

# GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 23 OKTOBER 2025

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Valérie Caers

Valérie Caers, voorzitter

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

**Aanwezig:** Lut Cateau, Ronny Gorremans, Els Beullens, Natalie Moens, Peggy Goormans, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Wendy Overbeeke, Robbe Pauwels, Sylvain Weyers, Emma Van Meensel, Rigo Smidts, Patrick De Beuckelaer, raadsleden  
Daan Ceulemans, algemeen directeur

**Verontschuldigd:** Marianne Verhaert, burgemeester, Ingevolge art. 27 DLB  
Gino Van der Elst, raadslid,

**Afwezig:**

**Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV\_2025074357 - Veldstraat 1 - tracé- en lastvoorwaarden - goedkeuring**

**DE GEMEENTERAAD**

**MOTIVERING**

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 16 juni 2025 diende Studiebureau Verhaert en co namens Heylen Sabine Maria Guillaume de aanvraag voor een omgevingsvergunning (projectinhoudversie PIV1) in voor het verkavelen van een perceel voor het creëren van 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing, met als adres Veldstraat 1 te 2280 Grobbendonk.

Kadastraal is het perceel gekend als afdeling 1 sectie A nummers 455G3 en 455H3. De aanvraag heeft omgevingsloketnummer OMV\_2025074357.

De aanvraag omvat: een aanvraag voor een nieuwe verkaveling.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 juni 2025.

Op 28 augustus 2025 heeft de aanvrager een aangepaste projectinhoudversie PIV2 opgeladen. Deze projectinhoudversie PIV2 werd weer ingetrokken op 1 september 2025. Dezelfde dag werd projectinhoudversie PIV3 opgeladen.

Naar aanleiding van de aangepaste projectinhoudversie diende er een nieuwe openbaar onderzoek georganiseerd te worden en diende er nieuwe adviezen aangevraagd worden.

#### Juridisch kader

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

Artikel 162 van de grondwet.

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, in bijzonder de artikelen 2, 40, 41 en 56, inzake de bevoegdheden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen.

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

Artikel 1 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 bepaalt:

*"... Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder:*

*...*

*6° gemeenteweg: een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond;*

*...*

*9° rooilijn: de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd in een rooilijnplan. Als een rooilijnplan ontbreekt, is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen;*

*10° trage weg: een gemeenteweg die hoofdzakelijk bestemd is voor niet-gemotoriseerd verkeer;..."*

Artikel 3 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 bepaalt:

*"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 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 bepaalt:

*"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;*

*(...)*

*3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;*

*(...)*

*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."*

Artikel 8 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 bepaalt:

*"Niemand kan een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad."*

Artikel 11, §1 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 bepaalt:

*"§ 1. De gemeenten leggen de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vast in gemeentelijke rooilijnplannen, ongeacht de eigenaar van de grond."*

Artikel 12, §2 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 bepaalt:

*"§ 2. In afwijking van artikel 11 kan de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg met overeenkomstige toepassing van artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning opgenomen worden in een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover die wijziging past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden. Die mogelijkheid geldt voor zover het aanvraagdossier een ontwerp van rooilijnplan bevat dat voldoet aan de bij en krachtens dit decreet gestelde eisen op het vlak van de vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen of voor zover het een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat."*

Artikel 69 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 bepaalt:

*"De vereenvoudigde vergunningsprocedure is niet van toepassing voor projecten waarvoor met toepassing van artikel 31 een beslissing van de gemeenteraad vereist is over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg."*

Artikel 31 van het decreet op de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (ingevolge art. 70 van het decreet houdende de gemeentewegen) bepaalt:

*"§ 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. (...) De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt."*

Artikel 32 van het decreet op de omgevingsvergunning van 25 april 2014 bepaalt:

*"§ 6. Een vergunning voor aanvragen met aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan pas verleend worden na goedkeuring over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg door de gemeenteraad overeenkomstig artikel 31. Als de gemeenteraad de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing niet heeft goedgekeurd, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd."*

Artikel 47 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning bepaalt:

*"Als een beslissing van de gemeenteraad vereist is over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek."*

...

*Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is."*

*Het decreet betreffende de omgevingsvergunning herneemt de welbekende regeling van de tussenkomst van de gemeenteraad over de zaak van de wegen. Voor alle duidelijkheid wordt ook hier herhaald:*

*"De gemeenteraad spreekt zich enkel uit over de zaak van de wegen, niet over de vergunningsaanvraag;*

...

*De gemeenteraad bespreekt enkel de bezwaren die handelen over de zaak van de wegen, niet de andere."*

Artikel 75 Omgevingsdecreet stelt:

§ 1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;

...

§ 3. De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren.

Vóór er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de ambtenaar die ze gemachtigd heeft of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning ligt. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zo veel mogelijk wordt beperkt;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

3° de gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd;

...

§ 4. De lasten in natura, vermeld in paragraaf 3, 1° tot en met 3°, bevinden zich in of in de nabijheid van projecten die de lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te verwachten gevolgen van het project.

...

§ 5. Bij een overdracht van een omgevingsvergunning blijft de overdragende partij gehouden tot de goede uitvoering van de lasten totdat de overdracht gerealiseerd is, waarop de nieuwe vergunninghouder vervolgens gehouden is de lasten uit te voeren.

...

Artikel 77 Omgevingsdecreet stelt:

§ 1. Voor de lasten in natura, vermeld in artikel 75, § 3, 1° tot en met 3°, verleent de houder van de vergunning die daarop betrekking heeft, een financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.

De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§ 2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel wordt gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

§ 3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de bevoegde overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.

§ 4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

*1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*

*2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.*

*§ 5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.*

### **Regelgeving: bevoegdheid**

Artikel 41, 9° van het decreet lokaal bestuur: de gemeenteraad is bevoegd voor beslissingen die een wet, een decreet of een uitvoeringsbesluit uitdrukkelijk aan de gemeenteraad voorbehoudt.

### **Wetgevend planningskader**

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

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 of ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verkaveling voor woningbouw is principieel verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De grondafstand waarborgt de continuïteit van 'Veldstraat' als openbare gemeenteweg, wat de toegankelijkheid voor huidige en toekomstige generaties ondersteunt. Er is geen conflict met andere maatschappelijke activiteiten, zoals landbouw of natuurbehoud, omdat de functie van de weg onveranderd blijft.

### **Toetsing aan doelstellingen en principes van het Decreet Gemeentewegen (artikelen 3, 4 en 6) en de beginselen van zorgvuldigheid, redelijkheid en motivering**

De verkavelingsaanvraag omvat een gratis grondafstand waarbij de grond waarop de bestaande gemeenteweg 'Veldstraat' ligt wordt overgedragen aan het openbaar domein.

Deze motivering toetst de aanvraag aan de doelstellingen en principes van het Decreet Gemeentewegen (artikelen 3, 4 en 6) en de beginselen van zorgvuldigheid, redelijkheid en motivering, met inachtneming van de definities in artikel 2.1.

#### **1. Gratis grondafstand van de gemeenteweg.**

Volgens artikel 2, 6° van het Decreet Gemeentewegen is 'Veldstraat' een gemeenteweg, ongeacht de eigenaar van de grond, omdat deze onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt. De Veldweg is met andere woorden reeds een gemeenteweg, ongeacht of een deel ervan nog niet behoort tot het openbaar domein. De aanvrager draagt de grond waarop 'Veldstraat' ligt gratis over aan het openbaar domein, waardoor het eigendomsstatuut wordt afgestemd op het openbare karakter van de weg.

- Algemeen belang (artikel 4, 1°): De grondafstand dient het algemeen belang door het eigendomsstatuut van de Veldstraat te formaliseren. Dit biedt juridische duidelijkheid, voorkomt toekomstige eigendomsgeschillen en waarborgt de blijvende toegankelijkheid van de weg voor alle weggebruikers. Dit ondersteunt de doelstelling van artikel 3 om de structuur, samenhang en toegankelijkheid van gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren.
- Uitzonderingsmaatregel (artikel 4, 2°): De grondafstand betreft geen aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, maar een juridisch-technische aanpassing van het eigendomsstatuut. Aangezien de functie van 'Veldstraat' ongewijzigd blijft, is geen uitzonderlijke motivering vereist.
- Verkeersveiligheid en ontsluiting (artikel 4, 3°): De grondafstand wijzigt de fysieke kenmerken van 'Veldstraat' niet. De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen, inclusief de loten in de verkaveling, blijven ongewijzigd. De Veldstraat blijft voldoende toegankelijk voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer.

- Gemeentegrensoverschrijdend perspectief (artikel 4, 4°): De Veldstraat is een lokale gemeenteweg zonder grensoverschrijdende impact, waardoor een bredere beoordeling niet nodig is.
- Belangenafweging (artikel 4, 5°): De grondafstand waarborgt de continuïteit van de Veldstraat als openbare gemeenteweg, wat de toegankelijkheid voor huidige en toekomstige generaties ondersteunt. Er is geen conflict met andere maatschappelijke activiteiten, zoals landbouw of natuurbehoud, omdat de functie van de weg onveranderd blijft.

#### Verordeningen

Gemeentelijke algemene bouwverordening, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 08 februari 2018.

Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Besluit van de Vlaamse Regering van 05 juli 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Besluit van de Vlaamse Regering van 05 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Besluit van de Vlaamse Regering van 08 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht, recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

#### Bijkomende motivering

##### Voorafgaande vergunningen

Er zijn geen relevante historische dossiers.

##### Adviezen

- Fluvius gaf op 31 juli 2025 voorwaardelijk gunstig advies.
- Fluvius gaf op 12 september 2025 voorwaardelijk gunstig advies.
- Dienst waterwinning en milieu voor ligging in beschermingszones gaf op 7 juli 2025 voorwaardelijk gunstig advies.
- Dienst waterwinning en milieu voor ligging in beschermingszones gaf op 22 september 2025 voorwaardelijk gunstig advies.
- Pidpa Drinkwater gaf op 3 juli 2025 voorwaardelijk gunstig advies.
- Pidpa Drinkwater gaf op 9 september 2025 voorwaardelijk gunstig advies.
- Proximus gaf op 2 juli 2025 geen advies.
- Proximus gaf op 15 september 2025 geen advies.
- Wyre gaf op 7 juli 2025 gunstig advies.
- Wyre gaf op 9 september 2025 gunstig advies.
- Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen gaf op 26 augustus 2025 ongunstig advies.
- Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen gaf op 3 oktober 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

##### Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 4 juli 2025 tot 2 augustus 2025. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een gewijzigde projectinhoudversie PIV3 door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 12 september 2025 tot 11 oktober 2025. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Inhoud van de bezwaren:

- a) Mobiliteits- en verkeersimpact

Deze verkaveling leidt tot een relatief significante stijging van bewoners en wagenbewegingen (2920 per jaar volgens de aanvraag, in werkelijkheid wellicht meer) in een erg smalle, doodlopende straat die bovendien in

slechte staat verkeert, en zonder enige infrastructuur of ruimte voor verhoogde verkeersdruk. Het straatje is maar net breed genoeg voor één wagen. Dit verhoogt verkeersrisico's en tast de leefbaarheid aan.

Ook tijdens navolgende bouwwerken zal de hinder voor de omwonenden in een volgebouwde, smalle, doodlopende straat aanzienlijk zijn.

- b) Verstorende ruimtelijke samenhang

Het gebied wordt gekenmerkt door voornamelijk open bebouwing. Een overgang naar halfopen bebouwing is inconsistent met de bestaande bouwstijl, wat de samenhang, de esthetiek en het ruimtegevoel schaadt.

- c) Overstromingsrisico

De aanvraag geeft uitdrukkelijk aan dat – na goedkeuring van de verkaveling – een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor het bouwen van twee woningen. De rechtse woning is volgens de pluviale overstromingskaart onderhevig aan een middelgroot overstromingsrisico.

- d) Uitsluitend belang van een niet-bewoner / niet-omwonende

De aanvraag is louter ingegeven door lucratieve beweegredenen met het oog op verkoop, zonder rekening te houden met de impact voor de omwonenden. De eigenaar woont in een andere gemeente en hoeft zich geen zorgen te maken over de gevolgen voor de straat en haar bewoners.

#### Beoordeling van de bezwaren

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning herneemt de welbekende regeling van de tussenkomst van de gemeenteraad over de zaak van de wegen. Voor alle duidelijkheid wordt ook hier herhaald:

*"De gemeenteraad spreekt zich enkel uit over de zaak van de wegen, niet over de vergunningsaanvraag;*

...

*De gemeenteraad bespreekt enkel de bezwaren die handelen over de zaak van de wegen, niet de andere."*

De gemeenteraad beoordeelt enkel de aspecten die betrekking hebben op de ligging, breedte, uitrusting en opname in het openbaar domein van de gemeenteweg. Bezwaren over wateroverlast en de structuur van de omgeving vallen buiten deze scope en worden overgelaten aan de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen.

#### Bezwaren over Veldstraat (breedte, uitrusting, verkeersveiligheid)

Beoordeling: Veldstraat is een bestaande gemeenteweg met een breedte die voldoet aan de minimale normen voor een lokale verbindingsweg, conform het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De weg is geschikt voor beperkt vrachtverkeer, zoals huisvuilophaling, en de verkaveling wijzigt de breedte of uitrusting van de weg niet. De extra verkeersgeneratie door 2 gezinnen blijft binnen de draagkracht van een lokale weg. Manoeuvrereproblemen, zoals achteruitrijden, zijn inherent aan woonstraten en geen reden om de ligging te wijzigen. Tijdelijke hinder tijdens de werken (parkeren, werfverkeer) valt buiten de scope van de zaak van de wegen en kan worden geregeld via voorwaarden in de verkavelingsvergunning, zoals werftransportregelingen. De verkeersveiligheid wordt gewaarborgd door de bestaande inrichting van Veldstraat, en geen aanpassingen zijn nodig in dit kader.

De nieuwe Vlaamse Hemelwaterverordening (GSVH 2023), goedgekeurd op 10 februari 2023 en ingegaan op 2 oktober 2023 voor particulieren, eist strengere maatregelen voor het opvangen, hergebruiken en infiltreren van regenwater bij nieuwbouw, verbouwingen en verhardingen, als reactie op klimaatverandering. Het principe is dat elke druppel telt, waardoor hergebruik en lokale infiltratie de norm worden en afvoer naar het riool de uitzondering is. Verkavelingen vallen onder deze verordening, wat betekent dat nieuwe verkavelingen moeten voldoen aan de verhoogde normen voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

De verordening wordt ook van toepassing op het openbaar domein vanaf 7 januari 2025, wat betekent dat wegen en pleinen ook aan de normen moeten voldoen.

Er wordt geen nieuwe verharde wegenis voorzien. De verkavelingsaanvraag omvat enkel een gratis grondafstand waarbij de grond waarop de bestaande gemeenteweg 'Veldstraat' ligt wordt overgedragen aan het openbaar domein,

Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen gaf op 3 oktober 2025 voorwaardelijk gunstig advies:

*Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen zoals besproken in bovenstaand punt, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:*

- *Er moet hergebruik worden voorzien voor de spoeling van alle toiletten, de wasmachine en voor minstens 1 buitenkraan.*

- *Er dient een open infiltratiesysteem (infiltratiekom/gracht/wadi/...) te worden aangelegd: voldoende groot en de bodem van de infiltratievoorziening mag niet lager dan 50 cm onder het maaiveld worden geplaatst.*
- *Het is aangewezen om de open infiltratievoorziening voldoende ruim te dimensioneren zodat de aanleg van een noodoverloop richting het openbaar domein overbodig is.*
- *Alle gebouwen en constructies dienen uit de T<sub>100</sub> contour te worden geweerd of de ingenomen ruimte voor water dient te worden gecompenseerd (in oppervlakte en volume) op een zinvolle locatie waar de compenserende oppervlakte effectief benut kan worden.*
- *In geval van compensatie, dient de compensatiezone op het verkavelingsplan, het inplantingsplan en op de terreinsnede te worden ingetekend.*
- *Een eventuele ophoging is enkel toegelaten ter hoogte van de gebouwen zelf; het omliggende terrein mag in geen geval opgehoogd worden.*
- *Iedere ophoging moet worden gecompenseerd door een afgraving op het terrein (er mag geen grond van elders aangevoerd worden).*
- *Verhardingen dienen op het huidige maaiveld aangelegd te worden.*
- *De grond die vrijkomt bij het uitgraven van de fundering, de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient te worden afgevoerd.*
- *De perceelsranden ter hoogte van het maaiveld moeten waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan.*
- *Er moet overstromingsvrij gebouwd worden (vloerpeil op minstens 14,65 m TAW).*
- *Het is cruciaal om duurzaam om te gaan met de ruimte en alleen noodzakelijke verharding aan te leggen bij nieuwe projecten.*
- *Noodzakelijke verharding dient maximaal waterdoorlatend te zijn en te voldoen aan de doelstelling van de GSV hemelwater om hemelwater maximaal ter plaatse te houden.*

De voorwaarden hebben geen betrekking op de zaak der wegen.

#### Rioleringstoets

De aanvraag is gelegen in centraal gebied.

#### **BESLUIT**

Nadat Marianne Verhaert, burgemeester, de zitting verlaten heeft ingevolge art. 27 DLB.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De gemeenteraad aanvaardt de aangeboden gratis grondafstand aan de gemeente Grobbendonk. Het betreft lot A, voor een oppervlakte van 53 m<sup>2</sup>. Dit plan maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 2: De strook grond die wordt afgestaan zal worden opgenomen in het openbaar domein.