

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 14 DECEMBER 2021

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Greet Van de Peer

Aanwezig:

Greet Van de Peer, voorzitter

Marianne Verhaert, burgemeester

Ulrik Anthonis, Martine Taelman, Eric Van Meensel, Johan Verhaegen, Brent Wouters, schepenen

Els Beullens, Lut Cateau, Fatima De Smedt, Carine Geyselings, Peggy Goormans, Natalie Moens, Ivan Verbeeck, Maarten Wouters, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Johan Struyfs, Elina Liesenborghs, raadsleden

Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Gino Van der Elst, Philip Ardies, raadsleden

Afwezig:

Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV_2021080489 - Kabilenstraat 10 - tracé en lastvoorwaarden - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 6 mei 2021 diende Dirk Landuyt de omgevingsaanvraag in voor het bijstellen van een verkaveling, met als adres Kabilenstraat 10, 2280 Grobbendonk. Kadastraal is het perceel gekend als afdeling 1 sectie C nr. 68D8. De omgevingsaanvraag heeft omgevingsloketnummer OMV_2021080489.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 juni 2021.

Juridisch kader

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Artikel 162 van de grondwet.

Artikel 117, eerste lid van de Nieuwe Gemeentewet.

Decreet van 28 april 1993 houdende regeling, voor het Vlaamse Gewest, van het administratief toezicht op de gemeenten.

Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 2000, in het bijzonder artikel 133, paragraaf 1 en artikel 105, paragraaf 1 en 2.

Bijkomende motivering

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag situeert zich in het vastgestelde gewestplan Herentals - Mol: origineel gewestplan volgens KB van 28 juli 1978 met bestemming woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het perceel van de aanvraag tot bijstelling is lot 6 uit de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling 037/165.

De verkavelingsaanvraag omvat de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.

De gemeenteraad dient een besluit over de zaak van de wegen te nemen, alvorens het college van burgemeester en schepenen over de verkavelingsaanvraag kan beslissen.

Openbaar onderzoek

Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 14 juni 2021 tot 13 juli 2021.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 11 oktober 2021 tot 9 november 2021.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Agentschap voor Natuur en Bos gaf in eerste instantie op 18 juni 2021 een ongunstig advies maar gaf later op 18 oktober 2021 voorwaardelijk gunstig advies:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 9bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 21-211105.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 745 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De bosbehoudsbijdrage van € 2.756.50 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Fluvius gaf op 14 juni 2021 voorwaardelijk gunstig advies.

Pidpa gaf op 8 juni 2021 voorwaardelijk gunstig advies.

Telenet gaf op 16 juni 2021 gunstig advies.

Proximus 8 juni voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Watertoets

Het ontwerp voldoet aan de vereisten van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (B.S. 18 juli 2003) werd het ontwerp onderworpen aan de watertoets. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften of voorwaarden van het geldende gewestplan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan geen bezwaar gemaakt worden tegen deze bijstelling van verkaveling 037/165. De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geëvalueerd.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar wijst hierbij specifiek op volgende overwegingen:

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdienstbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De VCRO omschrijft wat onder 'een goede ruimtelijke ordening dient te worden verstaan:

Artikel 4.3.1.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

De aanvraag houdt een bijstelling in van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften 037/165. De aanvraag strekt tot het herverkavelen van een perceel grond, gelegen buiten het centrum van de gemeente Grobbendonk, in twee loten bestemd voor gekoppelde bebouwing. Het betreft een verkaveling met twee bouwpercelen bestemd voor gekoppelde bebouwing met een eengezinswoning.

- Functionele inpasbaarheid:

De voorgestelde bebouwing met de gevraagde functie 'eengezinswoning' is in overeenstemming met de omgeving.

- Mobiliteitsimpact:

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg. Er is slechts een geringe impact van het project op het verkeer in de straat aangezien het slechts om twee eengezinswoningen gaat. Er kunnen voldoende parkeergelegenheden worden voorzien op de betreffende percelen, zodat de parkeerproblematiek niet wordt afgewenteld op het openbaar domein. De aanvraag voorziet een deel dat aan de gemeente wordt overgedragen.

- De schaal:

De aanvraag respecteert de plaatselijke ruimtelijke ordening en bebouwing, zowel in bouwdiepte, hoogte, vormgeving als materiaalgebruik. De afmetingen en de plaatsing van de hoofdgebouwen zijn inpasbaar in de omgeving. Het gebruik van de aanpalende percelen wordt door het project niet beperkt. De opportuniteitsbeoordeling m.b.t. de schaal is positief.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen:

Het ruimtegebruik en bouwdichtheid van het voorgestelde ontwerp zijn inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag is visueel vormelijk aanvaardbaar.

- Cultuurhistorische aspecten:

Het gebouw is niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

- Hinderaspecten:

De aanvraag zal niet leiden tot significante negatieve hinder. Er zijn geen inbreuken op lichten en zichten.

De bouwverordening van de gemeente Grobbendonk bepaalt:

Artikel 21 Openbuitenruimte

Bij nieuwbouw, herbouw, bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn. De gezamenlijke bruto-oppervlakte van constructies in de tuin telt mee als bebouwde oppervlakte, voor zover dit meer is dan 10 vierkante meter (...). De oppervlakte van de voortuin mag enkel in rekening gebracht worden op voorwaarde dat deze ingericht is als een kwalitatieve tuin.

De loten voorzien voldoende buitenruimte. Voor het overige voldoet de aanvraag aan de geest van de bouwverordening.

BESLUIT

Goedgekeurd met 17 stemmen voor (9 GIB, 2 N-VA, 2 CD&V, 1 Vlaams Belang, Carine Geyselings, Natalie Moens en Ivan Verbeeck) en 2 onthoudingen (1 De Lokale Lijst en Johan Struyfs).

Artikel 1: Het tracé van de wegen zoals aangegeven op het bijgevoegde plan principieel goed te keuren.

Dit plan maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 2: De wegen moeten worden voorzien van de noodzakelijke uitrusting.

Alle nutsvoorzieningen dienen te worden uitgevoerd volgens de ramingen van de betrokken maatschappijen en zodanig dat ieder perceel afzonderlijk (uitgezonderd van openbare verlichting) kan worden aangesloten.

Artikel 3: Alle werken tot uitrusting van de aan te leggen straten en de reservering van de grond voor de eventuele groene ruimten, openbare gebouwen en openbare nutsvoorzieningen zullen uitgevoerd worden op kosten van de aanvrager.

Artikel 4: Vooraleer de vergunning kan afgeleverd worden, dient de aanvrager zich te verbinden om de eigendom van de in de plannen aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en nutsvoorzieningen evenals de gronden waarop ze aangelegd worden, vrij en onbelast, en zonder kosten voor de gemeente, gratis af te staan aan de gemeente. Zij zullen worden opgenomen in het openbaar domein.