

## **GEMEENTE GROBBENDONK – Bijeenroeping van de gemeenteraad**

De voorzitter van de gemeenteraad van de gemeente GROBBENDONK, verzoekt de leden van de gemeenteraad voor de eerste maal, in zitting te vergaderen op donderdag 18 september 2025 om 19.30 uur, in de raadzaal van het gemeentehuis te Grobbendonk, Boudewijnstraat 4.

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad.

algemeen directeur waarnemend,

Kristel Van Regemortel

voorzitter waarnemend,

Peggy Goormans

---

### **OVERZICHT VAN DE AGENDAPUNTEN**

- 1 Team Secretariaat: Gemeenteraad 26 juni 2025 - notulen - goedkeuring
- 2 Team Secretariaat: Fluvius OV - buitengewone algemene vergadering - agenda - goedkeuring
- 3 Team Secretariaat: Extern verzelfstandigde agentschappen, verenigingen, stichtingen vennootschappen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden - overzicht - kennisname
- 4 Team Secretariaat: Extern verzelfstandigde agentschappen, verenigingen, stichtingen, vennootschappen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden - aanstellingen - kennisname
- 5 Team Secretariaat: Regiodecreet - rapportage - kennisname
- 6 Team Secretariaat: Neteland - jaarrekening 2024 - goedkeuring
- 7 Team Secretariaat: Antwoord gouverneur - klacht tegen Grobbendonk i.v.m. niet tijdig bezorgen van informatie aan gemeenteraadsleden - afwijzing - kennisname
- 8 Team Secretariaat: Antwoord gouverneur - klacht over GR-besluit van 22 mei 2025 inzake 'verkoop site Schoolstraat 8C - aanvaarding bod voor de 5 bouwgronden in zijn geheel - goedkeuring' - geen toezichtmaatregel - kennisname
- 9 Team Secretariaat: Antwoord gouverneur - klacht over GR-besluit van 26 juni 2025 inzake 'Verkoop/aankoopbelofte bouwgrond Schoolstraat – goedkeuring' – geen toezichtmaatregel - kennisname
- 10 Team Secretariaat: Antwoord gouverneur - klacht over mogelijke ongeldige samenstelling gemeenteraad en college van burgemeester en schepenen - geen toezichtmaatregel - kennisname
- 11 Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV\_2025071625 - Eikenlei - Bovenpad - tracé- en lastvoorwaarden - goedkeuring
- 12 Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV\_2025082559 - Bovenpad 27 (binnengebied Jos De Schutterstraat en Vlierberg) - tracé en lastvoorwaarden - goedkeuring
- 13 Staf van de AD: Verkoop 5 bouwloten Schoolstraat - ontwerpakte - goedkeuring

- 14 Staf van de AD: Beleidsvaluatie - opvolging semester 1 2025 - kennisname
- 15 Team Secretariaat: Sociale woningen in Grobbendonk - bijkomend agendapunt namens de Vooruitfractie - bespreking
- 16 Team Secretariaat: Gemeentelijke aangelegenheden - mededelingen en vraagstelling

## **1 Team Secretariaat: Gemeenteraad 26 juni 2025 - notulen - goedkeuring**

### **DE GEMEENTERAAD**

#### **ONTWERPBESLUIT**

De notulen van de gemeenteraad van 26 juni 2025 worden goedgekeurd.

## **2 Team Secretariaat: Fluvius OV - buitengewone algemene vergadering - agenda - goedkeuring**

### **DE GEMEENTERAAD**

#### **MOTIVERING**

##### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Het lokaal bestuur Grobbendonk is aangesloten bij Fluvius OV. De gemeente werd per schrijven van 1 september 2025 uitgenodigd om deel te nemen aan de buitengewone algemene vergadering van Fluvius OV die plaats zal vinden op 26 november 2025 op digitale wijze.

De agenda van de buitengewone algemene vergadering van Fluvius OV van 26 november 2025 bevat volgende agendapunten:

1. Bespreking in het kader van artikel 432 van het decreet lokaal bestuur van de te ontwikkelen activiteiten en de te volgen strategie voor het boekjaar 2026 alsook van het door de raad van bestuur opgestelde budget 2026.
2. Statutaire benoemingen.
3. Statutaire mededelingen.

De gemeenteraad van 20 februari 2025 stelde de heer Guy Echelpoels voor als volmachtdrager en de gemeenteraad van 20 maart 2025 stelde de heer Sylvain Weyers voor als plaatsvervanger voor de algemene vergaderingen van Fluvius OV gedurende de ganse legislatuur.

##### Juridisch kader

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

#### **ONTWERPBESLUIT**

Artikel 1: Goedkeuring van de agendapunten van de buitengewone algemene vergadering van Fluvius OV van 26 november 2025 als volgt:

1. Bespreking in het kader van artikel 432 van het decreet lokaal bestuur van de te ontwikkelen activiteiten en de te volgen strategie voor het boekjaar 2026 alsook van het door de raad van bestuur opgestelde budget 2026.
2. Statutaire benoemingen.
3. Statutaire mededelingen.

Artikel 2: De volmachtdrager wordt gemandateerd conform dit besluit te handelen en te beslissen op deze digitale buitengewone algemene vergadering (of iedere andere datum waarop deze uitgesteld of verdaagd zou worden).

Artikel 3: Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

Fluvius OV (vennootschapssecretariaat@fluvius.be)

Alle vertegenwoordigers

### **3 Team Secretariaat: Extern verzelfstandigde agentschappen, verenigingen, stichtingen, vennootschappen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden - overzicht - kennisname**

#### **DE GEMEENTERAAD**

##### **MOTIVERING**

###### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Het decreet lokaal bestuur stelt dat het college van burgemeester en schepenen een volledig en geactualiseerd overzicht dient bij te houden van:

- alle verenigingen, stichtingen en vennootschappen waarin de gemeente deelneemt;
- alle intergemeentelijke samenwerkingsverbanden waarvan de gemeente deel uitmaakt, hun statuten en de overeenkomsten die ze hebben gesloten met de gemeente.

Minstens éénmaal per jaar wordt de gemeenteraad op de hoogte gebracht van het geactualiseerde overzicht met een toelichting van alle wijzigingen die zich sinds de vorige toelichting hebben voorgedaan.

Een informatiebundel met verwijzingen en koppelingen naar de wetgeving, de verschillende vormen van intergemeentelijke samenwerking volgens het decreet lokaal bestuur en een overzicht van de entiteiten waarmee het bestuur samenwerkt, met toelichting bij de inhoud van de samenwerking en de wijze waarop het lokaal bestuur de vertegenwoordiging verzekert, werd opgemaakt. De bundel is terug te vinden in bijlage.

De statuten en oprichtingsaktes van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden volgens het decreet, zijn terug te vinden op de gemeentelijke website.

###### Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur, meer bepaald artikel 56.

##### **ONTWERPBESLUIT**

Artikel 1: Kennisname van het overzicht, zoals terug te vinden in bijlage, inzake:

- alle verenigingen, stichtingen en vennootschappen waarin de gemeente deelneemt;
- alle intergemeentelijke samenwerkingsverbanden waarvan de gemeente deel uitmaakt, hun statuten en de overeenkomsten die ze hebben gesloten met de gemeente.

### **4 Team Secretariaat: Extern verzelfstandigde agentschappen, verenigingen, stichtingen, vennootschappen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden - aanstellingen - kennisname**

#### **DE GEMEENTERAAD**

##### **MOTIVERING**

###### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Het decreet lokaal bestuur bepaalt dat de gemeente dient te voorzien in de aanduiding van vertegenwoordigers in de organen van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de verenigingen en vennootschappen waarin zij participeert.

In dit kader werd een overzicht opgemaakt van de actuele aanstellingen van de gemeentelijke vertegenwoordigers, plaatsvervangers en leden in de verschillende samenwerkingsverbanden voor de bestuursperiode 2025–2030.

Het overzicht met de gedetailleerde aanstellingen is terug te vinden in bijlage.

###### Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur, meer bepaald artikel 56 en artikel 467 e.v. inzake aanduiding en vertegenwoordiging in intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en andere structuren.

Besluiten van de gemeenteraad waarin de mandaten werden vastgesteld.

## ONTWERPBESLUIT

Artikel 1: Kennisname van het overzicht van de aanstellingen in de samenwerkingsverbanden, verenigingen en vennootschappen, zoals opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

### 5 Team Secretariaat: Regiodecreet - rapportage - kennisname

#### DE GEMEENTERAAD

#### MOTIVERING

##### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 19 maart 2023 trad het Regiodecreet van 3 februari 2023 in werking. Het Regiodecreet zorgt voor de decretale verankering van de referentieregio's en definieert het concept, het toepassingsgebied, de principes en de gevolgen van regiovorming. Het Vlaamse Gewest wordt ingedeeld in referentieregio's, die samen het volledige grondgebied van het Vlaamse Gewest omvatten. Elke gemeente behoort tot één referentieregio.

Artikel 8 van het Regiodecreet voorziet in de maandelijkse agendering van de regiowerking op het college van burgemeester en schepenen en tweemaal per jaar op de gemeenteraad.

De regiovorming is van toepassing op intergemeentelijke samenwerkingsverbanden met rechtspersoonlijkheid. Concreet gaat het om projectverenigingen, dienstverlenende verenigingen en opdrachthoudende verenigingen (al dan niet met private deelname). Grobbendonk valt binnen de referentieregio Kempen en heeft volgende regionale afbakeningen:

- Provincie: Antwerpen
- Vervoerregio: Kempen
- Eerstelijnszone: Middenkempen
- Regionale zorgzone: 6
- CAW: CAW De Kempen
- Hulpverleningszone: Brandweer Zone Kempen
- Politiezone: 5369 Neteland
- Streekontwikkelingsintercommunale: IOK
- Afvalintercommunale: IOK Afvalbeheer
- Sociaal verhuurkantoor: Leefgoed
- Sociale huisvestingsmaatschappij: Leefgoed
- Regionaal landschap: Kleine & Grote Nete
- Burgemeesteroverleg: Kempen
- Bestuurlijk arrondissement: Arrondissement Turnhout
- Gerechtelijk arrondissement: Antwerpen

##### Juridisch kader

Het Regiodecreet van 3 februari 2023.

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017.

##### Bijkomende motivering

De inventaris van samenwerkingsverbanden waar Grobbendonk deel van uitmaakt, is terug te vinden in bijlage.

Op de websites van VVSG en ABB is heel wat relevante informatie terug te vinden, via de volgende link:

- Agentschap Binnenlands Bestuur: Samenwerking, fusies, regiovorming en verzelfstandiging

## ONTWERPBESLUIT

Artikel 1: Kennisname van de inventaris van samenwerkingsverbanden waar lokaal bestuur Grobbendonk deel van uitmaakt.

### **6 Team Secretariaat: Neteland - jaarrekening 2024 - goedkeuring**

#### DE GEMEENTERAAD

#### MOTIVERING

##### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De gemeente Grobbendonk maakt sinds 2017 deel uit van de projectvereniging 'Neteland'.

Vanuit een aantal uitgangspunten (eenzelfde DNA en logica, het geloof in transversale samenwerking met prioritaire partners en het geloof in de netwerkorganisatie) is Neteland de laatste jaren uitgegroeid tot een gewaardeerd en performant intergemeentelijk samenwerkingsverband. De 5 Netelandbesturen (Grobbendonk, Herentals, Herenthout, Olen en Vorselaar) werken samen op verschillende domeinen als Vrije Tijd, Omgeving, Welzijn en Zorg, Veiligheid en Strategie/ Interne Organisatie.

De jaarrekening 2024 van Neteland werd opgemaakt en ligt voor ter goedkeuring.

##### Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

## ONTWERPBESLUIT

Artikel 1: Goedkeuring van de jaarrekening 2024 van Neteland.

### **7 Team Secretariaat: Antwoord gouverneur - klacht tegen Grobbendonk i.v.m. niet tijdig bezorgen van informatie aan gemeenteraadsleden - afwijzing - kennisname**

#### DE GEMEENTERAAD

#### MOTIVERING

##### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

In de brief, binnengekomen via het digitaal loket op 12 mei 2025, vroeg de gouverneur teneinde de klacht inzake het 'niet tijdig bezorgen van informatie aan gemeenteraadsleden' te kunnen beoordelen, het volledige dossier te bezorgen.

Het college van burgemeester en schepenen maakte op 12 juni 2025 haar standpunt over aan de gouverneur. Het antwoord van de gouverneur, verzonden op 25 juli 2025, ligt ter kennisname voor.

##### Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, deel 2, titel 7, hoofdstuk 2: algemeen bestuurlijk toezicht.

## ONTWERPBESLUIT

Artikel 1: Kennisname van de brief van de gouverneur van 25 juli 2025 houdende het antwoord op de klacht van betrokkene over 'het niet tijdig bezorgen van informatie aan gemeenteraadsleden'.

Artikel 2: Kennisname van de conclusie van de gouverneur dat zij niet zal optreden in dit dossier.

**8 Team Secretariaat: Antwoord gouverneur - klacht over GR-besluit van 22 mei 2025 inzake 'verkoop site Schoolstraat 8C - aanvaarding bod voor de 5 bouwgronden in zijn geheel - goedkeuring' - geen toezichtmaatregel - kennisname**

**DE GEMEENTERAAD**

**MOTIVERING**

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

In de brief, binnengekomen via het digitaal loket op 28 mei 2025, vroeg de gouverneur teneinde de klacht inzake 'verkoop site Schoolstraat 8C - aanvaarding bod voor de 5 bouwgronden in zijn geheel - goedkeuring' te kunnen beoordelen, het dossier (e-mails en briefwisseling ter zake), een uitgebreide toelichting en ons standpunt over het voorwerk van de klacht te bezorgen.

Het college van burgemeester en schepenen maakte op 20 juni 2025 haar standpunt over, samen met het volledige dossier terzake, aan de gouverneur. Het antwoord van de gouverneur, verzonden op 4 juli 2025, ligt ter kennisname voor.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, deel 2, titel 7, hoofdstuk 2: algemeen bestuurlijk toezicht.

**ONTWERPBESLUIT**

Artikel 1: Kennisname van de brief van de gouverneur van 4 juli 2025 houdende het antwoord op de klacht van betrokkene over 'verkoop site Schoolstraat 8C - aanvaarding bod voor de 5 bouwgronden in zijn geheel - goedkeuring'.

Artikel 2: Kennisname van de conclusie van de gouverneur dat de klacht ongegrond is en geen aanleiding geeft tot een toezichtmaatregel (vernietiging).

**9 Team Secretariaat: Antwoord gouverneur - klacht over GR-besluit van 26 juni 2025 inzake 'Verkoop/aankoopbelofte bouwgrond Schoolstraat – goedkeuring' – geen toezichtmaatregel - kennisname**

**DE GEMEENTERAAD**

**MOTIVERING**

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 10 juli 2025 ontving het college van burgemeester en schepenen een schrijven van de gouverneur m.b.t. een anonieme klacht over "Gemeenteraadsbesluit van 26 juni 2025 inzake 'Verkoop/aankoopbelofte bouwgrond Schoolstraat – goedkeuring'. Op 11 augustus 2025 werden bijkomende stukken opgevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen maakte haar standpunt over, samen met het volledige dossier terzake, aan de gouverneur. Het antwoord van de gouverneur, ontvangen op 21 augustus 2025, ligt ter kennisname voor.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, deel 2, titel 7, hoofdstuk 2: algemeen bestuurlijk toezicht.

**ONTWERPBESLUIT**

Artikel 1: Kennisname van de brief van de gouverneur van 21 augustus 2025 houdende het antwoord op de anonieme klacht over "het gemeenteraadsbesluit van 26 juni 2025 inzake 'Verkoop/aankoopbelofte bouwgrond Schoolstraat – goedkeuring'".

Artikel 2: Kennisname van de conclusie van de gouverneur dat de klacht ongegrond is en geen aanleiding geeft tot een toezichtmaatregel (vernietiging).

**10. Team Secretariaat: Antwoord gouverneur - klacht over mogelijke ongeldige samenstelling gemeenteraad en college van burgemeester en schepenen - geen toezichtmaatregel - kennisname**

**DE GEMEENTERAAD**

**MOTIVERING**

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 3 juni 2025 ontving het college van burgemeester en schepenen een schrijven van de gouverneur m.b.t. een anonieme klacht over 'mogelijke ongeldige samenstelling gemeenteraad en college van burgemeester en schepenen'. Op 30 juni en 31 juli 2025 werden bijkomende stukken opgevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen maakte haar standpunt over, samen met het volledige dossier terzake, aan de gouverneur. Het antwoord van de gouverneur, ontvangen op 27 augustus 2025, ligt ter kennisname voor.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, deel 2, titel 7, hoofdstuk 2: algemeen bestuurlijk toezicht.

**ONTWERPBESLUIT**

Artikel 1: Kennisname van de brief van de gouverneur van 27 augustus 2025 houdende antwoord op de anonieme klacht over 'mogelijke ongeldige samenstelling gemeenteraad en college van burgemeester en schepenen'.

Artikel 2: Kennisname van de conclusie van de gouverneur dat zij niet zal optreden in dit dossier.

**11. Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV\_2025071625 - Eikenlei - Bovenpad - tracé- en lastvoorwaarden - goedkeuring**

**DE GEMEENTERAAD**

**MOTIVERING**

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 6 juni 2025 diende Studiebureau Verhaert & CO namens mevrouw Lutgarde Heylen de omgevingsaanvraag (projectinhoudversie PIV1 en PIV2) in voor het verkavelen van een perceel in 4 loten voor halfopen bebouwing, met als adres Eikenlei 16, 2280 Grobbendonk. Kadastraal is het perceel gekend als afdeling 1 sectie B nrs. 129G en 131P. De aanvraag heeft omgevingsloketnummer OMV\_2025071625. De aanvraag omvat: een aanvraag voor een nieuwe verkaveling.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 juni 2025.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag tot omgevingsvergunning onderzocht, rekening houdend met alle terzake geldende wettelijke bepalingen.

Juridisch kader

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdende met de terzake 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 planningskader

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en een 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.

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

Het voorzien van trage wegenis als onderdeel van een verkaveling voor woningbouw is principieel verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De wegeniswerken zijn in overeenstemming met de doelstellingsbepaling vervat in de VCRO en hypothekeren een goede ruimtelijke ordening niet. Goede ruimtelijke ordening is gericht op duurzame ontwikkeling. Dit betekent dat de ruimte beheerd moet worden om aan de behoeften van de huidige generatie te voldoen, zonder de mogelijkheid van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Ruimtelijke ordening streeft naar een kwalitatieve leefomgeving voor iedereen, nu en in de toekomst.

- De grondafstand waarborgt de continuïteit van 'Bovenpad' 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.
- De trage gemeenteweg houdt rekening met de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Door te kiezen voor een onverharde weg wordt de ecologische impact geminimaliseerd, terwijl de toegankelijkheid voor voetgangers wordt verbeterd. Er is geen conflict met andere maatschappelijke activiteiten, gezien de beperkte ruimtelijke impact en de aansluiting op het bestaande wegennet.

#### Bijkomende motivering

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 twee elementen: (1) een gratis grondafstand waarbij de grond waarop de bestaande gemeenteweg 'Bovenpad' ligt wordt overgedragen aan het openbaar domein, en (2) de aanleg van een onverharde trage gemeenteweg van 1,5 meter breed, opgenomen in het openbaar domein, die voetgangers een directe verbinding biedt tussen 'Bovenpad' en 'Eikenlei'. Deze trage weg is niet noodzakelijk voor de ontsluiting van de loten, aangezien deze voldoende ontsloten worden via de bestaande gemeentewegen 'Bovenpad' en 'Eikenlei'. De trage weg komt wel de trage weggebruikers ten goede die een meer 'fijnmazige' verbinding krijgen tussen Bovenpad en Eikenlei.

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 'Bovenpad'.

Volgens artikel 2, 6° van het Decreet Gemeentewegen is 'Bovenpad' een gemeenteweg, ongeacht de eigenaar van de grond, omdat deze onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt. De aanvrager draagt de grond waarop 'Bovenpad' 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 'Bovenpad' te formaliseren. Dit biedt juridische duidelijkheid, voorkomt toekomstige eigendoms geschillen 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 'Bovenpad' ongewijzigd blijft, is geen uitzonderlijke motivering vereist.
- Verkeersveiligheid en ontsluiting (artikel 4, 3°): De grondafstand wijzigt de fysieke kenmerken van 'Bovenpad' niet. De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen, inclusief de loten in de verkaveling, blijven ongewijzigd. 'Bovenpad' blijft voldoende toegankelijk voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer, zonder bijkomende verkeersbewegingen die de veiligheid van zwakke weggebruikers in gevaar brengen.
- Gemeentegrensoverschrijdend perspectief (artikel 4, 4°): 'Bovenpad' is een lokale gemeenteweg zonder grensoverschrijdende impact, waardoor een bredere beoordeling niet nodig is.
- Belangenafweging (artikel 4, 5°): De grondafstand waarborgt de continuïteit van 'Bovenpad' 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.

(2) Aanleg van een trage gemeenteweg van 1,5 meter breed.

De verkaveling voorziet in een onverharde trage gemeenteweg van 1,5 meter breed, opgenomen in het openbaar domein, die volgens artikel 2, 10° van het Decreet Gemeentewegen hoofdzakelijk bestemd is voor niet-gemotoriseerd verkeer (voetgangers). Deze trage weg verbindt 'Bovenpad' met 'Eikenlei' en is niet noodzakelijk voor de ontsluiting van de loten, aangezien deze al voldoende ontsloten worden via 'Bovenpad' en 'Eikenlei'.

- Algemeen belang (artikel 4, 1°): De trage gemeenteweg dient het algemeen belang door de toegankelijkheid voor voetgangers te verbeteren en het fijnmazige netwerk van trage wegen te versterken, zoals beoogd in artikel 3, 2°. De weg ondersteunt zachte mobiliteit voor zowel functionele als recreatieve verplaatsingen, wat de samenhang van het gemeentelijk wegennet bevordert.
- Uitzonderingsmaatregel (artikel 4, 2°): De aanleg van de trage gemeenteweg is geen uitzonderingsmaatregel, maar een toevoeging die de doelstellingen van zachte mobiliteit versterkt. De motivering ligt in de verbeterde toegankelijkheid voor trage weggebruikers en de aansluiting op het bestaande wegennet.
- Verkeersveiligheid en ontsluiting (artikel 4, 3°): De trage gemeenteweg is uitsluitend bestemd voor trage weggebruikers en genereert geen conflictsituaties met gemotoriseerd verkeer. De breedte van 1,5 meter voldoet aan de richtlijnen voor voetgangerspaden en garandeert een veilige doorgang. De aansluiting op 'Bovenpad' en 'Eikenlei' is ontworpen om een vlotte en veilige overgang voor voetgangers te bieden, zonder impact op de ontsluiting van aangrenzende percelen, die voldoende gewaarborgd blijft via de bestaande wegen.
- Gemeentegrensoverschrijdend perspectief (artikel 4, 4°): De trage gemeenteweg is een lokaal initiatief zonder grensoverschrijdende implicaties, waardoor een bredere beoordeling niet vereist is.
- Belangenafweging (artikel 4, 5°): De trage gemeenteweg houdt rekening met de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Door te kiezen voor een onverharde weg wordt de ecologische impact geminimaliseerd, terwijl de toegankelijkheid voor voetgangers wordt verbeterd. Er is geen conflict met andere maatschappelijke activiteiten, gezien de beperkte ruimtelijke impact en de aansluiting op het bestaande wegennet.

#### 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.

#### Voorafgaande vergunningen

Er zijn geen vergunningen bekend voor deze percelen bij lokaal bestuur Grobbendonk.

#### Adviezen

Fluvius gaf op 27 augustus 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

Pidpa Drinkwater gaf op 24 juni 2025 voorwaardelijk gunstig advies met als voorwaarden:

*Het advies voor deze ontwikkeling is voorwaardelijk gunstig.*

Omgevingsloket Wyre gaf op 23 juni 2025 voorwaardelijk gunstig advies met als voorwaarden:

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

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

*Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

Proximus gaf op 23 juni 2025 gunstig advies met als voorwaarden:

*Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.*

*Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen gaf op 7 augustus 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, bij voorkeur zonder noodoverlaat en de bodem van de infiltratievoorziening mag niet lager dan 50 cm onder het maaiveld worden geplaatst.*
- *De bebouwing dient uit de T100 contour te worden geweerd en de compensatiezone moet op het inplantingsplan 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 11,55 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.

Uit de adviezen blijken geen bekommernissen die de opname in het openbaar gemeentewegennet hypothekeren.

#### Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 27 juni 2025 tot 26 juli 2025.

Er werd één bezwaarschrift ingediend samenvattend handelend over:

- De aanvraag strijdt met de Hemelwaterverordening – de watertoets is negatief
- De MER-screening is ontoereikend

De vergunningsaanvrager maakt zich schuldig aan niet-toelaatbare salamisering/saucissonering van de vergunningsaanvraag.

De huidige verkavelingsvoorschriften garanderen niet dat de parkeerdruk van het project op eigen terrein wordt opgevangen.

- De aanvraag schendt de goede ruimtelijke ordening

A Schaal en ruimtegebruik

B Bouwdichtheid

C Mobiliteit

D Hinderaspecten: verlies aan privacy

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

Het bezwaarschrift heeft geen rechtstreekse kritiek op de zaak der wegen. Volgende elementen in de bezwaren hebben, hoewel geen rechtsbetrekking op de zaak der wegen, mogelijks toch een invloed op de besluitvorming:

- De vergunningsaanvrager maakt zich schuldig aan niet-toelaatbare salamisering/saucissonering van de vergunningsaanvraag.

De bestaande straten gelegen in woongebied worden niet gewijzigd en de gemeenteraad kan enkel maar beoordelen wat nu voorligt. De gemeente kan enkel vaststellen dat in tegenstelling tot vroegere aanvragen, de verkaveling die nu voorligt over een beperkter deel gaat. Er kan geen rekening gehouden worden met mogelijke aanvragen die zich in de toekomst zouden voordoen en die bijkomende vervoersbewegingen zouden genereren. Wat vaststaat is dat voorliggende wegen voldoende gedimensioneerd zijn om bijkomende vervoerbewegingen die gepaard gaan met de woonfuncties op te nemen. Wat de zaak der wegen betreft valt niet in te zien waarom de opname in het openbaar domein van een deel van de bestaande gemeenteweg Bovenpad en een trage wegverbinding problematisch zouden zijn.

- De aanvraag schendt de goede ruimtelijke ordening.

Er worden geen argumenten naar voor gebracht die betrekking hebben op de wegenis, behalve wat het aspect mobiliteit betreft (zie hieronder, dezelfde motieven werden aangehaald bij de mer-screening).

Volgende elementen in de bezwaren hebben betrekking op de zaak der wegen:

- De aanvraag strijdt met de Hemelwaterverordening – de watertoets is negatief.

Bezwaarindiener uit geen specifieke opmerkingen over de wegenis in het kader van de watertoets. Kern is dat er geen nieuwe 'verharde' wegenis voorzien wordt. De trage weg en de huidige Eikenlei, en een deel van Bovenpad, zijn weliswaar gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, voornamelijk te wijten aan het hoogteverschil tussen Bovenpad en Eikenlei. Er kan worden opgemerkt dat het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 7 augustus 2025 voorwaardelijk gunstig is en geen specifieke voorwaarden oplegt inzake de zaak der wegen en dat het project de watertoets doorstaat (zie ook infra bij hoofdstuk Watertoets).

- De MER-screening is ontoereikend.

Watersysteem

Volgens de bezwaarindiener strijdt de aanvraag met de Hemelwaterverordening.

Beoordeling:

Zie hoger.

Mobiliteit

Bezwaarindiener stelt: In de mer-screening worden zeer summier de potentiële verkeersbewegingen in kaart gebracht. De verkeersimpact van de aanvraag kan op dit moment niet ingeschat worden.

Wat de mobiliteit betreft, dient vervolgens te worden vastgesteld dat zelfs niets wordt opgenomen betreffende de parkeerdruk (zoals zal worden uiteengezet in het volgende punt). In de verantwoordingsnota wordt amper één zin opgenomen in verband met parkeervoorzieningen, namelijk dat voor de loten 1 tot en met 4 een inpandige parkeermogelijkheid dient te worden voorzien. Echter kan hieromtrent niets worden teruggevonden in de verkavelingsvoorschriften zelf.

Beoordeling:

Aanvrager heeft in zijn dossier het volgende gemotiveerd onder hoofdstuk mobiliteit:

*Het betreft een woningbouwproject/verkaveling voor 2 nieuwbouwwoningen aan de Eikenlei en 2 nieuwbouwwoningen aan Bovenpad te Grobbendonk.*

...

*De verkavelingsaanvraag voor 4 woningen zijn op basis van de kerncijfers uit het Richtlijnenboek Mobiliteit (2018, Dep Mobiliteit en Openbare Werken) goed voor 16 autoverplaatsingen per dag of 5.840 autobewegingen per jaar, nl:  $4 \times 3,29$  bewoners/woning  $\times 2,29$  autoverplaatsingen per persoon  $\times 0,525$  (fractie chauffeur).*

...

*Het project is gelegen in een rustige buurt in Grobbendonk. Er zijn voldoende parkings en fietsenstallingen voorzien (zie ontwerpdossier). Door de bijkomende 16 bewegingen per dag zijn geen significante effecten op de mobiliteit te verwachten. Men zit snel op een hoger verkeersnetwerk.*

De gemeenteraad heeft bij de goedkeuring van gemeentewegen een discretionaire bevoegdheid. Daarbij moet de gemeenteraad ook rekening houden met het algemeen belang (artikel 4, 1° GWD). Hij moet daarnaast ook, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, controleren of de grondstroken passen in een doordacht wegennet. De aangeleverde informatie van de aanvrager, hoe summier ook, is niet misleidend. Het aantal vervoersbewegingen die aanvrager aanhaalt lijken realistisch. Er dient volgens het "Onderzoekrapport verplaatsingsgedrag analyserapport 2025" van het departement Mobiliteit en Openbare werken rekening te worden gehouden met 1.24 verplaatsingen per persoon per dag, (rekening houdende met 2,72 zijnde het aantal verplaatsingen per persoon per dag waarvan 45,8 met de auto. Een verplaatsing vindt plaats telkens wanneer een individu zijn of haar woning, of een andere locatie, verlaat om met een specifiek

doel naar een andere bestemming te gaan.). Voor een gemiddeld gezin met potentieel 2 autobestuurders komt dit op 2,48 autoverplaatsingen per woning per dag. Aanvrager houdt rekening met 4 verplaatsingen per dag per woning per straat, wat voormelde ruimschoots overschrijdt. De voorliggende wegenis is voldoende gedimensioneerd om deze beperkte bijkomende vervoersbewegingen op te vangen. Het betreft bovendien slechts 4 eengezinswoningen geen complex mobiliteitsverhaal. Eengezinswoningen zijn veel voorkomend en men mag verwachten dat de verkeersimpact van 4 eengezinswoningen zonder uitgebreide mobiliteitsstudies kan worden ingeschat.

Het voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein al dan niet inpandig is aanvaardbaar om de parkeerdruk niet af te wentelen op het openbaar domein. De loten zijn voldoende groot om dit te bewerkstelligen. Indien de voorschriften hierover onduidelijk zijn, kan dit in de omgevingsvergunning voor de verkaveling als voorwaarde worden opgelegd.

### Watertoets

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.

Artikel 11 van voormelde verordening luidt als volgt:

*Voor elk project met nieuwe of heraan te leggen wegenis is een collectieve infiltratievoorziening verplicht, gedimensioneerd conform artikel 8, §4. Als er om technische redenen geen collectieve infiltratievoorziening kan worden aangelegd, wordt een collectieve buffervoorziening, gedimensioneerd conform artikel 9, aangelegd als de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte groter dan of gelijk is aan 1000 vierkante meter. De afwaterende oppervlakte is gelijk aan de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80 vierkante meter per bebouwbaar perceel binnen het project of per bebouwbaar perceel dat grenst aan het openbaar domein. De verplichtingen op de individuele percelen, vermeld in de artikelen 7, 8 en 9 van dit besluit, blijven van toepassing.*

**Er wordt geen nieuwe verharde wegenis voorzien.** De verkavelingsaanvraag omvat twee elementen: (1) een gratis grondafstand waarbij de grond waarop de bestaande gemeenteweg 'Bovenpad' ligt wordt overgedragen aan het openbaar domein, en (2) de aanleg van een onverharde trage gemeenteweg van 1,5 meter breed, opgenomen in het openbaar domein, die voetgangers een directe verbinding biedt tussen 'Bovenpad' en 'Eikenlei'.

Het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 7 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig:

*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, bij voorkeur zonder noodoverlaat en de bodem van de infiltratievoorziening mag niet lager dan 50 cm onder het maaiveld worden geplaatst.*
- *De bebouwing dient uit de T100 contour te worden geweerd en de compensatiezone moet op het inplantingsplan 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 11,55 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.

Uit het advies van de bevoegde instantie blijken er geen specifieke voorwaarden die betrekking hebben op de wegenis, zodat in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat door de voorziene wegenis geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

#### Rioleringstoets

De aanvraag is gelegen in centraal gebied.

#### Stikstofstoets

Er zijn maar 4 loten en de aanvraag wordt voorzien op meer dan 1 km van de dichtst bij zijnde beschermingszone. Er zijn geen significante effecten te verwachten op de stikstof impact.

Na de aanlegfase:

Op basis van de VITO tabellen wordt geconcludeerd dat voor een totaal van 23 kavels voor eengezinswoningen, eender waar in Vlaanderen, zal de impactscore bepaald voor de fase na aanleg kleiner of gelijk zijn aan 1%.

Tijdens de aanlegfase:

Op basis van de VITO tabellen wordt volgende geconcludeerd: Bijgevolg zal de impactscore voor een verkaveling tot maximaal 23 loten voor eengezinswoningen op meer dan 1000 m van Habitatrictlijngebied, niet meer dan 1% bedragen.

In casu betreft het slechts 4 kavels. Dit aantal is sterk beneden de drempel van 23 woningen die op meer dan 1km een impact zou kunnen vertonen.

In casu heeft de overdracht van de grond in het Bovenpad geen bijkomende stikstofimpact. Ook het voorzien van een onverharde trage wegverbinding heeft evenmin stikstofimpact.

#### **ONTWERPBESLUIT**

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

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

Artikel 2: De overdracht van de strook Lot 5: 222 m<sup>2</sup> langs Bovenpad, inclusief de trage wegverbinding, kan aanvaard worden en worden opgenomen in het openbaar domein.

#### **12 Team Ruimte en Vergunningen: Omgevingsvergunning OMV 2025082559 - Bovenpad 27 (binnengebied Jos De Schutterstraat en Vlierberg) - tracé en lastvoorwaarden - goedkeuring**

#### **DE GEMEENTERAAD**

## MOTIVERING

### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Op 1 juli 2025 diende Charlotte Verhaert namens de heer Herman Echelpoels, de heer Josef Everix, mevrouw Rita Daneels en de heer Steven Echelpoels de aanvraag in voor het bijstellen van een verkaveling, met als adres Bovenpad 27 en 29, 2280 Grobbendonk. Kadastraal is het perceel gekend als afdeling 1 sectie B nrs. 165C, 165E en 166K. De aanvraag heeft omgevingsloketnummer OMV\_2025082559.

De aanvraag omvat de wijziging van een eerder vergunde verkaveling, inclusief de aanleg van een gewijzigde nieuwe gemeenteweg als toegang tot de verkaveling via Vlierberg, met trage verbinding naar de Jos De Schutterstraat, en een belofte van kosteloze grondafstand aan de gemeente Grobbendonk.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2025.

### 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 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;*

*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 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 17§4 van het omgevingsdecreet, gewijzigd door artikel 69 van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 bepaalt:

*§ 4. 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, vervalst 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 gewestplan Herentals-Mol (KB van 28 juli 1978), met bestemming woonuitbreidingsgebied. Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw, zolang de bevoegde overheid geen definitieve ordening heeft vastgelegd en geen besluit over de financiering van voorzieningen is genomen of een gewaarborgde verbintenis door de promotor is aangegaan.

Artikel 5.6.14 VCRO bepaalt evenwel dat voor gronden in een woonreservegebied binnen een niet-vervallen omgevingsvergunning voor verkaveling, de voorschriften van artikel 5.1.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 gelden, met behoud van eventuele verkavelingsvoorschriften. Deze voorschriften kunnen worden bijgesteld conform artikelen 84, 85 en 86 van het Omgevingsvergunningendecreet.

De aanvraag betreft de bijstelling van een niet-vervallen verkaveling. Artikel 5.6.14 is van toepassing. Derhalve zijn de voorschriften van artikel 5.1.0 van toepassing.

Artikel 5.1.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 bestemt woongebieden voor wonen, handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven, mits verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Het perceel ligt niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

### Bijkomende motivering

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

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.

De wegeniswerken zijn in overeenstemming met de doelstellingsbepaling vervat in de VCRO en zijn gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de ruimte beheerd moet worden om aan de behoeften van de huidige generatie te voldoen, zonder de mogelijkheid van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Ruimtelijke ordening streeft naar een kwalitatieve leefomgeving voor iedereen, nu en in de toekomst.

De grondafstand en aanleg wegen is waarborgen de toegankelijkheid van huidige en toekomstige generaties. Er is geen conflict met andere maatschappelijke activiteiten, zoals landbouw of natuurbehoud.

De nieuwe, gewijzigde, gemeenteweg door het project heeft een positieve invloed op het lokale wegennet door het binnengebied te ontsluiten. Conform artikel 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, houdt de aanleg rekening met:

- Het algemeen belang, door de verkaveling toegankelijk te maken;
- Verkeersveiligheid en ontsluiting van aangrenzende percelen, via de aansluiting op Vlierberg;
- De actuele en toekomstige functie van de weg, met afweging van maatschappelijke behoeften.

De bredere beoordeling van de verkavelingsaanvraag zelf volgt later door het college van burgemeester en schepenen.

De verkavelingsaanvraag omvat, zoals reeds aangegeven, de aanleg van een gewijzigde nieuwe gemeenteweg voor de ontsluiting van een bijgestelde verkaveling, met een aansluiting op Vlierberg en een trage verbinding naar Jos De Schutterstraat uitsluitend voor niet-gemotoriseerd verkeer en, in geval van calamiteiten, hulpdiensten. Daarnaast voorziet het ontwerp een groene belevingsruimte met een speelplein, inclusief snoepsteden, zitruimtes en natuurlijke spelelementen, dat moet fungeren als een centrale ontmoetingsplek. De ontsluitingsweg eindigt in een T-kruispunt, en een eerder gepland tweede plein is geschrapt.

#### 1. Aanleg van de ontsluitingsweg met aansluiting op Vlierberg.

De verkaveling voorziet in de bijstelling, waarbij ook de nieuwe gemeenteweg wordt gewijzigd, zoals gedefinieerd in artikel 2, 6° van het Decreet Gemeentewegen, die onder het rechtstreekse beheer van de gemeente valt en dient voor de ontsluiting van de verkaveling. De weg sluit aan op Vlierberg voor gemotoriseerd verkeer, met maatregelen zoals een boom en een versmalling bij de aansluiting om de verkeersveiligheid te bevorderen.

- Algemeen belang (artikel 4, 1°): De nieuwe bijgestelde ontsluitingsweg dient het algemeen belang door de verkaveling toegankelijk te maken voor bewoners en hulpdiensten, terwijl de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd. De gewestplanbestemming, woonuitbreiding, thans decreet te beschouwen als woongebied, wordt gerespecteerd en de invulling zorgt ervoor dat het gebied niet wordt uitgesloten voor ontwikkeling. De versmalling en de boom bij de aansluiting op Vlierberg onderbreken de weg optisch, wat de verkeerssnelheid verlaagt en de veiligheid van zwakke weggebruikers bevordert. Dit ondersteunt de doelstelling van artikel 3 om een veilig wegennet op lokaal niveau uit te bouwen en de toegankelijkheid van gemeentewegen te verbeteren.
- Uitzonderingsmaatregel (artikel 4, 2°): De aanleg van de ontsluitingsweg is geen uitzonderingsmaatregel, maar een noodzakelijke toevoeging om de verkaveling te ontsluiten, zoals vereist voor de ontwikkeling van nieuwe woonelementen.
- Verkeersveiligheid en ontsluiting (artikel 4, 3°): De ontsluitingsweg is ontworpen met verkeersveiligheid als prioriteit. De versmalling en de boom bij de aansluiting op Vlierberg verminderen de snelheid van in- en uitgaand verkeer, wat conflictsituaties met zwakke weggebruikers (voetgangers en fietsers) minimaliseert. De T-kruispuntconfiguratie aan het einde van de weg zorgt voor een overzichtelijke en veilige verkeerssituatie. De ontsluiting van aangrenzende percelen wordt gewaarborgd, aangezien de weg voldoende breed is voor gemotoriseerd verkeer en hulpdiensten, terwijl Vlierberg en Jos De Schutterstraat hun doodlopende karakter behouden, wat de rustige woonomgeving behoudt. Uiteraard is er wel tijdelijk werfverkeer noodzakelijk maar dit is slechts tijdelijk en heeft een uitdovend karakter.
- Gemeentegrensoverschrijdend perspectief (artikel 4, 4°): De ontsluitingsweg is een lokaal initiatief zonder grensoverschrijdende impact, waardoor een bredere beoordeling niet vereist is.
- Belangenafweging (artikel 4, 5°): De ontsluitingsweg houdt rekening met de actuele functie van Vlierberg als lokale weg en de toekomstige behoeften van de verkaveling. De verkeersveiligheidsmaatregelen (versmalling en boom) en het behoud van het doodlopende karakter

van Vlierberg en Jos De Schutterstraat wegen de belangen van verkeersveiligheid, woonkwaliteit en zachte mobiliteit af tegen de ruimtelijke impact van de verkaveling. De integratie van een groene belevingsruimte versterkt de leefbaarheid voor huidige en toekomstige generaties.

#### 1. Trage verbinding naar Jos De Schutterstraat.

De verkaveling voorziet in een trage verbinding, zoals gedefinieerd in artikel 2, 10° van het Decreet Gemeentewegen, die uitsluitend bestemd is voor niet-gemotoriseerd verkeer en hulpdiensten, en Vlierberg verbindt met Jos De Schutterstraat.

- Algemeen belang (artikel 4, 1°): De trage verbinding dient het algemeen belang door de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers te verbeteren en het fijnmazige netwerk van trage wegen te versterken, zoals beoogd in artikel 3, 2°. De verbinding faciliteert functionele en recreatieve verplaatsingen tussen Vlierberg, Jos De Schutterstraat en omliggende wijken, wat de samenhang van het gemeentelijk wegennet bevordert.
- Uitzonderingsmaatregel (artikel 4, 2°): De aanleg van de trage verbinding is geen uitzonderingsmaatregel, maar een aanvulling die zachte mobiliteit ondersteunt. De motivering ligt in de verbeterde toegankelijkheid voor voetgangers en de versterking van het netwerk van trage wegen.
- Verkeersveiligheid en ontsluiting (artikel 4, 3°): De trage verbinding is uitsluitend bestemd voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten, waardoor geen conflictsituaties ontstaan met gemotoriseerd verkeer. De verbinding is voldoende breed en sluit aan op de bestaande infrastructuur van Jos De Schutterstraat, wat een veilige doorgang garandeert. De ontsluiting van aangrenzende percelen blijft ongewijzigd, aangezien de verkaveling voor gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via Vlierberg.
- Gemeentegrensoverschrijdend perspectief (artikel 4, 4°): De trage verbinding is een lokaal initiatief zonder grensoverschrijdende implicaties, waardoor een bredere beoordeling niet nodig is.
- Belangenafweging (artikel 4, 5°): De trage verbinding ondersteunt de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit door wijken te verbinden en verplaatsingen voor zacht verkeer te faciliteren. De integratie met de groene belevingsruimte minimaliseert de ecologische impact en versterkt de sociale en recreatieve functie van de verkaveling, zonder conflict met andere maatschappelijke activiteiten.

#### 1. Groene belevingsruimte en speelplein.

Het ontwerp voorziet in een centrale groene belevingsruimte met een speelplein, inclusief snoepvagen (kruisbes, aalbessen, braambessen, bosbessen, frambozen), zitruimtes en natuurlijke spelelementen.

- Algemeen belang (artikel 4, 1°): De groene belevingsruimte dient het algemeen belang door een ontmoetingsplek te creëren die de leefbaarheid en sociale cohesie in de verkaveling versterkt. De trage verbindingen vanuit deze ruimte naar omliggende wijken bevorderen zachte mobiliteit en ondersteunen artikel 3, 2° door het fijnmazige netwerk van trage wegen te versterken.
- Uitzonderingsmaatregel (artikel 4, 2°): De aanleg van de groene belevingsruimte en de bijbehorende trage verbindingen is geen uitzonderingsmaatregel, maar een aanvulling die de recreatieve en functionele toegankelijkheid verbetert.
- Verkeersveiligheid en ontsluiting (artikel 4, 3°): De groene belevingsruimte en de trage verbindingen genereren geen gemotoriseerd verkeer, waardoor de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt. De verbindingen zijn ontworpen voor voetgangers en fietsers en sluiten aan op bestaande trage wegen, wat een veilige en toegankelijke doorgang garandeert. De ontsluiting van aangrenzende percelen blijft gewaarborgd via de ontsluitingsweg naar Vlierberg.
- Gemeentegrensoverschrijdend perspectief (artikel 4, 4°): De groene belevingsruimte en trage verbindingen zijn lokaal van aard, zonder grensoverschrijdende impact.

- Belangenafweging (artikel 4, 5°): De groene belevingsruimte weegt de behoeften aan recreatie, zachte mobiliteit en beleving af tegen de ruimtelijke impact van de verkaveling. De keuze voor natuurlijke spelelementen en snoephagen minimaliseert de ecologische voetafdruk en biedt meerwaarde voor huidige en toekomstige generaties.

### Adviezen

IOK Afvalbeheer (14 juli 2025)

Voorwaardelijk gunstig advies, mits:

- De fundering van de verharding geschikt is voor zwaar verkeer (≥ 20 ton).
- De doorgang voldoende is voor huis-aan-huis ophaalwagens.

Fluvius gaf op 22 juli 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

Pidpa Drinkwater gaf op 9 juli 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

Omgevingsloket Wyre gaf op 11 juli 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

Proximus gaf op 15 juli 2025 voorwaardelijk gunstig advies.

Brandweerzone Kempen - Hulpverleningszone 5 (Geel) gaf op 18 juli 2025 gunstig advies.

*Standpunt gemeente:* De adviezen worden overgenomen.

### Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gebruikelijke aanplakplaatsen, van 11 juli 2025 tot en met 10 augustus 2025.

Er werden 2 bezwaarschriften ingediend, waaronder één analoog bezwaar met 23 handtekeningen.

De bezwaren die betrekking kunnen hebben op de zaak van de wegen zijn:

- Mobiliteit en verkeersveiligheid:
  - Vlierberg zou te smal zijn voor vrachtverkeer, mede door parkerende bewoners, vooral tijdens de bouwwerken (1-2 jaar). Huidig vrachtverkeer (bijv. huisvuilophaling) moet achteruitrijden door gebrek aan manoeuvreerruimte, wat Kretbosstraat blokkeert en gevaarlijke situaties creëert. Extra verkeer (16 gezinnen, werfverkeer) bemoeilijkt de doorgang op Vlierberg en verhoogt het risico op aanrijdingen.
  - Het kruispunt Vlierberg-Kretbosstraat wordt onveiliger door extra verkeer, terwijl dit een klein smal straatje betreft dat nu al moeilijk toegankelijk is voor wederzijds verkeer, met een hoger ongevalsrisico door te hoge snelheden op Kretbosstraat en het negeren van voorrang van rechts. Dit kruispunt zou moeten worden aangepast, met bijkomende kosten in de verkavelingsaanvraag.
    - Wateroverlast: Bij overvloedige regenval kan de riolering het water niet aan, wat naar de nieuwe wijk zal stromen.

### Beoordeling van de bezwaren

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 vallen buiten deze scope en vormen onderdeel van de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen bij de omgevingsvergunning zelf. Bezwaren over tijdelijke parkeeroverlast tijdens de werken raken niet direct de structurele inrichting van de weg, maar worden voor volledigheid mee opgenomen.

- Bezwaren over Vlierberg (breedte, uitrusting, verkeersveiligheid)
 

Bezorgdheid: Vlierberg zou te smal zijn voor vrachtverkeer, mede door parkerende bewoners en gebrek aan manoeuvreerruimte (bijv. voor huisvuilophaling). Extra verkeer (16 gezinnen, werfverkeer) zou de doorgang bemoeilijken en het risico op aanrijdingen vergroten.

Beoordeling: Vlierberg 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 Vlierberg niet. De extra verkeersgeneratie door 16 gezinnen blijft binnen de draagkracht van een lokale weg. Manoeuvreerproblemen, zoals achteruitrijden, zijn inherent aan woonstraten en geen reden om de ligging en ontsluiting te wijzigen. Tijdelijke hinder tijdens de werken (parkeren, werfverkeer) valt buiten de scope van de zaak van de

wegen. De verkeersveiligheid wordt gewaarborgd door de bestaande inrichting van Vlierberg, en geen aanpassingen zijn nodig in dit kader.

- **Bezwaren over kruispunt Vlierberg-Kretbosstraat (uitrusting, verkeersveiligheid)**  
Bezorgdheid: Extra verkeer verhoogt het ongevalsrisico op het kruispunt, waar te hoge snelheden worden gereden en voorrang van rechts wordt genegeerd. Het kruispunt zou moeten worden aangepast, met bijkomende kosten.  
Beoordeling: Het kruispunt Vlierberg-Kretbosstraat is een bestaande situatie die niet wordt gewijzigd door de aanleg van de toegangsweg. De verkaveling genereert beperkt extra verkeer voor de nieuwe woningen, wat geen significante impact heeft op de verkeersveiligheid, mede door de snelheidsbeperking. Te hoge snelheden en het negeren van voorrang van rechts zijn bestaande gedragsproblemen, los van deze aanleg, en dienen te worden aangepakt via verkeershandhaving of sensibilisering, niet via kruispuntaanpassingen in dit dossier. Meerkosten voor kruispuntinrichting zijn niet aan de orde, aangezien de toegangsweg het kruispunt niet wijzigt. Als voorwaarde kan worden opgenomen dat vrachtverkeer zo snel mogelijk aansluit op wegen van hogere categorie (Vlierberg, Kretbosstraat, Leopoldstraat, Vierselse baan), waarbij de dorpskern van Grobbendonk zoveel mogelijk wordt vermeden.

#### Rioleringsstoets

De aanvraag ligt in een centraal gebied.

#### Stikstoefstoets

Gelegen op ca. 950 m van een Habitatrictlijngebied. De impactscore is kleiner dan de drempel van 1 procent.

### **ONTWERPBESLUIT**

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

Artikel 1: De ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg door het project, zoals aangegeven op het bijgevoegde rooilijnplan, worden goedgekeurd en opgenomen in het gemeentelijk wegennet, mits:

- De fundering van de verharding geschikt is voor zwaar verkeer ( $\geq 20$  ton).
- Bij de aanleg van het openbaar domein de locatie van de paaltjes met de verkavelaar wordt afgestemd, zodat niet-gemotoriseerd verkeer veilig kan passeren.

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

Het betreffen:

- Lot A, 1927 m<sup>2</sup>
- Lot B, 102 m<sup>2</sup>

Dit plan maakt integraal deel uit van dit besluit.

Artikel 3: De aanleg van de inrichting op loten A en B is volledig ten laste van de ontwikkelaar.

Artikel 4: De voorwaarden uit het advies van Fluvius R005305 – 5000105210 van 22 juli 2025 dienen te worden gerespecteerd.

Artikel 5: 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 A en B), 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 6: Waarborg

De wegenis- en rioleringswerken voor het gedeelte dat wordt overgedragen om opgenomen te worden in het openbaar domein, werden door aanvrager geraamd op 440 618.04 euro. De te storten waarborg wordt derhalve begroot op 440 618.04 euro (incl. BTW).

### 13 Staf van de AD: Verkoop 5 bouwloten Schoolstraat - ontwerpakte - goedkeuring

#### DE GEMEENTERAAD

#### MOTIVERING

##### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De gemeenteraad besliste op 19 november 2024 om 5 bouwpercelen, gelegen aan de Schoolstraat 8c en gekend onder kadastrale legger afdeling 1, sectie D, nummers 246/X/17 openbaar te verkopen. Er werden geen biedingen ontvangen via het Biddit-platform binnen de voorziene termijn. Via de aangestelde notarisvennootschap Notadux werden wel twee schriftelijke biedingen ontvangen voor de volledige site.

Bij gemeenteraadsbesluit van 22 mei 2025 werd beslist om over te gaan tot onderhandse verkoop van de vijf bouwpercelen en werd het bod (660.000,00€) van de NV IMMO R.D.K., Merksplassesteenweg 18 te 2310 Rijkevorsel aanvaard.

Bij gemeenteraadsbesluit van 26 juni 2025 werd de verkoop-aankoopbelofte goedgekeurd waarna deze aansluitend werd ondertekend door partijen (zie bijlage).

Notadux leverde nu aansluitend een ontwerp van (definitieve) verkoop van de 5 bouwgronden aan (zie bijlage).

##### Juridisch kader

Besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2025 houdende verkoop-/aankoopbelofte bouwgrond Schoolstraat - goedkeuring.

Besluit van de gemeenteraad van 22 mei 2025 houdende verkoop site Schoolstraat 8C - aanvaarding bod voor de 5 bouwgronden in zijn geheel - goedkeuring.

Besluit van de gemeenteraad van 19 november 2024 houdende verkoop bouwgrond gelegen in de Schoolstraat 8c te 2280 Grobbendonk (lot 1 tot een met lot 5) - goedkeuring.

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 november 2023 betreffende de omgevingsvergunning OMV\_2023031783 - Schoolstraat 8c.

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en in het bijzonder artikel 40-41.

Omzendbrief BB 2010/02 - Vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, O.C.M.W.'s en besturen van de erkende eredienssten. Volgens de omzendbrief is bij elke onroerende vervreemding de openbare verkoop de regel. Slechts bij bijzondere motivering is in een specifiek geval de onderhandse verkoop toegestaan om reden van algemeen belang.

Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en latere wijzigingen.

##### Financiële gevolgen/visum

Meerjarenplan 2020 - 2025.

BD000001 We investeren in onze publieke ruimte.

AP000001 We investeren in onze publieke sites en gebouwen.

AC000549 We verkopen de site aan de Schoolstraat.

MJP001608 Verkoop site Schoolstraat.

#### ONTWERPBESLUIT

Artikel 1: De verkoop van 5 loten bouwgrond gelegen te Grobbendonk Schoolstraat, overeenkomstig de ontwerpakte van Notadux Notarissen in bijlage, goed te keuren.

Artikel 2: De voorzitter en de algemeen directeur zullen de verkoopakte namens de gemeente Grobbendonk ondertekenen.

Artikel 3: Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan:

Notadux Notarissen, Wijngaardstraat 40 te 2280 Grobbendonk.

#### **14 Staf van de AD: Beleidsevaluatie - opvolging semester 1 2025 - kennisname**

##### **DE GEMEENTERAAD**

##### **MOTIVERING**

###### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn bepalen wanneer hen een opvolgingsrapportering, met een stand van zaken van de uitvoering van het meerjarenplan, wordt voorgelegd. Er wordt minstens voor het einde van het derde kwartaal een opvolgingsrapportering over het eerste semester van het boekjaar voorgelegd.

###### Juridisch kader

Artikel 263 van het decreet lokaal bestuur schrijft voor dat de opvolgingsrapportering minstens volgende elementen dient te bevatten:

- 1° een stand van zaken van de prioritaire acties of actieplannen van het meerjarenplan;
- 2° een overzicht van de geraamde en de gerealiseerde ontvangsten en uitgaven voor het lopende jaar;
- 3° in voorkomend geval, de wijzigingen in de assumpties die gekozen werden bij de opmaak van het meerjarenplan of de aanpassing ervan;
- 4° in voorkomend geval, de wijzigingen in de financiële risico's. De wettelijke vereisten werden vertaald in volgende rapporten:
  - Overzicht van de prioritaire doelstellingen en actieplannen;
  - Schema T2: Ontvangsten en uitgaven naar economische aard;
  - Schema J1: Doelstellingenrekening.

###### Bijkomende motivering

*In de bijgevoegde beleidsrapporten zijn enkel de kosten en opbrengsten in de kolommen van de jaarrekening terug te vinden.*

Opmerking: de rapportering uit Mercurius bevatte niet alle acties die in het kader van het raadsbesluit van maart werden gedelegeerd m.b.t. de overheidsopdrachten. Vandaar dat deze in een apart overzicht werden aangevuld/vervolledigd, zodat alle acties wel werden vermeld/geëvalueerd.

##### **ONTWERPBESLUIT**

Artikel 1: Kennisname van volgende beleidsrapporten in het kader van de opvolgingsrapportering semester 1 van 2025:

- Beleidsevaluatie prioritaire acties;
- Beleidsopvolging overheidsopdrachten;
- Beleidsopvolging klimaatacties;
- J1 Doelstellingenrekening;
- ODAA Overzicht doelstellingen, actieplannen en acties (zonder evaluatie);
- T1 Ontvangsten en uitgaven naar functionele aard;
- T2 Ontvangsten en uitgaven naar economische aard;
- T3 Investeringsproject.

#### **15 Team Secretariaat: Sociale woningen in Grobbendonk - bijkomend agendapunt namens de Vooruitfractie - bespreking**

##### **DE GEMEENTERAAD**

##### **MOTIVERING**

### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Vanwege Vooruit

Ingediend door Ronny Gorremans

(8 september 2025)

### **Bijkomend agendapunt gemeenteraad**

Aan burgemeester, schepenen en voorzitter gemeenteraad

Graag hadden we een agendapuntpunt toegevoegd aan de gemeenteraad van 18.09.2025.

De fractie Vooruit vraagt naar een stand van zaken met betrekking tot leegstaande sociale woningen in Grobbendonk.

Concreet wil de fractie weten:

- hoeveel sociale woningen leegstaan;
- wat de redenen van leegstand zijn;
- hoeveel woningen er op dit ogenblik in renovatie zijn.

De fractie geeft aan dat zij de cijfers heeft opgevraagd bij Leefgoed, maar zij tot op heden deze nog niet heeft ontvangen.

Naast de concrete vraag wijst de fractie op de bredere maatschappelijke opgave.

Sociale woningen zijn een essentieel instrument in het lokaal woonbeleid en de strijd tegen woon nood. leegstand of langdurige renovatieproces betekenen een verlies van beschikbare woningen.

Vooruit benadrukt dat wonen opnieuw betaalbaar moet worden. Vroeger was het vanzelfsprekend dat je een woning kon huren en sparen om later een eigen woning te kopen, de dag van vandaag is dat niet meer zo.

### **ONTWERPBESLUIT**

Artikel 1: Bespreking van het bijkomende agendapunt inzake de sociale woningen in Grobbendonk, ingediend door de fractie Vooruit.

### **16 Team Secretariaat: Gemeentelijke aangelegenheden - mededelingen en vraagstelling**

#### **DE GEMEENTERAAD**

#### **MOTIVERING**

### Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

Vragen en antwoorden over gemeentelijke aangelegenheden die niet op de agenda van de gemeenteraad staan, ingevolge artikel 11 van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad.