

Stad Geel

VERKAVELING VOOR WONINGEN

van grond gelegen:
Mon van Genechtenstraat

kadastergegevens:
afdeling 1, sectie I, nummers 2273F3, 2273E3 en 2278A

stedenbouwkundige voorschriften

(omgevingsvergunning V202400020)

**Gevoegd bij de
omgevingsvergunning voor
het verkavelen van gronden,
verleend door het
Schepencollege in zitting
van 15 april 2025**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

ALGEMENE BEPALINGEN

Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.

Achtergevelbouwlijn: grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

Bijgebouw: Bijgebouwen staan steeds ten dienste van het hoofdvolume en zijn bijgevolg ondergeschikt aan het hoofdvolume. Dat maakt dat bijgebouwen steeds kleiner blijven dan het hoofdvolume. Zie ook definitie hoofdgebouw.

Carport: Een overkapping waaronder men een auto min of meer beschermd tegen weersinvloeden kan parkeren, meestal bij een woning.

Dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

Dakvlakvenster: in het dakvlak liggend venster.

Dakkapel: uitbouw op een dak met één of meer ramen.

Gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken.

Gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.

Hoofdgebouw: Het hoofdgebouw is het gebouw dat, qua schaal, grootte, afmetingen en bestemming, als het primaire bouwwerk op een bouwperceel kan worden beschouwd.

Huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.

Kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als voorgevel is afgewerkt.

Uitbouw/uitsprong: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

Volle grond: Onverharde oppervlakte, waar ook ondergronds geen verharding aanwezig is. Substraatlagen boven een ondergrondse kelder of parkeergarage tellen niet mee als volle grond, ongeacht hun dikte.

Voorgevelbouwlijn: Een bouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop één van de gevels van een gebouw is geplaatst. Een voorgevelbouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop de voorgevel moet worden geplaatst. Op de plaatsen zonder voortuin valt deze samen met de rooilijn. Een achtergevelbouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop de achtergevel moet worden geplaatst.

Voortuin: Het deel van de tuin tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.

Vrijstaande gevel: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.

Vrijstaand gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.

Zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

Zijtuin: Het deel van de tuin tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw.

Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften

Zowel wat de gevel- en de dakmaterialen als de kroonlijsthoogte en dakhelling betreft, dient binnen één huizenblok een harmonie in materiaalgebruik, hoogten en dakhellingen te worden nagestreefd. Daartoe zullen alle gevelmaterialen en zichtbare constructiedelen van de gebouwen van eenzelfde bouwblok onderling een harmonisch geheel moeten vormen en zodanig ontworpen dat ze in harmonie zijn met het 'referentiebeeld van de omgeving.

Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Bij nieuwbouw, verbouwing of herbouw verzekert het hoogteprofiel van een gebouw in een gevelrij een harmonieuze aansluiting met de naastliggende gebouwen.

ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

Dakkapellen

Gevallen waarin de oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak: steeds toegelaten
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak: enkel toegelaten bij vrijstaande bebouwing
- op het voorste dakvlak

Plaatsing van oprichting:

- op minimum 1 meter afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel
- In- en uitsprongen in hellende daken behouden een afstand van minimum 1,00 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Afmetingen:

- De afmetingen van de in- en uitsprongen moeten in verhouding zijn tot de oppervlakte van het dakvlak en de schuine dakvorm moet duidelijk herkenbaar blijven.
- De dak in- of uitsprong in de hoogte is maximaal 1/2 van de dakhoogte en heeft een breedte van maximaal 2/3 van de gevelbreedte.
- De in- en uitsprongen mogen de kroonlijst niet onderbreken, tenzij de harmonie van het straatbeeld dit toelaat.

Dakterrassen in het dakvolume

De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2m.

De oprichting van dakterrassen, binnen of buiten het normaal geldende gabarit, is toegelaten op minimum 1,90 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen en op voorwaarde dat een terrasafsluiting wordt aangebracht, niet hoger dan 1,20 meter en bestaande uit hout, metaal en/of veiligheidsglas.

Voortuin-zijtuin

Hellende op- en afritten in de voor-, zijtuinstroken en achtertuin: verboden

Voortuinen zijn vrij van constructies.

Onder de voortuin is het niet toegelaten kelders aan te leggen. De strikt noodzakelijke trappen en hellingen om het gebouw te bereiken, kelderopeningen, putten en reservoirs, kunnen worden toegelaten in zoverre dit niet in strijd is met het advies van de wegbeheerder, maar mogen de inrichting van de voortuin als tuin niet aantasten.

Technische installaties worden inwendig in het gebouw aangebracht, tenzij dit door de aard van de installatie niet mogelijk is. Wanneer een inwendige plaatsing niet mogelijk is, worden de technische installaties en alle bijhorende leidingen zo geplaatst dat ze op geen enkel moment zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Hiervoor dient een duidelijke verantwoording bij de aanvraag tot omgevingsvergunning te worden gevoegd.

Erfscheidingsen

Perceelsafsluitingen omvatten zowel de afsluitingen langs het openbaar domein als de afsluitingen tussen percelen onderling.

Perceelsafsluitingen bestaan uit een levende haag van standplaatsgeschikt, streekeigen en inheems groen.

Voor de zone binnen een straal van 25,00 m rond de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw kan worden afgeweken van het verplichte inheemse karakter van de perceelsafsluiting op voorwaarde dat de woning bewoond is en/of het bedrijfsgebouw in gebruik is.

In combinatie met een levende haag kunnen draadafsluitingen of open hekwerk in metaal of hout toegestaan worden. Er wordt aangeraden om voldoende faunapassage te voorzien (bv. egelwegels). Aan elke zijdelingse perceelsgrens kan een gesloten afsluiting worden toegestaan met een lengte van maximaal 6,00 m en een hoogte van maximaal 2,00 m. Deze gesloten afsluiting bevindt zich niet in de voortuin.

Niet gemeenschappelijke perceelsafsluitingen worden geplaatst op het eigen perceel, waarbij levende hagen op een afstand van minimaal 0,50 m van de perceelsgrens worden geplaatst.

Werken waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (en latere wijzigingen) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, vermeldt voor welke werken, handelingen en wijzigingen geen omgevingsvergunning vereist is. Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, conform dit besluit of enig ander uitvoeringsbesluit in verband met vergunningsplicht, geen omgevingsvergunning vereist is, zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met andere voorschriften in deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met de voorschriften van de bouwcode, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling beoogt de realisatie van 11 loten voor een vrijstaande eengezinswoning	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing 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'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er kunnen beperkte bijgebouwen in functie van de tuin worden toegelaten, zoals: berging, tuinhuis, etc. Er kan onder geen beding een woonfunctie worden toegestaan, uitgezonderd zorgwoning.	In achtertuinen kunnen tuinbergingen en andere constructies ingeplant worden, ten dienste van het hoofdgebouw en op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone rondom het hoofdgebouw.	Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Er geldt een absoluut minimum aandeel onbebouwde en natuurlijk ingerichte ruimte op volle grond per perceel, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel: • kleiner dan 250,00 m²: min. 30% van de

	oppervlakte van het perceel; • 250,00 m² tot 499,00 m²: min. 40% ; • 500,00 m² tot 749,00 m²: min. 50%; • 750,00 m² tot 1.000,00 m²: min. 60% ; • 1.000,00 m² tot 1.500,00 m²: min. 65% ; • groter dan 1.500,00 m²: min. 70%; Het gebruik van kunstgras is verboden Het is verboden waardevolle bomen te vellen, te rooien of te beschadigen.
--	---

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) BESTEMD VOOR OPEN BEBOUWING

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet in de oprichting van eengezinswoningen.	Open bebouwing op te richten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan is de strook voor hoofdgebouwen ingetekend.	Inplanting op de voorgevelbouwlijn en verder: • achtergevel: op minimum 8m achter de voorgevel en maximum zoals aangeduid op plan. • zijgevel: binnen de bouwstrook zoals weergegeven op het plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De minimum- en maximumafmetingen voor het hoofdgebouw garandeert enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.	GABARIT • voorgevelbreedte: Minimum 7m en maximum zoals aangeduid op het plan • bouwhoogte: Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dak oversteek: Maximum 6,5m, nokhoogte maximum 11m. Bij een woning met een plat dak mag de kroonlijsthoogte maximum 7m bedragen.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien. Bij de inplanting wordt respectvol omgegaan met de grens tussen privaat	GEVELMATERIALEN Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, zichtbeton, natuursteen of metaal op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.

en openbaar domein. Uitritten of parkeerplaatsen worden bijvoorbeeld zo geplaatst dat geen bomen of straatmeubilair verwijderd moeten worden om er gebruik van te maken.	DAKVORM Schuin dak met helling van maximum 55°. Plat dak is eveneens toegelaten. DAKMATERIALEN Pannen, (kunst-)leien, zink, koper, zonnepanelen. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter.
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De strook voor bijgebouwen bevindt zich tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.	Er geldt een absoluut minimum aandeel onbebouwde en natuurlijk ingerichte ruimte op volle grond per perceel, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel: • kleiner dan 250,00 m²: min. 30% van de oppervlakte van het perceel; • 250,00 m² tot 499,00 m²: min. 40% ; • 500,00 m² tot 749,00 m²: min. 50%; • 750,00 m² tot 999,00 m²: min. 60% ; • 1.000,00 m² tot 1.499,00 m²: min. 65% ; • groter dan 1.500,00 m²: min. 70%; Bijgebouwen met een hellend dak dienen op minstens 3 meter van de perceelsgrens te worden opgetrokken.

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De minimum- en maximumafmetingen voor het bijgebouw garandeert enerzijds een optimale integratie in de ruimtelijke omgeving en geven anderzijds voldoende creatieve ruimte waarbinnen de architectuur zich op een ruimtelijk verantwoorde manier kan ontwikkelen.	Gemeten van het grondpeil: • tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3,5m • tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximum 6m

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.	GEVELMATERIALEN: Alle gevels in gevelbaksteen, hout of sierbepoistering, eventueel te combineren met natuursteen, kunststof, zichtbeton of metaal op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. DAKVORM: • Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak • Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45° DAKMATERIALEN Architecturale kwaliteit, kwalitatieve afwerking, duurzaam en esthetisch materiaalgebruik. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter.
--	--

2.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient nageleefd te worden: • er gelden minimale volumes van hemelwaterputten; • er gelden normen voor infiltratievoorzieningen en buffervolume voor grote verharde oppervlakte (als om technische redenen geen infiltratievoorziening kan aangelegd worden); • het opgevangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, kuiswater, wasmachine en buitengebruik; • uiterlijk bij de ingebruikname van het gebouw, de verharding/uitbreiding, het bijgebouw, de overdekte constructie of de	Alle verhandingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of water passerende materialen. Plaatsen van een hemelwaterput en/of infiltratievoorziening overeenkomstig de geldende voorschriften.

verharding worden hemelwaterput, infiltratie- of buffervoorziening of vertraagde afvoer geplaatst en in gebruik genomen en blijven vanaf dan ook in gebruik; • mogelijkheid om verplichtingen met betrekking tot hemelwater collectief op te nemen.	
--	--

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De bouwvrije stroken, evenals de achtertuin dient met groen aangelegd te worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Buiten de bouwzones kunnen verhardingen worden toegestaan voor bijgebouwen, terras, tuinpaden en strikt noodzakelijke opritten. De groenzones op eigen perceel moeten het afstromende regenwater van de verhardingen kunnen opvangen en vertraagd in de bodem laten afvoeren.
Het parkeren dient opgelost te worden op de eigen kavel.	De parkeerplaatsen dienen aangelegd in de bouwvrije zijtuinstroken zoals voorzien op het vergunde verkavelingsplan. De ingetekende inritten dienen aangelegd zoals voorzien op het vergunde verkavelingsplan.

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bijkomend geldt een absoluut minimum aandeel onbebouwde en natuurlijk ingerichte ruimte op volle grond per perceel, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel: • kleiner dan 250,00 m²: min. 30% van de oppervlakte van het perceel; • 250,00 m² tot 499,00 m²: min. 40% ; • 500,00 m² tot 749,00 m²: min. 50%; • 750,00 m² tot 999,00 m²: min. 60% ; • 1.000,00 m² tot 1.499,00 m²: min. 65% ; • groter dan 1.500,00 m²: min. 70%; De oppervlakte van een voortuin bestaat uit minimaal 50% onbebouwde en natuurlijk ingerichte ruimte op volle grond. • Verharding in de voortuin is slechts toegelaten indien: - de verharding niet tot resultaat heeft dat er een parkeerplaats op het openbaar domein verdwijnt; - De aanleg geen ingrijpende wijzigingen van de aanleg van het openbaar domein vraagt. OPHOGINGEN

	Een ophoging van tuingrond is enkel toegestaan indien deze wordt gerealiseerd aansluitend aan de woning, met een oppervlakte van maximaal 80,00 m ² en met een hoogte maximaal gelijk aan de vloerpas. Bovendien moet worden aangetoond dat alle hemelwater op het eigen terrein kan worden opgevangen en de ophoging geen overlast veroorzaakt.
--	---