

Stad Geel

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen:  
Retieseweg

kadastergegevens:  
afdeling 2, sectie A, nummer 591/L028

**Stedenbouwkundige Voorschriften**

**(V 20240002)**

**Gevoegd bij de  
verkavelingsvergunning,  
verleend door het  
Schepencollege in zitting  
van XXXXXXXX**

## 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;**  
Bouwvrije Voortuinstrook: **strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;**  
Bouwvrije zijtuinstrook: **strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande gevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;**  
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: **bebouwingwijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken;**  
Gekoppelde bebouwing: **bebouwingwijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;**  
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: **uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;**  
Voorgevelbouwlijn: **denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;**  
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.**

### 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.

### Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok zo nodig aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte en de dakvorm (helling en nokhoogte) betreffen, zelfs indien dit een afwijking van deze voorschriften inhoudt.

### 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: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.

Plaatsing van oprichting:

- op 0,40 meter uit de snijlijn van het voorgevelvlak met het voorste dakvlak
- op minimum 1 meter afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel

Afmetingen:

- maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 meter per dakkapel en een onderlinge afstand van ten minste 2 meter;
- maximumhoogte: de nokhoogte van de dakkapel is maximum 2/3 van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

### **DAKERRASSEN 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.

### **UITSPRUNGEN UIT HET GEVELVLAK**

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1) uit de voorgevel:

Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid

a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur

b) Luifels: maximumuitsprong 1 meter op minimum 2,50m boven het trottoirniveau

2) uit de vrijstaande zijgevel:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwrijpe zijtuinstrook bevinden

3) uit de achtergevel:

a) Terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2m op ten minste 2 meter afstand van elke perceelsgrens

b) Erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

b) Bij vrijstaande bebouwing:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijpe strook bevinden.

### **ERFSCHIEDINGEN**

Afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg, Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

**In de voortuinstrook** : in de voortuin hebben de draadafsluitingen, open smeedwerk en hagen een hoogte van maximum 1,20m met uitzondering van de inrijpoorten. In bochten en bij kruispunten zijn levende hagen niet hoger dan 0,70m. Het zicht hierboven moet vrij zijn in functie van een goed overzicht over de rijbaan.

- afsluitingen worden op de rooilijn geplaatst
- hagen moeten tenminste 50cm uit de rooilijn worden geplaatst

**Afsluitingen welke toegelaten zijn in zij- en achtertuinen:**

- levende hagen of struiken
- draadafsluiting, eventueel gecombineerd met palen en lage betonplaten
- afsluitmuren in baksteen
- houten panelen
- gemeenschappelijke hagen worden aangebracht op de perceelsgrens; indien ze niet gemeenschappelijk opgericht worden, moeten ze minimaal 0,50m van de perceelsgrens ingeplant worden

Toegelaten afmetingen en plaatsing draadafsluitingen en hagen:

- o Gemeenschappelijke tuinafsluitingen worden geplaatst op de perceelsgrens.
- o Niet gemeenschappelijke tuinafsluitingen worden geplaatst op het eigen perceel, levende hagen op minimum 0,5m van de perceelsgrens.
- o Palen gecombineerd met lage betonpanelen van maximum 0,50m hoog en daarboven een draad: hoogte tot maximum 2m.
- o Draadafsluiting: maximale hoogte van 2m.
- o Een haag/struik eventueel versterkt met paaltjes en draad: maximale hoogte van 2m.

Toegelaten afmetingen en plaatsing afsluitmuren in baksteen en houten panelen:

- o **In de zijtuinstrook:**
  - Vanaf de voorgevelbouwlijn: een hoogte van maximum 1m
  - Vanaf 5 m achter de voorgevelbouwlijn: een hoogte van maximum 2m
- o **In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:**
  - Bij vrijstaande bebouwing tot 10m achter de achtergevelbouwlijn en een maximale hoogte van 2m
  - Bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw en een maximum hoogte van 2m
  - Bij gegroepeerde en aaneengesloten bebouwing behalve kopgebouwen: afsluitingen met een hoogte van maximum 2m op alle perceelsgrenzen

### **HELLENDE OP- EN AFRITTEN**

In de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden

### **WIJZIGING VAN HET BODEMRELIËF**

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht worden dan het trottoirniveau.

### **DAKERRASSEN**

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.

### **AUTOGARAGES EN CARPORTS IN DE BOUWVRIJE STROKEN (\*):**

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 meter van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) Plaatsing :
  - 1) In de zijtuinstroken:
    - De voorgevel op tenminste 5 meter uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
    - Een zijgevel op de perceelgrens.
  - 2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
    - Voorgevel binnen de eerste 10 meter van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
    - Maximumbreedte: 3 meter; maximumdiepte: 6 meter.
    - Een zijgevel op de perceelgrens.
- b) Bouwhoogte :
  - Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: max. 4 meter
- c) Gevelmaterialen:
  - Alle gevels in gevelsteen
- d) Dakvorm:
  - Plat dak
- e) Bijkomend voor de carports:
  - Palen voorzien op min. 0,50m van de perceelsgrens.
  - Het platte dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens.

### **(\*) Noot:**

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

- 1° de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:
- 2° door de aanvrager en de door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

### **WERKEN WAARVOOR GEEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING 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 stedenbouwkundige vergunning nodig is, vermeldt voor welke werken, handelingen en wijzigingen geen stedenbouwkundige vergunning vereist is. Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, conform dit besluit of enig ander uitvoeringsbesluit in verband met vergunningsplicht, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met andere voorschriften in deze verkavelingsvergunning, met de voorschriften van verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving.

### **Zonnepanelen en zonneboilers**

De voorziening van zonnepanelen en zonneboilers op de hellende daken is toegelaten.

De voorziening van zonnepanelen en zonneboilers op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m. In de bouwvrije stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden.

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling beoogt de realisatie van 1 loten voor een vrijstaande eengezinswoning</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>.</p>

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verkaveling voorziet een strook voor bijgebouwen, achter een 10m diepe bouwvrije tuinstrook, met een diepte zoals aangeduid op plan. Hierin kunnen beperkte bijgebouwen in functie van de tuin worden toegelaten, zoals: berging, poolhouse, etc. Er kan onder geen beding een woonfunctie worden toegestaan.</p>	<p>Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 75m<sup>2</sup> bedraagt; op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p>

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone rondom het hoofdgebouw.</p>	<p>Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling voorziet in de oprichting van een eengezinswoning.	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: <ul style="list-style-type: none"><li>- achtergevel: op minimum 8m achter de voorgevel en maximum zoals aangeduid op plan</li><li>- zijgevel: op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook zoals weergegeven op het plan</li></ul>

#### 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 <ul style="list-style-type: none"><li>- voorgevelbreedte: Minimum 7m en maximum zoals aangeduid op het plan</li><li>- bouwhoogte: Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: Maximum 6,5m, nokhoogte maximum 11m. Bij een woning met een plat dak mag de kroonlijsthoogte maximum 7m bedragen.</li></ul>

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.	<b>GEVELMATERIALEN</b> 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.  <b>DAKVORM</b> Schuin dak met helling van maximum 55°. Plat dak is eveneens toegelaten.  <b>DAKMATERIALEN</b> 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)

---

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 10% van de perceelsoppervlakte bedraagt en 75m<sup>2</sup> niet overschrijdt, op te richten ná of gelijktijdig met het hoofdgebouw</p> <p>De strook voor bijgebouwen bevindt zich tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.</p>	<p>Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10m achter de strook voor hoofdgebouwen.</p> <p>Overige gevels:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- binnen de bouwstrook, aangeduid op het plan en verder</li><li>- hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan</li></ul> <p>Gevels op de perceelgrens dienen te worden uitgevoerd in een steense muur van dragend baksteenmetselwerk op de perceelsgrens.</p>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p>	<p>Gemeten van het grondpeil:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3m</li><li>- tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximum 6m</li></ul>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat een zekere architecturale vrijheid wordt voorzien.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN:</b> Alle gevels in gevelbaksteen, hout of sierbepoetsing, 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.</p> <p><b>DAKVORM:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak</li><li>- Overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°</li></ul> <p><b>DAKMATERIALEN</b> Pannen, (kunst-)leien, zink, koper en zonnepanelen.</p>

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

---

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De gewestelijke verordening hemelwater dient nageleefd te worden.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen.  Plaatsen van een hemelwaterput overeenkomstig de geldende voorschriften.



### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. VERHARDINGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
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 terras, tuinpaden en strikt noodzakelijke opritten.

#### 3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Deze strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.  Binnen de zone voor binnenplaatsen en tuinen mag bijkomend een houten tuinberging (12m <sup>2</sup> ) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element) op minimum 1 m van de perceelsgrenzen. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 m bedragen.  Niet overdekte constructies met inbegrip van openluchtwembaden kunnen in deze zone eveneens aangelegd worden op minimum 1m van de perceelsgrenzen met een maximale totale oppervlakte van 80m <sup>2</sup> voor alle niet overdekte constructies.