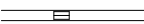
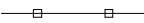
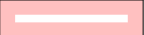
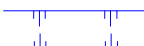
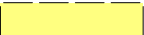


AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING:

Gemeente 2440 Geel, Velveken (links naast huis nr. 13)
4e afd. sectie D nr. 0940C.

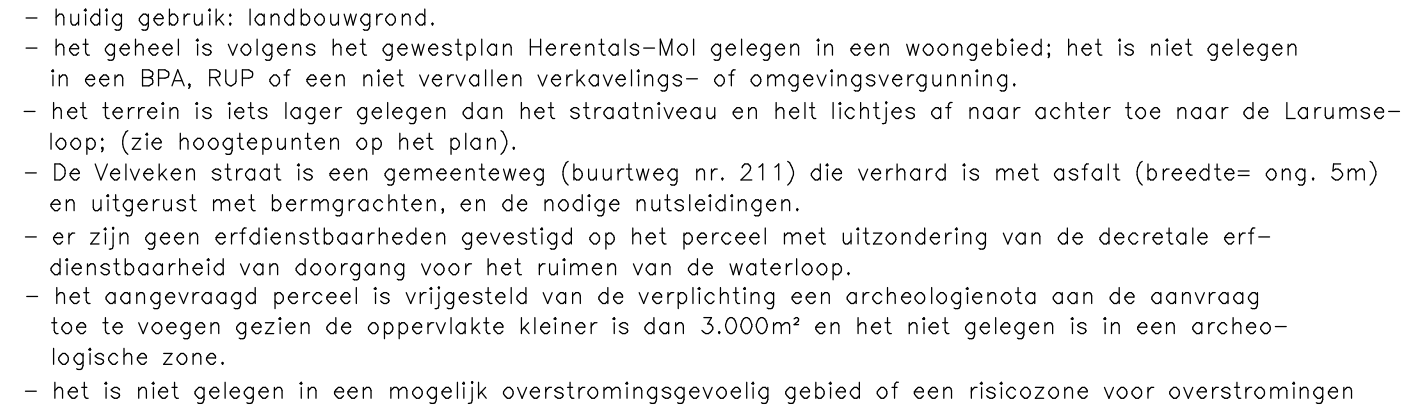
LEGENDE

	hoogstammige boom
	toezichtput riool
	bestaande verharde weg
	straatkolk
	bestaande gebouwen
	afsluiting in betonpalen en draad
VP ● EP	elektriciteitspaal, verlichtingspaal
■ wl	hydrant
	haag of houtkant
	aangevraagd perceel
	bestaande perceelsgrens en rooilijn
	ontworpen perceelsgrens
	bouwstrook hoofdgebouw vrijstaande eengezinswoning
	bestaande gracht
	openbare weg
	richting en nummer foto
	strook voor afzonderlijke bijgebouwen
12,98 x	hoogtepunt

opgemaakt te 2235 Hulshout op 17 juli 2020 door:

Van den Vonder Marcel BVBA
Landmeter – Expert LAN 04 1075
Grote Baan, 138
2235 Hulshout
0476/779291
info@marcelvandenvonder.be
Dossier nr. 2020-475

STAD GEEL 4e AFD. SECTIE D NR. 940C
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN



Opgemaakt te 2235 Hulshout op 21 april 2021 door:

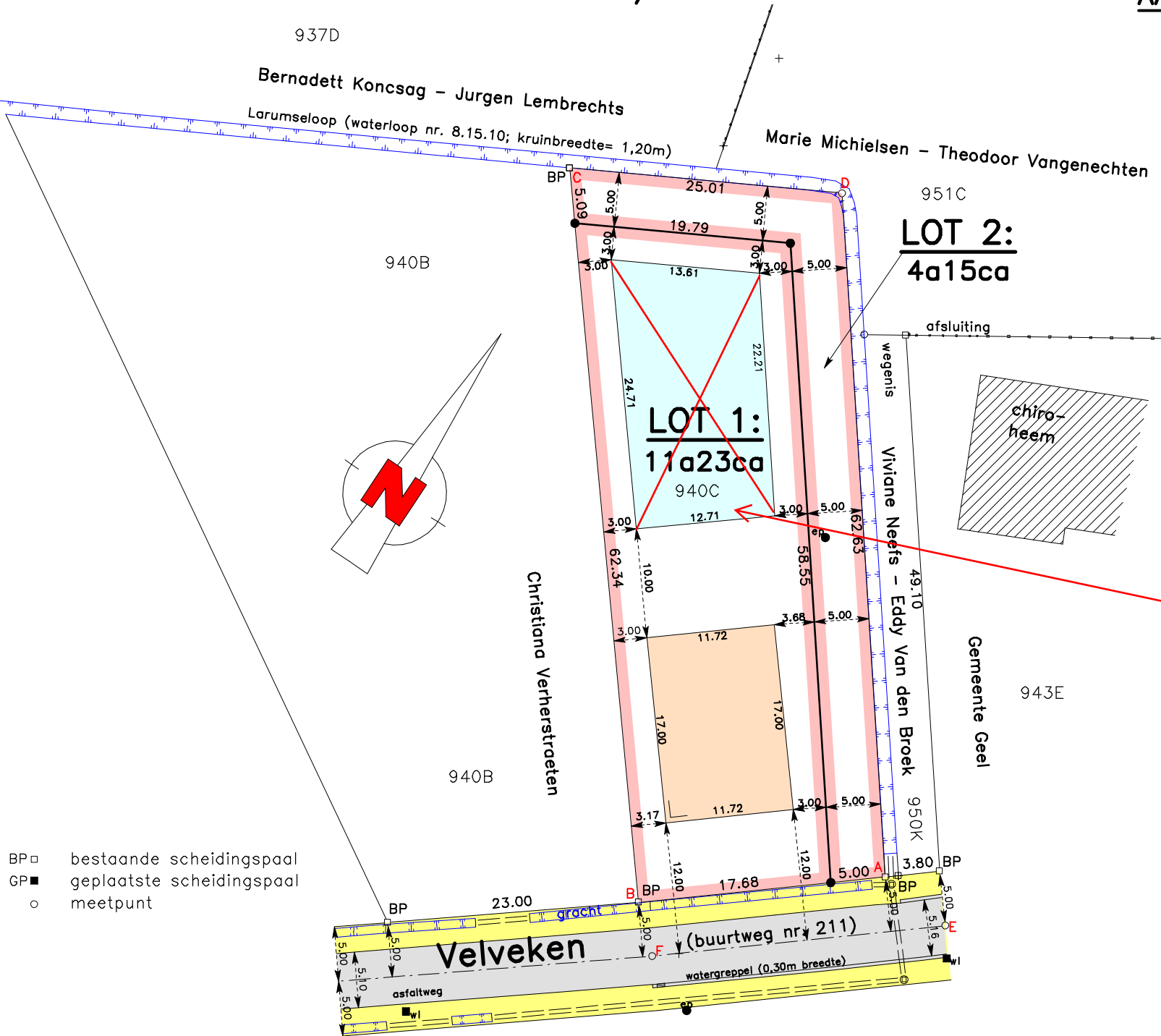
Van den Vonder Marcel BV
Landmeter – Expert
Inschrijvingsnummer: LAN 04 1075
Grote Baan, 138
2235 Hulshout
0476/779291

dossier nr. 2020-475

ONTWERP:
schaal 1/500e

STAD GEEL 4e AFD. SECTIE D NR. 940C

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN



- volgens het gewestplan Herentals-Mol in zijn geheel gelegen in een woongebied; het is niet gelegen in een BPA, RUP of een niet vervallen verkavelings- of omgevingsvergunning.
- Velveken straat is een voldoende uitgeruste en verharde gemeenteweg.
- de huidige breedte van de straat is 5,00m gemeten uit de as van de rijweg.
- de aanvraag geschiedt voor het creëren van een kavel (lot 1) geschikt voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning, met een woonniveau en een maximale bouwhoogte van 7m onder hellend dak + voor kavel (lot 2): geschikt voor een tuin met zone non-aedificandi voor het ruimen van de beek.
- de bouwhoogte blijft beperkt gezien de ligging in een beschermd dorpsgezicht "omgeving van de houten windmolen van Larum" met kroonlijst max. 4m hoogte onder hellend dak met max. nokhoogte= 7m; (zie advies Monumenten en Landschappen dd. 27 nov.2000-kenmerk A/0314 ED/00/0886).
- het perceel paalt aan de Larumseloop (waterloop nr. 8.15.10); een decretale erfdienstbaarheid voor het ruimen van de loop met een zone non-aedificandi is opgelegd met een breedte= 5m (lot 2).
- het perceel is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied of in een risicozone voor overstromingen.

strook voor bijgebouwen
wordt uit de vergunning
gesloten

- BP □ bestaande scheidingspaal
- GP ■ geplaatste scheidingspaal
- meetpunt

Opgemaakt te 2235 Hulshout op 21 april 2021 door:

STAD GEEL 4e AFDELING:

Lot nr.	kadastraal		aard	Plaatselijke benaming	oppervlakte volgens meting
	sectie	nr.			
1	D	deel nr. 940C	grond	Velveken	11a23ca
2	D	deel nr. 940C	grond	velveken	4a15ca

Coördinatenlijst stelsel Lambert 72		
:Nr	X	Y
A	190434.180	206030.150
B	190416.715	206015.682
C	190374.179	206068.001
D	190396.165	206079.923
E	190441.134	206029.425
F	190420.498	206012.300

Van den Vonder Marcel BV
Landmeter – Expert
Inschrijvingsnummer: LAN 04 1075
Grote Baan, 138
2235 Hulshout
0476/779291

VASTGOED Landmeterbureau 0476/779291
MARCEL VAN DEN VONDER

dossier nr. 2020-475

Van den Vonder Marcel BVBA
Landmeter-Expert LAN 04 1075
Erkend Vastgoedmakelaar B.I.V.206045
Kantoor: 2235 Hulshout
Grote Baan 138
Kantoor: 3461 Bekkevoort
Tiensebaan, 95
Ondernemingsnummer: BE 0876.218.420
Tel. : 0476/ 77 92 91
Fax: 016/ 77 96 23
Ondernemingsnummer: BE 0876.218.420
E-mail: info@marcelvandenvonder.be
Webstek: www.marcelvandenvonder.be



21 april 2021

Dossier 2020-475

BIJLAGE AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING:

Stedenbouwkundige voorschriften:

Betreft: aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor het creëren van 1 kavel (lot 1), geschikt voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning + 1 kavel (lot 2) geschikt als een tuin bezwaard met zone non-aedificandi voor het ruimen van de waterloop "Larumseloop" op een grond gelegen te 2440 Geel (Larum), palend aan de Velveken (links naast huis nr. 13).
Kadastraal: 4^e afd. sectie D nr. 940C.
Eigenaars: Eddie Van den Broek – Viviane Neefs, Pleinstraat 9A, 2221 Heist-op-den-Berg (Booischoot).

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN:

Terrein gelegen te 2440 Geel (Larum) palend aan Velveken (links naast huis nr. 13); kadastraal gekend als afdeling 4 sectie D nr. 940C.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN:

LOT 1: groot 11a23ca

Gebouw:

Volume:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de algemeen geldende voorschriften voor open bebouwing in een woongebied met de beperkende hoogte opgelegd in functie van beschermd landschap rondom de houten windmolen te Geel-Larum.	BOUWPROFIEL VOOR OPEN BEBOUWING: <u>Hoofdgebouw:</u> - Plaatsing van het gebouw: • Afstand voorgevel (voorgevelbouwlijn) tot de rooilijn van Velveken= minimum 7m; verder zoals aangeduid is op het plan. • Afstand achtergevel (achtergevelbouwlijn) tot de voorgevelbouwlijn= maximum 17,00m. • Afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen: minimum 3m; verder zoals aangeduid op het verkavelingsplan. - Hoogte: er wordt gekozen voor max. een woonlaag onder dels hellend en plat dak met een maximale bouwhoogte= 7m; dit in functie van het beschermd dorpsgezicht "omgeving van de houten windmolen van Larum" goedgekeurd bij MB van 27 nov. 2000. • in de zone tussen de voorgevelbouwlijn en 10m dieper: kroonlijsthoogte= max. 4m en nokhoogte= maximum 7m • in de zone van 10m tot 17m achter de voorgevelbouwlijn: bouwhoogte= maximum 4m onder plat dak. - Breedte: • Maximum 11.72 zoals aangeduid op het verkavelingsplan. - Dakvorm: • Vrij te kiezen binnen het toegelaten gabarit.

Type gebouw:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het gegeerde type 'open bebouwing'.	Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan, geschikt voor een vrijstaande gezinswoning.

Materiaalgebruik:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.	MATERIALEN EN ZONGERICHT BOUWEN: Er dient speciale aandacht te worden gegeven aan de architecturale kwaliteit van het gebouw en het zongericht bouwen. Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving en rekening houden met eventuele geluidshinder naar de omwonenden.

Inplanting:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting der gebouwen, zoals aangege- duid op het verkavelingsontwerp, kan niet gewijzigd worden.	Het hoofdgebouw dient op min. 7m van de rooilijn van Velveken ingeplant te worden; voor het overige zoals aange- ge- duid is op het verkavelingsplan en volgens de volgende voorschriften: - Plaatsing der gebouwen: • Afstand voorgevel (voorgevelbouwlijn) tot de rooilijn: minimum 7m. • Afstand achtergevel (achtergevelbouwlijn) tot de voorgevelbouwlijn = maximum 17,00m. • Afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgren- zen: min.3m. • De voorgevelbreedte bedraagt maximaal 11.72m

Terrassen:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen (max. 30m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten de bouwzones dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groenaanplantingen. Alle verhardingen die worden aangebracht rondom de woning, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de woning en eventuele oprit en/of eventueel terras achter de woning, moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken.

Andere voorschriften:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving die langsheen de straat bebouwd is met hoofdzakelijk vrijstaande gezinswoningen. Wij opteren op deze plaats voor een vrijstaande eengezinswoning. Zorgwoningen daarentegen worden wel toegestaan; voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegela- ten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwo- ningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Woonsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. In deze omgeving worden mogelijkheden geboden voor bijvoorbeeld een beperkt kantoor, vrij beroep, kapsalon, diensten, e.d.	Enkel een vrijstaande eengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, kan worden toegelaten. Bij een beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning) dient de effectieve bestemming als eengezinswoning aangehouden te worden. Nevenfuncties, complementair aan het wonen, kunnen beperkt toegestaan worden voor kleinere kantoren, vrije beroepen, kapsalon, diensten; e.d. indien deze duidelijk ondergeschikt zijn aan de woonbestemming en voor zover ze integreerbaar zijn in de omgeving, met een maximale bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten van 50m ² ; bovendien dient de ruimte waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.

Voortuinstrook:Verharding:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de parkeernormen te kunnen beantwoorden is het soms nodig om ook parkeerplaatsen in de voortuinzone te voorzien. Indien dit gedaan wordt, dient er in functie van beeldkwaliteit en verkeerveiligheid wel aan een aantal voorwaarden voldaan te zijn.	Parkeerplaatsen in de voortuinzone zijn slechts toegelaten onder de volgende voorwaarden: - Minimum 50% van de oppervlakte in de voortuinzone dient groen en parkeervrij te blijven. - De parkeerplaatsen moeten kwalitatief worden ingebed door middel van opgaand groen. - Bij de inrichting van de voortuin wordt rekening gehouden met het oprijzicht. Op minstens 3m vanaf de rand van de rijweg of van het fiets- of voetpad dient het zicht vrij te zijn.

Groenaanleg:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient maximaal te worden bewaard.	Het niet bebouwd gedeelte dient te worden aangelegd als een groene tuin, buiten de elders toegelaten constructies in de voortuin, namelijk eventuele niet overdekte parkeerplaatsen, een strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw of een tuinafsluiting.

Constructies:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal bewaard te worden.	De voortuin dient bouwvrij te blijven.

Zijtuinstrook:Verharding:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift hoeft geen toelichting.	Het aanleggen van een niet overdekte parkeerplaats, evenals het aanleggen van een strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw, is toegelaten in beide zijtuinstroken.

Groenaanleg:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient maximaal te worden bewaard.	Minimum 50% van de zijtuinstroken dienen ingericht te worden als groene ruimte, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.

Constructies:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Constructies, zoals bijvoorbeeld een open carport, in de zijtuinstroken zijn niet toegelaten.	In de beide zijtuinstroken worden geen bijgebouwen of constructies toegelaten.

Achtertuintrook:Verharding:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de bouwzones dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groenaanplantingen. Minimum 70% van de perceelsoppervlakte dient ingericht te worden als een groene ruimte, waarvan maximaal 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft. Alle verhardingen die worden aangebracht rondom de woning, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de woning en een eventuele oprit en/of eventuele terrassen moeten uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken; enkel een terras achter de woning van maximaal 30m ² mag uitgevoerd worden in waterdichte materialen, mits deze afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Groenaanleg:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient maximaal te worden bewaard.	Het niet bebouwde gedeelte dient te worden aangelegd als een groene tuin, buiten de elders toegelaten constructies in de achtertuin, namelijk een bijgebouw , een openluchtwembad of een tuinafsluiting.

Constructies:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient maximaal te worden bewaard.	Het oprichten van bijgebouwen in de achtertuin wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een gezamenlijke maximale oppervlakte= 40m²; deze gebouwen dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden: - Plaatsing: op minimum 10m achter de achtergevelbouwlijn, op minimum 3m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. - Kroonlijsthoogte= maximaal 3,00m; nokhoogte= maximaal 4,50m. - Dakvorm: vrij. - Het bijgebouw mag niet als woning worden gebruikt. Een openluchtwembad kan toegelaten, worden op 5m achter de achtergevelbouwlijn, op min. 3m van de linker perceelsgrens en min. 5m van de achterste- en rechtse perceelsgrens. Het van toepassing zijnde vrijstellingsbesluit is eveneens geldig.

Afsluitingen op de perceelsgrens:Materiaal:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift heeft geen toelichting.	De afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting eventueel voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,40m hoogte.

Uitvoering:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde voldoende privacy te kunnen bekomen kunnen de kavels afgesloten worden met voldoende hoge afsluitingen.	Afsluitingen tot max. 2m hoogte zijn toegelaten tussen de voorgevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens. Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn dient de hoogte van de afsluitingen beperkt te blijven tot max. 1m.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones:Andere voorschriften voor de tuinzones:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Er mogen geen terreinophogingen gebeuren waardoor het terrein hoger zou komen dan het straatniveau. Er mogen bovendien geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau hoger wordt gebracht dan de aanpalende percelen. Er mogen in beperkte mate en mits degelijke motivering reliëfwijzigingen uitgevoerd worden, bv. voor de aanleg van een openluchtzwembad.

LOT 2: groot 4a15caBestemming:

- Tuin, met een breedte van 5m langsheen de kruin van de waterloop, bezwaard met een erfdiensbaarheid zone non-aedificandi voor het ruimen van de aanpalende waterloop "Larumseloop".
- Er worden op dit lot geen constructies toegelaten.
- Verhardingen: binnen dit lot mogen enkel beperkte oppervlaktes met verhardingen aangelegd worden mits ze bestand zijn tegen het overrijden van machines tot 40 ton.
- Beplantingen: er wordt geen aanplanting van bomen toegestaan in deze zone zodat de bereikbaarheid van de waterloop met de machine blijft verzekerd.
- Reliëfwijzigingen: zijn verboden.
- Voor het overige dienen de re richtlijnen vervat in het advies van het Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid, dd. 16 okt. 2020 dienen stipt nageleefd te worden.