal worden verdeeld over de verschillende deelnemers. De deelnemende vennoten/leden zijn niet verplicht om voor alle activiteiten beroep te doen op IGEAN dienstverlening.

Vandaag biedt IGEAN dienstverlening volgende activiteiten (projectfiches) aan in het kader van de zelfstandige groepering:

- Intergemeentelijke handhaving ruimtelijke ordening
- Intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid
- Intergemeentelijke werking EnergieK huis (energie en klimaat)
- Intergemeentelijke werking aanwijzend schatter.

De duurzame samenwerking die in 2021 van start is gegaan, is gekoppeld aan de legislatuur + 1 jaar en eindigt bijgevolg op 31.12.2025. IGEAN heeft daarom nieuwe projectfiches voorbereid.

In zitting van 25.06.2025 heeft de raad van bestuur van IGEAN dienstverlening haar goedkeuring gehecht aan deze projectfiches met het aanbod voor intergemeentelijke samenwerking vanaf 1.01.2026. Het is nu aan de lokale besturen om hieruit een keuze te maken. Volgende activiteiten en bijhorende projectfiches worden voorgelegd aan de gemeenteraad:

- Intergemeentelijke handhaving ruimtelijke ordening én milieu
- Intergemeentelijke werking lokaal woonbeleid
- Intergemeentelijke werking EnergieK huis (energie en klimaat)
- Intergemeentelijke werking aanwijzend schatter
- Intergemeentelijke werking grondgebiedszaken (*)

De nieuwe intergemeentelijke samenwerking start op 1.01.2026. In uitvoering van het inwendig reglement is deze gekoppeld aan de legislatuur + 1 jaar om te eindigen op 31.12.2031.

(*) deze activiteit zal het voorwerp uitmaken van een aparte gemeenteraadsbeslissing

Voordelen en voorwaarden van de zelfstandige groepering

Een intergemeentelijke samenwerking met IGEAN dienstverlening die optreedt als zelfstandige groepering heeft als voordeel dat de betrokken activiteiten binnen bepaalde krijtlijnen **vrijgesteld worden van btw**. Bovendien wordt deze samenwerking vermoed **niet concurrentieverstorend** te zijn.

De wetgeving overheidsopdrachten moet daarom in deze context niet door elk lokaal bestuur toegepast worden.

Om toepassing te kunnen maken van artikel 44 §2bis btw-wetboek gelden voor alle activiteiten volgende **voorwaarden**:

1. a. Duurzame, preferentiële samenwerking

Er moet sprake zijn van een duurzame samenwerking tussen IGEAN dienstverlening en haar leden. Een ad hoc toe- of uittreding is niet toegestaan.

Aangezien de werking en het beleid van een lokaal bestuur in grote mate legislatuur-gebonden is, wordt de termijn van de samenwerking met IGEAN dienstverlening gekoppeld aan de legislatuur + 1 jaar.

De samenwerking is bovendien preferentieel, wat concreet betekent dat de deelnemende vennoten/leden bij voorrang een beroep doen op IGEAN dienstverlening voor de uitvoering van de betrokken activiteiten en dat IGEAN dienstverlening deze diensten bij voorrang aanbiedt aan de lokale besturen die hiervoor een duurzame samenwerking hebben onderschreven.

Een duurzame, preferentiële samenwerking moet het mogelijk maken deskundig personeel aan te trekken en te houden, wat de continuïteit van de dienstverlening ten goede komt.

1. b. jaarlijkse btw verklaring eigen activiteiten

De leden van de zelfstandige groepering moeten overwegend (meer dan 50%) activiteiten hebben die van btw vrijgesteld zijn of buiten het toepassingsgebied van de btw vallen. Overeenkomstig artikel 6, eerste lid van het btw-wetboek worden gemeenten niet als btw-belastingplichtigen aangemerkt voor de werkzaamheden of handelingen die zij als overheid verrichten, ook niet indien zij voor die werkzaamheden of handelingen rechten, heffingen, bijdragen of retributies innen. Om dit te bevestigen zal er jaarlijks een btw verklaring ter ondertekening voorgelegd worden aan de betrokken deelnemers (bijlage 2 inwendig reglement).

- Toelichting bij de huidige werking, het stappenplan en de verdere timing van de zelfstandige groepering op de Trefdag die IGEAN op 27.03.2025 georganiseerd heeft bij de start van de nieuwe legislatuur.
 - Toelichting aan de stuurgroepen voor wonen die in maart georganiseerd werden.
 - Toelichting aan de ambtenaren op een overleg van 22.04.2025.
 - Toelichting aan de raad van bestuur van 23.04.2025.
 - Toelichting aan adviescomité EnergieK huis van 29.04.2025
 - Toelichting aan de financieel directeurs op 16.05.2025
 - Toelichting aan de burgemeesters op 21.05.2025
 - Beslissing van de raad van bestuur van 25.06.2025 waarmee de projectfiches goedgekeurd werden.
 - Het inwendig reglement van de zelfstandige groepering, goedgekeurd door de raad van bestuur van 28.04.2021
 - De projectfiches en bijhorende bijlagen met het aanbod vanaf 2026.
 - Advies van de dienst huisvesting over de samenwerking met Igean.
 - Advies van de dienst omgeving over de samenwerking met Igean.
 - Advies van de dienst GGZ over de samenwerking met Igean, aanwijzend schatter.
- Alle documenten maken integraal deel uit van deze gemeenteraadsbeslissing.
De dienstverlening in het kader van de zelfstandige groepering is steeds kostendelend.

In uitvoering van artikel 3 van het inwendig reglement worden de kostprijs-elementen van de intergemeentelijke samenwerking evenals de wijze van verdeling opgenomen in de projectfiches die per activiteit opgemaakt worden. De parameters die hierbij gelden evenals het aandeel hierin van elke deelnemer, kan per activiteit verschillen.

Per activiteit wordt een intergemeentelijk team samengesteld dat ingezet wordt in alle deelnemende gemeenten. De kostprijs van dit intergemeentelijk team bestaat uit de personeelskosten, algemene kosten, werkingskosten en verplaatsingskosten.

De **personeelskosten** omvatten de bruto-loonkosten op jaarbasis, verhoogd met de patronale bijdragen en bijhorende kosten (vb. extra-legale voordelen, verzekeringen, ...).

De **algemene kosten** zijn kosten van IGEAN die niet aan een specifiek project of aan een bepaalde activiteit kunnen toegewezen worden, zoals o.m. de kosten voor het gebouw, de informatica, het meubilair en de overige inrichting, elektriciteit, water en verwarming, maar ook de kosten voor de overkoepelende diensten die voor iedereen werken zoals bijvoorbeeld het onthaal, de personeels-dienst, de financiële dienst, de aankoop dienst en ICT-dienst.

Deze algemene kosten worden op het einde van het jaar verdeeld over alle activiteiten en projecten die verrekend worden met de lokale besturen. De verdeelsleutel die hierbij gebruikt wordt, is de personeelskost. Voor IGEAN dienstverlening stellen we vast dat de massa van deze algemene kosten grosso modo 30% bedraagt van de personeelskosten van de projecten en activiteiten. Bijgevolg dragen de activiteiten en projecten als bijdrage in deze algemene kosten een bedrag bij gelijk aan 30% van hun personeelskost. Dit zorgt ervoor dat er geen winst of verlies gemaakt wordt en de kosten eerlijk verdeeld blijven. Als we naar andere samenwerkingen kijken in Vlaanderen, blijkt 30% algemene kosten bovendien ook een breed aanvaarde norm.

De **werkingskosten** bestaan uit kosten die specifiek toewijsbaar zijn aan de werking van het intergemeentelijk team (vb. opleidingskosten, kosten voor het aanmaken van flyers, ...).

De **verplaatsingskosten** houden rekening met het ter beschikking stellen van een functionele bedrijfswagen en/of het betalen van een onkostenvergoeding voor het gebruik van de eigen wagen.

Bij de opstart van een samenwerking wordt er een **raming** opgemaakt en aan de deelnemende vennoten/leden voorgelegd. Bij de aanvang van de samenwerking wordt bij wijze van voorschot aan elke deelnemende gemeente het bedrag van de kostenraming opgevraagd.

Na afsluiting van de boekhouding van IGEAN dienstverlening wordt de kostenraming vergeleken met de werkelijke kosten. Het verschil ontstaan in boekjaar n zal dan verrekend worden in de kostenraming van het jaar n +2, zodat geen begrotingswijzigingen noodzakelijk zijn

Overeenkomstig het inwendig reglement van de zelfstandige groepering kunnen eventuele overschotten die ontstaan ingevolge deze aanrekening en de toewijzing van het aandeel hiervan aan iedere deelnemer, niet worden uitgekeerd, maar worden deze verrekend in de kosten van het daaropvolgende jaar. De regels voor de eindafrekening van een project worden in de projectfiche gespecificeerd. In voorliggend dossier bevat elke projectfiche de raming voor 2026.

Bemerkingen tijdens de vergadering:

- Er wordt gevraagd naar het financieel plaatje. Het bedrag hangt af van het aantal onderzoeken.

- De schattingen gebeurden niet. De FOD vragen om dit te doen waar wij hebben de expertise niet.

In het verleden was er 1 aanwijzend schatter bij Igean voor alle Rupelgemeenten waardoor er minder controles gebeurden. Als er meer gemeenten intekenen kan Igean meer volk aannemen.

8. DIENST MOBILITEIT - PARKEERPLAATSEN VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING

Begin dit jaar werd er gevraagd om een bijkomende parkeerplaats voor mensen met een beperking te creëren aan Kaai. Er werd toen afgesproken dat dit ging bekeken worden op het ogenblik dat het gebruik van de aanwezig mndervalide parkeerplaatsen wordt gecontroleerd en geüpdatet.

De ruimte die werd voorgesteld aan Kaai om een bijkomende plaats voor mensen met een beperking te maken is te klein. Verspreid over heel Kaai zijn er meerdere parkeerplaatsen voor mensen met een beperking 1 ter hoogte van trattoria (rechts van taverne), 1 in eerste parkeervak van parkeerstrook naast centraal plein aan bruidsluiersteegje en 1 haakse parkeerplaats in deel tussen Heldenplaats en Bassinstraat.

De 2 parkeerplaatsen voor kortparkeren t.h.v. de hartspecialist zijn moeilijk te handhaven. De rechtse van deze 2 parkeerplaatsen is de breedste en zou gewijzigd kunnen worden in een parkeerplaats voor mensen met een beperking.

Daarnaast werd er controle gedaan op het gebruik van de aanwezige plaatsen in de gemeente.

Na verschillende controle momenten waarop bleek dat de plaats niet wordt gebruikt wordt voorgesteld om volgende parkeerplaatsen voor mensen met een beperking te verwijderen zodat iedereen hier terug kan parkeren :

- Dirkputstraat 31
- Dirkputstraat 407
- Elsenstraat 17

De commissie gaat akkoord met het voorstel

9. DIENST MOBILITEIT - SCHOMMELEI - TAXISTANDPLAATS VERWIJDEREN EN DE LOCATIE OMVORMEN TOT BUSPARKING VOOR DE SCHOOLBUSSEN VAN DE LIJN

In Boom zijn er 2 standplaatsen voor taxi's. Een op Grote Markt en een in Schommelei. Sinds juni 2025 zijn er 2 taximaatschappijen met een standplaatsmachtiging. Zij hebben echter nog nooit op de Boomse taxistandplaatsen gestaan. Ze hebben hun standplaatsmachtiging wel proberen gebruiken om meer te mogen tijdens tommowland. Sinds september 2024 starten de schoolbussen die leerlingen naar huis vervoeren niet meer in Hollezijp maar waar wel aan de bushalte in Schommelei.

Om de bussen van de Lijn iets meer plaats te geven om hun begin tijd af te wachten wordt voorgesteld om de taxistandplaats aan de schorre te verwijderen en om deze locatie ook voor te behouden aan bussen om te parkeren.

De commissie gat akkoord met het voorstel

10. DIENST MOBILITEIT - AANBRENGEN VOETGANGERSOVERSTEKEN IN BROUWERSLEI EN PACHTERSLEI

In Brouwerslei en Pachterslei zijn er geen veilige oversteekplaatsen voor voetgangers.

In beide straten heb je aan 1 zijde een fietspad en aan de overzijde een voetpad.

Het huidige zebrapad , vlak achter de bocht aan het begin van Brouwerlei ligt er levensgevaarlijk . Dit moet opgeschoven worden voor de zichtbaarheid.

Het is aangewezen om in Brouwerslei 2 deftige voetgangersoversteken aan te leggen, een ter hoogte van Lamotlei en een ter hoogte van Collibrilei.

Momenteel ligt er ook een voetgangersoversteek aan het kruispunt Hoek Bassinstraat dat uitkomt aan de inrit van de Brig.
Hier moet er een voetgangersoversteek komen in Pachterslei zodat de voetgangers verder kunnen via het woonerf Bassinstraat.

Om de voetgangersoversteeken te kunnen schilderen met er wel in het stukje berm tussen rijbaan en fietspad en stukje voetpad worden aangelegd .

De commissie gaat akkoord met het voorstel

11. DIENST MOBILITEIT - AFBAKENING PARKEERVAKKEN IN GEVAERTLAAN

In Gevaertlaan beschikt men over een parkeerstrook aan de zijde met de oneven nummers. Aan de zijde met de even nummers mag niet geparkeerd worden.

In het straat is bijna altijd parkeerplaats te vinden. Enkel op het de ogenblikken dat er spreekuur is in de huisartsenpraktijk moet men soms een plaatsje zoeken.

Een bewoners van vooraan in de straat vraagt om parkeervakken te schilderen. De bewoner woont niet aan de kant van de huisartsenpraktijk

Parkeervakken hebben vaste afmetingen (6 m) . Er zijn een 16-tal garages aan de zijde met de oneven huisnummers.

Het schilderen van parkeervakken zorgt ervoor dat er minder parkeerplaatsen zijn. Hier zouden 16 parkeerplaatsen verloren gaan.

De commissie beslist niet in te gaan op de vraag om parkeervakken te schilderen in Gevaertlaan.

12. DIENST MOBILITEIT - PARKING KIL - PLAATSEN BORD ZE1

De parking Kil is een gratis parking. Veel voertuigen proberen dan ook op deze parking te parkeren omdat dit de enige gratis parking is in die buurt. Naast de wagens die correct in de parkeervakken parkeren, parkeren er ook altijd wagens in overtreding, vooral achteraan in de omgeving van de bloembakken / zitruimte.

Er werd reeds veelvuldig geschreven en toch blijven er steeds voertuigen foutparkeren. Bewoners van Delsaux vrezen dat de hulpdiensten niet door gaan kunnen als er iets ernstig gebeurd.

Er wordt gevraagd om vooraan, waar iedereen parking Kil oprijdt een bord ZE1 te plaatsen zodat nogmaals duidelijk wordt dat men enkel in de parkeervakken mag parkeren.

De commissie gaat akkoord met het voorstel om een bord ZE1 te plaatsen aan de inkom van parking Kil. Daarnaast wordt gevraagd om de parkeerplaatsen duidelijker te markeren en te zorgen voor goede communicatie.

13. VARIA - RONDVRAAG

- Hans Heeman stelt een vraag over de omheining aan het bruggetje over de bosbeek aan de doorsteek Spoorweglaan / Beukenlaan. Momenteel staat er een tijdelijke oplossing om te zorgen dat men niet in de bosbeek terecht komt. De leuning die er moet komen met een reconstructie zijn van de oorspronkelijke in cement beton . Dit is zeer duur en het is moeilijk om een firma te vinden .

- Marleen De Ridder vraagt om parkeervakken te schilderen in het stuk Antwerpsestraat tussen Tuyaertsstraat en N177. Hier zal dezelfde berekening gemaakt worden als werd gedaan voor Gevaertlaan. Dit zal een van de volgende commissie besproken worden.

- Marleen De Ridder vraagt paaltjes aan de uitrit van Gebo zoals aan Twins werd gedaan. Vroeger stonden er aan Gebo bloembakken. Paaltjes in een parkeerstrook zijn zeer

gevaarlijk voor fietsers. Er zal naar een andere oplossing gekeken worden. bloembakken worden verschoven door bewoners.

- Marleen De Ridder vraagt of men de afloop van zijn dakgoot over het voetpad mag laten lopen. In de winter kan dit gevaarlijke situaties opleveren. Men is verplicht van aan te sluiten. We hebben niet de capaciteit om dit overal te controleren. Als we het weten worden de mensen aangeschreven. Aansluiten kosten geld.

- Marleen De Ridder vraagt of er niet moet nagedacht worden over een oplossing voor de mensen die met een elektrische wagen rijden en hun laadkabel over het voetpad laten lopen. Een laadkabel over het voetpad laten lopen is niet toegelaten. Er zijn weinig oplossingen te vinden. Het is vooral een probleem bij rijwoningen. Aansluitingen tegen de gevel worden geweigerd. We gaan eerst moeten zien wat technisch mogelijk is en wat dit dan kost. De rekening zal moeten betaald worden door de gebruiker.

-Johan Van Limbergen vraagt naar de stand van zaken van de doorsteek Varkensmarkt - jumbo. Het is vergund. De timing is niet gekend. Het zijn 2 private projecten die op elkaar moeten aansluiten.

De powerpoint die tijdens de vergadering wordt getoond.

Johan Van Limbergen, voorzitter, sluit de vergadering om 21u00

Aldus gedaan in zitting datum voormeld.

Goedgekeurd door de gemeenteraadscommissie grondgebiedszaken in zitting van .

De secretaris,

De voorzitter

Heidi Nuyts

Johan Van Limbergen