

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 26 JUNI 2025

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Valérie Caers

Aanwezig: Valérie Caers, voorzitter
Marianne Verhaert, burgemeester
Brent Wouters, Paulien Vervoort, Johan Verhaegen, Lorenz Boen, Martine Taelman, schepenen
Lut Cateau, Ronny Gorremans, Els Beullens, Gino Van der Elst, Natalie Moens, Peggy Goormans, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Robbe Pauwels, Sylvain Weyers, Emma Van Meensel, Rigo Smidts, Patrick De Beuckelaer, raadsleden
Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Wendy Overbeeke, raadslid,

Afwezig:

Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV 2024143243 – verkaveling voor KMO met wegenis (MERCURIUS) – tracé en lastvoorwaarden - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 4 december 2024 diende Louis Van Wellen namens MERCURIUS RESIDENTIAL NV de aanvraag in voor verkaveling voor kmo met wegenis (PIV1), met als adres Leopoldstraat 2, hoek Nijverheidsstraat en Vorselaarse baan, kadastraal is het perceel gekend als afdeling 1 sectie B nrs. 147E8 en 198Z.

De aanvraag heeft omgevingsloketnummer OMV_2024143243 en omvat:

- Aanvraag voor een nieuwe verkaveling.
- Aanpassing verkeerswegen op het openbaar domein.
- Aanleg van private ontsluitingsinfrastructuur kmo-zone.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft bijkomende stukken opgevraagd op 16 januari 2025 en hiervoor een termijn voorzien van 30 dagen. Op 14 februari 2025 werd PIV2 overgemaakt.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 maart 2025. Het openbaar onderzoek (PIV2) werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 14 maart 2025 tot 12 april 2025.

Naar aanleiding van het negatief advies van Fluvius werd er op 10 juni 2025 een gewijzigde projectinhoud overgemaakt (PIV3). Hiervoor werd er geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Artikel 30 Omgevingsdecreet stelt:

Na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

De PIV3 werd ingediend naar aanleiding van een negatief advies.

Juridisch kader

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 2. 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 11. 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.

De gemeentelijke rooilijnplannen komen tot stand op de wijze, vermeld in afdeling 2. De procedure voor het tot stand komen van gemeentelijke rooilijnplannen is ook van toepassing op het wijzigen ervan. (...)

Artikel 12. 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 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.

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.

Wetgevend planningskader

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften 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 en gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

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 gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

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

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.

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

Adviezen

Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen gaf op 13 mei 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

Proximus gaf op 18 maart 2025 gunstig advies.

Pidpa Drinkwater gaf op 14 maart 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

IOED Land van Nete en Aa gaf op 24 april 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

Brandweerzone Kempen - Hulpverleningszone 5 (Geel) gaf op 8 april 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

IOK gaf op 14 maart 2025 gunstig advies.

Omgevingsloket Wyre gaf op 19 maart 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

Fluvius gaf op 30 april 2025 ongunstig advies. Naar aanleiding van dit negatief advies werd er op 10 juni 2025 een gewijzigde projectinhoud overgemaakt (PIV3) en er werd opnieuw advies gevraagd aan Fluvius. Op 13 juni 2025 gaf Fluvius een voorwaardelijk gunstig advies:

- Wij kunnen de bijkomende units aansluiten na plaatsing van twee distributiecabinen elektriciteit op de locatie zoals opgenomen op uw ontwerpplannen en de vermogens beperkt blijven tot 55 kVA per aansluiting. Indien afgeweken wordt van deze vermogens dient de bouwheer ons zo snel mogelijk de definitieve vermogens te bezorgen.
- In dit project wordt een afvoerstelsel voorzien waarop het vuilwater en hemelwater van verscheidene panden en bedrijfsunits is aangesloten. Dit afvoerstelsel blijft te allen tijde in privaat beheer.
- Als de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om dit perceel niet aan te sluiten op het openbaar rioleringsstelsel.
- Over het terrein wordt een riolering d400 mm aangevraagd in OMV2024143187 (RWA2 – RWA6), langs deze riolering ligt een erfdienstbaarheid van 5m breed voor beheer van riolering. Deze erfdienstbaarheid voor riolering en afwatering is ten voordele van Fluvius Antwerpen over een breedte van 5m, zijnde 2,5m langs weerszijden van de as van de leiding d400mm en dient op het plan, te voegen bij de verkavelingsakte, aangeduid te zijn.

De Gecoro gaf in zitting van 21 mei 2025 een gunstig advies. Wat de wegenis betreft werd het volgende opgemerkt:

- De parkeerdruk op de Bergstraat is nu erg groot. Door dit project komt hier hopelijk een positieve verandering in.
- Het kruispunt dat verplaatst wordt van nr. 52 op de plannen naar nr. 50 roept momenteel wel vragen op qua verkeersveiligheid, zichtbaarheid en draaimogelijkheden van vrachtverkeer.

De aanpassing van het kruispunt Nijverheidsstraat-Leopoldstraat/Bergstraat is essentieel voor een goede en veilige bereikbaar van en naar de Mercuriussite. De aanpassing is ingegeven door een betere zichtbaarheid op het naderende verkeer van zowel de Bergstraat als de Leopoldstraat. Dit moet een verkeersveiliger aansluiting opleveren. Het aangepaste kruispunt is voldoende ruim zodat ook een occasionele vrachtwagen dit op een vlotte manier kan nemen. Dit vermijdt manoeuvreren in Bergstraat/Leopoldstraat. De wegenis is 5m36 breed, inclusief boordstenen 6m37. De aanvrager heeft op de plannen de draaicirkels en vrachtwagenbewegingen uitgetekend. Hieruit blijkt dat het nieuwe kruispunt dermate is ontworpen dat tegemoet is gekomen aan de bekommernissen van de Gecoro.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 14 maart 2025 tot 12 april 2025.

Er werden 7 bezwaarschriften ingediend.

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

Behandeling van de bezwaren:

Uit de aard van de ingediende bezwaren kan worden afgeleid dat ze geen betrekking hebben op de wegenis, ze kanten zich principieel tegen de ontwikkeling van de kmo-zone overeenkomstig de verordenende bestemmingsvoorschriften.

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 overstromingsgevoelig gebied, 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.

Rioleringsstoets

De aanvraag is gelegen in centraal gebied.

Beoordeling:

De wijzigingen van het gemeentelijk wegennet kaderen in de ontwikkeling van de mercuriussite. De gronden bevinden zich in woongebied en gebied voor ambachtelijke bedrijven en kunnen worden ontwikkeld overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften. De aanpassingen aan het gemeentelijk wegennet hebben oog voor diverse vervoermodi en vormen een veilige en aangename verbinding, ook voor trage weggebruikers. De aanpassingen aan het wegennet zijn noodzakelijk vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en verkeersveiligheid en staan hiermee ten dienste van het algemeen belang.

BESLUIT

Goedgekeurd met 14 stemmen voor (12 GIB en 2 Vlaams Belang) en 6 onthoudingen (2 N-VA, 3 Vooruit en 1 cd&v).

Artikel 1: Het tracé van de wegenis zoals aangegeven op het bijgevoegde plan wordt goedgekeurd. Het betreft:

- Langs de kant van de Vorselaarse baan en aansluiting hoek Nijverheidsstaat: lot 51, 447.02 m²,
- Langs de Nijverheidsstraat: lot 52, 124.72 m²
- Lot 50, 235.30 m² is nodig om een nieuw kruispunt tussen Nijverheidsstraat en aansluiting met Leopoldstraat mogelijk te maken.

Dit plan maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 2: De gemeenteraad aanvaardt de aangeboden gratis grondafstand van voormelde loten aan de gemeente Grobbendonk.

Artikel 3: De heraanleg van het kruispunt Nijverheidsstraat- Leopoldstraat/Bergstraat op lot 50 is volledig ten laste van de ontwikkelaar. De kmo-zone kan maar in gebruik worden genomen na de heraanleg.

Artikel 4: In dit project wordt een afvoerstelsel voorzien waarop het vuilwater en hemelwater van verscheidene panden en bedrijfsunits is aangesloten. Overeenkomstig het advies van Fluvius blijft dit afvoerstelsel te allen tijde in privaat beheer. Als de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om dit perceel niet aan te sluiten op het openbaar rioleringsstelsel.

Artikel 5: Over het terrein wordt een riolering d400 mm aangevraagd in OMV2024143187 (RWA2 – RWA6), langs deze riolering ligt een erfdienstbaarheid van 5m breed voor beheer van riolering. Deze erfdienstbaarheid voor riolering en afwatering is ten voordele van Fluvius Antwerpen over een breedte van 5m, zijnde 2,5m langs weerszijden van de as van de leiding d400mm

Artikel 6: Lasten

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 voor de aangegeven stroken (loten 51 en 52), vrij en onbelast en zonder kosten voor de gemeente, gratis af te staan aan de gemeente. De stroken grond die worden afgestaan zullen worden opgenomen in het openbaar domein.

Artikel 7: Waarborg

De wegenis- en rioleringswerken voor het gedeelte dat wordt overgedragen om opgenomen te worden in het openbaar domein, werden door aanvrager geraamd op € 53.975,84 euro (incl. BTW). Dit lijkt een onderschatting van de daadwerkelijke kosten. De te storten waarborg wordt derhalve begroot op 60 000 euro (incl. BTW).