

Dossiernummer: SA/ 2490
Datum aanvraag: 30/01/2023
Behandeld door: Joel Henderickx

Stedenbouwkundig attest Geel

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

LRD LANDMETINGBVBA
Holven 162
2440 Geel

Gegevens van het perceel

St.-Corneliusstraat 2440 Geel en
Velveken 2440 Geel
Kadastraal gekend als:
(afd. 4) sectie D 940 B

Ingewonnen adviezen

Provincie Antwerpen

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 15/02/2023 met als referentie WAAD-2023-0238:

Zie bijlage

Onroerend Erfgoed

Ongunstig advies dd. 22/02/2023 met als referentie 4.002/13008/114.5:

Zie bijlage

Advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige

ambtenaar niet worden ingewonnen.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Historiek:

dossiernummer:1466 - Stedenbouwkundige attesten

Datum aanvraag: 24/11/1999

Beslissing: Positief

Onderwerp: Nieuwbouw eengezinswoning

Bepaling welk plan van toepassing is

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 28 juli 1978 - Gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28/07/1978 gelegen in woongebied.

In deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. 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 perceel is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is niet gelegen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Verordeningen

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen goedgekeurd op 25 juni 2018.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en vertraagde afvoer van hemelwater goedgekeurd op 23 juni 2006.

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - basisverordening goedgekeurd op 12 mei 2012.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - verkavelingen goedgekeurd op 12 mei 2012.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Omschrijving

De aanvraag betreft het oprichten van een vrijstaande één- of meergezinswoning.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg.

Art. 4.3.5.§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie «wonen», «verblijfsrecreatie», dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, «gemeenschapsvoorzieningen» of «openbare nutsvoorzieningen», kan slechts worden verleend op

een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
- 2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
- 3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Goede ruimtelijke ordening

Opportunitiestoets

Overeenkomstig artikel 4.3.1§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dient een omgevingsvergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De beoordelingsgronden van de goede ruimtelijke ordening worden omschreven in art. 4.3.1§2 van de VCRO.

Functionele inpasbaarheid

Het oprichten van een vrijstaande één- of meergezinswoning stelt geen beperking aan het gebruik van het perceel. De bestemming van het perceel wordt door de aanvraag niet geschaad. De aanvraag is functioneel in overeenstemming met de functies van de omliggende percelen en deze in de ruimere omgeving van het project voor zover het een ééngezinswoning betreft

Ruimtegebruik – schaal- bouwdichtheid.

De aanvraag heeft een impact op het ruimtegebruik van het perceel. Op een onbebouwd perceel worden immers een hoofdgebouw opgericht. Dit is echter de normale invulling van een bouwperceel. Het project is vooreen ééngezinswoning qua schaal in overeenstemming met de omgeving van dit project.

Visueel-vormelijk, materiaalgebruik.

De aanvraag heeft een impact op het materiaalgebruik en de visueel-vormelijke uitstraling van het gebouw in het straatbeeld.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag is gesitueerd in een dorpsgezicht. De aanvraag heeft invloed op de cultuurhistorische aspecten van het perceel en de omgeving.

Er dient een voorstel tot bebouwing te worden uitgewerkt volgens de verkavelingsvoorschriften van

het rechtsaanpalende perceel.

Mobiliteit

De aanvraag heeft een zeer beperkte invloed op de mobiliteit. Voor een eengezinswoning worden er parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien. Er zal dus geen extra parkeerdruk op het openbaar domein ontstaan. De mobiliteit ten gevolge van een meergezinswoning zal wel te zwaar worden voor de omgeving en de straatuitrusting.

Bodemreliëf

De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op het bodemreliëf.

Hinderaspecten – gezondheid

De aanvraag brengt extra hinder met zich mee voor de omgeving omwille van de ligging in het beschermd dorpsgezicht, gezondheidsaspecten zijn verwaarloosbaar.

Er kan geconcludeerd worden dat het project niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en aanleg omwille van de ligging in een beschermd dorpsgezicht.

Er dient een voorstel tot bebouwing te worden uitgewerkt volgens de verkavelingsvoorschriften van het rechtsaanpalende perceel.

Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 5 juli 2013 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets genoemd wordt. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Enkel wordt bij toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput of de aanleg van een infiltratievoorziening.

Conclusie:

Ongunstig voor het oprichten van een vrijstaande één- of meergezinswoning zoals aangevraagd omwille van volgende redenen:

De omgeving wordt bijna uitsluitend gekenmerkt door eengezinswoningen, wat ook de meest aangewezen woonvorm is in de landelijke omgeving waarbinnen de aanvraag gesitueerd is.

Het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 22/02/2023 met kenmerk 4.002/13008/114.5:

Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat de handelingen afbreuk doen aan de bescherming. Het perceel is gelegen ten zuiden van de windmaalvaardige molen van Larum. Rond deze molen is een dorpsgezicht beschermd, enerzijds om een goede windaan – en afvoer te vrijwaren (= molenbiotoop), anderzijds om het oorspronkelijk agrarisch karakter van de omgeving waar mogelijk te behouden. Zo vraagt de bescherming voor enkele bestaande woningen, waaronder de historische kempische hoeve schuin achter dit perceel, expliciet het behoud in hun huidig uitzicht. Voor die hoeve is dit een éénlaags bakstenen volume onder pannen zadeldak. Woningen van twee bouwlagen onder plat dak passen typologisch en ruimtelijk niet bij de aanwezige bebouwing in het beschermde dorpsgezicht met het landelijk karakter. Een woningvorm van twee bouwlagen onder zadeldak past evenmin in het dorpsgezicht aangezien deze door zijn nokhoogte van 11 m een te grote impact zal

hebben op de windvang van deze maalvaardige molen.

Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met:

- Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet)
- Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet.

Er kan enkel een ééngezinswoning worden opgericht met een éénlaags volume onder zadeldak overeenkomstig de voorschriften van verkaveling V_202100258, die op het linksaanpalende perceel werd goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 20/01/2022.

Ondertekening

Te Geel, 13 maart 2023

Namens het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur

De burgemeester

François Mylle

Vera Celis