

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 21 MEI 2024

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Peggy Goormans

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

Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV_2023158151 - Astridplein 13 & 15 - tracé en lastvoorwaarden - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 22 december 2023 diende Nick Hofmans Bouwprojecten BV de omgevingsvergunningsaanvraag in voor het slopen van bestaande bebouwing en het nieuwbouwen van 21 appartementen met handelsruimtes en bijgebouwen, het vellen van 2 bomen, met als adres Astridplein 13 en 15 te 2280 Grobbendonk. Kadastraal is het perceel gekend als afdeling 1 sectie B nrs. 404M, 405R, 406M en 406P. De aanvraag heeft omgevingsloket-nummer OMV_2023158151.

De aanvraag bevat volgende stedenbouwkundige handelingen: het slopen van bestaande bebouwing en het nieuwbouwen van 21 appartementen met handelsruimtes en bijgebouwen, het vellen van 2 bomen. Het aanvraagdossier bevat tevens een zaak der wegen.

Het betreft een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 januari 2024 (PIV 1). Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 26 januari 2024 tot 24 februari 2024.

Een aangepaste projectinhoudversie (PIV 2) werd overgemaakt op 4 april 2024. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden, van 9 april 2024 tot 8 mei 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

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 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."

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 kader ruimtelijke ordening

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 20 augustus 2009 (VCRO), en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Verordeningen

Gemeentelijke algemene bouwverordening, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 8 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 5 juli 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van de hemelwaterverordening 2023.

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht, recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.

Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

Wetgevend planningskader

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

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

en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag situeert zich niet in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Bijkomende motivering

Voorafgaande vergunningen

Er zijn geen relevante historische dossiers.

Adviezen

Fluvius gaf op 11 april 2024 voorwaardelijk gunstig advies met als voorwaarden:

Wij kunnen de bijkomende wooneenheden aansluiten na plaatsing/uitrusting van de distributiecabine elektriciteit op de locatie zoals opgenomen op uw ontwerpplannen en de vermogens beperkt blijven tot 17,3 kVA per aansluiting, 22,2 kVA voor de algemene delen en voor het laden van elektrische wagens mits gebruik gemaakt wordt van load balancing.

Indien afgeweken wordt van deze vermogens dient de bouwheer ons zo snel mogelijk de definitieve vermogens te bezorgen.

Het lokaal in de kelder, zoals afgesproken, ter onzer beschikking dient in de basisakte te worden opgenomen evenals de erfdiensbaarheden voor aanleg van de nutsleidingen. U kunt contact opnemen met de dienst Patrimonium Turnhout, bereikbaar via het mailadres fluvius-KEMP-Patrimonium@fluvius.be. Hierbij wordt dan ook een gunstig advies met voorwaarden verleend. Dit advies blijft 1 jaar geldig.

De afmetingen van het tellerlokaal en meterbatterij dienen voor aanvang van de bouwwerken met de technisch agent afgestemd te worden. Uw contactpersoon omtrent de administratieve behandeling van de aansluitingen elektriciteit is de technisch agent, bereikbaar via het mailadres fluvius-KEMP-TAK@fluvius.be.

Brandweerzone Kempen - Hulpverleningszone 5 (Geel) gaf op 6 mei 2024 voorwaardelijk gunstig advies met als voorwaarden:

Gunstig brandpreventieverslag mits naleving van de (niet limitatieve) voorwaarden opgenomen in dit brandpreventieverslag.

Motivering

Het uitgebrachte advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens zijn zij uitsluitend opgesteld in functie van de meegedeelde inlichtingen met betrekking op de bestaande toestand.

Er kan geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie gegeven worden, gezien deze beveiliging en evacuatie steeds en hoofdzakelijk afhankelijk zal blijven van het stipt naleven van de verplichtingen en het opvolgen van de ordemaatregelen, de voorzichtigheid en de waakzaamheid van de aanwezigen/gebruikers.

Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dient de brandweer telkens opnieuw geraadpleegd te worden.

Pidpa Drinkwater gaf op 8 april 2024 voorwaardelijk gunstig advies:

Het advies is gunstig, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen gaf op 15 maart 2024 ongunstig advies.

Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen gaf op 8 mei 2024 voorwaardelijk gunstig advies met als voorwaarden:

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:

* Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.

* Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 9.50 m TAW en wordt voor de meeste gebouwen gerespecteerd. Gezien het grote verhang kan voor 1 gebouw akkoord gegaan worden met een verlaagd peil van 9.36 m TAW. Voor dit gebouw moeten technische maatregelen voorzien worden tot het peil van 9.50 m TAW ((monteerbare) schotten, ramen voldoende hoog, geen spleten of kieren onder het overstromingspeil,...) zodat dit overstromingsrobuust is.

Proximus gaf op 6 mei 2024 voorwaardelijk gunstig advies met als voorwaarden:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen..

Inter - Vlaams Expertisecentrum Toegankelijkheid gaf op 1 februari 2024 ongunstig advies.

Inter - Vlaams Expertisecentrum Toegankelijkheid gaf op 22 april 2024 gunstig advies.

Omgevingsloket Wyre gaf op 8 april 2024 voorwaardelijk gunstig advies met als voorwaarden:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Voormelde adviezen hebben geen impact op de zaak der wegen.

Team ruimte gaf op 23 april 2024 voorwaardelijk gunstig advies:

Volgende voorwaarden dienen in de vergunning opgenomen te worden:

- de brandweertoegang dient voor gemotoriseerd verkeer afgesloten te worden en kan enkel opengesteld worden voor hulpdiensten, onderhoudsdiensten en verhuisbewegingen. Bij de aard van de afsluiting dient rekening gehouden te worden met het advies van de brandweer;
- de trage wegverbinding uitvoeren in een andere kleur verharding;
- de toegang naar de ondergrondse parking wordt voorzien van een verkeerslicht;
- de bepalingen van het energiedecreet m.b.t. het voorzien van laadpunten dient nageleefd te worden.

De van toepassing zijnde voorwaarden uit dit advies zullen worden opgelegd.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 26 januari 2024 tot 24 februari 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een aangepaste projectinhoudversie (PIV 2) door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 9 april 2024 tot 8 mei 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Watertoets

Het ontwerp moet voldoen aan de vereisten van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing 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 ligt in een overstromingsgevoelig gebied met kleine kans op overstromingen onder klimaatveranderingen, 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 indien voldaan wordt een gunstig advies wordt bekomen van de provinciale dienst Intergraal Waterbeleid.

Wat de zaak der wegen betreft waarover de gemeenteraad in eerste instantie uitspraak dient te doen, heeft het vestigen van een erfdienstbaarheid met recht van doorgang voor trage weggebruikers geen invloed op het watersysteem. Uiteraard dient het college van burgemeester en schepenen dit aspect later mee te evalueren bij de beoordeling van de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag.

BESLUIT

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1: De ligging, de breedte en de uitrusting van de trage weg door het project zoals aangegeven op het bijgevoegde plan kan worden aanvaard en opgenomen in het gemeentelijk (trage) wegennet.

Artikel 2: De trage weg door het project wordt niet opgenomen in het openbaar domein. De openbaar trage gemeenteweg (2,40m breed) blijft in eigendom van de aanvrager maar krijgt een gebruik als openbare erfdienstbaarheid van doorgang. Deze openbare trage weg komt onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente, ongeacht of de aanvrager eigenaar van de grond blijft.

Artikel 3: De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- de brandweertoegang dient voor gemotoriseerd verkeer afgesloten te worden en kan enkel opengesteld worden voor hulpdiensten, onderhoudsdiensten en verhuisbewegingen. Bij de aard van de afsluiting dient rekening gehouden te worden met het advies van de brandweer;
- de trage wegverbinding uitvoeren in een andere kleur verharding;