

Landmeter Van den Vonder bv
Tiensebaan 95
3461 Bekkevoort

uw kenmerk
OMV_2021072082
telefoonnummer
014 56 62 50

ons kenmerk
V_202100258
datum
7 juni 2022

contactpersoon
Joel Henderickx
e-mail
grondgebonden zaken@geel.be

Verkavelingsattest

Beste mijnheer / mevrouw

De dienst Wonen en Leefomgeving ontving uw vraag tot het bekomen van een verkavelingsattest voor volgende verkaveling:

Dossiernummer omgevingsloket: OMV_2021072082
Intern nummer : V_202100258
Adres van de werken: 13374D0940/00C000
Kadastrummer: (afd. 4) sectie D 940 C

Uit het onderzoek door de dienst Wonen en Leefomgeving blijkt dat voldaan is aan de voorwaarden en lasten opgelegd in de verkavelingsvergunning.

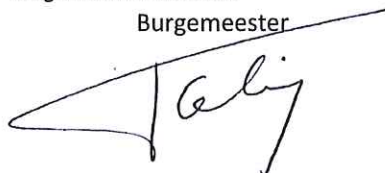
Dit schrijven geldt als verkavelingsattest, omschreven volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16§2.

Er mag gestart worden met het opstellen en verlijden van verkoopakten.

 Elektronisch ondertekend op
9/06/2022 door François Paul Mylle,
Algemeen directeur
Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
8/06/2022 door Vera Maria Celis,
Burgemeester
Burgemeester





DIENST OMGEVINGSBEROEPEN
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen
03 240 57 33
omgevingsberoepen@provincieantwerpen.be

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN **Zitting van 20 januari 2022**

DOSSIERGEGEVENS

Referentie omgevingsloket: 2021072082

Referentie provincie: OMBER-2021-0881

Er werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het verkavelen in 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning en 1 lot voor een zone non-aedificandi, op een terrein gelegen te Velveken zn, 2440 Geel, met kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nr. 940 C door:

- **Marcel Van den Vonder**, Grote Baan 138, 2235 Hulshout.

Het college van burgemeester en schepenen van **Geel** heeft op 2 augustus 2021 een weigering afgeleverd.

Tegen dat besluit werd een beroep ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen:

- op 3 september 2021 door **aanvrager**, vertegenwoordigd in de beroepsprocedure door Konstantijn Roelandt (advocaat), Dorpsstraat 91, 2221 Booischot.

Het beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 22 september 2021.

Het beroep moet worden behandeld volgens de gewone procedure zonder POVC.

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 22 APRIL 2021

De vergunningsaanvraag omvat:

- het verkavelen van gronden

Omschrijving van de aanvraag voor het verkavelen van gronden

Het ontwerp voorziet het verkavelen van een stuk grond in 2 kavels.

Lot 1 is bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing. Lot 2 betreft een zone non-aedificandi van 5m breed langsheen de waterloop 'Larumseloop'.

Aangevraagde duur en fasering

Er werd geen fasering aangevraagd.

GEKENDE HISTORIEK

RELEVANTE VERGUNNINGEN/AANVRAGEN

- Omgevingsvergunning 202000342/OMV_2020097724 voor het verkavelen in 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning geweigerd op 30 november 2020.
- Omgevingsvergunning 201900236/OMV_2019076620 voor het kappen van 7 hoogstammige bomen goedgekeurd op 9 september 2019.

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen heeft de omgevingsvergunning geweigerd.

De motivering luidt (samengevat) als volgt:

- De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de bepalingen van het gewestplan.
- Er wordt een ongunstig advies gegeven omwille van het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend erfgoed dd. 7 juli 2021 met kenmerk 4.002/13008/114.4.

ARGUMENTATIE MET BETREKKING TOT HET BEROEP

BEROEPER

Het **beroepschrift** luidt (samengevat) als volgt:

- Het advies van het Agentschap kent op heden geen bindend karakter meer. Er kan op gemotiveerde wijze van afgeweken worden.
- De interpretatie van het beschermingsbesluit, die een bouwverbod zou opleggen in een bestemmingseigen gebied zonder dat hiervoor de nodige planningsinitiatieven zijn genomen, is manifest onwettig zoals ook reeds werd geoordeeld door de Raad van State. In een arrest heeft de Raad van State gesteld dat in beschermingsbesluiten geen werken of handelingen kunnen worden verboden die met de plannen van aanleg en de erin opgenomen bestemmingsvoorschriften overeenstemmen. Met deze interpretatie schendt het Agentschap bovendien haar eigen direct werkende normen, daar artikel 6.1.1/1 van het Decreet onroerend Erfgoed duidelijk stelt dat de betrokken beschermingsvoorschriften geen beperkingen kunnen opleggen die de geldende bestemmingsvoorschriften absoluut verbieden. Het Agentschap kan via een bescherming de verordenende kracht van een gewestplanbestemming niet uitschakelen en ook zeker niet via een zelf afgekondigd afwegingskader dat geen enkele wettelijke waarde heeft en dus ook niet bindend is.
- Overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Raad van State kan het begrip dorpsgezicht, zoals gedefinieerd in artikel 2, 3° van het Decreet van 3 maart 1976, bovendien alleen de directe en visuele omgeving die onmiddellijk met het monument is verbonden omvatten, maar niet de gehele, onbeperkte ontstaansomgeving of zogenaamde biotoop van het monument. De bedoelde omgeving moet veeleer restrictief

worden opgevat. De bevoegdheid van de adviesinstantie bestaat er dus enkel in het Beschermingsbesluit te beoordelen met de inachtnaam van de beginselen zoals vervat in het Decreet van 3 maart 1976, met name zich uitsluitend de vraag stellen of het aangevraagde in harmonie kan worden gebracht met de bestaande onmiddellijke omgeving van het monument, waarbij zij de bestaande omgeving uiteraard in ogenschouw dient te nemen.

- De adviesinstantie dient zich uit te spreken over de mogelijkheid van de bebouwing, uitgaand van het bebouwingsconcept en de voorschriften die door de aanvrager worden voorgesteld en die dienen afgetoetst te worden aan het beschermd dorpsgezicht in relatie met het decreet van 3 maart 1976.
- Sinds de bescherming van het dorpsgezicht, werden binnen het afgebakend gebied reeds meerdere stedenbouwkundige vergunningen verleend waarbij de omliggende lege percelen verder werden ingevuld. Voor een gelijkaardige aanvraag werd in het verleden reeds een gunstig stedenbouwkundig attest verleend voor de bebouwing van het perceel met een vrijstaande ééngezinswoning. Door de toenmalige adviesinstantie werd ook een positief advies verleend, waarbij duidelijk wordt gesteld dat de aanvraag geen effect heeft op de windvang. De huidige verkavelingsvoorschriften richten zich volledig naar de voorwaarden die door de adviesinstantie werden gesteld om het dorpsgezicht alsnog te vrijwaren.
- Bijkomend is er nog feit dat de eigenaars van de grond sinds 2012 een "activeringsheffing" van de stad Geel krijgen. Men kan dus bezwaarlijk stellen dat het niet de beleidsvisie is dat deze grond effectief bebouwd wordt.
- Het Agentschap Onroerend Erfgoed gaat er tevens ten onrechte aan voorbij dat de aanvraag bijna volledig achter een bestaande hoeve wordt ingeplant en dus NIET in het gezichtsveld van de molen komt.

ADVIEZEN¹

College van burgemeester en schepenen

Tijdens de beroepsprocedure: ongunstig advies ontvangen op 20 oktober 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Bevestiging standpunt bestreden beslissing

Gemeentelijke omgevingsambtenaar

Verslag eerste aanleg: ongunstig advies.

Het verslag luidt (samengevat) als volgt:

- Zie samenvatting bestreden beslissing.

Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Tijdens de beroepsprocedure: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 10 december 2021.

¹ De wijze waarop wordt omgegaan met de adviezen van de adviesinstanties, het adviserend schepencollege en de provinciale omgevingsambtenaar of POVC, lees je verder onder 'Beoordeling'.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Het perceel van de aanvraag situeert zich in de als dorpsgezicht beschermde omgeving van de maalvaardige windmolen van Larum. Dit betekent geenszins dat ontwikkelingen onmogelijk zijn, maar wel dient steeds rekening te worden gehouden met de erfgoedwaarde, de erfgoedkenmerken en -elementen, de draagkracht van de bescherming en de verplichtingen die de bescherming met zich meebrengt. Het recente afwegingskader 'niet-bebouwde ruimte in beschermde erfgoedsites' bevat richtlijnen om de mogelijkheden voor ontwikkelingen af te wegen. Specifiek voor windmolenerfgoed formuleert een recent onderzoeksrapport tevens duidelijke aanbevelingen inzake het behoud van beschermde molensites en het vrijwaren van windvang. Verder werd voor de windmolen van Larum een recent beheersplan goedgekeurd (2018)
- De commissie meent dat het betreffende dorpsgezicht in essentie gericht is op het functioneel houden van de molen en het behoud van de visuele relatie tussen de molen en zijn omgeving. Hoewel deze omgevingscontext op het moment van bescherming reeds aantasting vertoonde, is er nog steeds sprake van een functionele molinotoop met landelijk karakter.
- De commissie stelt vast dat het betrokken perceel 940C samen met het links aanpalende perceel, een aaneengesloten stuk weiland vormt. Ook bij vastlegging van de bescherming in 1992 waren deze percelen onbebouwd. Ze zijn vandaag één van de laatste restanten binnen het dorpsgezicht van niet-bebouwde (landbouw)gronden rond de molen. De commissie merkt op dat er langs de openbare weg Velveken enkel nog via deze open ruimte een vrij zicht is op de hoger gelegen molen, die voor het overige ingesloten ligt achter bestaande bebouwing. Bovendien is deze zone (met inbegrip van perceel 940C) belangrijk voor de windvang van de molen, gelet op de zuidwestelijke ligging ten opzichte van de molen en de bewaarde openheid. Eventuele ontwikkelingen vragen daarom een omzichtige afweging, zodat de goede werking van de molen niet in het gedrang komt en het landelijke uitzicht van de beschermde molensite bewaard blijft. Volgens de commissie biedt het onbebouwd laten van deze open ruimte hiervoor de beste garantie.
- Desondanks stelt de commissie vast dat de verkavelingsaanvraag uitgaat van een kleinschalige nieuwbouw eengezinswoning. Door de bescheiden omvang (één bouwlaag met deels hellend dak) en de voorziene inplanting in de zuidoosthoek van het huidige weiland blijft de impact op het vrije zicht op de molen vanaf Velveken beperkt. Ook houdt de aanvraag rekening met de molencontext door de maximale nokhoogte van de geplande woning te beperken tot 7m (dit conform een eerder geformuleerde voorwaarde). Verder stelt de commissie vast dat perceel 940C niet gelegen is in de zone van 100m rondom de molen waarin volgens het goedgekeurde beheersplan elke bijkomende bebouwing geweerd moet worden om voldoende windvang te verzekeren. Bijgevolg oordeelt de commissie dat de voorgestelde verkavelingsvoorschriften voldoende garantie bieden om de impact van de voorziene eengezinswoning op het beschermde dorpsgezicht minimaal te houden.
- Wat betreft de (visuele) impact van de tuinaanleg en eventuele bijgebouwen geeft de verkavelingsaanvraag geen uitsluitel. Het voorzien van bijkomende constructies in de tuinzone verstoort evenwel de vrije zichtrelatie tussen de molen en zijn omgeving en kan de windvang verder in het gedrang brengen. De commissie dringt daarom aan op een landelijke tuinaanleg met een maximaal open en groen karakter. Tevens vraagt de commissie om bijgebouwen en hoge afsluitingen uit de verkavelingsvoorschriften te

weren zodat de openheid achteraan het perceel en het vrije zicht naar de windmolen gevrijwaard blijft.

- Gunstig op voorwaarde dat:
 - de maximum nokhoogte van 7m voor de voorziene nieuwbouw eengezinswoning strikt gerespecteerd wordt;
 - in de verkavelingsvoorschriften uitgegaan wordt van een landelijke tuinaanleg met een maximaal open en groen karakter;
 - eventuele bijgebouwen en hoge afsluitingen uitgesloten worden om de openheid achteraan het perceel en het vrije zicht naar de windmolen te vrijwaren.

Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)

Tijdens de beroepsprocedure: ongunstig advies ontvangen op 29 oktober 2021.

Tijdens eerste aanleg: ongunstig advies ontvangen op 7 juli 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat de handelingen afbreuk doen aan de bescherming.
- De molen lag oorspronkelijk in een agrarische omgeving en behoud van de restanten van deze landelijke omgeving was een doelstelling bij de bescherming. Het perceel 940C is momenteel nog landbouwgrond. Het omvormen van deze landbouwgrond naar bouwgrond gaat bijgevolg in tegen de bescherming. Deze grond samen met de buurpercelen behoort tot de laatste aaneensluitende niet-bebouwde ruimte gelegen langs de openbare weg.
- Ook het behoud van de visuele relatie tussen de molen en de omgeving is een doelstelling van de bescherming. Via het perceel 940C en de buurpercelen (tevens nog in gebruik als landbouwgrond) is de molen nog steeds goed zichtbaar vanaf de openbare weg, Velveken. Bebouwing van deze percelen landbouwgrond tast de visuele relatie met de molen aan. Door zijn ligging in binnengebied is de molen immers slechts beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Eind 2020 is een afwegingskader gepubliceerd over niet-bebouwde ruimte in beschermde erfgoedsites.
- Het afwegingskader kijkt zowel naar de draagkracht van de omgeving, als de draagkracht van de bescherming zelf en de rol van de onbebouwde ruimte voor de bescherming. Gezien de zichtlijnen op de molen vanaf Velveken en als resterende open ruimte binnen het gehucht Larum én de expliciete pagina 3 van 3 vermelding van de resterende lege percelen akkerland in het inhoudelijk dossier, concluderen we ook op basis van het afwegingskader dat deze open ruimte een essentiële rol heeft voor de bescherming als dorpsgezicht. Bebouwen van deze open ruimte overschrijdt bijgevolg de draagkracht van de bescherming.
- Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met:
 - passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);
 - bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 3.2.1 Beschermingsbesluit)

Proximus

Tijdens eerste aanleg: gunstig advies ontvangen op 8 juni 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Pidpa – distributie leidingen

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 10 juni 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.
- Zodra de bouwvergunning wordt afgeleverd kan een aansluiting op ons drinkwaternet worden aangevraagd via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.
- Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>.

Telenet

Tijdens eerste aanleg: gunstig advies ontvangen op 16 juni 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- De nodige infrastructuur is al aanwezig en er dient geen uitbreiding van het Telenet netwerk te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.
- Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Telenet netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.
- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.
- Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Fluvius System Operator

Tijdens eerste aanleg: voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 12 juli 2021.

Het advies luidt (samengevat) als volgt:

- De aanleg van nieuwe nutsleidingen is voorzien voor elektriciteit en aardgas.
- De aansluitingskosten van de individuele woningen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de respectievelijke eigenaars afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.
- Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.
- De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. Van den Vonder Marcel werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn.

Provinciale omgevingsambtenaar

Verslag beroepsprocedure (13 januari 2022): voorwaardelijk gunstig.

OPENBAAR ONDERZOEK EN KENNISGEVING²

In eerste aanleg is een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen.

HOREN VAN DE PARTIJEN

Op 18 januari 2022 werden volgende personen gehoord door de deputatie:

- Konstantijn Roelandt, advocaat namens aanvrager.

BEOORDELINGSKADER

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbehoud, en hun uitvoeringsbesluiten³.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Het project is volgens het gewestplan Herentals-Mol, goedgekeurd op 28 juli 1978, gelegen in woongebieden.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

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,

² Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoorden. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

³ De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdienstbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

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 verkavelen van een perceel voor het oprichten van een eengezinswoning is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

De naleving van de gewestelijke hemelwaterverordening zal afgetoetst worden bij het behandelen van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bebouwen van het lot.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van de gemeentelijke verordeningen.

De aanvraag strookt met de bepalingen van zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake verkavelingen, goedgekeurd op 24 mei 2012 als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening – basisverordening, eveneens goedgekeurd op 24 mei 2012.

WEGENIS

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

NUTSVOORZIENINGEN

De betrokken adviesinstanties gaven een (voorwaardelijk) gunstig advies.

Uit het advies van Fluvius blijkt dat het nodig is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning.

Het advies van Fluvius strikt dient nageleefd te worden.

FUNCTIE

De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van functionele inpasbaarheid.

De onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen, aangevuld met een meergezinswoning, chirolokaal en school. De aanvraag is gelegen nabij het centrum van Larum.

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen in functie van woningbouw.

Het lot 1 is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning. Nevenbestemmingen complementair aan het wonen kunnen beperkt toegestaan worden, zoals kantoorfunctie, vrije beroepen, kapsalon, diensten en dergelijke.

De gevraagde woonfunctie is bestaanbaar en inpasbaar in de omgeving. De toegelaten nevenfuncties zijn aanvaardbaar aangezien ze volgens de verkavelingsvoorschriften ondergeschikt dienen te blijven aan het wonen en in oppervlakte beperkt moeten blijven tot 50m².

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJK

De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen.

Voor lot 1 bedraagt de maximale breedte en diepte van het hoofdgebouw 11,72m respectievelijk 17m. De verkavelingsvoorschriften laten slechts 1 bovengrondse bouwlaag toe met een kroonlijsthoogte van 4m. Over een diepte van 10m gemeten vanaf de voorbouwlijn is een eventuele dakverdieping met een maximale nokhoogte van 7m mogelijk. Het toegestane gabarit is vergelijkbaar met de woningen in de nabije omgeving en houdt voldoende rekening met het beschermd dorpsgezicht.

Het bouwblok is ingetekend op 7m achter de rooilijn en op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Minimum 50% van de voor- en zijtuinstrook dienen ingericht te worden als groene ruimte. In deze zones is er de mogelijkheid voorzien om naast de strikt noodzakelijke verhardingen niet overdekte parkeerplaatsen te voorzien. Bijgebouwen zijn niet toegelaten.

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. De voorschriften voorzien een aanvaardbare verhouding bebouwing/verharding en groene ruimte.

De verhardingen dienen uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen met uitzondering van een terras achter de woning van maximaal 30m².

In de achtertuintrook is er volgens de verkavelingsvoorschriften de mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m². De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m en de nokhoogte 4,5m. Dergelijke omvang van bijgebouw is gebruikelijk bij een eengezinswoning en valt onder het vrijstellingsbesluit.

Echter werd omwille van de ligging van het perceel in een beschermd dorpsgezicht advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed welke een ongunstig advies verleende. In beroep werd er advies gevraagd aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed. Deze verleende een voorwaardelijk gunstig advies. Eén van de voorwaarden van het gunstig advies houdt in dat eventuele bijgebouwen en hoge afsluitingen uitgesloten worden om de openheid achteraan het perceel en het vrije zicht naar de windmolen te vrijwaren. Het advies wordt bijgetreden (zie ook verdere beoordeling erfgoed). Het oprichten van bijgebouwen wordt uit de vergunning gesloten. Het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften zullen in die zin in het rood worden aangepast.

Lot 2 betreft een erfdienstbare zone non-aedificandi voor het ruimen van de aanpalende waterloop Larumseloop (waterloop nr. 8.15.10 – kruinbreedte 1,2m). De zone is 5m breed gemeten vanaf de bovenkant van de kruin. Op deze kavel is geen bebouwing of beplanting

toegelaten en zijn reliëfwijzigingen verboden.

Het lot 1 heeft een oppervlakte van 1.123m². Dit resulteert in een woningdichtheid van ongeveer 8,9wo/ha. Deze bouwdichtheid is verantwoord zeker gelet op de ligging van de kavel binnen woongebied.

Het project is inpasbaar in de bestaande omgeving waarbij de woonkwaliteit van de omwonenden niet in het gedrang wordt gebracht. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

De verkavelingsvoorschriften bieden een maximum aan architecturale vrijheid met betrekking tot het materiaalgebruik. Het toekomstige ontwerp zal bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het betreffende lot worden beoordeeld op haar inpasbaarheid in de omgeving.

MOBILITEIT

Gelet op de functie van een gezinswoning zal de aanvraag geen impact hebben op vlak van verkeersveiligheid en –doorstroming.

Er ontstaat geen parkeerdruk op de omgeving gezien op het eigen terrein kan voorzien worden in parkeervoorziening. De impact op de mobiliteit in de omgeving is aanvaardbaar.

HINDER OMWONENDEN

De aanvraag creëert geen onaanvaardbare hinderaspecten.

Links van de aanvraag bevindt zich een weiland. Aan de rechterzijde bevindt zich het chirolokaal en de toegangsweg naar de achterliggende woning Velveken 15.

Er wordt ten gevolge van de aanvraag geen hinder naar de omgeving toe verwacht gelet op de inplanting van het bouwblok op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en het beperkte maximale profiel dat gerealiseerd kan worden.

WATER

Het project ligt niet in signaalgebied.

Het project ligt niet in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het project heeft geen invloed op de hoeveelheid of de snelheid van de afvoer van water via het perceel.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van het perceel, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Een positieve uitspraak over de watertoets is mogelijk indien de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten,

infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De toekomstige woning zal, zoals eerder vermeld, moeten voldoen aan de verordening.

BODEM

Het project grijpt op een aanvaardbare wijze in op het bodemreliëf.

Reliëfwijzigingen waardoor het terrein hoger zou komen dan het straatniveau worden volgens de verkavelingsvoorschriften niet toegestaan. Bovendien mogen er geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau hoger wordt gebracht dan de aanpalende percelen. In beperkte mate en mits degelijke motivering mogen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden bv. Voor de aanleg van een openluchtwembad.

ERFGOED, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

De handeling in het beschermd onroerend erfgoed kan mits voorwaarden goedgekeurd worden.

De aanvraag is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht 'Molen van Larum met omgeving'.

De omgeving van de molen van Larum wordt begrensd door Larum, Velveken en de Sint-Corneliusstraat. Centraal bevindt zich de houten windmolen van Larum, gelegen op een molenberg met molenaarswoning. Net ten oosten van de molen bevindt zich een mechanische maalderij. Op een afstand van 75 à 150 meter van de molen staat losse residentiële bewoning. In de onmiddellijke omgeving van de molen staat een bosje berken.

Deze bescherming betreft de omgeving van de houten windmolen van Larum met inbegrip van de molen zelf (beschermd monument), de molenaarswoning en een latere mechanische maalderij.

Het beschermingsdossier motiveert de bescherming als volgt: "als nog functionele en te beschermen windmolinotoop rond de molen".

De omgeving van de molen van Larum is beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de industrieel-archeologische waarde.

In eerste aanleg werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De aanvraag werd ongunstig geadviseerd wegens strijdigheid met direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed:

- Het passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);
- De bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 3.2.1 beschermingsbesluit)

Artikel 4.3.3. VCRO luidt als volgt:

Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden

waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « direct werkende normen » verstaan : supranationale, wetstekrachte, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

De parlementaire voorbereiding van de VCRO en eerdere rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt dat beschermingsbesluiten direct werkende normen zijn in de zin van artikel 4.3.3. VCRO.

In een arrest (RvVb, 19 juni 2018, nr. A/1718/1016) oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen het volgende:

Indien het advies van de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed een strijdigheid van het aangevraagde met direct werkende normen in het Onroerenderfgoeddecreet vaststelt, wordt de vergunning geweigerd of aan voorwaarden verbonden met betrekking tot de naleving van deze regelgeving. In beginsel heeft een dergelijk advies tot gevolg dat het vergunningverlenend bestuur een gebonden bevoegdheid heeft. Voorwaarde is wel dat het advies zelf zorgvuldig is, zowel naar inhoud als met betrekking tot de wijze van totstandkoming.

Artikel 6.4.3 van het Onroerenderfgoeddecreet, dat het passief behoudsbeginsel bevat, is een norm die op zichzelf volstaat om toepasbaar te zijn in de zin van artikel 4.3.3, tweede lid VCRO en is dus een direct werkende norm uit het beleidsveld onroerend erfgoed. Deze bepaling heeft evenwel een zeer algemene strekking en kan op tal van handelingen betrekking hebben, zodat een strijdigheid met deze bepaling slechts kan worden aanvaard indien deze aan de hand van concrete gegevens aannemelijk wordt gemaakt, rekening houdend met de impact van de aanvraag op de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische of sociaal-culturele waarde op basis waarvan het landschap werd beschermd.

Het vergunningverlenend bestuur beslist in het kader van zijn opportuniteitsbeoordeling of het al dan niet voorwaarden wil opleggen waardoor kan worden tegemoetgekomen aan de bezwaren van het agentschap Onroerend Erfgoed.

De Raad is m.a.w. van oordeel dat een vergunningverlenende overheid die wordt geconfronteerd met dergelijk advies niet haar eigen beoordeling in de plaats mag stellen van de adviesinstantie. Het advies zal m.a.w. bindend zijn en de vergunningverlenende overheid verplichten over te gaan tot het weigeren van de vergunning, dan wel om aan de vergunning voorwaarden te verbinden die de naleving van de sectorale regelgeving kunnen waarborgen. **Voorwaarde is wel dat het advies zelf zorgvuldig is, zowel naar inhoud als met betrekking tot de wijze van totstandkoming.** Het advies dient dus onder meer de direct werende normen aan te duiden die van toepassing zijn en de strijdigheid van de aanvraag met deze normen afdoende te motiveren.

Eerzijds is er de schending van het passief behoudsbeginsel:

Artikel 6.4.3. onroerenderfgoeddecreet stelt : *"Het is verboden beschermde goederen te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde ervan aantasten."*

In het advies van het Agentschap Onroerend erfgoed wordt gesteld dat het perceel van de aanvraag momenteel nog landbouwgrond is en dat het omvormen van deze landbouwgrond naar bouwgrond ingaat tegen de bescherming.

Het perceel 940C is volgens het gewestplan volledig gelegen binnen woongebied. Het betreft dus geen landbouwgrond of akkerland. Dat het perceel bouwgrond is werd tevens bevestigd in het afgeleverde stedenbouwkundig attest uit 2001 en door de activeringsheffing die de eigenaar van de grond heeft ontvangen.

Het advies van het agentschap onroerend erfgoed is bijgevolg niet nauwkeurig waardoor de voorgehouden schending van het passief behoudsbeginsel in vraag gesteld kan worden. Bovendien zal de industrieel-archeologische waarde van de omgeving van de molen van Larum niet in het gedrang worden gebracht door het bouwen van een eengezinswoning.

Anderzijds is er de schending van het beschermingsbesluit:

Sedert 2015 bepaalt artikel 6.1.1/1. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013: *"De beschermingsvoorschriften kunnen geen beperkingen opleggen die werken of handelingen absoluut verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, noch de realisatie van die plannen en hun bestemmingsvoorschriften verhinderen."*

De Raad van State oordeelde dat om wettig te zijn, een beschermingsbesluit – zoals iedere individuele overheidsbeslissing – moet kunnen worden ingepast in de bestaande regelgeving, waaronder de voorschriften van bestemmingsplannen. (RvS 22 januari 2021, nr. 249.570, Caluwaerts; RvS nr. 247.608 van 20 mei 2020; RvS nr. 242.572 van 9 oktober 2018)

In het arrest-Le Grelle (RvS 6 juni 2002, nr. 107.428, Le Grelle) stelde de Raad van State het principe vast dat een beschermingsbesluit niet overeenstemt met het bestemmingsplan wanneer zij de hoofdbestemming onmogelijk maakt en slechts één nevenfunctie toelaat. Deze visie werd naderhand door de Raad van State nog in verschillende arresten bevestigd. (RvS 6 juli 2004, nr. 133.584, De Mey en RvS 13 oktober 2006, nr. 163.594, NV Constructo)

In het arrest Van Labeke (RvS 23 juni 2004, nr. 132.901, Van Labeke) oordeelde de Raad van State dat de bescherming (tot behoud van een hoogstamboomgaard met als opgelegde erfdienstbaarheid het verbod op het vellen, onwortelen of beschadigen van de hoogstammige fruitbomen) het bebouwen van de betrokken percelen, gelegen in woongebied met landelijk karakter, onmogelijk maakt. Het beschermingsbesluit werd vernietigd.

Het is ondertussen dus vaststaande rechtspraak van de Raad van State dat een beschermingsbesluit niet zo ver mag gaan dat de verwezenlijking van de hoofdbestemming conform het gewestplan onmogelijk wordt gemaakt.

In het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt gesteld dat het behoud van de restanten van de landelijke omgeving een doelstelling was bij de bescherming en dat het omvormen van deze landbouwgrond naar bouwgrond gaat bijgevolg in tegen de bescherming.

Dit gaat in tegen de rechtspraak van de Raad van State aangezien dit een bouwverbod impliceert. Zoals hiervoor reeds gesteld heeft het perceel van de aanvraag de bestemming

woongebied conform het gewestplan.

Ook het behoud van de visuele relatie tussen de molen en de omgeving wordt in het advies als een doelstelling van de bescherming beschouwd. Het bebouwen van het perceel tast de visuele relatie met de molen aan.

Indien het beroep middelen opwerpt over het advies van het agentschap of de behandeling van dat advies door de vergunningverlener, dient in de beroepsprocedure verplicht advies gevraagd te worden aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed.

In dit advies wordt gesteld dat de situering van de aanvraag in de als dorpsgezicht beschermde omgeving van de maalvaardige windmolen van Larum geenszins betekent dat ontwikkelingen onmogelijk zijn, maar wel dient steeds rekening te worden gehouden met de erfgoedwaarde, de erfgoedkenmerken en -elementen, de draagkracht van de bescherming en de verplichtingen die de bescherming met zich meebrengt. De commissie meent dat het betreffende dorpsgezicht in essentie gericht is op het functioneel houden van de molen en het behoud van de visuele relatie tussen de molen en zijn omgeving. Ze merkt op dat er langs de openbare weg Velveken enkel nog via het betrokken perceel 940C samen met het links aanpalende perceel een vrij zicht is op de hoger gelegen molen, die voor het overige ingesloten ligt achter bestaande bebouwing. Bovendien is deze zone belangrijk voor de windvang van de molen, gelet op de zuidwestelijke ligging ten opzichte van de molen en de bewaarde openheid. Eventuele ontwikkelingen vragen daarom een omzichtige afweging, zodat de goede werking van de molen niet in het gedrang komt en het landelijke uitzicht van de beschermde molensite bewaard blijft.

Desondanks stelt de commissie vast dat de verkavelingsaanvraag uitgaat van een kleinschalige nieuwbouw eengezinswoning. Door de bescheiden omvang (één bouwlaag met deels hellend dak) en de voorziene inplanting in de zuidoosthoek van het huidige weiland blijft de impact op het vrije zicht op de molen vanaf Velveken beperkt. Ook houdt de aanvraag rekening met de molencontext door de maximale nokhoogte van de geplande woning te beperken tot 7m (dit conform een eerder geformuleerde voorwaarde). Verder stelt de commissie vast dat perceel 940C niet gelegen is in de zone van 100m rondom de molen waarin volgens het goedgekeurde beheersplan elke bijkomende bebouwing geweerd moet worden om voldoende windvang te verzekeren. 6 Bijgevolg oordeelt de commissie dat de voorgestelde verkavelingsvoorschriften voldoende garantie bieden om de impact van de voorziene eengezinswoning op het beschermde dorpsgezicht minimaal te houden. Wat betreft de (visuele) impact van de tuinaanleg en eventuele bijgebouwen geeft de verkavelingsaanvraag geen uitsluitsel. Het voorzien van bijkomende constructies in de tuinzone verstoort evenwel de vrije zichtrelatie tussen de molen en zijn omgeving en kan de windvang verder in het gedrang brengen. De commissie dringt daarom aan op een landelijke tuinaanleg met een maximaal open en groen karakter. Tevens vraagt de commissie om bijgebouwen en hoge afsluitingen uit de verkavelingsvoorschriften te weren zodat de openheid achteraan het perceel en het vrije zicht naar de windmolen gevrijwaard blijft.

De commissie adviseert de aanvraag gunstig, op voorwaarde dat:

- de maximum nokhoogte van 7m voor de voorziene nieuwbouw eengezinswoning strikt gerespecteerd wordt;
- in de verkavelingsvoorschriften uitgegaan wordt van een landelijke tuinaanleg met een maximaal open en groen karakter;
- eventuele bijgebouwen en hoge afsluitingen uitgesloten worden om de openheid achteraan het perceel en het vrije zicht naar de windmolen te vrijwaren.

Er wordt aangesloten bij het voorwaardelijk gunstig advies. In de voorwaarden van de vergunning zal opgenomen worden dat het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend

Erfgoed strikt dient nageleefd te worden.

Het verkavelingsplan en de voorschriften worden in rood aangepast waarbij de mogelijkheid tot het oprichten van een bijgebouw wordt geschrapt. De verkavelingsvoorschriften voorzien een maximale nokhoogte van 7m en de hoogte van de afsluiting wordt in de voortuinstrook beperkt tot 1m en in de zij- en achtertuin tot maximaal 2m.

Door de dakverdieping te beperken tot de eerste 10m van het hoofdgebouw, de inplanting van het hoofdgebouw op ruime afstand van de molen, de aanwezige bebouwing en beplanting in de omgeving en het verbod tot het oprichten van een bijgebouw kan in alle redelijkheid worden gesteld dat voorliggende aanvraag genoeg garantie biedt om zowel de windvang als de zichtlijnen op de molen in voldoende mate te respecteren. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft bij de totstandkoming van haar advies deze aspecten onvoldoende betrokken.

Tot slot verwijst het advies van het Agentschap Onroerend erfgoed ook naar een afwegingskader over niet bebouwde ruimte in beschermde erfgoedsites. Echter is dit geen verordenend instrument, noch een direct werkende norm waaraan een aanvraag moet getoetst worden.

Het aangevraagde is mits voorwaarden in overeenstemming met direct werkende normen van erfgoed inzake het actief en passief behoudsprincipe.

De opmaak van een archeologienota is niet vereist.

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

De opmaak van een m.e.r.-screeningsnota is niet vereist.

BEOORDELING DUUR, VOORWAARDEN EN LASTEN⁴
--

Er wordt voorgesteld voorwaarden op te leggen

Alle hierboven voorgestelde voorwaarden zijn voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant.

Er wordt voorgesteld lasten op te leggen

De hierboven voorgestelde lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

⁴ Als er lasten aan een omgevingsvergunning verbonden zijn, blijft de overdrager ertoe gehouden ten aanzien van de bevoegde overheid tenzij deze met de substitutie van haar schuldenaar heeft ingestemd.

BESLUIT

Artikel 1 Beslissing

Het beroep nummer OMBER-2021-0881 werd ingesteld door Marcel Van den Vonder, aanvrager, tegen de weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Geel op 02/08/2021, voor het verkavelen in 1 lot voor een vrijstaande eengezinswoning en 1 lot voor een zone non-aedificandi.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste verkavelingsvoorschriften en -plan onder volgende voorwaarden en lasten:

- Het advies van Fluvius System Operator dient strikt nageleefd te worden;
- Het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed dient strikt nageleefd te worden.

Artikel 2 Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen.

De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit).

De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data ook in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 Start vergunningsduur

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 Verval in geval van vergunning

De termijn waarna de omgevingsvergunning vervalt, staat beschreven in art. 99, 100 en 101 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, of in art. 102 en 103 ingeval het om een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gaat.

Artikel 5 Beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltijd van vijfenveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het Decreet

van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:
Raad voor Vergunningsbetwistingen
Ellips-gebouw
Koning Albert II – laan 35 bus 81
1030 Brussel

Antwerpen, in zitting van 20 januari 2022.

Aanwezig: mevrouw Cathy Berx, gouverneur-voorzitter, de heer Luk Lemmens, mevrouw Kathleen Helsen, de heer Jan De Haes, mevrouw Mireille Colson, leden en de heer Maarten Puls, provinciegriffier

Verslaggever: Luk Lemmens

In opdracht:
De Provinciegriffier,
Maarten Puls

De Voorzitter,
Cathy Berx

Maarten Ronny Puls
De Provinciegriffier



27/01/2022

Cathy Hilde Berx
De gouverneur

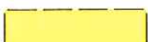


31/01/2022

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

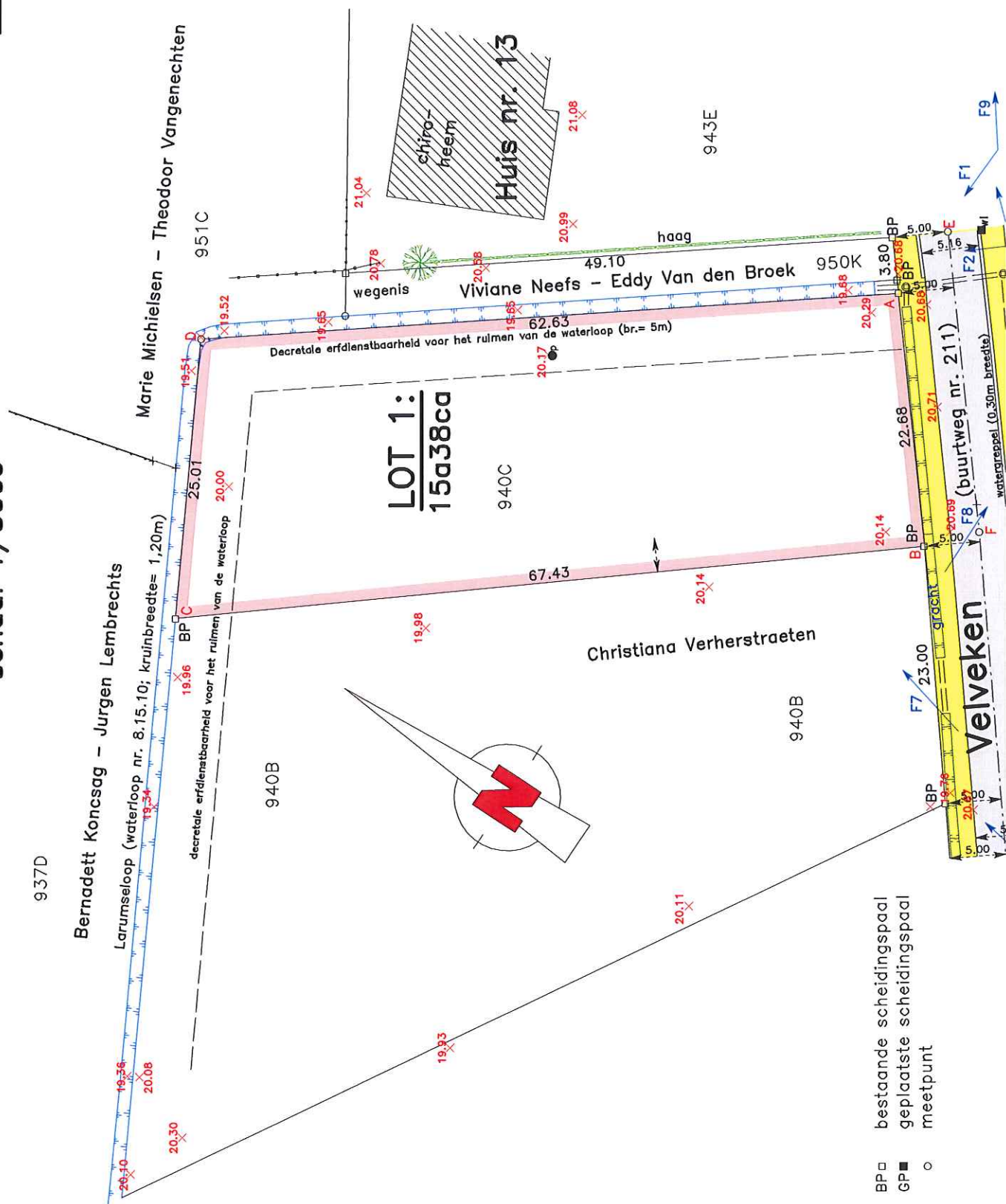
opgemaakt te 2235 Hulshout op 17 juli 2020 door:

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

BESTAANDE TOESTAND:
schaal 1/500e

schaal 1/500e

- huidig gebruik: landbouwgrond.
- het geheel is volgens het gewestplan in een BPA, RUP of een niet vervallende BPA.
- het terrein is iets lager gelegen dan de omgeving.
- De Velveken straat is een gemeente eigen straat.
- er zijn geen erfdienstbaarheden gevonden.
- dienstbaarheid van doorgang voor hield.
- het aangevraagd perceel is vrijgesteld van de gemeentelijke afvalstoffenwet.
- toe te voegen gezien de oppervlakte van 1,5 ha.
- logische zone.
- het is niet gelegen in een mogelijk gebied.



- volgens het gewestplan Herentals- in een BPA, RUP of een niet verv.
- Velveken straat is een voldoende
- de huidige breedte van de straat
- de aanvraag geschiedt voor het c
- vrijstaande eengezinswoning, met dak + voor kavel (lot 2): geschikt
- de bouwhoogte blijft beperkt gezien windmolen van Larum" met kroonl (zie advies Monumenten en Lands
- het perceel paalt aan de Larumse
- het ruimen van de loop met een
- het perceel is niet gelegen in een voor overstromingen.

strook voor bijgebouwen
wordt uit de vergunning
gesloten

ONTWERP:

schaal 1/500e

937D

Bernadett Koncsag - Jurgen Lembrechts

Larumseloop (waterloop nr. 8.15.10; kruinbreedte= 1,20m)

Marie Michielsen - Theodoor Vangenechten

1C

LOT 2:
4a15cd

940B

~~LOT 1:
11a23ca~~

Viviane Neefs - Eddy Van den Broek 950K

Christiana Verherstraeten

943E

940B

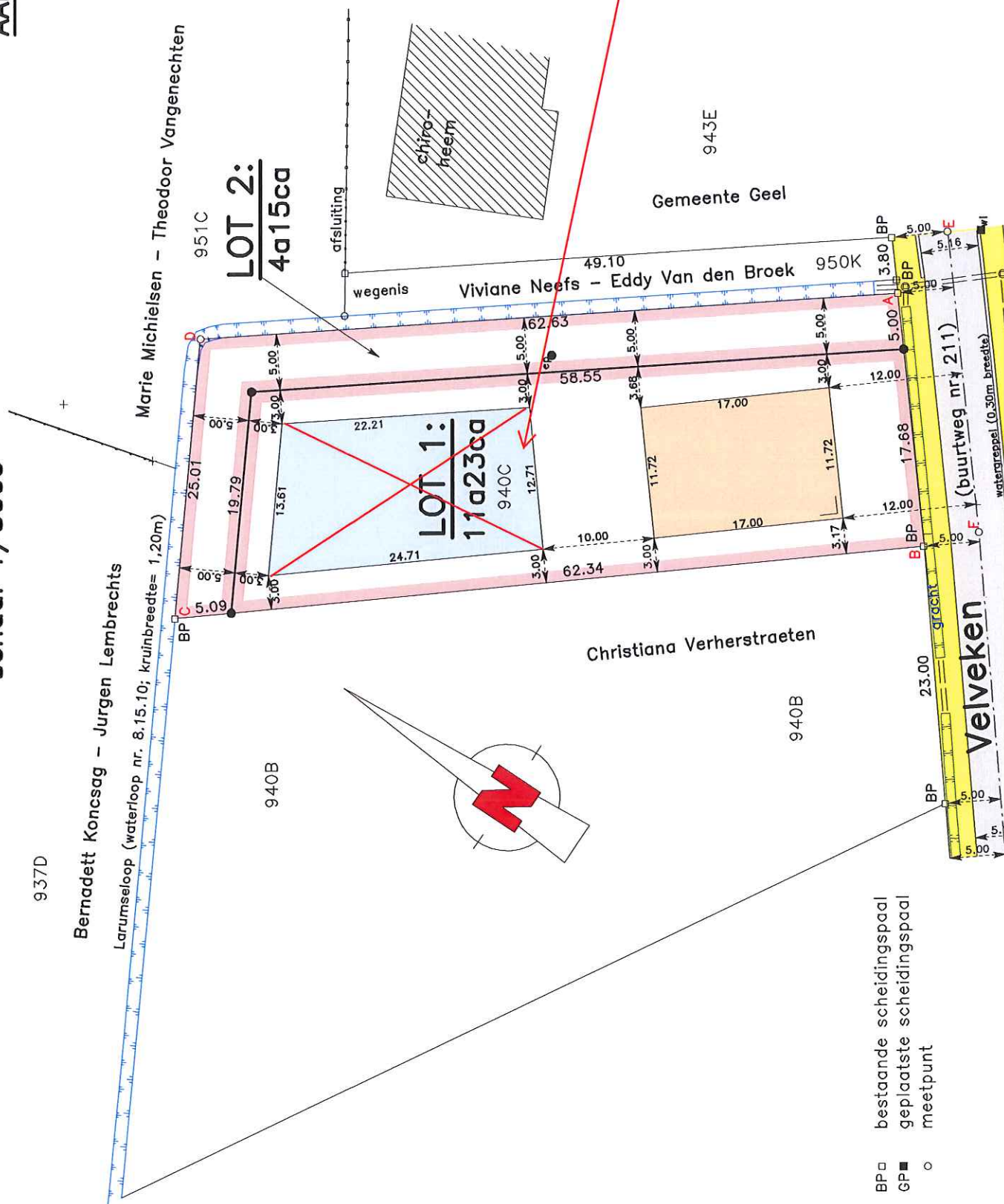
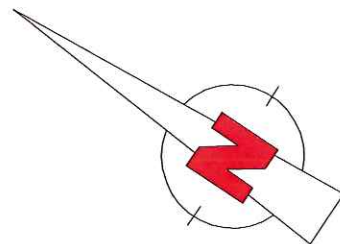
Velviken

BP ☐ bestaande scheidingspaal
GP ☒ geplaatste scheidingspaal
o meetpunt

BP: GP:

meetpunt

watergreppel (0.30m breedte)



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; dlt 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. 30m²) 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 50m²; 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 30m² 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 openluchtwembad.

LOT 2: groot 4a15caBestemming:

- Tuin, met een breedte van 5m langsheen de kruin van de waterloop, bezwaard met een erfdienstbaarheid 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.

Cathy Hilde Bex
De gouverneur



31/01/2022

Maarten Ronny Puls
De Provinciegriffier



27/01/2022