

# GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 18 JANUARI 2022

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Peggy Goormans

- Aanwezig:** Peggy Goormans, voorzitter  
Greet Van de Peer, Martine Taelman, Johan Verhaegen, Brent Wouters, schepenen  
Els Beullens, Lut Cateau, Fatima De Smedt, Carine Geyselings, Natalie Moens, Gino Van der Elst, Ivan Verbeeck, Maarten Wouters, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Johan Struyfs, Elina Liesenborghs, raadsleden  
Daan Ceulemans, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Marianne Verhaert, burgemeester, Ingevolge art. 27 DLB  
Ulrik Anthonis, Philip Ardies, raadsleden  
Eric Van Meensel, schepen
- Afwezig:**

**Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV\_2021138409 - Langenheuvel 78 & Rostal zn - tracé- en lastvoorwaarden**

**DE GEMEENTERAAD**

**MOTIVERING**

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 30 augustus 2021 diende Christophe Sterkens voor studiebureau Verhaert de omgevingsaanvraag in voor het verkavelen van percelen voor het creëren van 1 halfopen bebouwing en 1 open bebouwing, met als adres Langenheuvel 78 en Rostal zn, 2288 Grobbendonk. Kadastraal is het perceel gekend als afdeling 2 sectie B nrs. 393A, 393L en deel van nr. 267Y. De omgevingsaanvraag heeft omgevingsloketnummer OMV\_2021138409. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 september 2021.

Juridisch kader

Artikel 162 van de grondwet.

Artikel 40 en 41 van het decreet over het lokaal bestuur

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

Artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning

*§ 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen 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.*

Artikel 3 en 4 van het decreet houdende de gemeentewegen

*Artikel 3: Dit decreet heeft 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.*

*Om de doelstelling, vermeld in het eerste lid, te realiseren voeren de gemeenten een geïntegreerd beleid, dat onder meer gericht is op:*

*1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;*

*2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.*

*Artikel 4.*

*Bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet wordt minimaal rekening 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 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.

#### 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.

De aanvrager heeft een verkaveling ingediend voor twee loten. Lot 1 is gelegen op de hoek van de Langenheuvel en Rostal en lot 2 is gelegen langs Rostal. De aanvrager wenst de bestaande weg 'Rostal' die ook verder loopt in het agrarisch gebied en een gedeelte van de 'Veldweg' die nog in zijn bezit zijn hierbij over te dragen aan de gemeente Grobbendonk.

De grond die de aanvrager wenst over te dragen is kadastraal gekend als 2de Afdeling Sectie B nr. 393L zoals afgebeeld in gele kleur op het bijgevoegde plan grondafstand (Lot A met een oppervlakte van 2045 m<sup>2</sup>), behoort momenteel nog niet tot het openbaar domein. Voornoemde eigendommen worden afgestaan, voor vrij en onbelast, zonder kosten voor de gemeente en op haar eerste verzoek.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of en ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 8 oktober 2021 tot 6 november 2021.

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

#### Behandeling van het bezwaar:

1. De voorgestelde "ontworpen rooilijn" was al eerder in 2016/17 het onderwerp van een, voor zover bekend niet goedgekeurde, verkavelingsaanvraag voor de achterliggende gronden tussen Langenheuvel en Rostal huisnrs 26 en 37 en de Veldweg.

Standpunt gemeente: De voorliggende aanvraag voorziet in de overdracht van het goed 2de Afdeling Sectie B nr. 393L aan de gemeente Grobbendonk. De gemeente dient voorliggend aanvraag te beoordelen op haar merites. Bezwaar wordt niet weerhouden

1. Het valt niet in te zien waarom de huidige rooilijn aan de kant van de woning Langenheuvel 76, naast de woning, tot aan de woning Rostal 37 westwaarts met ongeveer 1,50 meter dient verlegd te worden dwars door de huidige woning Langenheuvel 76.

Standpunt gemeente: Voorliggende aanvraag handelt over een verkavelingsaanvraag aan de overzijde van de 'Rostal' ten aanzien van het huis Langenheuvel nr. 76. De aanvraag voorziet in overdracht van stuk grond in eigendom van aanvragers aan de gemeente Grobbendonk om opgenomen te worden in het openbaar domein. Er is geen goedgekeurde rooilijn aanwezig. Op het verkavelingsplan is door de aanvrager ten indicatieve titel een toekomstige mogelijke rooilijn aangegeven. Noch de gemeente Grobbendonk, noch de eigenaars van huis Langenheuvel 76 zijn door een indicatieve aanduiding door een aanvrager van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gebonden. Als de gemeente Grobbendonk een rooilijnplan wenst op te maken voor 'Rostal', zal zij hiervoor de gepaste procedures volgen. In kader van de voorliggende omgevingsvergunning en de overdracht van de grond wordt het bezwaar wordt niet weerhouden

1. De achterliggende bebouwde en vergunde eigendommen op de Rostal 26-32, in rechte lijn achter de loten 1 en 2 Langenheuvel 78, langs de oosterlijke zijde van de Rostal moesten in het verleden (recent woning nr 30) of zullen in de toekomst een ruime strook grond moeten afstaan voor de rooilijn of het aangepaste wegtracé Rostal.

Standpunt gemeente: De voorliggende aanvraag dient op haar merites te worden beoordeeld, daarbij kan geen rekening worden gehouden met prognoses uit het oogpunt van bezwaarindieners die de grenzen van voorliggende aanvraag te buiten gaan. Bezwaar wordt niet weerhouden

1. Minstens dient de weg met een lichte asverlegging naar het oosten te worden verlegd tussen de loten 1 en 2 en de woning nr 76, zodat het eigendom nr 76 geen enkele last dient te dragen van huidige verkavelingsaanvraag.

Standpunt gemeente: De voorliggende aanvraag dient op haar merites te worden beoordeeld, daarbij kan geen rekening worden gehouden met wensen en verzuchtingen uit het oogpunt van bezwaarindieners die de grenzen van voorliggende aanvraag te buiten gaan. Bezwaar wordt niet weerhouden

1. De huidige oostwaarts gelegen vuilwaterriool (DWA) vanaf Rostal 26/37 tot aan de Langenheuvel komt dan ook volledig op de nieuwe verbrede private weg Rostal te liggen.

Standpunt gemeente: Dit is al zo in de bestaande toestand. De riolering bevindt zich in de wegnis van 'Rostal' die evenwel nog eigendom is van de aanvragers. De aanvragers wensen de gemeenteweg 'Rostal' over te dragen aan de gemeente Grobbendonk. Bezwaar wordt niet weerhouden.

1. Lot 1 zijn westelijke gevel en fundering pal op, minstens vlak naast deze riool zal komen.

Standpunt gemeente: Bestaande riolering ligt in het midden van de over te dragen weg ter hoogte van de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden. De riolering ligt op ca. 7 m van de toekomstige gevel van lot 1, zodanig dat het onwaarschijnlijk lijkt dat hieromtrent problemen zouden ontstaan. Bovendien heeft dit bezwaar geen betrekking op de zaak der wegen. Bezwaar wordt niet weerhouden

1. Te worden bekeken met de rioolbeheerders

Standpunt gemeente: Fluvius gaf op 14 oktober 2021 voorwaardelijk gunstig advies en heeft geen opmerkingen gemaakt over de aspecten waarnaar bezwaardiener verwijst. Bezwaar wordt niet weerhouden.

#### Adviezen

Fluvius gaf op 14 oktober 2021 voorwaardelijk gunstig advies.

Pidpa gaf op 29 september 2021 voorwaardelijk gunstig advies.

Telenet gaf op 12 oktober 2021 voorwaardelijk gunstig advies.

Proximus heeft aangegeven 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

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de omgevingsambtenaar, uitgebracht op 23 december 2021.

De omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing: 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 verkaveling. 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

- functionele inpasbaarheid: het voorzien van 2 eengezinswoningen op deze locatie is functioneel inpasbaar.
- mobiliteitsaspect: het betreft een bestaande gemeenteweg die nog niet is opgenomen in het openbaar domein. De verwachte verkeersdruk zal hierdoor niet wijzigen.
- schaal: de aanvraag past zich wat betreft schaal in binnen haar onmiddellijke omgeving.
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: de loten variëren tussen de 397m<sup>2</sup> en 384m<sup>2</sup>, wat op deze locatie en onder de voorgestelde vorm een aanvaardbare bouwdichtheid oplevert.
- visueel-vormelijke aspecten: de visuele eenheid binnen de verkaveling kan gegarandeerd worden.
- bodemreliëf: er worden geen significante reliëfwijzigingen voorzien.
- hinderaspecten: het gevraagde zal niet leiden tot buitenmaatse hinder.

#### Toetsing aan de voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

### Omschrijving omgeving van het perceel

De omgeving van het perceel wordt gekenmerkt door eengezinswoningen langs Langenheuvel. Verderop langs Rostal komen binnen het een agrarisch gebied nog woningen voor.

### Beoordeling externe adviezen

De omgevingsambtenaar sluit zich aan bij de ingewonnen adviezen. De voorwaarden zoals gesteld in de verleende adviezen dienen te worden opgelegd als voorwaarden in de vergunning.

## **BESLUIT**

Goedgekeurd met 10 stemmen voor (7 GIB, 1 De Lokale Lijst, Greet Van de Peer en Maarten Wouters), 2 stemmen tegen (1 Vlaams Belang en Johan Struyfs) en 5 onthoudingen (Gino Van der Elst, Els Beullens,

Carine Geyselings, Natalie Moens en Ivan Verbeeck).

Artikel 1: Het tracé van de overdracht van de weg zoals aangegeven op het bijgevoegde plan goed te keuren.  
Dit plan maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 2: 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.