

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 25 JUNI 2026

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Valérie Caers

Aanwezig:

Peggy Goormans, voorzitter waarnemend

Marianne Verhaert, burgemeester

Brent Wouters, Paulien Vervoort, Lorenz Boen, Martine Taelman, schepenen

Els Beullens, Natalie Moens, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Wendy Overbeeke, Robbe Pauwels, Sylvain Weyers, Emma Van Meensel, Rigo Smidts, Cindy Buelens, Heidi Van den Eynde, raadsleden

Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Valérie Caers, voorzitter,

Johan Verhaegen, derde schepen,

Ronny Gorremans, raadslid,

Gino Van der Elst, raadslid,

Afwezig:

Team Ruimte en Vergunningen: RUP Verblijfsrecreatie - vaststelling - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Aanleiding

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Verblijfsrecreatie wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Grobbendonk. In het GRS wordt in het bindend gedeelte gesteld dat in overleg met de provincie moet worden gezocht naar een oplossing voor de permanente bewoners van de weekendverblijven.

Het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Grobbendonk werd vastgesteld in 2006. Samen met de definitieve vaststelling van het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen op 26 oktober 2023, besliste de provincieraad van Antwerpen om een aantal onderdelen uit het GRS aan te duiden als niet langer geldig. Deze onderdelen werden uit het GRS geschrapt. In het beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen wordt geen specifieke visie opgenomen aangaande de zonevreemde clusters weekendverblijven.

Doelstellingen RUP

Binnen de gemeente bevinden er zich zes gebieden die in de jaren 1970 bestemd werden voor verblijfsrecreatie op het gewestplan en waarvan de bestemming tot op heden nooit gewijzigd werd. Deze gebieden hebben echter al zeer lang geen toeristische verblijfswaarde meer of sommige gebieden hebben dit nooit gehad.

Met een RUP wenst de gemeente een duidelijk kader te formuleren over wat kan en wat niet kan in deze gebieden. Gezien de reeds jarenlange spagaat tussen de (deels gedoogde) situatie op het terrein en het juridisch kader is handhaving en juridische rechtszekerheid vandaag minder eenvoudig.

Voorliggend RUP zal aan de hand van nieuwe voorschriften en een ruimtelijke visie hier een antwoord op bieden. Gezien de ligging van de verblijven, worden specifieke voorschriften geformuleerd (bv. kleinere volumes/verhardingsgraad en strengere voorschriften voor de tuinzones).

Juridische grondslag: het grondrecht op wonen

Voorliggend RUP vindt zijn juridische grondslag in het grondrecht op wonen, zoals verankerd in artikel 23, derde lid, 3° van de Grondwet, artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten (ECOSOC-verdrag). Deze bepalingen verplichten de overheid om de nodige initiatieven te nemen om het effectieve genot van het recht op wonen te bevorderen. Het stilzitten van de bevoegde regelgever, wanneer burgers reeds decennialang in een feitelijke woonsituatie verkeren, moet als een schending van de zorgvuldigheidsplicht worden gezien.

Uit artikel 23 van de Grondwet vloeit een standstill-verplichting voort: de overheid mag niets ondernemen dat ingaat tegen bestaande uitvoeringsmaatregelen van het grondrecht op wonen. Het GRS voorzag weliswaar in een uitdoofbeleid, maar dat beleid is nooit geïmplementeerd. De bewoners hebben gedurende 30 tot 40 jaar een feitelijke woonsituatie opgebouwd. Een gedwongen uitdoving zou deze standstill-verplichting schenden.

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) heeft in het arrest Yordanova t. Bulgarije (24 april 2012, nr. 25446/06) geoordeeld dat gedwongen uitzettingen van langdurige bewoners uit informele nederzettingen een schending kunnen uitmaken van artikel 8 EVRM (recht op eerbiediging van het privéleven en het gezinsleven), tenzij de overheid kan aantonen dat de uitzetting proportioneel is en dat er adequate herhuisvestingsmogelijkheden zijn voorzien. Het EHRM vereist een individuele beoordeling van de proportionaliteit en legt een bijzondere beschermingsplicht op ten aanzien van kwetsbare groepen. Deze rechtspraak is rechtstreeks relevant voor de weekendzones van Grobbendonk, waar kwetsbare bewoners reeds decennialang permanent verblijven.

Juridisch kader

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering in zitting van 27 maart 2009, 3 april 2009 en 24 april 2009, en latere wijzigingen.

Bijkomende motivering

Proportionaliteitstoets

De gemeente heeft de proportionaliteit van de verschillende opties afgewogen. Een uitdoofbeleid of een gedwongen uitzetting van de bewoners zou een disproportionele inbreuk vormen op het grondrecht op wonen, gelet op: (1) de lange duur van de feitelijke bewoning (30 tot 40 jaar), (2) de kwetsbaarheid van de bewoners, (3) het ontbreken van adequate herhuisvestingsmogelijkheden, en (4) de financiële en materiële

onhaalbaarheid van een grootschalige herhuisvestingsoperatie. De planologische oplossing via voorliggend RUP is de minst ingrijpende maatregel die recht doet aan zowel het grondrecht op wonen als aan de doelstellingen van een goede ruimtelijke ordening. Het RUP legt immers strikte stedenbouwkundige voorschriften op die de ruimtelijke impact beperken en het groene karakter van de deelgebieden waarborgen.

Bij een uitdoofbeleid of een weigering om een planologische oplossing te bieden, zou de burgemeester na het verstrijken van het aanvullend woonrecht (2029, respectievelijk 2039) verplicht zijn om woonverboden af te dwingen op grond van artikel 5.4.3 VCRO en om herhuisvestingen te organiseren op grond van artikel 135, §2 Nieuwe Gemeentewet en artikel 3.32 Vlaamse Codex Wonen van 2021. De gemeente beschikt niet over de financiële noch materiële middelen om een dergelijke grootschalige herhuisvestingsoperatie te organiseren. Voorliggend RUP biedt een planologische oplossing die deze humanitaire problematiek voorkomt.

Artikel 1.1.4 van de VCRO bepaalt bijkomend het volgende:

*"De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische **en sociale gevolgen**. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit."*

De gemeente is dus verplicht om de sociale realiteit gelijktijdig af te wegen tegen de ruimtelijke aspecten.

De juridische analyse die aan de basis ligt van deze motivering werd opgemaakt door de gemeente en is als bijlage bij dit besluit gevoegd (document "Analyse recht op wonen"). Deze analyse onderbouwt de hierboven uiteengezette juridische argumentatie.

Pilootproject-karakter van het RUP

Voorliggend RUP heeft een innovatief en pilootproject-karakter. Het is één van de eerste gemeentelijke planningsinitiatieven in Vlaanderen dat de weekendverblijfproblematiek op een geïntegreerde wijze aanpakt, in een context waarin de provincie haar planningsopdracht niet heeft waargemaakt. De gemeente neemt hiermee het voortouw in een dossier dat decennialang is blijven aanslepen en biedt een juridisch kader dat als voorbeeld kan dienen voor andere Vlaamse gemeenten die met een vergelijkbare problematiek worden geconfronteerd.

Gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan

De gemeente overweegt de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan ter vervanging van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) uit 2006. Dit omdat het GRS verouderd is. Er zal verder worden bekeken of de weekendverblijven weergegeven worden in het beleid. Het RUP Verblijfsrecreatie anticipeert hierop en biedt een dringende oplossing voor de permanente bewoners, die niet kan wachten op de voltooiing van het beleidsplan. Het aanvullend woonrecht vervalt immers in 2029, respectievelijk 2039. De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan is een traject van meerdere jaren, terwijl de bewoners nu dringend nood hebben aan juridische rechtszekerheid. Het RUP Verblijfsrecreatie is een vertaling van een dringende beleidsnood, die later zal worden vertaald in het nieuwe gemeentelijk beleidsplan.

Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Grobbendonk is volledig gelegen in het buitengebied m.u.v. een klein deel ter hoogte van industrieterrein Wolfstee dat mogelijks mee in het kleinstedelijk gebied van Herentals werd opgenomen. Het RSV geeft diverse doelstellingen voor de ontwikkeling van het buitengebied waaronder:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- het tegengaan van versnippering in het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling in kernen van het buitengebied;
- het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen;
- het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en van het milieubeleid o.b.v. het fysisch systeem;
- het herwaarderen van de bestaande bossen;
- het concentreren van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.

Natuur, landbouw, bos, wonen en werken worden beschouwd als de structuurbepalende functies in het buitengebied, de functies toerisme en recreatie niet.

Hoewel het RSV permanente bewoning in recreatiezones principieel afwijst, schrijft het evenzeer voor dat de evaluatie van weekendverblijven moet vertrekken van de feitelijke toestand ter plaatse. In Grobbendonk is die feitelijke toestand ondubbelzinnig: de betrokken terreinen worden reeds 30 tot 40 jaar permanent bewoond en hebben daardoor nagenoeg elke pure recreatieve of toeristische waarde verloren. Het RSV voorziet voor dergelijke situaties uitdrukkelijk in de mogelijkheid om te onderzoeken welke terreinen op termijn als volwaardig of bijzonder woongebied kunnen worden ingericht voor specifieke woonvormen. Het voorliggende RUP geeft aan die methodiek precies uitvoering: het verzoent, overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO en de daarin vervatte verplichting om rekening te houden met de sociale gevolgen van bestemmingswijzigingen, de sociale realiteit met de ruimtelijke draagkracht van het gebied. Het RUP wijkt bijgevolg niet af van de visie van het RSV, maar vormt er de planologische vertaling van, toegepast op de concrete situatie in Grobbendonk.

De gemeente erkent dat deze RSV-visie een richtinggevend principe vormt. Zij merkt evenwel op dat het RSV dateert van 1997, met een oorspronkelijke planningshorizon 2007. De ruimtelijke realiteit is sindsdien ingrijpend gewijzigd en de permanente bewoning in de weekendzones is een vaststaand feit geworden. Het RUP zal de juridische realiteit in overeenstemming brengen met de feitelijke realiteit van de afgelopen 40 jaar. De gemeente stelt vast dat het RSV-principe moet worden afgewogen tegen andere belangen, waaronder het grondrecht op wonen (artikel 23 Grondwet, artikel 8 EVRM). Het RSV-principe van gedeconcentreerde bundeling is gericht op het vermijden van nieuwe verspreide bebouwing in de open ruimte, niet op het ontkennen of tenietdoen van reeds 30 tot 40 jaar bestaande bewoningspatronen. Voorliggend RUP beoogt niet het plannen van nieuwe woonontwikkeling in de open ruimte, maar het bestendigen van een decennialange feitelijke bewoning.

Verhouding van de geïsoleerde deelgebieden tot het RSV-principe van gedeconcentreerde bundeling

De gemeente erkent dat de deelgebieden Eisterlee, Boshoven-Heirbaan en Hooibonk niet aansluiten bij bestaande woonkernen. Zij poogt niet om deze feitelijke toestand te ontkennen of te minimaliseren. De motivering voor de bestendiging van deze deelgebieden is evenwel niet gestoeld op een klassieke woonbehoefteanalyse of een bundelingstoets, maar op het grondrecht op wonen van de huidige bewoners, die in deze gebieden reeds 30 tot 40 jaar permanent verblijven. De afweging tussen het RSV-principe en het grondrecht op wonen valt in het voordeel van de bewoners.

Deelgebied Eisterlee: Dit deelgebied vormt een compact cluster dat voor ca. 70% permanent wordt bewoond sinds de jaren 1980. Het merendeel van de constructies is vergund als weekendverblijf. Het gebied vormt een woonenclave op zich. Het ligt weliswaar geïsoleerd in bosgebied, maar net die inbedding in het bos maakt dat de impact op de open ruimte beperkt is. De bebouwing is niet zichtbaar vanuit de omgeving en vormt geen precedent voor verdere verstedelijking. De voorschriften leggen een minimale bebouwingsgraad van 50% op, waardoor het bosrijke karakter wordt bestendigd.

Deelgebied Boshoven-Heirbaan: Dit deelgebied vormt een uitgestrekte cluster die volledig is omgeven door bos. Meer dan de helft van de percelen wordt permanent bewoond. De stedenbouwkundige voorschriften zijn bijzonder strikt: een minimale bebouwingsgraad van 50% per perceel, een maximum grondoppervlakte van 100 m², een verbod op nieuwe bijgebouwen, en een beperking van verharding tot 10%. Het bosrijke karakter van het gebied wordt door het RUP versterkt, niet aangetast. De inbedding in het bosgebied maakt dat de impact op de open ruimte nihil is.

Deelgebied Hooibonk: Dit deelgebied vormt een beperkt cluster met bewoning sinds de jaren 1980. De stedenbouwkundige voorschriften bevatten strikte beperkingen: een maximum grondoppervlakte van 100 m² (deelzones B en C), respectievelijk 200 m² (deelzone A), een verbod op nieuwe bijgebouwen (behalve maximaal 10 m²), en strikte inrichtingsvoorschriften. De bijkomende bebouwingsmogelijkheden zijn feitelijk beperkt tot een drietal percelen. Het RUP beperkt aldus de verdere ruimtelijke aansnijding, conform de voorwaarde van de VMM.

Verhouding tot het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen (PBRA)

Het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen (PBRA) is een beleidsplan dat geen verordenende kracht heeft. Op grond van artikel 2.1.2, §2 VCRO heeft een beleidsplan slechts een richtinggevende werking en kan het geen afbreuk doen aan de autonome planningsbevoegdheid van de gemeente op grond van artikel 2.2.1, §1 VCRO. De gemeente neemt kennis van het provinciale standpunt en begrijpt de beleidsmatige bezorgdheden die daaraan ten grondslag liggen. Zij stelt evenwel vast dat er tot op heden geen bovenlokaal planningsinitiatief is genomen dat een concreet oplossingskader biedt voor de permanente bewoners van de weekendzones in Grobbendonk. Bij gebrek aan een dergelijk kader acht de gemeente het haar verantwoordelijkheid om, binnen de haar toegekende planningsbevoegdheid, zelf het initiatief te nemen. De gemeente kan het beleid van de provincie niet als argument aanwenden om de rechtszekerheid van haar

eigen inwoners op de lange baan te schuiven. De afweging tussen het PBRA en het grondrecht op wonen valt in het voordeel van de bewoners. Het PBRA verzet zich weliswaar tegen de herbestemming naar woongebied, maar voorziet zelf geen oplossing voor de bewoners die reeds 30 tot 40 jaar permanent in de weekendzones verblijven en die bij een uitdoofbeleid zouden worden geconfronteerd met herhuisvestingsproblemen waarvoor de gemeente noch de financiële, noch de materiële draagkracht heeft.

Relatie met het beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen

Met het definitieve vastgesteld Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen (26 oktober 2023), besliste de provincieraad van Antwerpen om een aantal onderdelen uit het GRS aan te duiden als niet langer geldig. Deze onderdelen werden uit het GRS geschrapt. De nog geldende elementen uit het GRS zijn, toegepast op de zone voor weekendverblijven, als volgt:

- deelgebied Groene vallei: één optie tot invulling werd behouden, namelijk "een combinatie van boscompensatie en recreatie". De optie houdt het volgende in:

De zone deels bebossen (ongeveer 0,50 ha) ter compensatie van de uitbreiding van het kerkhof. Dit kan gekoppeld worden aan een recreatieve ontwikkeling (ongeveer 0,60 ha). Het bos kan dan eventueel op lange termijn als speelbos worden gebruikt door kinderen uit de buurt. De JF. Willemsstraat wordt doorgetrokken en geeft aansluiting op het woonuitbreidingsgebied dat ten westen van de Groene Vallei ligt. De Fabiolalaan loopt dood (maar hoeft niet perse). Achter de lange rij van 12 woningen loopt een langzame verkeersverbinding.

In het beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen wordt geen specifieke visie opgenomen aangaande zonevreemde clusters aan weekendverblijven.

Relatie met het GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Grobbendonk)

Binnen het hoofdstuk 'gewenste toeristisch-recreatieve structuur' van het GRS (p. 128) wordt volgend richtinggevend concept geformuleerd: *"De gemeente wenst het recreatief karakter van de zone voor weekendverblijven te behouden en voor de permanente bewoning, in overleg met de provincie, naar een gepast uitdovingsbeleid te zoeken."* Voorliggend RUP wijkt af van dit richtinggevend concept inzake het uitdoofbeleid. Deze afwijking is juridisch toegelaten op grond van oud artikel 2.1.2, §3 VCR, dat bepaalt dat het richtinggevend gedeelte van een structuurplan geen bindende kracht heeft en waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

De afwijking van het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt gerechtvaardigd aan de hand van een drieledige argumentatie:

Gewijzigde feitelijke omstandigheden sinds 2009: De permanente bewoning is sinds de vaststelling van het GRS verder toegenomen en bestendig. In vijf van de zes deelgebieden wonen mensen al 30 tot 40 jaar permanent (sinds de jaren 1980). De bewoners zijn overwegend kwetsbaar en een uitdoofbeleid zou leiden tot herhuisvestingsproblemen waarvoor de gemeente noch de financiële, noch de materiële draagkracht heeft. Het grondrecht op wonen (artikel 23, derde lid, 3^o Grondwet, artikel 1.5 Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 8 EVRM, artikel 11 ECOSOC-verdrag) verplicht de overheid om de nodige initiatieven te nemen om het effectieve genot van dit recht te bevorderen. Het stilzitten van de bevoegde regelgever moet gezien worden als een onhoudbare spanning met de zorgvuldigheidsplicht en het evenredigheidsbeginsel. Bovendien geldt artikel 23 Grondwet als een standstill-verplichting: de overheid mag niets ondernemen dat ingaat tegen bestaande uitvoeringsmaatregelen van het grondrecht op wonen. Het GRS voorzag weliswaar in een uitdoofbeleid, maar dat beleid is nooit geïmplementeerd, waardoor de bewoners feitelijk een woonsituatie hebben opgebouwd die nu niet zonder meer ongedaan kan worden gemaakt.

Provinciale planningsinertie: Het GRS ging uit van een oplossing in samenwerking met de provincie. De provincie heeft echter nooit een PRUP opgesteld voor de weekendzones van Grobbendonk, heeft nooit een planningsinitiatief ondernomen en heeft evenmin het in het GRS voorziene overleg gestructureerd aangeboden. Na bijna 17 jaar wachten is de gemeente genoodzaakt om zelf de regie te nemen.

Decretaal oplossingskader: Het Aanpassings- en Aanvullingsdecreet van 27 maart 2009 (artikelen 5.4.1-5.4.4 VCRO) heeft een kader gecreëerd dat uitdrukkelijk voorziet in een planologisch oplossingskader voor permanent bewoonde weekendverblijven. Het aanvullend woonrecht loopt af in 2029, respectievelijk 2039. Zonder planologische oplossing via een RUP dreigt na afloop van het woonrecht een humanitaire problematiek: de burgemeester zou verplicht worden woonverboden uit te spreken (artikel 5.4.3 VCRO) en herhuisvestingen te organiseren waarvoor de gemeente de middelen niet heeft.

De gebiedsgerichte visie uit het GRS (p. 129-130) wordt als ondersteunend argument vermeld. In het GRS wordt gesteld: "De weekendzones Hooionk, Hanekam, Boshoven-Heirbaan en Eisterlee worden behouden als zone voor verblijfsrecreatie. De gemeente wenst te suggereren naar de provincie om rekening te houden met het sociale aspect en ingeval van woonverbod een generatie-uitdoofbeleid te voeren. In overleg met de provincie moet gezocht worden naar een oplossing voor de permanente bewoners van de weekendverblijven. Dit kan eventueel leiden tot het bijkomend aansnijden van woongebied." De passage "dit kan eventueel leiden tot het bijkomend aansnijden van woongebied" wordt in haar juiste context geplaatst: als subsidiaire mogelijkheid die de gemeenteraad thans concrete invulling geeft, nu het primaire concept van uitdoofbeleid onhaalbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar is gebleken. De gebiedsgerichte visie vormt aldus niet langer de primaire grondslag voor de concordantie met het GRS, maar wel een ondersteunend argument dat aantoont dat het GRS zelf reeds met de mogelijkheid van een alternatieve oplossing rekening hield.

Verwerking van de doelstellingen in het RUP

Het GRS stelt dat camping Heide (nu De Kloek) behouden blijft als toeristisch uitgebate camping. Voorliggend RUP herbestemd dit deelgebied naar woonparkgebied. De visie van voorliggend RUP voor deelgebied De Kloek is aldus niet in overeenstemming met de visie van het oorspronkelijk GRS uit 2006. Deze afwijking wordt gerechtvaardigd omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften en dringende sociale en economische redenen, zoals hierna toegelicht.

De feitelijke evolutie sinds de opmaak van het GRS documenteert de noodzaak van deze afwijking. Ten tijde van de opmaak van het GRS (2006) was ter hoogte van verblijfsrecreatiegebied De Kloek nog camping Heide aanwezig. Deze camping ging echter reeds eind jaren 1990 failliet en de functie verblijfsrecreatie werd definitief verlaten. In 2001-2002 werd de speeltuin aan de voorzijde gerenoveerd en werden de voormalige weekendverblijven verhuurd voor permanente bewoning, inspelend op de woonnood en de woonfunctie in de omgeving. Het terrein is sindsdien volledig in gebruik als woningen: op 79 aparte loten is bewoning geregistreerd. Geen enkel pand wordt nog voor recreatieve doeleinden gebruikt. De weekendverblijven zijn grotendeels vergund of vergund geacht.

De effectieve realisatie van een campingbestemming is geen taakstelling van de gemeente. De gemeente stelt de bestemmingsvoorschriften vast die een kader bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar zij kan private partijen niet verplichten om een bepaalde functie daadwerkelijk te realiseren. Het feit dat na meer dan 25 jaar geen enkele private partij het initiatief heeft genomen om de campingfunctie op dit terrein te herstellen, is een objectieve indicatie dat de markt voor deze locatie geen campingpotentieel ziet. Dit is een feitelijk gegeven dat de gemeente niet kan negeren bij haar planningsopdracht. Het terrein is reeds volledig ingevuld met bewoning, de bodem is volgens de bodemkaart volledig antropogeen, en een terugkeer naar de campingfunctie zou een grootschalige verwijdering van bewoners en bebouwing vereisen, hetgeen financieel, sociaal en juridisch (recht op wonen) onaanvaardbaar is.

Het alternatievenonderzoek voor deelgebied De Kloek wordt hiermee impliciet gevoerd. Het behoud van de campingbestemming is feitelijk onmogelijk geworden door de quasi volledige inname van het terrein met woonbebouwing. Een openruimtebestemming zou een herhuisvesting van alle 50 geregistreerde bewoners vereisen, waarvoor de gemeente noch de financiële, noch de materiële draagkracht heeft en die strijdig zou zijn met het grondrecht op wonen (artikel 23, derde lid, 3° Grondwet, artikel 8 EVRM). De afwijking van het GRS is geen aanleiding om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in het gedrang te brengen, integendeel: zij biedt juridische rechtszekerheid aan de bewoners en laat toe om via aangepaste stedenbouwkundige voorschriften het groene en kleinschalige karakter van de woonparkomgeving te waarborgen.

Conformiteit met het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen: Het RUP laat via haar nieuwe voorschriften geen detailhandel toe in de woonparkomgeving. Op deze manier is het RUP in overeenstemming met de visie van het Beleidsplan Ruimte, dat stelt dat detailhandel primair thuishoort in de kern. De aanwezige detailhandel in zone De Kloek zal aldus uitdoven.

Voor de overige deelgebieden motiveren volgende bijkomende argumenten de afwijking van het RUP t.o.v. het GRS:

- sterk gewijzigde ruimtelijke context;
- de verblijfsrecreatieve functie is hier volledig achterhaald;
- de doelstelling van een planningsproces is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, de ruimtelijke structuur en het nastreven van een goede ruimtelijke ordening ter hoogte van het plangebied en dit

kan met nieuwe voorschriften die afgestemd zijn op de woonparkomgeving beter bewerkstelligd worden, dan met de huidige voorschriften.

Onder het hoofdstudie 'gewenste ruimtelijke structuur Grobbendonk centrum' wordt de algemene visie aangaande de zone voor verblijfsrecreatie ex-camping De Groene Vallei, gelegen in de kern, iets genuanceerd door het GRS.

In het GRS wordt de zone voor verblijfsrecreatie Groene Vallei (ex-camping) niet behouden als zone voor verblijfsrecreatie en zal ze worden herbestemd. Het is immers weinig waarschijnlijk dat zich hier een nieuwe camping komt vestigen. Bovendien wenst de gemeente op deze manier te verhinderen dat er een bijkomende weekendzone wordt ontwikkeld en zo bijkomende permanente bewoning wordt gecreëerd. Verschillende opties m.b.t. een nieuwe ruimtelijke invulling worden in het GRS afgewogen.

Met de goedkeuring van het beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen (26 oktober 2023) wordt er slechts één optie behouden, nl. 'een combinatie van boscompensatie en recreatie'. Zowel het GRS als het Beleidsplan Ruimte overwegen een herbestemming van de site Groene Vallei, omdat het weinig waarschijnlijk is dat zich hier een nieuwe camping zou vestigen. De gemeente wenst te vermijden dat het terrein verkaveld wordt door individuele weekendverblijven (met als vermoedelijk einddoel permanente bewoning).

Het deelgebied Groene Vallei wordt niet opgenomen in het RUP.

In het bindend gedeelte van het GRS wordt gesteld dat voor alle deelgebieden in overleg met de provincie moet gezocht worden naar een oplossing voor de permanente bewoners van de weekendverblijven. Dit kan eventueel leiden tot het aansnijden van bijkomend woongebied. Het RUP heeft als doel de invulling van deze intenties concreet te maken. De gemeente stelt vast dat het vereiste overleg met de provincie heeft plaatsgevonden, zij het niet via formele overlegvergaderingen, maar via het decretaal voorziene adviesproces: de provincie is betrokken geweest via haar advies bij de startnota, haar advies bij het voorontwerp en de plenaire adviesronde.

Het provinciaal advies is ongunstig. De kern van het provinciaal advies is dat de herbestemming van verblijfsrecreatiegebieden naar woonparkgebied niet in overeenstemming is met de oorspronkelijke visie van het GRS en dat de provincie principieel pleit voor het behoud van de recreatieve bestemming of een uitdoofbeleid. De gemeente neemt kennis van dit advies, doch stelt vast dat de provincie weliswaar ongunstig adviseert, maar zelf gedurende bijna 17 jaar geen enkel planningsinitiatief heeft ondernomen om een oplossing te bieden voor de weekendzones van Grobbendonk. De provincie heeft nooit een PRUP opgesteld, heeft nooit het in het GRS voorziene overleg gestructureerd aangeboden en heeft evenmin een alternatief oplossingskader voorgesteld. De gemeente betreurt dat de opeenvolgende ongunstige adviezen vooralsnog niet vergezeld zijn gegaan van een eigen planningsinitiatief of een uitnodiging tot gezamenlijk overleg, en spreekt de wens uit om alsnog in constructief partnerschap met de provincie naar een gedragen oplossing te zoeken.

De gemeente verwijst in dit verband naar de rechtspraak van de Raad van State (RvS 16 maart 2021, nr. 250.113, Dekoker), waarin werd bevestigd dat het verstrijken van de termijn vermeld in artikel 5.4.2 VCRO de planningsbevoegdheid van de gemeente niet ontnemt. Naar analogie geldt dat het feit dat de provincie geen medewerking verleent aan een gezamenlijke oplossing, de planningsbevoegdheid van de gemeente blokkeert. De gemeente beschikt op grond van artikel 2.2.1, §1 VCRO over een eigen planningsbevoegdheid die zij zelfstandig kan uitoefenen.

De gemeente concludeert dat zij, na bijna 17 jaar te hebben gewacht op een gezamenlijke oplossing met de provincie die er nooit is gekomen, zich genoodzaakt ziet om zelfstandig gebruik te maken van haar planningsbevoegdheid op grond van artikel 2.2.1, §1 VCRO. Zij geeft hiermee concrete invulling aan de opdracht uit het bindend gedeelte van het GRS om een oplossing te zoeken voor de permanente bewoners van de weekendverblijven. Het feit dat de gemeente deze opdracht thans zelfstandig vervult, is een rechtstreeks gevolg van de provinciale planningsinertie en doet geen afbreuk aan de conformiteit van het RUP met het bindend gedeelte van het GRS, dat immers een resultaatsverplichting inhoudt (het zoeken naar een oplossing) en geen procedureverplichting (het bereiken van consensus met de provincie).

Verhouding tot de woonbehoefte

Het primaire doel van voorliggend RUP is niet het creëren van nieuw woonaanbod ter invulling van een woonbehoefte, maar het bieden van rechtszekerheid aan de huidige bewoners en het regulariseren van een decennialange feitelijke situatie. Er dient een scherp onderscheid te worden gemaakt tussen het creëren van nieuw woonaanbod enerzijds en het bestendigen van bestaande feitelijke bewoning anderzijds. Voorliggend RUP beoogt dit laatste. De weekendbewoners woonden er ook al ten tijde van de opmaak van het GRS.

De provincie stelt vast dat de woonbehoefte in Grobbendonk reeds ruimschoots is ingevuld: 751 bijkomende woningen werden gerealiseerd tegenover een geraamde behoefte van 289 woningen. De gemeente neemt kennis van deze vaststelling, doch merkt op dat de ca. 178 reeds bewoonde percelen in de weekendzones in deze cijfers reeds zijn meegeteld als bestaande woningen. Het RUP creëert aldus geen netto-nieuw woonaanbod ter hoogte van deze percelen, maar bestendigt louter de bestaande feitelijke situatie. De discrepantie die de provincie vaststelt, is niet het gevolg van voorliggend RUP, maar van ontwikkelingen die reeds decennia geleden hebben plaatsgevonden.

Voor wat betreft de ca. 125 onbebouwde percelen die binnen het plangebied bijkomend bebouwbaar worden, wijst de gemeente op de strikte stedenbouwkundige voorschriften die de ruimtelijke impact beperken: een maximum bouwhoogte van 7 meter, een maximum grondoppervlakte hoofdgebouw van 100 m² (respectievelijk 200 m² in Hooidonk deelzone A), een bebouwingspercentage (B/T) van 0,10 tot 0,20, uitsluitend eengezinswoningen in open bouwvelden, een verkavelingsverbod, een minimale bebossingsgraad van 50% per perceel (Boshoven-Heirbaan, Hanekam, Eisterlee) en een verbod op nieuwe bijgebouwen. Dit zijn aanzienlijk striktere voorschriften dan in een regulier woongebied, waardoor een vergelijking met klassiek woonaanbod niet opgaat.

Het RUP creëert aldus geen klassieke woonbestemming, maar een sui generis-bestemmingscategorie ("woongebied met bosrijk karakter", "woongebied met landelijk karakter", "woonparkgebied") die qua schaal, dichtheid en voorschriften fundamenteel verschilt van een regulier woongebied. Artikel 5.4.2, derde lid VCRO bepaalt overigens uitdrukkelijk dat "de planologische oplossingen niet [worden] aangerekend op de gemeentelijke woonquota, zoals bepaald door het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen" en dat zij "evenmin [worden] meegerekend in de berekening van de woonbehoeften in het kader van de structuurplanning." De wetgever heeft aldus zelf voorzien dat planologische oplossingen voor permanent bewoonde weekendverblijven buiten de woonbehoefte-toetsing vallen. Het bezwaar van de provincie inzake de woonbehoefte mist derhalve juridische grondslag.

Behandeling van de onbebouwde percelen binnen de clusters

Voorliggend RUP kent aan de onbebouwde percelen binnen de afgebakende clusters dezelfde bestemming toe als aan de bebouwde percelen. De gemeente neemt hiermee een duidelijk standpunt in, dat wordt gedragen door een driedelige argumentatie.

Ten eerste: de huidige bestemming (verblijfsrecreatie) is een harde bestemming. De onbebouwde percelen binnen de clusters zijn vandaag reeds juridisch bebouwbaar op grond van de gewestplanbestemming verblijfsrecreatie. Het RUP wijzigt de bouw mogelijkheden op deze percelen niet fundamenteel, maar verbetert integendeel het ruimtelijk kader door strengere voorschriften op te leggen dan vandaag gelden. De voorgestelde voorschriften (maximale bouwoppervlakte 100 m², bebossingsplicht van minimaal 50%, verkavelingsverbod, beperking van verharding tot 10%, verbod op nieuwe bijgebouwen behalve in Hooidonk maximaal 10 m²) zijn beduidend strenger dan wat vandaag op grond van de bestemming verblijfsrecreatie kan worden vergund. Het RUP leidt aldus tot een verstrenging, niet tot een versoepeling van het bouwregime.

Ten tweede: het clusterprincipe. Het RUP zet in op het creëren van samenhangende, ruimtelijk coherente clusters. Het uitsluiten van individuele onbebouwde percelen die ingesloten liggen binnen bebouwde clusters zou ruimtelijke restsniippers opleveren. Dergelijke restsniippers zijn juridisch moeilijk beheersbaar (bestemmingsonduidelijkheid, handhavingsproblemen) en leveren geen noemenswaardige bijdrage aan de open ruimte, gezien hun geringe omvang en hun ingeslotenheid binnen de bebouwde structuur. Het clusterprincipe prevaleert aldus boven een perceelsgewijze benadering, en de onbebouwde percelen binnen de clusters dragen bij tot de ruimtelijke coherentie van de gebiedsvormgeving.

Ten derde: percelen buiten de clusters worden wel degelijk uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden. Het RUP maakt aldus een duidelijk onderscheid, maar op het niveau van de clusterafbakening en niet op perceelniveau. Percelen die buiten de compacte clusters liggen, worden niet opgenomen in de woonparkbestemming en behouden een bestemming die geen permanente bewoning toelaat. Het RUP differentieert aldus wel degelijk, maar op een ruimtelijk verantwoorde wijze die aansluit bij de feitelijke en ruimtelijke logica van de deelgebieden.

In de startnota werd aanvankelijk de piste onderzocht om onbebouwde percelen naar open ruimte te herbestemmen. Deze piste werd in het verdere planproces verlaten. De motivering hiervoor is driedelig: (1) het clusterprincipe prevaleert boven een perceelsgewijze benadering, (2) de onbebouwde percelen binnen de clusters dragen bij tot de ruimtelijke coherentie van de gebiedsvormgeving, en (3) een herbestemming naar open ruimte zou een onterecht verwachtingspatroon creëren bij eigenaars van percelen die vandaag reeds juridisch bebouwbaar zijn op grond van de harde gewestplanbestemming verblijfsrecreatie.

Bespreking van de uitgebrachte adviezen

Het voorontwerp RUP werd aan twee opeenvolgende plenaire adviesrondes onderworpen. Een eerste plenaire adviesronde vond plaats op 3 juli 2025 (startnota en scopingnota). Op verzoek van het Team MER werd een tweede plenaire adviesronde georganiseerd, die plaatsvond op 10 september 2025 (voorontwerp RUP, inclusief de aangevulde MER-screening). De individuele adviezen uit de tweede plenaire adviesronde werden ontvangen op de volgende data: Pidpa (6 juni 2025, briefnr. ALG 3340356), Agentschap voor Natuur en Bos (13 juni 2025, kenmerk 25-209154), Departement Omgeving (18 juni 2025, kenmerk 2.14/13010/109.1), Agentschap Landbouw en Zeevisserij (23 juni 2025, kenmerk 2025_004177_v1), VMM (25 juni 2025, kenmerk WT 2025 R 0773_1), Provincie Antwerpen (26 juni 2025, kenmerk GemRUP-2020-0011), Agentschap Wegen en Verkeer (26 juni 2025, kenmerk AV/114/2025/00534), De Lijn (14 juli 2025), Sport Vlaanderen (24 juli 2025), Toerisme Vlaanderen (26 juni 2025, kenmerk RUP_13010_214_00007_00001), Departement Onroerend Erfgoed (geen opmerkingen) en Gecoro Grobbendonk (vergadering 3 september 2025 – geen inhoudelijke opmerkingen op de aangevulde MER-screening; de advisering van het ontwerp RUP wenst de Gecoro op te nemen na de voorlopige vaststelling). Hierna volgt een overzicht van de uitgebrachte adviezen en de wijze waarop de gemeente hierop reageert.

Provincie Antwerpen – ongunstig advies. De provincie adviseert ongunstig en formuleert de volgende bezwaren: (1) het RUP is niet in overeenstemming met het richtinggevend gedeelte van het GRS dat pleit voor behoud van het recreatief karakter en een uitdoofbeleid; (2) het RUP is strijdig met het Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen; (3) er is geen woonbehoefte aangetoond en de woonbehoefte in Grobbendonk is reeds ruimschoots ingevuld (751 woningen gerealiseerd vs. 289 geraamd); (4) de onbebouwde percelen krijgen ten onrechte dezelfde bestemming als de bebouwde percelen.

De gemeente weerlegt deze bezwaren als volgt. Ten eerste, de provincie brengt de rechten van de bewoners onvoldoende in rekening. Het grondrecht op wonen (artikel 23, derde lid, 3° Grondwet, artikel 1.5 Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 8 EVRM) verplicht de overheid om de nodige initiatieven te nemen om het effectieve genot van dit recht te bevorderen. De provincie pleit voor een uitdoofbeleid, maar negeert dat de bewoners reeds 30 tot 40 jaar permanent in de weekendzones wonen, dat zij overwegend kwetsbaar zijn, en dat een gedwongen uitdoving zou leiden tot herhuisvestingsproblemen waarvoor de gemeente noch de financiële, noch de materiële draagkracht heeft. Het standpunt van de provincie miskent de standstill-verplichting die voortvloeit uit artikel 23 Grondwet: de overheid mag niets ondernemen dat ingaat tegen bestaande uitvoeringsmaatregelen van het grondrecht op wonen.

Ten tweede, de provinciale planningsinertie: de provincie adviseert ongunstig, maar heeft gedurende bijna 17 jaar zelf geen enkel planningsinitiatief ondernomen. De provincie heeft nooit een PRUP opgesteld, heeft nooit het in het GRS voorziene overleg gestructureerd aangeboden en heeft evenmin een alternatief oplossingskader voorgesteld. De gemeente kan niet eindeloos wachten op een provincie die zelf geen actie onderneemt. Ten derde, het clusterprincipe voor de onbebouwde percelen: deze percelen zijn vandaag reeds juridisch bebouwbaar op grond van de gewestplanbestemming verblijfsrecreatie. Het RUP leidt tot een verstrenging, niet tot een versoepeling van het bouwregime. Ten vierde, het sui generis-karakter van de bestemming relateert de woonbehoefte discussie: artikel 5.4.2, derde lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat planologische oplossingen niet worden aangerekend op de gemeentelijke woonquota.

Departement Omgeving – voorwaardelijk advies. Het Departement formuleert de volgende opmerkingen: (1) het RUP is niet in overeenstemming met het GRS; (2) er is geen woonbehoefte aangetoond; (3) het Departement beveelt de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan aan ter vervanging van het GRS. De gemeente reageert als volgt. De gemeente erkent de afwijking van het GRS en motiveert deze uitvoerig (zie hoger). De afwijking is juridisch toegelaten op grond van artikel 2.1.1 VCRO en wordt gerechtvaardigd door gewijzigde feitelijke omstandigheden, provinciale planningsinertie en het decretaal oplossingskader. De gemeente overweegt de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan ter vervanging van het GRS, maar dit mag het bieden van rechtszekerheid aan de huidige bewoners niet vertragen. Het aanvullend woonrecht vervalt in 2029, respectievelijk 2039, en de bewoners hebben dringend nood aan juridische zekerheid.

Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) – voorwaardelijk gunstig advies. De VMM adviseert voorwaardelijk gunstig en formuleert twee voorwaarden. Ten eerste, de prioritaire aansluiting van Boshoven-Heirbaan op de riolering. De gemeente reageert dat uit de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat riolering moet worden aangesloten op de openbare rioleringen en dat bij ontbreken daarvan een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) moet worden voorzien. De gemeente engageert zich om de aansluiting van Boshoven-Heirbaan op de bovengemeentelijke riolering met prioriteit te bepleiten bij de bevoegde rioolbeheerder.

Ten tweede vraagt de VMM het bestendigen van de cluster Hooidonk zonder verdere ruimtelijke aansnijding. De gemeente reageert dat de stedenbouwkundige voorschriften voor Hooidonk de bebouwing beperken tot maximaal 100 m² (deelzones B en C), respectievelijk 200 m² (deelzone A), dat nieuwe bijgebouwen worden verboden (behalve maximaal 10 m²), en dat strikte inrichtingsvoorschriften gelden. De bijkomende bebouwingsmogelijkheden zijn feitelijk beperkt tot een drietal percelen. De gemeente concludeert dat aan de VMM-voorwaarden wordt voldaan.

Toerisme Vlaanderen – gunstig advies met opmerkingen. Toerisme Vlaanderen vraagt om voor minstens één deelgebied de recreatieve bestemming te behouden. De gemeente wil nergens toerisme uitsluiten. Uit de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat tweede verblijven en solitaire vakantiewoningen als nevenfunctie worden toegelaten in de deelgebieden Boshoven-Heirbaan, Hooidonk, Eisterlee en Hanekam. De gemeente benoemt dit uitdrukkelijk als tegemoetkoming aan het advies van Toerisme Vlaanderen. Het recreatief medegebruik blijft aldus mogelijk in vier van de zes deelgebieden.

Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – gunstig advies onder voorwaarde. Het ANB vraagt een overdruk voor de boscorridor in Boshoven-Heirbaan. De gemeente reageert dat de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in een minimale bebossingsgraad van 50% per perceel voor de deelgebieden Boshoven-Heirbaan, Hanekam en Eisterlee, alsook in de bescherming van bestaande bomen. De gemeente oordeelt dat hiermee aan de doelstelling van het ANB wordt tegemoetgekomen. Een formele overdruk werd niet opgenomen, doch de bebossingsplicht verzekert de realisatie van de boscorridor.

Sport Vlaanderen – gedeeltelijk positief advies. Sport Vlaanderen beoordeelt het voorontwerp RUP gedeeltelijk positief. Voor de deelgebieden De Kloek, Hooidonk, Eisterlee, Boshoven-Heirbaan en Hanekam heeft Sport Vlaanderen geen bezwaar tegen de keuze voor een bestemming gerelateerd aan de hoofdcategorie wonen. Sport Vlaanderen stelt vast dat met de strikte en uitgebreide stedenbouwkundige voorschriften per deelplan de schaal van de woonwijken wordt beheerst.

Voor het deelgebied Groene Vallei beoordeelt Sport Vlaanderen het RUP negatief. Sport Vlaanderen stelt dat, indien er gekozen wordt om voor deze zone vooral in te zetten op herbebossing en boscompensatie, een groene bestemming (bv. "bosgebied" of "overig groen") een betere keuze is dan "dagrecreatie met bosrijk karakter". De opgesomde mogelijkheden voor recreatie (wandelpad, zitbank, kleinschalig speeltuintje) kunnen volgens Sport Vlaanderen ook binnen een groene bestemming als recreatief medegebruik worden verwezenlijkt.

Sport Vlaanderen merkt eveneens op dat met dit RUP in totaal meer dan 30 ha aan recreatiegebied verdwijnt en dat deze zones in andere planningsprocessen binnen de gemeente inzetbaar zouden moeten zijn.

De gemeente reageert als volgt. De gemeente neemt kennis van het gedeeltelijk negatief advies van Sport Vlaanderen met betrekking tot het deelgebied Groene Vallei. Het deelgebied Groene Vallei wordt niet opgenomen in het RUP om voorgaande redenen.

Overige adviesinstanties. De Lijn, Pidpa, Agentschap Landbouw en Zeevisserij, Agentschap Wegen en Verkeer en Onroerend Erfgoed hebben gunstig geadviseerd of geen bijkomende opmerkingen geformuleerd.

Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (Gecoro) – gunstig advies. De Gecoro heeft gunstig geadviseerd zonder inhoudelijke opmerkingen.

Voorontwerp RUP - procedurestappen

De startnota werd goedgekeurd op 25 april 2022. Vervolgens werd de startnota van 2 mei 2022 t.e.m. 30 juni 2022 ter inzage gelegd. Op respectievelijk 9 mei 2022 en 18 mei 2022 werden er infomarkten georganiseerd. De scopingnota werd aangevuld met een natuurtoets en passende beoordeling. Binnen deze aanvulling werd ook aandacht besteed aan de bepalingen van het nieuwe stikstofdecreet.

Op verzoek van het Team MER werd, aansluitend op de eerste plenaire adviesronde van 3 juli 2025, een tweede plenaire adviesronde georganiseerd. Deze tweede plenaire adviesronde vond plaats op 10 september 2025. De adviezen en het verslag van deze tweede plenaire vergadering werden door de gemeente aan het planteam overgemaakt. Uit de tweede adviesronde zijn geen fundamenteel nieuwe bezwaren naar voren gekomen ten opzichte van de eerste ronde; de reeds ontvangen adviezen werden bevestigd en waar nodig aangevuld. De adviesinstanties die in de eerste ronde reeds advies hadden uitgebracht, hernamen grotendeels hun eerder standpunt. Bijkomend werd in de tweede ronde advies ontvangen van Sport Vlaanderen, Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn en Gecoro Grobbendonk. Alle adviezen uit beide plenaire adviesrondes zijn verwerkt in voorliggend besluit.

De scopingnota, procesnota en het uitgewerkte voorontwerp RUP werden aan twee opeenvolgende schriftelijke plenaire adviesrondes onderworpen (3 juli 2025 en 10 september 2025), waarbij de decretaal

verplichte adviesinstanties om advies werd gevraagd. Na ontvangst van alle adviezen uit beide rondes, werd het voorontwerp RUP, inclusief de plan-MER-screening en passende beoordeling aan het Team Milieueffectenrapportage voorgelegd, met verzoek tot ontheffing van de plan-MER-plicht.

RVR-toets en ontheffing plan-MER

Op basis van de uitgevoerde RVR-toets blijkt dat voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid, het RUP niet verder voorgelegd dient te worden aan het Team Externe Veiligheid en er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

Op 17 september 2025 werd in het kader van artikel 2.2.4 §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, een ontheffing van de plan-MER-plicht aangevraagd. Op 23 september 2025 werd door het Team MER geoordeeld dat voor het voorliggende RUP geen plan-MER opgesteld moet worden.

Waterparagraaf (conform advies Departement Omgeving)

Binnen de deelgebieden bevinden zich geen waterlopen. De deelgebieden situeren zich allen in het Netebekken. De meer zuidelijk gelegen deelgebieden (De Kloek en Hooidonk) behoren tot het deelbekken Benedengebied Kleine Nete. De meer noordelijk gelegen deelgebieden (Eisterlee, Camping Groene Vallei, Hanekam en Boshoven) behoren tot het deelbekken Molenbeek-Mollaak.

De deelgebieden kennen geen fluviale, pluviale overstromingen of overstromingen afkomstig uit de zee. Er zijn geen recent overstroomde gebieden binnen het plangebied.

De deelgebieden liggen niet in een effectief – of mogelijk overstromingsgevoelig gebied (P-score A, G-score A) met uitzondering van deelgebied Hooidonk dat deels in mogelijk overstromingsgebied ligt (P-score C, G-score C).

De deelgebieden zijn matig gevoelig voor grondwaterstromingen met uitzondering van eveneens deelgebied Hooidonk waarbij het oostelijk deel zeer gevoelig is voor grondwaterstromingen.

Er wordt geen bijkomende verharding voorzien ten aanzien van de bestaande toestand, o.a. doordat er strenge maatregelen opgelegd worden inzake verharding. Dit wordt beschouwd als een positief effect. Elke omgevingsvergunning moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffer-voorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten gevolge van de uitvoering van het plan.

De waterparagraaf is opgenomen conform het advies van het Departement Omgeving, dat stelt dat zowel in het besluit van voorlopige als van definitieve vaststelling een waterparagraaf dient te worden opgenomen. De gemeente bevestigt dat zij bij de definitieve vaststelling van het RUP eveneens een waterparagraaf zal opnemen.

Procedureverloop

Overeenkomstig art. 2.2.21. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt de gemeenteraad het ontwerp RUP Verblijfsrecreatie voorlopig vast. Na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan onmiddellijk opgestuurd naar de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, naar het Departement en naar de Vlaamse Regering.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, minstens wordt aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. Die termijn is een termijn van orde.

Na de aankondiging worden het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten gedurende zestig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis en worden de ontwerpen gepubliceerd op de website, zoals gespecificeerd door het college van burgemeester en schepenen. Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag nadat de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Die termijn is een termijn van orde.

De opmerkingen en de bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) bezorgd. De opmerkingen en de bezwaren kunnen ook uiterlijk de laatste dag van die termijn in het gemeentehuis worden afgegeven tegen ontvangstbewijs. De gemeente bezorgt in dat geval binnen tien dagen na het openbaar onderzoek de bezwaren en de opmerkingen aan de Gemeentelijke Commissie. Met de opmerkingen en de bezwaren die te

laat aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening worden bezorgd, hoeft geen rekening te worden gehouden.

De Deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, bezorgt de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening binnen de termijn, vermeld in paragraaf 3 van artikel 2.2.21, een advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in artikel 2.2.23, § 2, eerste lid, 1° en 2° van de VCRO. Als er geen advies is verleend binnen de termijn, vermeld in paragraaf 3 van artikel 2.2.21, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Het Departement bezorgt de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en het planteam binnen de termijn, vermeld in paragraaf 3 van artikel 2.2.21, een advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in artikel 2.2.23, § 2, eerste lid, 1° en 2° van de VCRO. De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de Deputatie en van het Departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening het College van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren. Als de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. De bevoegde diensten voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage beoordelen voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan de kwaliteit van het planmilieueffectrapport respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport. Ze toetsen aan de scopingnota en aan de gegevens die vereist zijn conform artikel 4.2.8, § 1bis, respectievelijk artikel 4.4.3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en ze houden rekening met de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.

De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan. Op gemotiveerd verzoek van het College van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over een verlenging met zestig dagen van de termijn waarin het plan moet worden vastgesteld. Als het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet definitief wordt vastgesteld binnen de termijn, vermeld in paragraaf 6, eerste lid, van artikel 2.2.21 van de VCRO, vervalt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Op te heffen verkavelingen

Conform artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 6° VCRO worden de binnen het plangebied van toepassing zijnde niet-vervallen goedgekeurde verkavelingen die volledig binnen de contouren van het RUP vallen, opgeheven door voorliggend RUP. Verkavelingen die slechts gedeeltelijk binnen het plangebied vallen, worden niet opgeheven. Dit geldt in het bijzonder voor de verkaveling Sperwerlaan (referentie 037-006, vergund op 26 september 1962): lot 1 en lot 2 van deze verkaveling vallen niet in het plangebied van het RUP Verblifsrecreatie; lot 3 valt er slechts gedeeltelijk in (enkel het achterste deel); lot 4, lot 5 en lot 6 vallen er volledig in. Aangezien deze verkaveling slechts gedeeltelijk binnen de contouren van het RUP valt, kan zij niet door dit RUP worden opgeheven. De gemeente heeft Antea Group geïnstrueerd om het dossier te actualiseren met betrekking tot de verkavelingen die niet mogen worden opgeheven. Een exhaustieve lijst van de op te heffen verkavelingen, met uitsluiting van de verkavelingen die slechts gedeeltelijk binnen het plangebied vallen, wordt in het definitief vast te stellen RUP opgenomen.

BESLUIT

Goedgekeurd met 13 stemmen voor (11 GIB en 2 Vlaams Belang) en 4 onthoudingen (2 Vooruit, 1 N-VA en 1 cd&v).

Artikel 1: De gemeente Grobbendonk onderzocht zes deelgebieden (Eisterlee, Hooidonk, Groene Vallei, Boshoven-Heirbaan, De Kloek en Hanekam). De gemeente neemt kennis van het gedeeltelijk negatief advies

m.b.t. het deelgebied van de Groene Vallei, zoals uitvoering in het agendapunt uitgezet. Het deelgebied Groene Vallei wordt daarom niet opgenomen in het RUP Verblijfsrecreatie.

Artikel 2: Goedkeuring van de voorlopige vaststelling van het RUP Verblijfsrecreatie, zoals in artikel 1 omschreven.