

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 26 MAART 2024

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

i.o.

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

burgemeester,

Marianne Verhaert

Peggy Goormans, voorzitter

Eric Van Meensel, Johan Verhaegen, Brent Wouters, Greet Van de Peer, Martine Taelman, schepenen

Aanwezig: Els Beullens, Lut Cateau, Carine Geyselings, Natalie Moens, Gino Van der Elst, Ivan Verbeeck, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Johan Struyfs, Elina Liesenborghs, Koen De Vries, Wendy Overbeeke, raadsleden
Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Marianne Verhaert, burgemeester, Ingevolge art. 27 DLB
Ulrik Anthonis, raadslid, Ingevolge art. 27 DLB
Philip Ardies, raadslid

Afwezig:

Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV_2023048224 Bouwsesteenweg - Kabinestraat zn, Minnekepoeslaan zn en Vrijheidsstraat 1 - tracé en lastvoorwaarden - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 21 juli 2023 diende Ap/Art Architecten namens Ceuppens – Retrabouw de omgevingsaanvraag in voor het slopen van bestaande bebouwingen, het bouwen van 2 meergezinswoningen, 16 eengezinswoningen en 4 bijgebouwen, het aanleggen van verharding en het exploiteren van warmtepompen en het uitvoeren van een tijdelijke bronbemaling, met als adres Bouwsesteenweg 10, Kabinestraat Zn, Minnekepoeslaan Zn, en Vrijheidsstraat 1 te 2280 Grobbendonk. Kadastraal is het perceel gekend als afdeling 1 sectie C nrs. 68P8, 68F10, 68E7, 68K9 en deel van 68Z9. De omgevingsaanvraag heeft omgevingsloketnummer OMV_2023048224.

De aanvraag bevat volgende stedenbouwkundige handelingen: het slopen van bestaande bebouwingen, het bouwen van 2 meergezinswoningen, 16 eengezinswoningen en 4 bijgebouwen, het aanleggen van verharding en het exploiteren van warmtepompen en het uitvoeren van een tijdelijke bronbemaling.

De aanvraag bevat volgende rubrieken:

Rubriek 16.3.2°a)

- 10 warmtepompen van 4kW (appartementen)
- 16 warmtepompen van 6kW (woningen) 136 kW klasse 3 (Nieuw)

Rubriek 53.2.2°a)

- Bronbemaling voor het plaatsen van een ondergrondse parking met een max. totaal debiet van 22344m³ gedurende een max. totaal periode van 120 dagen. 22.344 m³/jaar klasse 3 (Nieuw)

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 oktober 2023. Er werd een wijzigingsverzoek ingediend op 19 januari 2024.

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 volgende:

- Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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 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.

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 aanvraag tot omgevingsvergunning omvat de aanleg van gemeentelijke verkeerswegen en een belofte van gratis grondafstand aan de gemeente Grobbendonk.

De gemeenteraad dient een besluit te nemen over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein, alvorens het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag kan beslissen.

Omgevingsdecreet

Artikel 31.

§ 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. (eigen nadruk)

Bijkomende motivering

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;

(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." (eigen nadruk)

De wegenis doorheen het project staat ten dienste van het algemeen belang en heeft een positieve invloed op het wegennet in het algemeen.

Bijkomende motivering

Adviezen

IOK Afvalbeheer - Gert Mertens gaf op 24 januari 2024 voorwaardelijk gunstig advies.

Omgevingsloket Wyre gaf op 25 januari 2024 voorwaardelijk gunstig advies.

Proximus gaf op 15 februari 2024 voorwaardelijk gunstig advies.

Fluvius, distributie leidingen, gaf op 11 maart 2024 voorwaardelijk gunstig advies.

Voor elektriciteit kunnen wij de bijkomende wooneenheden aansluiten mits de uitbreiding van het laagspanningsnet als de vermogens beperkt blijven tot 17,3 kVA per aansluiting, 22,2 kVA voor de algemene delen en (zie tabel) kVA 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. In afwachting van het resultaat van de studie voor deze definitieve vermogens, dient er van uit gegaan te worden dat een grond of lokaal op het gelijkvloers voor een distributiecabine noodzakelijk zal zijn. Er kan voor elektriciteit een gunstig advies met voorwaarden verleend worden, Dit advies blijft 1 jaar geldig.

Dit advies lijkt geen impact te hebben op de wegenis.

Fluvius Riolering gaf op 11 maart 2024 voorwaardelijk gunstig advies.

Grondplan

- De wadi's zijn voorzien voor de private infiltratie, deze zullen niet overgenomen worden in beheer en onderhoud door Fluvius.

- De wadi's voor de woningen die dienst doen als infiltratie voor de private woningen dienen ten allen tijden gevrijwaard te blijven. Om te vermijden dat 1 van de toekomstige eigenaars deze wadi gaat dichtleggen kan dit best opgenomen worden in de verkavelingsakte.

- De zones D6-D2, R2 – die niet worden overgedragen naar openbaar domein maar waar riolering wordt aangelegd voor overdracht van beheer en onderhoud naar Fluvius dienen voorzien te worden van de nodige erfdiensbaarheden ten gunste van Fluvius.

- De aansluitingen van gracht 3 op de Bouwelse Steenweg en gracht 4 op de Kabiensstraat dient mee voorzien te worden door de projectontwikkelaar (mee te voorzien in meetstaat). RWA-huisaansluitingen van de meergezinswoning A en B worden best beveiligd met een terugslagklep.

Hydraulisch

- We vragen het grondwaterpeil verder op te meten (laatste meting 17 januari 2024), volgens de grondwaterindicator staat het grondwater hoger dan vorige jaren. Gezien hier op infiltratie gerekend wordt is het belangrijk de laatste grondwaterstanden te hebben.

- Sirio voldoet, met voorbehoud dat het grondonderzoek (infiltratie en grondwaterpeil) de aangenomen parameters kan bevestigen.

Bestek

Het bestek met bijhorende meetstaat, de materiaalkeuze en de uitvoeringsmethoden dienen, conform het typebestek van Fluvius (laatste versie) opgesteld te worden. Deze vereisten dienen ter goedkeuring aan Fluvius overgemaakt worden en blijven steeds geldig. Het technische dossier dient door Fluvius goedgekeurd te zijn voor het in uitvoering kan gaan.

De aanvrager dient deze opmerkingen te verwerken in het dossier. Fluvius zal dit controleren voor uitvoering. Wijzigingen aan het dossier ten gevolge van opmerkingen van andere vergunningsverleners dienen altijd aan Fluvius gemeld te worden wanneer dit implicaties heeft op de riolering.

Fluvius zal niet zonder meer de wijzigingen goedkeuren en aanvaarden.

Dit advies lijkt geen impact te hebben op de wegenis.

Pidpa Drinkwater gaf op 25 januari 2024 voorwaardelijk gunstig advies.

Agentschap voor Natuur en Bos gaf op 26 januari 2024 geen advies.

Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen gaf op 5 december 2023 gunstig advies.

Brandweerzone Kempen - Hulpverleningszone 5 (Geel) gaf op 7 maart 2024 voorwaardelijk gunstig advies.

...

De brandweg werd aangepast zodoende zijn deze woningen beter bereikbaar voor de ladderwagens van de brandweer (rand van de brandweg tot de gevels max. 10 m).

...

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 20 oktober 2023 tot 18 november 2023. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 26 januari 2024 tot 24 februari 2024. Er werd één bezwaarschrift 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 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 ingediende bezwaren hebben geen betrekking op aspecten die de zaak der wegen aanbelangen.

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 advies van de provinciale dienst Waterbeleid wordt hieromtrent gevolgd, met name dat:

"... de aanvraag verenigbaar is met de huidige wetgeving en de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid."

BESLUIT

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen nadat Marianne Verhaert, burgemeester, en Ulrik Anthonis, raadslid, de zitting hebben verlaten ingevolge artikel 27 DLB.

Artikel 1: De ligging, de breedte en de uitrusting van de wegenis door het project zoals aangegeven op het bijgevoegde rooilijnplan kan worden aanvaard en opgenomen in het gemeentelijk wegennet.

Artikel 2: De wegenis door het project zoals aangegeven op het bijgevoegde rooilijnplan wordt opgenomen in het openbaar domein.