

---

# DOEL VAN DEZE BOUWCODE

---

## Verordening

Deze Bouwcode of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is één van de instrumenten van het stadsbestuur van Geel om vergunningsaanvragen te beoordelen. **Dat gebeurt aan de hand van sterke principes.** Deze zijn de vertaling van wat het stadsbestuur verstaat onder 'goede ruimtelijke ordening' en dit moet bij iedere vergunningsaanvraag worden beoordeeld.

## Bijkomende voorwaarden of gemotiveerd afwijken

Alle voorschriften in deze Bouwcode gelden voor het volledige grondgebied van Stad Geel en blijven daardoor nog steeds algemeen of generiek. Dit zou er in bepaalde gevallen toe kunnen leiden dat het beantwoorden aan deze generieke voorschriften, de principes waarop de Bouwcode is gestoeld, niet ten goede komt. Daarom kan de vergunningverlenende overheid nog steeds bijkomende voorwaarden of lasten opleggen om de goede ruimtelijke ordening te bewaken.

## Meer info

Meer informatie over de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de geldende Vlaamse stedenbouwkundige verordeningen en andere relevante sectorwetgeving is te vinden op de website van het Vlaamse gewest.

> [omgeving.vlaanderen.be](http://omgeving.vlaanderen.be)

Om dezelfde reden wordt het ook mogelijk gemaakt om gemotiveerd af te wijken van de voorschriften. Wanneer een aanvrager van een vergunning kan aantonen dat het niet volgen van de voorschriften beter beantwoordt aan de 'goede ruimtelijke ordening' en m.a.w. aan de sterke principes van deze Bouwcode, dan kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.

## Relatie tot andere instrumenten

De Bouwcode bevat algemene voorschriften die gelden voor het volledige grondgebied. De Bouwcode is daarom ondergeschikt aan instrumenten die gerichte voorschriften bevatten voor een specifiek gebied in Geel, zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen, het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg of een verkavelingsvergunning. Als er een tegenstrijdigheid is tussen de voorschriften van de Bouwcode en één van bovenstaande instrumenten, dan hebben de meer gebiedsspecifieke voorschriften voorrang.

## Relatie tot andere regelgeving

Deze Bouwcode is uiteraard niet de enige regelgeving die kan gelden bij een vergunningsaanvraag. Zowel op het niveau van de stad Geel als op andere bestuursniveaus zijn er nog andere reglementen van toepassing. In bepaalde gevallen moet er over een vergunningsaanvraag ook advies worden gevraagd aan bepaalde instanties (bv. brandweer). Het is daarom steeds mogelijk dat er vanuit deze wetgeving en/of adviezen lasten of voorwaarden worden opgelegd bij een vergunningsaanvraag of dat een aanvraag wordt geweigerd.

Op het niveau van de stad Geel zijn er nog andere instrumenten, visies, masterplannen, etc. waar rekening mee gehouden moet worden. Voorbeelden hiervan zijn het beleidsplan ruimte, het handboek grote projecten, etc.

Op deze site zijn ook onderstaande Vlaamse verordeningen terug te vinden:

- > **Verordening weekendverblijven**
  - > **Verordening toegankelijkheid**
  - > **Verordening hemelwater**
  - > **Verordening wegen voor voetgangersvekeer**
  - > **Verordening breedband**
  - > **Verordening publiciteit**
-

# BOUWCODE

## Stad Geel

---

GEMEENTELIJKE  
STEDENBOUWKUNDIGE  
VERORDENING  
VAN STAD GEEL

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD OP .....

IN OPDRACHT VAN  
STAD GEEL

Werft 20  
2440Geel  
[www.geel.be](http://www.geel.be)

UITGEVOERD DOOR:  
VOORLAND

Dok-Noord 4C 102  
9000 Gent  
[www.voorland.be](http://www.voorland.be)



## Prettig samenleven in onze stad

Iedere Geleenaar wil wonen en leven in een aantrekkelijk, groen en levendig Geel. Dit is de wens, maar ook de verantwoordelijkheid van elke Geleenaar. De zorg die elke Geleenaar als een 'goede huisbeheerder' draagt voor zijn eigen huiskavel, maakt van Stad Geel een aantrekkelijke, groene en levendige woonstad voor jong en oud. Maar wat betekent dit 'goed huisbeheerderschap'? Wat kunnen we verstaan onder goed zorg dragen voor de eigen huiskavel? Daarvoor is deze Bouwcode een handleiding.

De Bouwcode van de Stad Geel die nu voor u ligt, reglementeert het bouwen in de ruime zin in Geel en vormt op die manier een instrument om het gemeentelijke vergunningenbeleid te ondersteunen.

Hoewel het een technisch-juridisch document is, vormt deze Bouwcode een toegankelijk document met duidelijke regels en een logische opbouw. Door de Bouwcode op te vatten als een 'handleiding' is deze verordening een overzichtelijk en gemakkelijk te hanteren document, zowel voor de inwoners van Geel en professionelen als voor de stadsdiensten.

Met deze Bouwcode kunnen het stadsbestuur en haar inwoners samen de schouders zetten onder de verdere uitbouw van Geel tot een mooie, leefbare, ondernemende, circulaire en duurzame stad. Samen, stad en burgers, maken we zo van Geel de stad van morgen waar iedereen aangenaam leeft.



## De Bouwcode is opgebouwd uit zes delen

### DE GEEST van Geel

verankert de sterke principes die als rode draad doorheen de bouwcode lopen en de 'geest' vormen van deze verordening. Daarnaast worden ook enkele duidelijke, heldere regels vastgelegd over de werking van deze verordening zodat iedereen weet waaraan hij zich kan verwachten.



### ELK EEN PLEK in Geel

wil de woonkwaliteit in Geel garanderen en een voldoende diversiteit aan woontypologieën mogelijk maken. Het hoofdstuk start bij de kleinste schaal van het wonen: de kwaliteit van een verblijfsruimte, gaat verder in op de noden van een zelfstandige wooneenheid, van meergezinswoningen en zet tenslotte in op verbreding van het woonaanbod.

### GOED GEBOUWD Geel

is het meest technische deel van de verordening. Dit deel legt de bouwtechnische kwaliteit van een constructie vast, beperkt mogelijke hinder van allerlei technieken en regelt aansluitingen op het openbaar domein.

## GROENBLAUW Geel

zet in op de kwaliteit van de onbebouwde ruimte en beperkt de impact van bouwactiviteiten op het landschap en de omgeving door artikels op te nemen die verharding beperken, het groen karakter van de tuinen stimuleren en beplantingen beschermen. Inzetten op behoud van de open ruimte versterkt Geel als klimaatrobuuste stad.

2

## BEELDIG Geel

bewaakt het beeld van de stad Geel door de gebouwen en elementen die echt het karakter van de stad bepalen te beschermen; door in te zetten op harmonie en door de levendige uitstraling van de stad te garanderen. Karakter, harmonie en levendigheid vormen de drie basiselementen voor de beeldkwaliteit van de stad.

4

6

## MULTIMODAAL Geel

bevat artikels over aspecten van mobiliteit die in een vergunningsaanvraag aan bod komen, namelijk fiets- en autogebruik. Fietsgebruik wordt gestimuleerd door plaats en comfort te bieden. De impact van auto-gebruik op de publieke ruimte en op het straatbeeld wordt in goede banen geleid.

# Hoe moet je deze bouw- code lezen?

## Opbouw per deel

Elk deel wordt ingeleid door een beeld, overzichtsschema en korte tekst. Deze beeldende inleiding zorgt ervoor dat je als lezer in een oogopslag ziet wat er in dit deel terug te vinden is. Bovendien geeft de tekst ook mee waarom dit thema wordt uitgewerkt. Ze verheldert de ambities en doelstellingen achter de artikels die in elk deel zijn opgenomen. Deze artikels zijn de juridische voorschriften waaraan een vergunningsaanvraag moet voldoen. Omdat deze juridische tekst niet altijd even toegankelijk is, worden de artikels in een tweede tekstkolom van een verduidelijkende toelichting voorzien. Zowel in de artikels als in de toelichting worden een aantal begrippen onderlijnd. De definitie van deze onderlijnde begrippen is opgenomen achteraan de Bouwcode.



## Begrippen/definitie > pag 72

Achteraan de Bouwcode zijn de begrippen gedefinieerd die het kader van de Bouwcode vormen.



## 1 DE GEEST van Geel

> p. 8

### 1.1 Sterke principes

- Karakteristieke omgevingen
- Levendige centrumstad
- Open ruimte versterken
- Zuinig, kwaliteitsvol en inclusief ruimtegebruik
- Klimaatneutraal in 2040

### 1.2 Heldere regels

- ART. 1 Toepassingsgebied
- ART. 2 Hiërarchie
- ART. 3 Gemotiveerd afwijken
- ART. 4 Voorwaarden en lasten



## 2 GROENBLAUW Geel

> p. 18

### 2.1 Groennorm

- ART. 5 Groennorm eengezinswoning
- ART. 6 Groennorm meergezinswoning
- ART. 7 Groennorm voortuin

### 2.2 Groene uitstraling

- ART. 8 Perceelsafsluitingen
- ART. 9 Geveltuinen en groenslingers
- ART. 10 Landschappelijke inkleding
- ART. 11 Beplantingsplan

### 2.3 Groenbescherming

- ART. 12 Waardevolle bomen
- ART. 13 Boomcompensatie
- ART. 14 Behoud Kleine Landschapselementen (KLE)
- ART. 15 Groenbescherming tijdens de werken



## 3 ELK EEN PLEK in Geel

> p. 32

### 3.1 Verblijfsruimte

- ART. 16 Minimale hoogte
- ART. 17 Minimale lichtinval
- ART. 18 Minimale luchttoevoer

### 3.2 Wooneenheid

- ART. 19 Samenstelling en minimale oppervlakten
- ART. 20 Meergezinswoningen en opsplitsing
- ART. 21 Buitenruimte
- ART. 22 Aanpasbare woonentiteiten
- ART. 23 Toegankelijkheid
- ART. 24 Afvalberging

### 3.3 Verbreed woonaanbod

- ART. 25 Cohousing



## 4 **BEELDIG Geel**

> p. 44

### 4.1 **Karakteristieke omgeving**

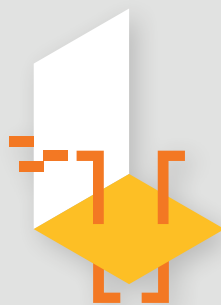
- ART. 26 Behoud van beeldbepalende elementen
- ART. 27 Gevelopbouw
- ART. 28 Gevelesthiek

### 4.2 **Harmonieus straatbeeld**

- ART. 29 Harmonie
- ART. 30 Kavels, bouwdiepte en inplanting
- ART. 31 Bouwhoogte
- ART. 32 Uitsprong en dakkapellen
- ART. 33 Constructies en bijgebouwen

### 4.3 **Levendige stad**

- ART. 34 Levendige plinten
- ART. 35 Niet-zaakgebonden publiciteit
- ART. 36 Zaakgebonden publiciteit



## 5 **GOED GEBOUWD Geel**

> p. 60

### 5.1 **Minder hinder**

- ART. 37 Vloerpas
- ART. 38 Gemene muren
- ART. 39 Vetafscheiders
- ART. 40 Rookuitlaten

### 5.2 **Klimaat en duurzaamheid**

- ART. 41 Circulariteit
- ART. 42 Collectieve stookplaats
- ART. 43 Aansluiting op het warmtenet

### 5.3 **Openbaar domein**

- ART. 44 Grachten
- ART. 45 Inritten
- ART. 46 Gevelrecht



## 6 **MULTIMODAAL Geel**

> p. 72

### 6.1 **Fiets**

- ART. 47 Fietsstalnorm
- ART. 48 Realisatiewijze
- ART. 49 Vormgeving

### 6.2 **Auto**

- ART. 50 Autoparkeernorm
- ART. 51 Gedeeld gebruik
- ART. 52 Realisatiewijze
- ART. 53 Vormgeving
- ART. 54 Toegang





---

# 1 DE GEEST van Geel

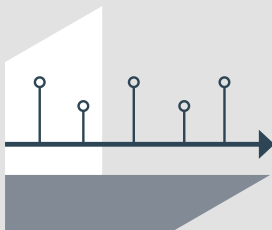
---

**1.1** Sterke principes

**1.2** Heldere regels



## DE GEEST van Geel



### STERKE PRINCIPES

De “sterke principes” zijn een uitdrukking van wat Stad Geel als goede ruimtelijke ordening ziet. Ze vormen de rode draad of de “geest” van de Bouwcode, en worden door de vergunningverlener gehanteerd als leidraad bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. In het vervolg van de Bouwcode zijn ze vertaald in concrete artikels, en omschrijven ze de kwaliteitskenmerken waaraan een project moet voldoen. Daarnaast dienen ze ook om mogelijke afwijkingen te beoordelen.

De vijf principes zijn:

- karakteristieke omgevingen
- levendige centrumstad
- open ruimte versterken
- zuinig, kwaliteitsvol en inclusief ruimtegebruik
- klimaatneutraal in 2040



### HELDERE REGELS

Dit eerste deel geeft ook een aantal ‘heldere regels’ over de werking van deze Bouwcode, vertaald in een aantal artikels. De Bouwcode die u in handen heeft, vormt een kader om vergunningsaanvragen te beoordelen. Duidelijke regels zijn nodig opdat iedereen weet waaraan zich te verwachten tijdens een vergunningstraject.

### Karakteristieke omgevingen

Geel is een stad met karakter, of beter, een stad met verschillende karakters. Het centrum van de stad is iets heel anders dan de centra van Bel, Holven, Stelen, Zammel ... Mosselgoren is iets anders dan Winkelomheide. Elk van de woon- en andere omgevingen in de stad heeft elementen die haar onderscheiden van de rest. Waardevolle historische gebouwen, eeuwenoude bomen en landschapselementen, kapelletjes of grachten ... Terwijl Geel uitgroeit tot een stad die haar ruimte zo zuinig en efficiënt mogelijk gebruikt, blijft het behoud van deze karakteristieke elementen een belangrijke bezorgdheid. De verdere ontwikkeling van de stad mag niet ten koste gaan van haar karakter en mag niet leiden tot eenheidsworst.

De Bouwcode mikt op een harmonisch samengaan van elementen die vandaag het karakter van Geel bepalen, met nieuwe toevoegingen. Een bescherming van zowel erfgoedelementen als waardevolle bomen dient om een behoud van dit karakter te verzekeren. Het is echter niet de bedoeling om dit karakter als iets statisch te verankeren. Vernieuwing blijft zowel mogelijk als wenselijk, maar gebeurt op een kwaliteitsvolle manier, met respect voor de bestaande omgevings-toestand. Daarom is "harmonie" hier het kernwoord.

#### PRINCIPES

- Behoud van karakteristieke elementen;
- Aandacht voor historische context en specificiteit van elke afzonderlijke omgeving in Geel;
- Harmonie met de omgeving en vermijden van verrommeling.
- Architecturale kwaliteit, kwalitatieve afwerking, duurzaam en esthetisch materiaalgebruik.

### Levendige stad

Voor een ruime regio is Geel "de stad". Op vlak van zorg, horeca, cultuur, bedrijvigheid, sport en onderwijs speelt Geel een belangrijke rol voor haar buurgemeenten. Dat maakt ook dat de stad een zeer levendige omgeving is, waar allerlei functies samenkomen. Stad Geel wil verder inzetten op deze levendigheid, zodat Geel ook naar de toekomst toe een stad blijft waar zowel bewoners als bezoekers graag naartoe komen.

De Bouwcode kan niet rechtstreeks zorgen voor meer levendigheid in de stad, maar schept via allerlei randvoorwaarden wel een kader waarbinnen die levendigheid wordt uitgenodigd en versterkt. Zo is de Stad Geel helemaal geen voorstander van het afsluiten van wijken of oprichten van "gated communities". Dergelijke wijken die enkel toegankelijk zijn voor de bewoners en eventuele gasten en die door middel van hekken, muren of toegangspoorten worden afgesloten van de rest van de stad, hebben een negatieve invloed op zowel de beleving als het sociale weefsel van de stad. Verschillende voorschriften mikken daarom op een gezonde verweving van allerlei functies, en op het delen van ruimte en voorzieningen.

Daarnaast wordt gezorgd dat Geel ook een aantrekkelijke stad blijft: door het straatbeeld levendig te houden, wordt erover gewaakt dat het interessant blijft om door de stad te flaneren.

#### PRINCIPES

- Verweving van functies op goed gelegen plaatsen;
- Relatie tussen privaat en openbaar domein, bv. door "levendige" functies op het gelijkvloers te installeren en doorzichten te creëren.

### Open ruimte versterken

Stad Geel beschermt en versterkt haar open, groene ruimte. Deze ruimte verschaft allerlei noodzakelijke ecosysteemdiensten voor de maatschappij. Een ecosysteemdienst is de bijdrage die het geheel van levende organismen en hun niet-levende omgeving levert aan de samenleving. Voorbeelden zijn: voedselproductie, natuurlijke en landschappelijke beleving, biodiversiteit, wateropvang, recreatiemogelijkheden ... Dat geldt zowel voor open ruimte op grote schaal (bv. de landbouwgebieden buiten het stadscentrum) als voor kleinschalige groenruimte diep in het centrum van de stad en de dorpen. Om te werken aan de doelstellingen op vlak van open ruimte, kan zelfs de kleinste groensnipper in het stedelijk weefsel een rol spelen.

De Bouwcode legt daarom regels op die zowel behoud als uitbreiding van het groenbestand in Geel voorstaan. Door verharding te beperken wordt gezorgd dat ook op privaat domein ruimte overblijft voor wateropvang, plantengroei, biodiversiteit en een gezonde bodem. Bomen krijgen een bijzondere bescherming, aangezien ze niet alleen een betekenis hebben voor natuur- en openruimte-doelstellingen, maar ook zorgen voor een meer klimaatrobuuste omgeving. Via groendaken, geveltuinen, groenslingers en groene perceelsafsluitingen wordt ook gewaakt over de groene uitstraling van de stad: hoewel ze qua groenwaarde niet helemaal op hetzelfde niveau staan als een onbebouwd perceel waar teelt in volle grond mogelijk is, zorgen ze wel dat de stad er niet grijs, maar levend uitziet.

#### PRINCIPES

- Aandacht voor het voorkomen van water- en hitte-overlast;
- Zo hoog mogelijke biodiversiteit door het voorzien van een diversiteit aan plantensoorten, m.n. bomen, en door het creëren van habitats voor diersoorten;
- Inzetten op een groene uitstraling van de stad;
- Relatie met het landschap, zowel esthetisch als ecologisch.

### Zuinig, kwaliteitsvol en inclusief ruimtegebruik

Om te kunnen inzetten op het behoud van de open ruimte, wil Stad Geel ook werken aan een efficiënter gebruik van het bebouwd weefsel. Groei van de stad zal zich voornamelijk voordoen in de vorm van verdichting op goed gelegen locaties. Dat brengt heel wat nieuwe aandachtspunten met zich mee: het wonen in Geel moet kwaliteitsvol blijven, het voorzieningenniveau moet meegroeien, er is nood aan toegankelijke groene ruimte, en aan mobiliteitsoplossingen die ook op andere vervoersmodi inzetten dan de personenwagen. Daarnaast is het van belang dat elke Geelenaar "mee" is. Als 'barmhartige stede' heeft Geel een sterke traditie op vlak van zorg voor de medemens, en ook de ruimtelijke ordening heeft een rol te vervullen in het versterken van die inclusiviteit.

De Bouwcode staat vrijwel helemaal in het teken van de vraag hoe we de leefomgeving in Geel op een kwaliteitsvolle manier kunnen doen groeien. Via normen voor woonkwaliteit wordt ervoor gezorgd dat woningen ook in een context van verdichting voldoende kwaliteit blijven bieden, en vlot gecombineerd kunnen worden met andere functies (bv. winkels, horeca, ...). Er gaat bijzondere aandacht naar buitenruimte voor de bewoners. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat de toegenomen mobiliteitsvraag niet zorgt voor een verstikkend effect: inzetten op o.a. fietsen en deelwagensystemen heeft tot doel om te vermijden dat Geel een grote parking wordt. Van grotere projecten wordt in het bijzonder verwacht dat ze een maatschappelijke meerwaarde vormen voor de stad, en dat ze het beeld van Geel als een inclusieve stad mee uitdragen.

#### PRINCIPES

- Verweving van wonen met andere functies op goed gelegen plaatsen;
- Kwaliteitsvol wonen, met bijzondere aandacht voor de kwaliteit van buitenruimten;
- Voorzien van een divers woonaanbod, met naast de gangbare woonvormen ook een gemengd aanbod aan andere woonvormen (bv. cohousing, zorgwonen, begeleid wonen, studentenhuysvesting ...);
- Aandacht voor inclusiviteit, m.n. wat aangepast bouwen en betaalbaar wonen betreft;
- Inzetten op energie- en plaatsefficiënte mobiliteitsmodi, m.n. fietsen en collectieve vervoersmiddelen;
- Maatschappelijke meerwaarde van grotere projecten.

# Klimaatneutraal in 2040

Stad Geel heeft zich de ambitie gesteld om klimaatneutraal te zijn in 2040. De nood daaraan is hoog: de historisch warme en droge zomers, het toenemend risico op overstromingen, het verlies aan biodiversiteit en andere evoluties maken zeer duidelijk dat dringend actie nodig is om op een duurzamere manier om te gaan met onze leefomgeving. Stad Geel wil een stad zijn met comfortabele en energiezuinige woningen. Een stad waar veel gefietst wordt. Een stad met een aantrekkelijke en gezonde leef-en werkomgeving waar landbouw en natuur hand in hand de biodiversiteit versterken. Een stad waar energie slim gebruikt wordt, lokaal en hernieuwbaar geproduceerd én betaalbaar is voor iedereen.

De Bouwcode speelt in op verschillende aspecten die bijdragen aan de doelstelling van klimaatneutraliteit. Het beperken van verharding, het waterrobuust maken en vergroenen van de stad kwamen hoger al aan bod. Ook het inzetten op een zuiniger, efficiënter ruimtegebruik is te zien als een klimaatmaatregel. Het faciliteren van functiewijzigingen en het inzetten op aanpasbaar bouwen zijn immers vormen van circulariteit: in plaats van telkens gebouwen te moeten afbreken wanneer er een nieuwe ruimtevraag ontstaat, worden ze beter van meet af aan aanpasbaar opgevat, zodat ze voorzien zijn op veranderende noden. Daarnaast wordt ingezet op hernieuwbare energieoplossingen, zoals collectieve warmtenetten, en wordt met voorschriften rond mobiliteit gemikt op vervoerswijzes die geen fossiele brandstoffen gebruiken met een voorkeur voor verplaatsingen te voet en met de fiets.

# ART. 1

### RECHTSREGEL

§1 Deze Bouwcode is van toepassing op alle stedenbouwkundige handelingen op het volledige grondgebied van de stad Geel **binnen** alle bestemmingsgebieden met gebiedscategorie wonen volgens 'Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de concordantie van bijzondere bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg naar de categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding (29/05/2009).

§2 Als een artikel een ander toepassingsgebied bepaalt, heeft die bepaling voorrang.

# Toepassingsgebied

### TOELICHTING

De Bouwcode is een instrument dat uniforme regels bevat voor alle woongebieden op het grondgebied van Geel. Wanneer een perceel, bijvoorbeeld deels bestemd is als woongebied en deels als agrarisch gebied, dan geldt de Bouwcode voor het deel van het perceel in woongebied.

Uitgangspunt is dat de Bouwcode op alle stedenbouwkundige handelingen van toepassing is, of die nu vergunningsplichtig, meldingsplichtig, vrijgesteld of niet-vergunningsplichtig zijn. Het is immers niet omdat je ergens geen vergunning voor moet aanvragen, dat het ook toegelaten is.

Een aantal artikels bepalen wel een eigen, beperkter toepassingsgebied, omdat ze regels bevatten die niet zomaar overal of op elke handeling toegepast kunnen worden.

# ART. 2

### RECHTSREGEL

§1 Deze Bouwcode is van aanvullende toepassing binnen de grenzen van bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en binnen verkavelingen. Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften van de bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verkavelingsvoorschriften voorrang.

§2 Deze Bouwcode vormt een aanvulling op de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen, en op Vlaamse en federale (sectorale) regelgeving. Bij strijdigheid hebben federale, gewestelijke en provinciale voorschriften voorrang.

# Hiërarchie

### TOELICHTING

De Bouwcode is één van de instrumenten die gebruikt worden voor het beoordelen van vergunningsaanvragen in Geel, maar is niet het enige instrument. Een aanvraag moet ook voldoen aan de voorschriften in uitvoeringsplannen (RUP's, BPA's), verkavelingsvoorschriften, verordeningen die op de Vlaamse en provinciale bestuursniveaus worden opgemaakt, sectorale regelgeving ... Het uitgangspunt is dat aan al deze regelgeving tegelijk voldaan moet zijn. Hoewel er in de Bouwcode over wordt gewaakt dat zo weinig mogelijk tegenstrijdigheid bestaat met andere regels, kan het steeds zo zijn dat verschillende voorschriften elkaar tegenspreken in een concreet geval. Voor deze gevallen bepaalt het artikel welk voorschrift voorrang krijgt.

# ART. 3

---

### RECHTSREGEL

**§1** De vergunningverlenende overheid kan gemotiveerd afwijken van de artikels in de hoofdstukken 2 tot en met 6 van deze Bouwcode. Tenzij een artikel specifieke afwijkingsregels bevat, kan een afwijking worden verantwoord door aan te tonen dat de afwijking meer conform de “sterke principes” is dan een strikte toepassing van de bepaling(en), en dit zowel voor het onderwerp van de vergunningsaanvraag als voor de ruimere omgeving.

De conformiteit met de “sterke principes” wordt beoordeeld vanuit het geheel van de Bouwcode, en niet enkel vanuit het artikel waarvan wordt afgeweken.

**§2** Als een vergunningsaanvraag afwijkingen van deze Bouwcode vraagt, wordt **in de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag** minstens verduidelijkt:

- van welke artikels van de Bouwcode een afwijking wordt gevraagd;
- waarom van deze artikels zou worden afgeweken;
- de aard en omvang van alle voorgestelde afwijkingen;
- hoe de voorgestelde afwijkingen, zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering zouden betekenen;
- waarom de voorgestelde afwijking(en) meer conform de “sterke principes” van deze verordening zouden zijn dan een strikte toepassing van de bepaling(en).

# Gemotiveerd afwijken

---

### TOELICHTING

De Bouwcode is van toepassing op het volledige grondgebied van Geel, en bevat vrij algemene regels. De regels kunnen daarom niet elke mogelijke uitzonderlijke situatie voorzien: uitzonderlijk gevormde percelen, moeilijk op te lossen hoeksituaties, weinig voorkomende omgevingskarakteristieken, ... De voorschriften zijn opgemaakt met het oog op de doorsnee (woon-)programma's, waardoor ze niet altijd naadloos kunnen passen op andere functies. Daarnaast is het niet de bedoeling dat de voorschriften van de Bouwcode wenselijke innovatie, die we vandaag misschien nog niet kunnen voorspellen, in de weg komen te staan.

Daarom wordt in deze Bouwcode eerder uitgegaan van de geest van de regels, de achterliggende doelstellingen, dan van de letter van elk voorschrift. Dit artikel biedt de aanvrager van een omgevingsvergunning de mogelijkheid om een afwijking te vragen op één of meerdere voorschriften van de hoofdstukken 2 tot en met 6 van de Bouwcode, voor zover die afwijking meer in de geest van de regels ligt dan een strikte toepassing van de voorschriften. De aanvrager die hierop beroep doet, moet kunnen aantonen dat dit ook echt het geval is. Een afwijking wordt enkel toegestaan als ze een meerwaarde betekent voor Geel, op de manier beschreven in de “sterke principes” in deel 1.1.

# ART. 4

---

### RECHTSREGEL

- §1** De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden en stedenbouwkundige lasten verbinden aan elke vergunning.
- §2** Stedenbouwkundige lasten worden opgelegd met het oog op het verwezenlijken van bepaalde doelstellingen van een goede ruimtelijke ordening die verband houden met het vergunde project. De vergunningverlenende overheid motiveert hoe deze doelstellingen passen binnen de sterke principes in deel 1.1.
- §3** De vergunningverlenende overheid kan in de gevallen bepaald in deze Bouwcode financiële lasten verbinden aan een vergunning. De bedragen van de financiële lasten worden bepaald bij de vergunningverlening. De vergunningverlenende overheid houdt daarbij rekening met de geldende reglementen rond financiële lasten opgesteld door de stad Geel.

# Voorwaarden en lasten

---

### TOELICHTING

Voorwaarden zijn een manier om iets wat wordt aangevraagd vergunbaar te maken door er bepaalde maatregelen aan te koppelen. Zo kan bijvoorbeeld als voorwaarde opgelegd worden dat een retourbemaling moet worden voorzien tijdens de werken, of dat een bepaalde oppervlakte aan verharding verwijderd moet worden voordat nieuwe verharding kan worden aangelegd ... De vergunning wordt zo afhankelijk van de naleving van de voorwaarden: als deze niet worden nageleefd, kan er niet vergund worden. Voorwaarden worden opgelegd op het moment van de vergunningverlening, en maken deel uit van de vergunningsbeslissing.

Een vergunning levert een bepaald voordeel op aan de begunstigde ervan, maar kan tegelijk een bepaalde maatschappelijke meerkost betekenen voor de stad. Lasten zijn een manier om de balans daartussen te herstellen: bijvoorbeeld door te eisen dat bij de ontwikkeling van een groter project ook een publiek toegankelijk park wordt aangelegd. Ze kunnen daarom rechtstreeks in verband gebracht worden met de vergunde handelingen en werken, en zorgen zelf niet voor een onevenwicht. Stad Geel zet de lasten in om toe te werken naar de doelstellingen van deze Bouwcode, en verduidelijkt daarom bij het opleggen van stedenbouwkundige lasten steeds de link met de sterke principes.

Stedenbouwkundige lasten kunnen in bepaalde gevallen ook financieel zijn – dan wordt de doelstelling waarvoor de last wordt opgelegd, gerealiseerd door de stad Geel, op kosten van de begunstigde van de vergunning. Financiële lasten kunnen opgelegd worden voor boomcompensatie (art. 13), collectieve stookplaatsen (art. 42), fietsstalnorm (art. 46) en autoparkeernorm (art. 49). Via een reglement waakt de stad Geel erover dat de financiële lasten in verhouding blijven tot wat vergund wordt.







---

## 2 GROENBLAUW Geel

---

- 2.1 **Groennorm**
- 2.2 **Groene uitstraling**
- 2.3 **Groenbescherming**



# GROENBLAUW Geel



## VERHARDING EN WATER

Tuinen en andere onverharde groenruimte op private percelen leveren een belangrijke bijdrage aan de natuurontwikkeling in Geel. Ze zorgen voor het groene karakter van de stad, voor verkoeling, voor waterinfiltratie, voor koolstofopslag ... Daarom wordt verharding, die deze functies verloren doet gaan, ingeperkt. Zo draagt iedereen bij aan een groenere, meer waterbestendige en klimaatrobuste stad.

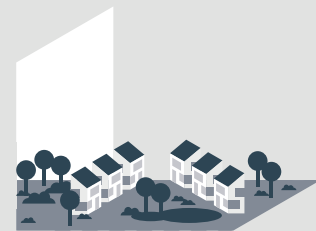
Specifiek voor water bestaat al heel wat regelgeving – denk maar aan de Hemelwaterverordening. De Bouwcode neemt deze voorschriften niet over, maar voegt er enkele bepalingen aan toe om te zorgen dat waterinfiltratie en vergroening hand in hand kunnen gaan. De Gewestelijke regelgeving blijft daarnaast ook gelden.



## NATUURRIJKE OMGEVING

Bomen, struiken en andere beplantingen zijn voornamelijk waardevol vanuit ecologische of klimaatdoelen, maar zorgen daarnaast ook voor een groene uitstraling van de stad. Soms zijn ze zelfs beschermd als erfgoed. Zie ook [art. 26](#) (Behoud van beeldbepalende elementen).

Met voorschriften rond o.a. geveltuinen, perceelsafsluitingen of landschappelijke inkleding wil stad Geel vooral het beeld van de stad als een **natuurlijke** omgeving versterken. Daarbij gaat het niet zuiver om esthetiek. De aanwezigheid van **natuur** in de omgeving heeft ook een positief effect op gezondheid en welzijn. En natuurlijk zijn de natuurwaarden die dit meebrengt een mooie bonus.



## GROEN- BESCHERMING

Om het groene karakter van Geel verder te beschermen, zetten we ook in op een fijnmazig netwerk van afzonderlijke groenelementen – beplantingen – in de stad. De stad bewaart minstens het huidige bomenbestand door bijvoorbeeld een heraanplant op te leggen.

Voor kleine landschapselementen hanteren we het principe van behoud. En om schade aan bomen of kleine landschapselementen te voorkomen tijdens de uitvoering van werken, worden maatregelen voor bescherming van de beplanting opgenomen.

## ART. 5

### RECHTSREGEL

§1 Het aandeel onbebouwde en natuurlijk ingerichte ruimte **op volle grond wordt binnen een perceel** steeds gemaximaliseerd. **Verharding** is beperkt tot het strikt noodzakelijke en laat zoveel mogelijk waterinfiltratie en plantengroei toe. Met het oog op een goede beoordeling hiervan, **wordt bij de vergunningsaanvraag die nieuwe verharding voorstelt in de beschrijvende nota steeds het volgende meegegeven:**

- de onmogelijkheid om de geplande handelingen of werken uit te voeren met minder **verharding**;
- de keuze voor een bepaald type **verharding (waterdoorlatend, waterpasserend, ...)**

§2 Voor **eengezinswoningen** 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 m<sup>2</sup>: min. 30% van de oppervlakte van het **perceel**;
- 250,00 m<sup>2</sup> tot 499,00 m<sup>2</sup>: min. 40% ;
- 500,00 m<sup>2</sup> tot 749,00 m<sup>2</sup>: min. 50% ;
- 750,00 m<sup>2</sup> tot 1.000,00 m<sup>2</sup>: min. 60% ;
- 1.000,00 m<sup>2</sup> tot 1.500,00 m<sup>2</sup>: min. 65% ;
- groter dan 1.500,00 m<sup>2</sup>: min. 70% ;

§3 Een afwijking op de tweede paragraaf kan enkel worden toegestaan in één van onderstaande gevallen:

- het gaat om een **hoekperceel**, waarbij wordt aangetoond dat het onmogelijk is om boven het absoluut minimum te geraken;
- een minimale oppervlakte aan groenaanleg onmogelijk is door het hoge aandeel **verharding van de voetafdruk** van het **hoofdgebouw** op zichzelf;
- het gaat om een **perceel** waarop de hoofdfunctie bedrijvigheid, horeca, detailhandel, diensten of beroepslandbouw gevestigd is, in welk geval kan worden afgeweken mits minimaal 30% van de oppervlakte bestaat uit groenaanleg.

Er is geen uitzondering mogelijk in een overstromingsgevoelig gebied, waterwinningsgebied en wanneer er natte natuur aanwezig is in de buurt.

§4 Het gebruik van kunstgras wordt enkel toegestaan op sportvelden.

## Groennorm eengezinswoning

### TOELICHTING

Voldoene aaneengesloten groen zorgt ervoor dat de bodem haar nut voor waterinfiltratie, voor plantengroei, biodiversiteit en koolstofopslag verkrijgt. Met deze Bouwcode wil Stad Geel er daarom voor zorgen dat het groenaandeel maximaal is en voert ze een groennorm in.

De groennorm is een absoluut minimum. Meer mag altijd en de vergunninglenende overheid kan ook meer eisen bij specifieke locatie-, terrein- of bodemkenmerken zoals bv. bij de aanwezigheid van te behouden landschapselementen of de watergevoeligheid van het gebied of perceel.

Voor een aantal specifieke situaties bestaan uitzonderingen, omdat de groennorm voornamelijk gebaseerd is op "typische" woonpercelen. Als een perceel (ook) een hoofdfunctie heeft die niet wonen is, bv. een winkel – al dan niet gecombineerd met een woning – dan kan afgeweken worden van de minimale waarden.

## ART. 6

### RECHTSREGEL

§1 Bovenop [art. 5 §1](#) geldt voor [groepswooningbouw](#) en [meergezinswoningen](#) een absoluut minimum aandeel onbebouwde en natuurlijk ingerichte ruimte per [wooneenheid](#), afhankelijk van de ligging van het [perceel](#):

- 30,00 m<sup>2</sup> per [wooneenheid](#) in het [stedelijk gebied](#);
- 60,00 m<sup>2</sup> per [wooneenheid](#) in het [buitengebied](#).

§2 Bij [groepswooningbouw](#) die bestaat uit zowel meer- als [eengezinswoningen](#) wordt de groennorm bepaald op basis van alle wooneenheden, ook de [eengezinswoningen](#).

§3 Bij [groepswooningbouw](#) en [meergezinswoningen](#) vanaf 6 wooneenheden wordt minimaal 30% van de onbebouwde en natuurlijk ingerichte ruimte voorzien als collectieve [buitenruimte](#) die door alle bewoners en/of gebruikers gebruikt kan worden.

§4 Een afwijking op de tweede paragraaf kan enkel worden toegestaan in één van onderstaande gevallen:

- het gaat om een [hoekperceel](#), waarbij wordt aangetoond dat het onmogelijk is om boven het absoluut minimum te geraken;
- een minimale oppervlakte aan groenaanleg onmogelijk is door het hoge aandeel [verharding](#) van het bestaande [hoofdgebouw](#) op zichzelf;

Er is geen uitzondering mogelijk in een overstromingsgevoelig gebied, waterwinningsgebied en wanneer er natte natuur aanwezig is in de buurt.

## Groennorm meergezinswoning

### TOELICHTING

Bij groepswooningbouw en meergezinswoningen streeft stad Geel naar de realisatie van [kwaliteitsvolle](#) projecten. Dat wordt mede mogelijk gemaakt dankzij het opleggen van een groennorm. Deze groene buitenruimte komt bovenop de verplichte buitenruimte uit art. 21 (Buitenruimte).

De groennorm voor groepswooningbouw en meergezinswoningen wordt gelinkt aan de densiteit van het project en berekend per wooneenheid. Zo beschikt iedere bewoner over voldoende groene buitenruimte. Voor de norm geldt een verdubbeling in het buitengebied, want hier worden geen grote dichtheden van projecten nagestreefd. De eventuele eengezinswoningen in groepswooningbouw worden meegerekend als wooneenheden om de groennorm te bepalen. Deze eengezinswoningen moeten elk individueel voldoen aan art. 5 (Groennorm eengezinswoning). Deze groennorm meergezinswoningen komt voor groepswooningbouw met eengezinswoningen bovenop de individuele tuinen bij de eengezinswoningen.

De groennorm is een absoluut minimum. Meer mag altijd. Voor het berekenen van het absolute minimum aan groenaanleg worden de oppervlakten van zones voor verkeer, bermen, paden, parkeerplaatsen, brandwegen en fietspaden niet meegerekend. De gecreëerde groene ruimten, recreatieve ruimten en pleinen moeten bruikbaar zijn, het mogen geen restruimten betreffen. Open buffers en wadi's worden enkel meegeteld indien ze landschappelijk geïntegreerd zijn in de omgeving en naast hun doel als buffer-/infiltratieplaats ook multifunctioneel zijn in gebruik en een maatschappelijke meerwaarde hebben (bijvoorbeeld toegankelijk / beloopbaar maken en te voorzien van enkele spel- of speelmogelijkheden). (referentie = handboek grote projecten)

Vanaf 5 wooneenheden wordt een derde van de groene buitenruimte collectief toegankelijk en bruikbaar gemaakt. Deze groene buitenruimte kan niet worden ingenomen door andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen, fietsstapplaatsen of bergplaatsen. Het statuut van deze collectieve buitenruimte is minder belangrijk. Het kan semi-publiek zijn of worden overgedragen aan de stad als publieke ruimte.

## ART. 7

### RECHTSREGEL

§1 De oppervlakte van een voortuin bestaat uit minimaal 50% **onbebouwde en natuurlijk ingerichte ruimte op volle grond**.

§2 **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.

§3 De private groenzone in de voortuin moet het afstromende regenwater vanaf de niet-waterdoorlatende **verharding** kunnen opvangen en vertraagd in de bodem laten afvoeren.

## Groennorm voortuin

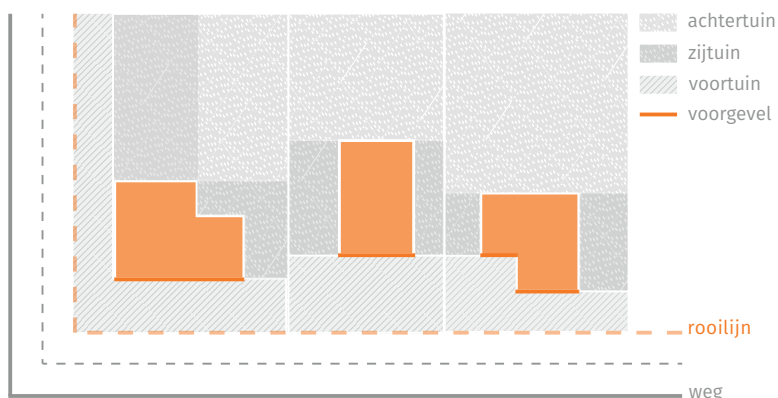
### TOELICHTING

Groene voortuinen zijn belangrijk voor het groene karakter van de straat en voor de ecologische kwaliteiten van de buurt. **Bovendien zorgen voortuinen ook voor een aangenamer omgevingsklimaat in de straat. Ze verzachten het hitte-eilandeffect en bieden zo ook gezondheidsvoordelen.**

Verharding in de voortuin is enkel mogelijk indien er wordt voldaan aan enkele voorwaarden. De groenzone moet **kwaliteitsvol** zijn. Hierbij zijn de oppervlakte en de inrichting van de zone bepalend. Een aaneengesloten groenzone biedt bv. meer kansen tot het inrichten van een kwalitatieve groenzone. Hagen en planten dragen bij tot de vergroening van het straatbeeld.

Om wateroverlast op publiek domein te vermijden, moeten alle verhardingen naar de onverharde delen op het private perceel afwateren.

Voor de regels rond constructies in voortuinen moet gekeken worden naar **art. 33 (Constructies en bijgebouwen)**. De regels rond perceelsafsluitingen in voortuinen zijn verduidelijkt in **art. 8 (Perceelsafsluitingen)**.



## ART. 8

## Perceelsafsluitingen

## RECHTSREGEL

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

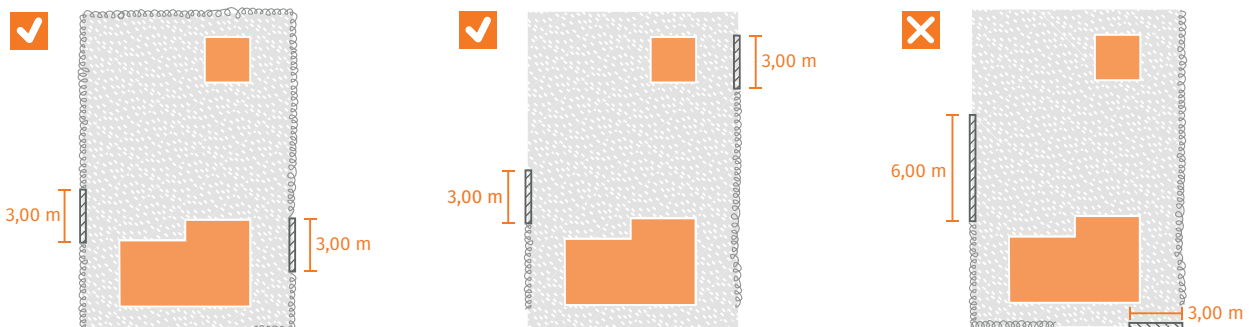
§2 Voor de zone binnen een straal van 25,00 m rond de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw kan worden afgeweken van het verplichte inheemse karakter van de perceelsafsluiting op voorwaarde dat de woning bewoond is en/of het bedrijfsgebouw in gebruik is.

§2 In combinatie met een levende haag kunnen draadafsluitingen of open hekwerk in metaal of hout toegestaan worden. Aan elke zijdelingse perceelsgrens kan een gesloten afsluiting worden toegestaan met een lengte van maximaal 3,00 m. Deze strook bevindt zich niet in de voortuin.

## TOELICHTING

Perceelsafsluitingen omvatten zowel de afsluitingen langs het openbaar domein als de afsluitingen tussen percelen onderling. Het afsluiten van percelen is niet verplicht. Als er echter een afsluiting wordt opgetrokken moet deze voldoende kwaliteit bieden, en ook een ecologisch nut hebben. Daarom wordt opgelegd dat de perceelsafsluiting uit standplaatsgeschikt, streekeigen en inheems groen moet bestaan. Ter inspiratie is in bijlage bij deze verordening een lijst opgenomen met inheems en streekeigen groen. Een levende haag, waaronder bijvoorbeeld ook leibomen, heggen, struweel ... vallen, kan op zichzelf een biotoop vormen: vogels en kleine dieren maken er hun nesten in, of halen er voedsel uit. Daarnaast kunnen dieren (bv. egels) via hagen van tuin naar tuin migreren. Om die laatste functie te behouden, ook wanneer een haag gecombineerd wordt met een artificiële afsluiting, wordt ook aangeraden om voldoende faunapassages te voorzien. Specifiek voor egels kan deze website ter inspiratie dienen: [www.natuurpunt.be/pagina/hoemaak-je-een-doorgang-voor-egels](http://www.natuurpunt.be/pagina/hoemaak-je-een-doorgang-voor-egels)

Hoewel een haag ook privacy kan bieden, kan een beperkt deel van de perceelsgrens met andere middelen afgesloten worden, bv. een bakstenen muurtje aan het terras van het hoofdgebouw. De Bouwcode laat in grote mate vrij waar dit gebeurt, maar omwille van de groene uitstraling van voortuinen wordt daar geen andere afsluiting toegelaten dan een levende haag (al dan niet in combinatie met draadafsluitingen of open hekwerk).



Gesloten perceelsafsluiting is maximum 3,00 m en bevindt zich niet in de voortuin.



# ART. 9

---

### RECHTSREGEL

**§1** Het aanleggen van geveltuinen en groenslingers is toegelaten voor zover op het trottoir een vrije doorgang met een breedte van 1,50 m en een vrije doorrijhoogte van 4,50 m mogelijk blijft. Geen van beide handelingen is vergunningsplichtig.

**§2** Bij blinde gevels met een oppervlakte groter of gelijk aan 50,00 m<sup>2</sup> is de aanleg van een geveltuin verplicht.

**§3** Voor het aanleggen van de geveltuinen en groenslingers worden enkel standplaatsgeschikte en streek-eigen soorten gebruikt.

# Geveltuinen en groenslingers

---

### TOELICHTING

Geveltuinen zijn verticale tuintjes, die gemaakt worden door enkele tegels weg te nemen voor de gevel van een huis en (klim)planten aan te planten in de vrijgekomen grond.

Groenslingers vertrekken van hetzelfde principe, maar steken ook de straat over: zo kan je je geveltuin verbinden met de gevel van je overbuur. Uiteraard heb je daar wel een onderling akkoord voor nodig.

Beide vormen van straatgroen zorgen voor een groenere uitstraling in Geel, en bieden bovendien een habitat aan bijen, vlinders, vogels, ... Door standplaatsgeschikte, bijenvriendelijke en streek-eigen plantensoorten te gebruiken, wordt de biodiversiteitswaarde verhoogd. Stad Geel moedigt het aanleggen van geveltuinen en groenslingers aan, en biedt haar expertise aan voor wie nog een duwtje in de juiste richting nodig heeft.

# ART. 10

---

### RECHTSREGEL

§1 Bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van een gebouw zonder woonfunctie op een perceel dat zich bevindt in, of grenst aan, een gebied met een zachte bestemming, wordt voorzien in landschappelijke integratie die voldoet aan de volgende principes:

- De landschappelijke integratie betreft het volledige perceel, niet enkel het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend;
- De landschappelijke integratie houdt geen camouflage in, maar een creatieve omgang met, en aansluiting op, het landschap;
- De landschappelijke integratie wordt gerealiseerd met standplaatsgeschikte, bijenvriendelijke, streekeigen en inheemse plantensoorten buiten het stedelijk gebied;
- Er wordt rekening gehouden met het omliggende landschap, de functionaliteit van het gebouw, de sterktes en zwaktes van de architectuur, en de kwaliteit van de beplanting zelf.

§2 Voor de zone binnen een straal van 25,00 m rond het vergunde gebouw kan worden afgeweken van het verplichte inheemse karakter van de plantensoorten op voorwaarde dat het gebouw in gebruik is.

§3 Elke vergunningsaanvraag voor één van de handelingen bedoeld in de eerste paragraaf, bevat een beplantingsplan in de zin van art. 11 (Beplantingsplan).

# Landschappelijke inkleding

---

### TOELICHTING

Gebouwen hebben steeds een bepaalde (visuele) impact op het landschap, en dat geldt des te meer wanneer ze aan de open ruimte grenzen. Landschappelijke integratie kan bemiddelen tussen gebouw en landschap, en zo voor een grotere beeldkwaliteit zorgen.

Voor zonevreemde woningen wordt in het RUP “zonevreemde woningen” voorzien in principes voor harmonie tussen de woningen en het landschap, maar ook voor andere functies is het van belang om rekening te houden met het landschap. Denk maar aan bedrijventerreinen die aan de open ruimte grenzen, aan landbouwgebouwen, ...

# ART. 11

---

### RECHTSREGEL

**§1** Bij elke vergunningsaanvraag die onder het toepassingsgebied van **art. 10** (Landschappelijke inkleding) valt, wordt een beplantingsplan gevoegd waarin wordt aangetoond dat voldaan is aan de eisen van het artikel. Het beplantingsplan omvat minstens de volgende elementen:

- Een grondplan waarop wordt aangegeven:
  - Welke bestaande landschapselementen aanwezig zijn met de aanduiding van soort, maat van stam en kruin (bomen, hagen, waterelementen). Er wordt geduid welke landschapselementen behouden, verwijderd of aangepast worden;
  - De totale groenoppervlakte (op volle grond) van de private tuin, collectieve tuin, publiek groen. Deze oppervlakten worden afzonderlijk weergegeven;
  - Welke planten waar voorzien worden met aantallen, plantdichtheden en -formaten;
  - Afstanden van bomen tot perceelsgrenzen en constructies (inclusief ondergrondse constructies). Afstanden worden gemeten vanuit het centrum van de stam;
- Een motivering bij het grondplan;
- Een lijst met de gebruikte (inheemse) plantensoorten.

**§2** Het al dan niet indienen van een beplantingsplan heeft geen invloed op de volledigheid van de dossiersamenstelling. Het beplantingsplan is een informatief document dat belangrijk is voor de evaluatie van de conformiteit met deze Bouwcode, en kan dus een rol spelen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

# Beplantingsplan

---

### TOELICHTING

Om te beoordelen of een aanvraag conform de Bouwcode is, heeft de vergunningverlenende overheid uiteraard informatie nodig over de aanvraag. Om deze informatie te stroomlijnen, vraagt stad Geel voor bepaalde aanvragen een afzonderlijk dossierstuk, het beplantingsplan. Het beplantingsplan is een informatief document, en het ontbreken ervan is dan ook geen reden om tot onontvankelijkheid van het dossier te besluiten, maar in het dossier moet hoe dan ook aangetoond worden dat aan de voorwaarden van deze Bouwcode is voldaan. Hoewel het in theorie dus mogelijk is om de gevraagde informatie op een andere plek in het vergunningsdossier op te nemen, is het beplantingsplan het meest aangewezen document om alle nodige informatie te bundelen. Als het vergunningsdossier onvoldoende informatie bevat om de conformiteit met alle toepasselijke voorschriften te beoordelen, kan besloten worden tot onvolledigheid van het dossier.

## ART. 12

### RECHTSREGEL

§1 Het is verboden om waardevolle bomen te vellen, te rooien of te beschadigen.

§2 Een boom is waardevol als hij voldoet aan minstens één van volgende eigenschappen:

- Natuurwaarde: de boom is inheems, streekeigen, kwetsbaar en/of bedreigd, biedt huisvesting of voedsel aan kwetsbare, bedreigde of beschermde organismen, en/of de boom is van belang voor het voortbestaan van ecologisch waardevolle onderbeplanting;
- Klimaatwaarde: de boom bevindt zich in een zone die “onvoldoende” (GES 6) of slechter scoort op de Hittestresskaart<sup>1</sup>;
- Cultuurhistorische waarde: de boom is kenmerkend voor het historische karakter van het gebied, en/of de boom maakt deel uit van een beschermd of vastgesteld landschappelijk geheel, en/of de boom bevindt zich in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;
- Beeldwaarde: de boom is duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg, en is beeldbepalend voor het karakter van zijn omgeving.

§3 Bij elke aanvraag voor het vellen van een hoogstammige boom, wordt in het vergunningsdossier aangetoond dat het niet om een waardevolle boom gaat, aan de hand van de criteria in de tweede paragraaf.

§4 Van dit artikel kan worden afgeweken in de gevallen bedoeld in art. 6.1, °2 tot en met °7 van het Vrijstellingsbesluit, en voor nieuwbouw, voor zover wordt aangetoond dat er geen haalbare alternatieve uitvoeringswijze van de aangevraagde handelingen bestaat waarbij de waardevolle boom behouden kan blijven.

<sup>1</sup> GES-kaart hittestress - toestand 2018. (z.d.). <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/ges-kaart-hittestress-toestand-2018>

## Waardevolle bomen

### TOELICHTING

Bomen vervullen allerlei rollen in en rond een stad: ze zorgen voor meer biodiversiteit, ze verkoelen hun omgeving en vangen fijn stof op, ze geven het (historische) karakter van een omgeving mee vorm en bepalen de groene uitstraling van de stad. Over het algemeen geldt dat hoe ouder een boom wordt, hoe groter zijn waarde wordt op al deze vlakken. Deze waarde is niet zomaar te compenseren door een andere boom aan te planten, zoals in het volgende artikel bepaald: de nieuwe boom zal geen evenwaardige vervanging kunnen bieden. Daarom kiest Stad Geel ervoor om bomen die een bepaalde grootte hebben bereikt extra bescherming te bieden, waar ze zich ook bevinden. Hoogstammige bomen die op minstens één van de beschreven vlakken hun rol opnemen, mogen niet geveld, geroid of beschadigd worden.

Afwijkingen zijn enkel mogelijk voor een aantal gevallen die beschreven worden in het Vrijstellingsbesluit: het gaat bijvoorbeeld om het vellen van bomen omwille van acuut gevaar, binnen een beheersplan, om redenen van algemeen belang ... Dan moet wel steeds worden aangetoond dat er geen enkele manier bestaat om de werken op een alternatieve manier uit te voeren, waarbij de bomen behouden kunnen blijven.

Ten slotte bestaat ook een afwijkingsmogelijkheid voor nieuwbouw, bijvoorbeeld in het geval dat bomen gegroeid zijn in een voor bebouwing bestemde zone. Ook in dat geval moet wel aangetoond worden dat een inplanting van de gebouwen waarbij de bomen behouden kunnen blijven, niet mogelijk is (zie ook art. 30, §6).

# ART. 13

---

### RECHTSREGEL

**§1** Het vellen van een hoogstammige boom kan enkel worden toegestaan als de boom gecompenseerd wordt door een herplant op eigen terrein. De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen rond de boomsoort, de hoeveelheid, de kwaliteit en de stamomtrek, en de wijze van aanplant.

**§2** Als een heraanplanting op eigen terrein niet mogelijk blijkt omwille van bijzondere omstandigheden, legt de vergunningverlenende overheid een financiële last op conform **art. 4, §3** (Voorwaarden en lasten), waarvan het bedrag gebruikt wordt om de geveldde boom te compenseren op openbaar domein of op domein van stad Geel.

# Boomcompensatie

---

### TOELICHTING

Om het groene karakter van Geel te beschermen, is een combinatie van hoog en laag groen van belang. Daarom wordt ervoor gezorgd dat het bomenbestand in de gemeente minstens status quo blijft. Bomen die in uitzonderlijke gevallen (zie **art. 12, §4**) geveld of verwijderd worden, en hoogstammige bomen die niet onder de definitie van een "waardevolle" boom vallen en geveld worden, moeten dan ook gecompenseerd worden — liefst op hetzelfde kadastrale perceel. Als dat niet mogelijk blijkt, bv. omwille van de beperkte grootte van het perceel, een vonnis van de vrederechter, ... kan ook het openbaar domein een optie zijn. Om duidelijkheid te krijgen over deze optie vraagt de vergunningaanvrager een overleg aan met het team groen van de Stad Geel. In dat geval wordt gewerkt met een financiële last, die de waarde van de boom compenseert en zorgt dat de vergunningverlenende overheid de boom kan vervangen op openbaar domein.

Dit artikel geldt ongeacht of het vellen van de boom in kwestie vergunningsplichtig, dan wel meldingsplichtig of vrijgesteld is. Het vellen van hoogstammige bomen is doorgaans vergunningsplichtig. Enkel in de gevallen bedoeld in **art. 6 §1**, van het Vrijstellingsbesluit bestaat een vrijstelling.

# ART. 14

---

### RECHTSREGEL

**§1** Met het oog op het bewaren van bestaande kleine landschapselementen en het naleven van de zorgplicht moet de inplanting van alle constructies zo worden bepaald dat de aanwezige kleine landschapselementen maximaal behouden blijven.

**§2** Het wijzigen of verwijderen van kleine landschapselementen kan enkel worden toegestaan als ze gecompenseerd worden door **een heraanleg** op eigen terrein. De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen rond de plantsoorten, de hoeveelheden, de dichtheden, de kwaliteit en de wijze van aanplant.

**§3** Als een herplant op eigen terrein niet mogelijk blijkt omwille van bijzondere omstandigheden, legt de vergunningverlenende overheid een financiële last op conform **art. 4, §3** (Voorwaarden en Lasten), waarvan het bedrag gebruikt wordt om de verdwenen kleine landschapselementen te compenseren op het openbaar domein.

# Behoud Kleine Landschapselementen (KLE)

---

### TOELICHTING

Stad Geel wil actief werken aan haar groene karakter van haar stad. Dit groene karakter wordt niet enkel bepaald door bomen, maar ook door hagen, beplantingen, en andere ecologische waardevolle kleine landschapselementen. Zij bepalen het uitzicht van de stad en worden door elke bewoner en bezoeker geapprecieerd.

Kleine landschapselementen verdienen in een verstedelijkte omgeving zeker de nodige aandacht en zelfs bescherming. In het gemeentelijk vergunningenbeleid wordt daarom extra ingezet op de bescherming van de bestaande beplantingen om een verlies van dit groene karakter tegen te gaan. Voor kleine landschapselementen geldt het principe van behoud. Ze worden in eerste instantie en zoveel mogelijk behouden.

In uitzonderlijke gevallen kunnen ze toch verwijderd worden, maar dan worden ze gecompenseerd, liefst op het eigen terrein. Als dat niet mogelijk blijkt, bv. omwille van de beperkte grootte van het perceel, een vonnis van de vrederechter, ... kan ook het openbaar domein een optie zijn. Om duidelijkheid te krijgen over deze optie, vraagt de vergunningaanvrager een overleg aan met het team groen van de Stad Geel. In dat geval wordt gewerkt met een financiële last, die de waarde van de kleine landschapselementen compenseert en zorgt dat de vergunningverlenende overheid de kleine landschapselementen kan vervangen op openbaar domein.

Dit artikel geldt ongeacht of het wijzigen van de kleine landschapselementen in kwestie vergunningsplichtig, dan wel meldingsplichtig of vrijgesteld is.

# ART. 15

### RECHTSREGEL

§1 Op werven wordt een boombeschermingszone afgebakend rond alle hoogstammige bomen. De boombeschermingszone wordt in de breedte en diepte bepaald door een afstand te houden van minimaal 1,00 m van de kroonprojectie. In de hoogte loopt de boombeschermingszone van minimaal 1,00 m onder het maaiveld tot de uiterste top van de kruin.

§2 De boombeschermingszone wordt gedurende de volledige duur van de werken afgerasterd met metalen bouwhekken met een hoogte van minimaal 2,00 m die onderling verankerd zijn en voorzien van signalisatie boomposters.

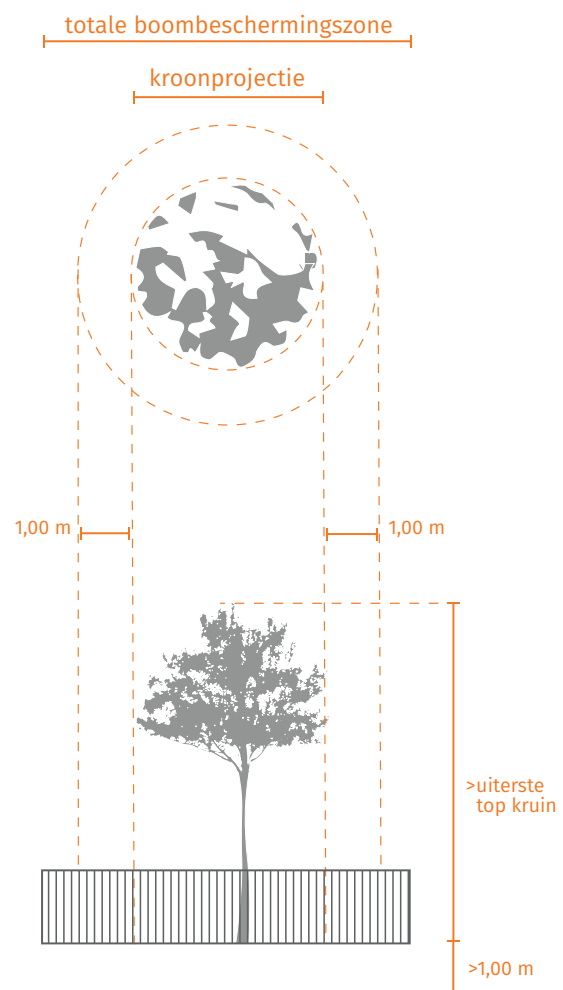
Binnen de boombeschermingszone zijn alle werken, incl. sleuven en uitgravingen verboden. De boombeschermingszone moet vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen, bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken, schaftwagens. De boomwortels moeten voldoende worden beschermd door ze te bedekken met een schokdempend materiaal. Het oorspronkelijke maaiveld wordt afgedekt met een waterdoorlatend geotextiel alvorens het schokdempend materiaal wordt opgevoerd.

§3 Op werven waar de boombeschermingszone onderhevig is aan wateronttrekking door bodembemaling, worden de bomen voldoende bevoeid met water van geschikte kwaliteit om hun behoud te waarborgen.

# Groenbescherming tijdens de werken

### TOELICHTING

Tijdens de werken kan al eens een ongeluk gebeuren. Om te vermijden dat bomen daar het slachtoffer van worden, legt stad Geel ook beschermingsregels op die gelden tijdens de werken. Bomen en hun wortelgebied worden zo gevrijwaard van onbedoelde beschadiging. Om de bomen verder te beschermen, worden ze ook tijdens de werken bevoeid. De regels rond het vellen van bomen blijven ook hier van toepassing, en het verminken van bomen door er latten tegen te spijkeren of door bemaling binnen het wortelgebied valt onder [art. 12](#) (Waardevolle bomen). Daarnaast blijft ook de sectorale regelgeving rond bemaling gelden. Grondwater op-pompen is dus niet zomaar toegestaan.







---

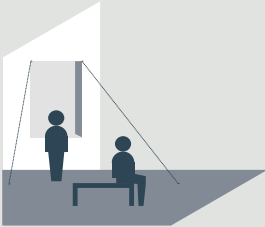
## **3 ELK EEN PLEK in Geel**

---

- 3.1** Verbljfsruimte
- 3.2** Wooneenheid
- 3.3** Verbreed woonaanbod

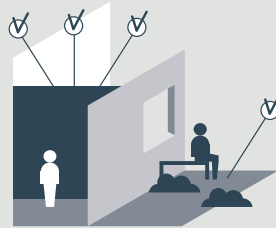


## ELK EEN PLEK in Geel



### VERBLIJFSRUIMTE

Verblijfsruimten zijn de belangrijkste ruimten in heel wat gebouwen. Niet enkel in een woning, maar bijvoorbeeld ook in een kantoorgebouw, een school, ... Omdat de bewoners of gebruikers van deze functies geregeld langere perioden doorbrengen in de verblijfsruimten, is het van belang dat deze aan bepaalde minimeisen voldoen. Daarom legt deze Bouwcode voorwaarden op aan de hoogte, de lichtinval en de luchttoevoer van alle verblijfsruimten.



### WOONEENHEID

Op niveau van de wooneenheid gelden bijkomende ambities. De wooneenheid is samengesteld uit een (aantal) verblijfsruimte(n), en bevat daarnaast ook niet-verblijfsruimten (bv. een badkamer, een keuken, ...). Ook hier stuurt stad Geel naar een hogere kwaliteit. Die kwaliteit heeft te maken met een voldoende oppervlakte van de wooneenheid en haar onderdelen, maar ook met een gezonde mix aan types wooneenheden binnen een gebouw, met voldoende (private) buitenruimte, met de toegankelijkheid van gebouwen ...



### VERBREED WOONAANBOD

Ten slotte bevat dit hoofdstuk nog een artikel dat tot doel heeft om het woonaanbod in Geel te verbreden. Door een meer regelluw kader op te nemen voor cohousing, hoopt de stad mensen aan te zetten om ruimtes van hun woning onderling te delen. Dat zorgt niet alleen voor een efficiënter ruimtegebruik, maar ook voor een hechtere vorm van samenleven.

## ART. 16

Minimale  
hoogte

## RECHTSREGEL

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding, vermeerdering van het aantal wooneenheden of functiewijziging geldt onderstaande minimale vrije hoogte:

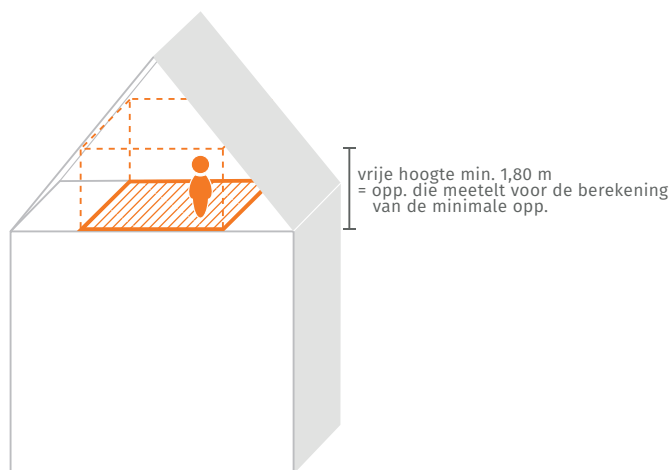
- Voor verblijfsruimten: 2,50 m;
- Voor badkamers: 2,40 m;
- Voor bergplaatsen en WC's: 2,20 m.

§2 Onder een schuin dak worden voor de berekening van de minimale oppervlakten in **art. 19 (Samenstelling en minimale oppervlakten)** enkel de (delen van) ruimten in aanmerking genomen die een vrije hoogte hebben van meer dan 1,80 m, en slechts in zoverre de gemiddelde hoogte van die (delen van) ruimten voldoet aan de eisen in de eerste paragraaf.

§3 (Delen van) ruimten waarvan het vloerniveau meer dan 1,10 m onder het niveau van het aangrenzende maaiveld ligt, komen niet in aanmerking als verblijfsruimte.

## TOELICHTING

Een ruimte die langdurig gebruikt wordt als woon- of werkplaats moet voor haar bewoners en gebruikers voldoende kwaliteit bieden. Een voldoende grote vrije hoogte voor (verblijfs) ruimten garandeert dat elk vertrek over een minimale verblijfskwaliteit beschikt. Bovendien zijn gebouwen met een grotere vrije hoogte flexibeler naar toekomstige aanpassing, hergebruik of functiewijziging. Het opleggen van minimale vrije hoogtes verlengt de functionele levensduur van gebouwen en zorgt voor meer duurzame gebouwen. Uiteraard kan een woning in bepaalde gevallen ook ruimten met een lagere vrije hoogte bevatten, bv. een zolderkamer, een berghok onder een trap, een kruipkelder, ... maar deze ruimten tellen niet (volledig) mee in de berekening van de minimale vloeroppervlakten in **art. 19** (Samenstelling en minimale oppervlakten).



## ART. 17

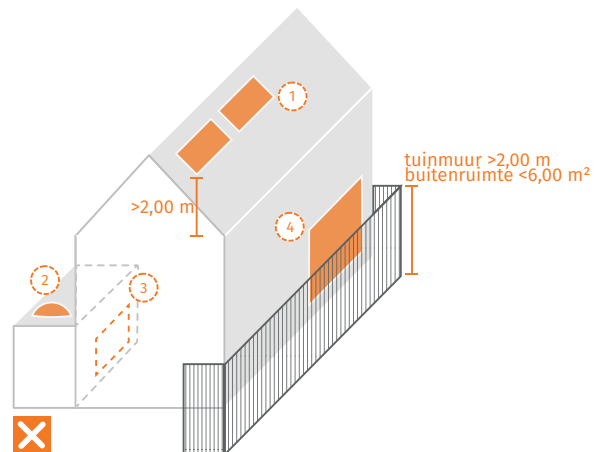
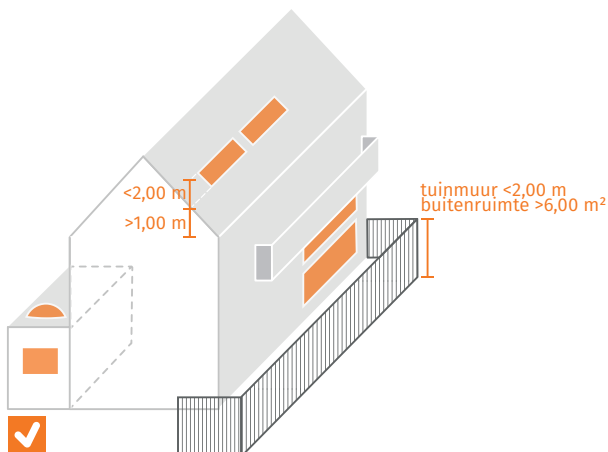
#### RECHTSREGEL

§1 Elke verblijfsruimte moet openingen hebben die daglicht en zicht toelaten. Deze openingen moeten voorzien zijn van een doorzichtige en lichtdoorlatende oppervlakte. De oppervlakte van de openingen is minimaal 1/10de van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1,00 m<sup>2</sup>. **Dit artikel is niet van toepassing op bestaande, vergunde verblijfsruimtes die niet verbouwd worden.**

§2 De oppervlakte van eventuele uitsprongen die zich direct boven de daglichtopening van de verblijfsruimte bevinden, wordt voor de daglichtberekening opgeteld bij de netto-vloeroppervlakte van de verblijfsruimte.

§3 Voor de berekening van de oppervlakte van de openingen:

- tellen (delen van) dakvlakramen in schuine daken enkel mee als ze zich tussen 1,00 m en 2,00 m boven het loopvlak van de verblijfsruimte bevinden;
- tellen dakkoepels enkel mee als er ook andere verticale of schuine openingen voorzien zijn in dezelfde verblijfsruimte;
- tellen (delen van) verticale ramen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels enkel mee als ze rechtstreeks uitmonden in open lucht;
- tellen openingen die uitmonden op een buitenruimte van minder dan 6,00 m<sup>2</sup> die aan alle zijden is afgesloten tot op een hoogte van 2,00 m boven het vloerpeil van de verblijfsruimte, niet mee.



## Minimale lichtinval

#### TOELICHTING

Voldoende daglicht en uitzicht zijn voorwaarden voor het woon- of gebruikscomfort van verblijfsruimten, of het nu om een living, een kantoor of een klaslokaal gaat. De Bouwcode bepaalt daarom een bepaalde minimale oppervlakte aan openingen om daglicht binnen te laten en zicht toe te laten.

- ① (Delen van) dakvlakramen in schuine daken tellen niet mee als ze zich niet tussen 1,00 m en 2,00 m boven het loopvlak van de verblijfsruimte bevinden.
- ② Dakkoepels tellen niet mee als er geen andere verticale of schuine openingen voorzien zijn in dezelfde verblijfsruimte.
- ③ (Delen van) verticale ramen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels tellen niet mee als ze niet rechtstreeks uitmonden in open lucht.
- ④ Openingen die uitmonden op een buitenruimte kleiner dan 6,00 m<sup>2</sup> die aan alle zijden is afgesloten tot op een hoogte van 2,00 m boven het vloerpeil van de verblijfsruimte tellen niet mee.

## ART. 18

---

#### RECHTSREGEL

Elke verblijfsruimte moet minimaal één te openen gevel- of dakdeel hebben zodat de ruimte op natuurlijke wijze kan worden geventileerd. Deze opening mondt rechtstreeks uit in de open lucht, en is volledig afsluitbaar door middel van een draaiend(e) of schuivend(e) venster of deur.

## Minimale luchttoevoer

---

#### TOELICHTING

Net als voldoende daglicht is ook voldoende verse lucht een basisvoorwaarde voor woon- en verblijfscomfort, en bovendien draagt ze bij aan de gezondheid van de bewoners en gebruikers. De Bouwcode legt daarom minstens één te openen gevel- of dakdeel per verblijfsruimte op, waardoor verse lucht in het vertrek kan. Een opengaand raam is verenigbaar met de passief-huisstandaard en geeft meer mogelijkheid tot zomerventilatie.

## ART. 19

### RECHTSREGEL

§1 Een zelfstandige wooneenheid bestaat uit één of meerdere verblijfsruimten, is voorzien van een wc, van een bad en/of douche en een kookgelegenheid.

§2 De ruimten binnen de zelfstandige wooneenheid hebben een netto-vloeroppervlakte van:

- leefruimte: minimaal 20,00 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 5,00 m<sup>2</sup> per bijkomende slaapruijnte;
- kookruimte: minimaal 8,00 m<sup>2</sup>
- slaapruijnte: minimaal 12,00 m<sup>2</sup>, of 9,00 m<sup>2</sup> voor elke bijkomende slaapruijnte;
- badkamer: minimaal 3,50 m<sup>2</sup>

Het is mogelijk om verschillende ruimten samen te voegen tot één ruimte. In dat geval heeft de samengestelde ruimte een netto-vloeroppervlakte die minstens even groot is als de som van de minimale netto-vloeroppervlakten voor de ruimten waaruit ze is samengesteld.

§3 De totale netto-vloeroppervlakte van een zelfstandige wooneenheid is:

- minimaal 37,00 m<sup>2</sup> voor een studio;
- minimaal 60,00 m<sup>2</sup> voor een wooneenheid met 1 slaapkamer;
- minimaal 76,00 m<sup>2</sup> met 2 slaapkamers;
- minimaal 100,00 m<sup>2</sup> met 3 slaapkamers;
- minimaal 134,00 m<sup>2</sup> met 4 of meer slaapkamers.

§4 In elke zelfstandige wooneenheid bevindt zich een berging. Deze berging heeft een bruikbare netto-vloeroppervlakte van minimaal 2,00 m<sup>2</sup> per slaapruijnte, met een minimum van 5,00 m<sup>2</sup>.

§5 In het vergunningsdossier wordt op plan weergegeven wat de netto-vloeroppervlakte is van de verschillende ruimten, er wordt aangetoond dat de ruimten binnen de zelfstandige wooneenheid een voldoende grootte en bruikbaarheid hebben om er meubels in te plaatsen, en om tussen deze meubels een vrije doorgang of gebruiksruimte te voorzien van minstens 0,80 m.

§6 Van dit artikel kan worden afgeweken onder de voorwaarden bepaald in art. 25 (Cohousing), of voor de realisatie van sociale huisvesting of huisvesting voor specifieke doelgroepen.

## Samenstelling en minimale oppervlakten

### TOELICHTING

Een zelfstandige wooneenheid kan een studio, appartement, eengezinswoning, ... zijn. De minimale oppervlakten voor de zelfstandige wooneenheid en haar verblijfsruimten zijn essentieel om te garanderen dat er op een gezonde en kwaliteitsvolle manier kan worden gewoond. Alle oppervlakten zijn op te vatten als minimummaten (en dus geen streefwaarden). Dit artikel geeft enkel minimummaten voor de binnenkant van de zelfstandige wooneenheid, en is dan ook niet altijd een betrouwbare indicatie van de oppervlakte die een woning in de praktijk zal innemen. Zo moet bijvoorbeeld ook rekening gehouden worden met de minimale buitenruimte (art. 21), de fietsstal- en autoparkeernormen (art. 46 en 49), ...

Als het gaat om een gebouw waarbinnen meer dan één wooneenheid wordt voorzien, gelden bijkomend ook de vereisten van art. 20 (Meergezinswoningen en opsplitsing), dat een mengeling aan (groottes van) wooneenheden voorschrijft.

Een berging op zolder en kelder telt niet mee bij de berekening van de minimale oppervlakte. In de netto vloeroppervlakte van de berging worden oppervlaktes ingenomen door technische toestellen niet meegerekend. Ook een dressing telt niet mee als berging. De berging zoals bedoeld in dit artikel bevindt zich binnen de zelfstandige wooneenheid en verschilt van de verplichte gemeenschappelijke afvalberging voor meergezinswoningen (zie art. 24).

## ART. 20

### RECHTSREGEL

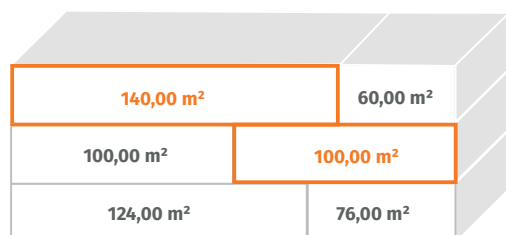
§1 Binnen elk nieuw groepswooningbouwproject, elke nieuwe meergezinswoning, en elke bestaande meergezinswoning waarbinnen het aantal wooneenheden wordt verhoogd, wordt gezorgd voor een evenwichtige mix aan woningtypes.

De gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de wooneenheden binnen een groepswooningbouwproject of een meergezinswoning is minimaal **85,00 m<sup>2</sup>**.

§2 Een eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte kleiner dan 225,00 m<sup>2</sup> kan niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.

§3 Binnen een meergezinswoning vormen alle ruimten die deel uitmaken van één wooneenheid, met uitzondering van garages, fietsstalplaats of bergplaatsen, een aaneengesloten geheel. Ze mogen niet van elkaar gescheiden zijn door gemeenschappelijke ruimten zoals traphallen.

§4 Van dit artikel kan worden afgeweken onder de voorwaarden bepaald in art. 25 (Cohousing), of voor de realisatie van sociale huisvesting of huisvesting voor specifieke doelgroepen.



✓ Gemiddelde netto-vloeropp. > 85,00 m<sup>2</sup>

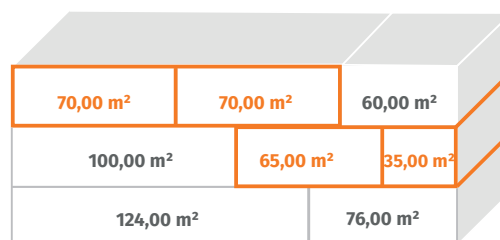
## Meergezinswoningen en opsplitsing

### TOELICHTING

Om te zorgen dat groepswooningbouwprojecten en meergezinswoningen een bepaalde diversiteit aan woontypologieën bevatten, wordt een mix van oppervlaktes opgelegd. Zo kan hetzelfde gebouw een plek bieden aan allerlei verschillende gezinssamenstellingen, van een alleenstaande tot een groot gezin. Tenzij dit niet mogelijk is omwille van de specifieke omstandigheden, wordt uitgegaan van een verdeling waarbij minstens 25% van de wooneenheden drie of meer slaapkamers heeft. Een gemiddelde oppervlakte van minstens **85,00 m<sup>2</sup>** per wooneenheid is alleszins verplicht.

De regel rond diversiteit in oppervlakten geldt zowel voor bestaande woningen waarin het aantal wooneenheden wordt verhoogd, als voor nieuw gebouwde of nieuw bestemde meergezinswoningen. Specifiek voor eengezinswoningen geldt ook een beschermingsregel, die tot doel heeft te voorkomen dat kleinere eengezinswoningen, die geschikt zijn voor gezinnen, worden opsplitsd om er meerdere wooneenheden van te maken.

Ten slotte wordt, met het oog op woonkwaliteit en privacy, ook nog opgelegd dat wooneenheden binnen meergezinswoningen een aaneengesloten geheel moeten vormen.



✗ Gemiddelde netto-vloeropp. < 85,00 m<sup>2</sup>

## ART. 21

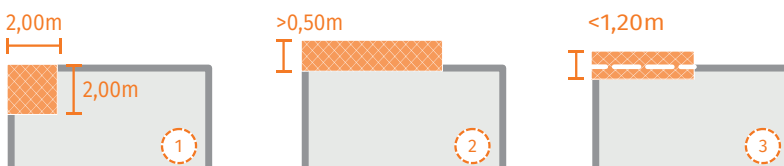
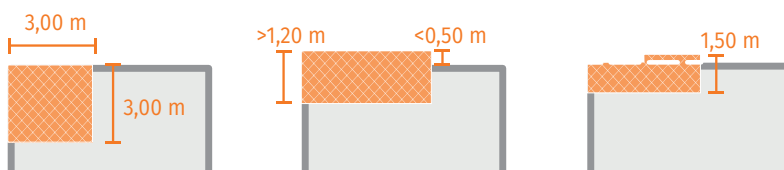
### RECHTSREGEL

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding, vermeerdering van het aantal wooneenheden of functiewijziging naar wonen wordt elke zelfstandige wooneenheid voorzien van een private buitenruimte. Deze buitenruimte heeft een netto-vloeroppervlakte van minimaal 2,00 m<sup>2</sup> per verblijfsruimte van de zelfstandige wooneenheid, met een netto-vloeroppervlakte van minimaal 8,00 m<sup>2</sup>. De buitenruimte heeft een diepte van minimaal 1,20 m.

§2 Bij cohousing als bedoeld in art. 25 kan de vereiste buitenruimte voor verschillende zelfstandige wooneenheden worden samengevoegd tot een gemeenschappelijke buitenruimte, zonder dat de resulterende totale netto-vloeroppervlakte kleiner mag zijn dan 20,00 m<sup>2</sup>.

§3 Bestaande buitenruimten bij zelfstandige wooneenheden mogen niet worden verkleind tot onder de in §1 genoemde minimale oppervlakte. Ze blijven voldoen aan de vereisten rond toegankelijkheid in art. 23, §2 wanneer aan het gebouw een nevenfunctie wordt toegevoegd.

§4 In het vergunningsdossier wordt op plan aangetoond dat de buitenruimten een voldoende grootte en bruikbaarheid hebben om er (tuin)meubels in te plaatsen, en om tussen deze meubels een vrije doorgang te voorzien.



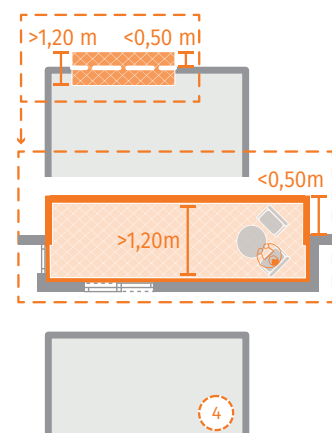
- ① de netto-vloeroppervlakte is kleiner dan 8,00 m<sup>2</sup>.
- ② de uitsprong van het terras ten opzichte van het gevelvlak is groter dan 0,50 m.
- ③ de diepte van de buitenruimte is kleiner dan 1,20 m.
- ④ de verplichte private buitenruimte is niet aanwezig.

## Buitenruimte

### TOELICHTING

Door buitenruimten voor elke zelfstandige wooneenheid te verplichten, wil stad Geel het wonen in de kern aantrekkelijker maken. Buitenruimten moeten dan wel voldoende groot zijn om ook effectief bruikbaar, kwaliteitsvol en bemeubelbaar te zijn. Daarom wordt er een minimale oppervlakte opgelegd, gekoppeld aan het aantal verblijfsruimten in de wooneenheid. Op die manier geldt: hoe groter de wooneenheid, hoe meer buitenruimte moet worden voorzien. Deze logica wordt ook gevolgd wanneer de verschillende verblijfsruimten niet als afzonderlijk afsluitbare ruimten worden voorzien. Wanneer een loft bijvoorbeeld bestaat uit een woonruimte, keuken, twee slaapruiden en een afzonderlijke badkamer, geldt dit als vier verblijfsruimten (ook al lopen al deze ruimten in elkaar over) en moet de buitenruimte minimum 8,00 m<sup>2</sup> groot zijn.

Wanneer de buitenruimte in de vorm van terrassen wordt voorzien, moet ook worden voldaan aan art. 32 (Uitsprongen) en mag de uitsprong van het terras ten opzichte van het gevelvlak maximaal 0,50 m zijn.





# ART. 22

---

### RECHTSREGEL

**§1** Bij nieuwbouw van meergezinswoningen binnen het stedelijk gebied moet minimaal 30% van het aantal woonentiteiten gerealiseerd worden als een aanpasbare wooneenheid.

**§2** Een afwijking op §1 kan toegelaten worden indien er geen lift aanwezig is. In dat geval moeten de gelijkvloerse wooneenheden aanpasbaar voorzien worden.

# Aanpasbare wooneenheden

---

### TOELICHTING

Levenslang, inclusief wonen en het zorgaspect zijn zeer belangrijk voor de stad Geel. Om deze reden zet de stad in op de ontwikkeling van aanpasbare wooneenheden verspreid over het grondgebied.

Een aanpasbare wooneenheid moet o.a. een bredere gang (min. 0,90 m) en deuropening, drempelloze overgang tussen leefruimte en aansluitend terras,... hebben. Op de ontwerpplannen moeten rolstoelen weergegeven worden.

Aanpasbare woningen of appartementen zijn met minimale ingrepen aan te passen in functie van een rolstoelgebruiker of zorgbehoevende. Een meer uitgebreide toelichting kan geraadpleegd worden in de 'Leidraad Sociale Woningbouw: aangepaste woningen.

# ART. 23

---

### RECHTSREGEL

§1 Elke zelfstandige wooneenheid is rechtstreeks of via een gemeenschappelijke circulatieruimte toegankelijk vanaf de openbare weg, zonder dat daarbij een andere wooneenheid of functie wordt betreden. Voor cohousing als bedoeld in art. 25 mag de toegang via een gemeenschappelijke ruimte verlopen.

§2 Private buitenruimten zijn steeds rechtstreeks toegankelijk vanuit de zelfstandige wooneenheid waar ze bij horen. Als een collectieve buitenruimte wordt voorzien, is deze op ieder moment ofwel rechtstreeks, ofwel via een gemeenschappelijke circulatieruimte, ofwel vanaf het openbaar domein toegankelijk vanuit elke zelfstandige wooneenheid. Voor cohousing als bedoeld in art. 25 mag de toegang via een gemeenschappelijke ruimte verlopen.

§3 Boven en onder het gelijkvloers is iedere bouwlaag met een verblijfsruimte of terras bereikbaar via een vaste trap en/of helling.

§4 (Dak)terrassen zijn toegankelijk via een volwaardige toegang, zoals een deur, schuifdeur of een opengaand raam tot aan de vloer.

# Toegankelijkheid

---

### TOELICHTING

Om de woonkwaliteit te verhogen, moet elke zelfstandige wooneenheid een eigen toegang hebben vanaf de straat of vanaf een gemeenschappelijke circulatieruimte (bv. binnenstraat, patio, binnentuin, trappenhuis, gang...). Het is niet de bedoeling dat een wooneenheid slechts via een andere woning, via gemeenschappelijke ruimten zoals garages, washokken, bergingen, ... toegankelijk is, tenzij dit binnen het concept van een cohousing-project past. Het is ook niet de bedoeling dat de toegang verloopt via een andere functie in hetzelfde gebouw, bv. door een winkel, café, restaurant: elke zelfstandige wooneenheid is autonoom bereikbaar.

Eén van de hoofdoorzaken van leegstand boven handelszaken is immers het gebrek aan een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen. Dit zorgt ervoor dat wooneenheden boven winkels praktisch onverhuurbaar worden, met leegstand als gevolg. Het bevorderen van wonen boven winkels begint bij de toegankelijkheid van de bovenliggende verdiepingen.

Vanuit elke zelfstandige wooneenheid moeten ook de private buitenruimten (tuin, terras, patio, ...) rechtstreeks toegankelijk zijn. Dit wil zeggen dat zij via een directe toegang (deur, schuifdeur, ...) bereikbaar zijn vanuit de zelfstandige wooneenheid. Opstapjes of tredes zijn niet ideaal in het kader van levenslang en aanpasbaar wonen, maar zijn niet verboden.

# ART. 24

---

### RECHTSREGEL

§1 Iedere meergezinswoning beschikt op eigen perceel over een gemeenschappelijke afvalberging voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers.

Deze afvalberging heeft een netto-vloeroppervlakte van minimum 4,00 m<sup>2</sup> per zelfstandige wooneenheid, met een minimum van 10,00 m<sup>2</sup>.

§2 De afvalberging grenst niet aan een verblijfsruimte, is toegankelijk via een gemeenschappelijke circulatieruimte, is ontsloten naar de openbare weg en is voldoende verlucht.

§3 Als alle zelfstandige wooneenheden binnen de meergezinswoning bediend worden door een collectief afvalbrengsysteem, kan afgeweken worden van de eerste en tweede paragraaf.

# Afvalberging

---

### TOELICHTING

Voor het comfort en de hygiëne van zowel de bewoners en gebruikers van het gebouw als voor de afvalophalers en passanten, is het belangrijk dat er een gemeenschappelijke, afgescheiden en voldoende verluchte collectieve afvalberging wordt gerealiseerd. Dit vergemakkelijkt de huisvuilophaling en voorkomt grote opstapelingen van vuilniszakken en -containers op het openbaar domein.

Meergezinswoningen beschikken over een collectieve afvalberging. Het is belangrijk dat deze vlot bereikbaar is vanuit de appartementen en vanuit het openbaar domein. Aan de straatzijde moet een opstelzone voorzien worden als collectief afvalophaalpunt. Er kan ook een collectief ondergronds afvalsysteem geïntegreerd worden.

Groepswoningbouwprojecten worden voorzien van één of meerdere geclusterde collectieve afvalophaalpunten. De plaatsing van deze afvalbakken moet op de ontwerpplannen worden aangeduid.

## ART. 25

## Cohousing

### RECHTSREGEL

§1 Cohousing is een vorm van huisvesting voor meer dan één gezin, waarbij de (toekomstige) bewoners er uit vrije wil en op eigen initiatief voor kiezen om op een bepaald niveau van betrokkenheid met elkaar samen te wonen. Elk gezin heeft binnen de cohousing een zelfstandige woning, en deelt daarnaast minstens één verblijfsruimte met de overige bewoners.

§2 Bij cohousing zijn de vereisten van samenstelling en minimale oppervlakten voor ruimten per zelfstandige woning, als bepaald in de tweede paragraaf van **art. 19** (Samenstelling en minimale oppervlakten), niet van toepassing voor de ruimten die gedeeld worden. Wel blijft elke zelfstandige woning bestaan uit minstens één verblijfsruimte, een wc, een bad en/of douche en een kookgelegenheid.

### DOELSTELLINGEN

Voor heel wat mensen is cohousing een aantrekkelijke vorm van samen-leven. Het delen van bepaalde ruimten (bv. eetkamer, logeerkamer, polyvalente ruimte, tuin ...) zorgt voor een hechtere band tussen de bewoners, en versterkt het buurtgevoel. Binnen de cohousing wordt een evenwicht gezocht tussen privéruimten en gedeelde ruimten. Zo kan een cohousing heel minimalistisch opgevat worden, door bijvoorbeeld enkel de tuin en een washok te delen, maar ook heel hecht. De limiet is wel dat elke zelfstandige wooneenheid moet voldoen aan de basisvereisten om als zelfstandige wooneenheid gezien te worden: één verblijfsruimte (bv. de slaapkamer), een wc, een bad en/of douche en een kookgelegenheid. Als ook deze zaken gedeeld worden tussen de bewoners, dan worden de bewoners gezien als één gezin, en de woning als één zelfstandige wooneenheid.

Stad Geel wil initiatieven van (toekomstige) bewonersgroepen om een cohousing op te starten aanmoedigen, en voorziet daarom in een iets regelluwer kader voor deze projecten – de verschillende ruimten waaruit een zelfstandige wooneenheid normaal gezien zou moeten bestaan, zijn daarin niet langer verplicht als wordt aangetoond dat er een gemeenschappelijk alternatief voor bestaat. Zo hoeft in een cohousing niet elke zelfstandige woning een eigen leefruimte te hebben, als wordt aangetoond dat de bewoners een gemeenschappelijke leefruimte delen. Dit regelluw kader geldt enkel voor cohousings die “uit vrije wil en op eigen initiatief” van een groep (toekomstige) bewoners worden opgestart, dat wil zeggen de groep mensen die er zal komen wonen op het moment van aanvraag al gekend is. De manier waarop dit wordt aangetoond is vrij. Met deze bepaling wil Stad Geel vermijden dat het artikel door professionele actoren gebruikt wordt om bij bouwprojecten de minimale kwaliteitseisen voor zelfstandige woningen te omzeilen. Uiteraard blijft het ook voor professionele actoren mogelijk om een project op te richten waarin bepaalde ruimten gedeeld worden, maar dit wordt niet als cohousing in de zin van deze Bouwcode gezien, en **art. 19** (Samenstelling en minimale oppervlakten) en **art. 20** (Meergezinswoningen en opsplitsing) gelden in dat geval ten volle.

Naast het uitzonderingskader van dit artikel, bevatten ook **art. 21** (Buitenruimte) en **art. 23** (Toegankelijkheid) bepalingen om cohousing te faciliteren.





---

## 4 BEELDIG Geel

---

- 4.1 Karakteristieke omgeving
- 4.2 Harmonieus straatbeeld
- 4.3 Levendige stad



## BEELDIG GEEL



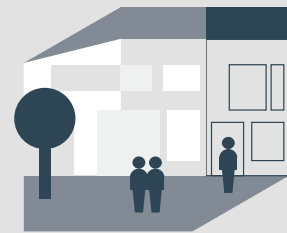
### KARAKTER

Geel telt heel wat gebouwen en elementen die het karakter van de stad bepalen: prachtige voorgevels, hoeves met eeuwenoude beplantingen, kapelletjes, ... Ze vallen op door hun historische en/of esthetische waarde, en verhogen zo de beeldkwaliteit van de stad. Om te zorgen dat deze elementen de stad ook naar de toekomst toe kleur geven, worden ze beschermd. Daarnaast wordt ook gezorgd dat nieuwe gevels een mooie toevoeging vormen aan de stad - wat we nu bouwen, is immers het erfgoed van de toekomst.



### HARMONIE

Hoewel de beeldbepalende elementen misschien het meest in het oog springen, wordt het beeld van de stad vooral bepaald door minder opvallende of spectaculaire gebouwen. Omwille van hun grote impact op het stadsbeeld, zijn voorschriften die voor onderlinge samenhang zorgen, hier wenselijk. "Harmonie" is daarbij de overkoepelende term: de stad hoeft er niet volledig uniform uit te zien, maar het is wel de bedoeling dat gebouwen harmonieus inpassen in hun omgeving. Op een aantal essentiële elementen, zoals inplanting, bouwhoogte, constructies en bijgebouwen, wordt specifiek ingegaan. Verder kiest de Bouwcode er wel voor om veel ruimte te laten voor creativiteit in het omgaan met de omgeving.



### LEVENDIGHEID

Een laatste aspect van de beeldkwaliteit van de stad, is de levendigheid. Qua aanvoelen zit er een groot verschil tussen een bruisende straat of een spooksteeg, ook al zien de gebouwen er hetzelfde uit. Om te zorgen dat Geel een levendige uitstraling heeft, wordt vooral gekeken naar de grens tussen privaat en publiek domein. De ruimten en gevelopeningen die zich aan de straatkant bevinden, de openheid van grotere projecten, ...



## ART. 26

### RECHTSREGEL

§1 Beeldbepalende elementen zijn gebouwen, constructies en landschappelijke elementen die beschermd zijn als monument, deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap of beschermd stads- of dorpsgezicht, voorkomen op de inventaris van het onroerend erfgoed en/of voorkomen op een door de gemeenteraad goedgekeurde lokale erfgoedlijst;

§2 Elke vergunningsaanvraag die een wijziging aan een beeldbepalend element voorstelt, wordt getoetst aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouw-historische, landschappelijke en/of esthetische waarde primeert daarbij boven de andere voorschriften. Dit geldt voor zowel het interieur als voor het exterieur en de omgevingsaanleg.

§3 Met het oog op een efficiënte vergunningsbeoordeling duidt het vergunningsdossier het cultuurhistorisch profiel van het beeldbepalend element en de wijze waarop daarmee rekening wordt gehouden.

## Behoud van beeldbepalende elementen

### TOELICHTING

Het uitgangspunt is dat beeldbepalende elementen (gebouwen, landschappelijk erfgoed, historisch waardevolle constructies ...) bewaard blijven. Sloop of vernietiging kan enkel verantwoord worden vanuit bijzondere omstandigheden. Bij een vergunningsaanvraag die wijzigingen aan een beeldbepalend element inhoudt, moet worden aangetoond waarom een gebouw, een gedeelte van een gebouw of een omgevingsaanleg wordt gewijzigd, rekening houdend met de waarde van het element en zijn omgeving.

Wijzigingen zijn niet uitgesloten – erfgoed is niet statisch, maar kan wijzigen doorheen de tijd. Belangrijk is wel dat die wijzigingen een goede reden hebben, en dat ze goed gemotiveerd worden. De beoordeling wordt daarom gebaseerd op een beschrijving van het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen. Dit profiel kan o.a. volgende onderdelen bevatten: een bouwhistorisch onderzoek, een beschrijving met bijhorende fotoreportage van het exterieur en het interieur, een bouwfysische analyse en de elementen van culturele, historische of esthetische waarde aanwezig in het gebouw, een inventaris van waardevolle bomen en beplanting, ... Een indicatie van deze onderdelen maakt doorgaans deel uit van hun vaststelling in een erfgoed-inventaris of gemeentelijke erfgoedlijst – die kunnen dan ook als uitgangspunt dienen voor de motivering.

Het cultuurhistorisch profiel moet blijken uit het vergunningsdossier, waarin de aanvrager duidelijk maakt welke delen cultuurhistorische of landschappelijke waarde hebben en welke delen niet. Vervolgens kan bij elke vergunningsaanvraag worden bepaald wat niet waardevol is en dus veranderd mag worden, en wat behouden moet blijven. Wanneer de aanvraag tot afbraak of wijziging onvoldoende wordt gemotiveerd, geldt het volledige behoud. Wanneer het gaat om een verbouwing die aanpassingen aan de gevel betreft, moet er bijkomend voldaan worden aan de regels rond detaillering van gevels in [art. 26](#) (Gevel-esthetiek).

# ART. 27

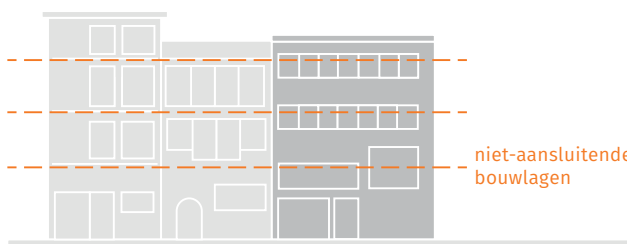
# Gevelopbouw

### RECHTSREGEL

Bij nieuwbouw, herbouw of verbouwing van de gevel is de voorgevelopbouw en -geleding van een gebouw in harmonie met het straatbeeld, en sluit ze aan bij de gangbare voorgevelopbouw en -geleding in de straat.

### TOELICHTING

Voorgevels van gebouwen hebben een grote invloed op het straatbeeld, zowel in hun ritmering en geleding als in hun details. Door een zekere eenheid te creëren in de voorgevelopbouw krijgt de straat een meer harmonieuze, rustigere uitstraling. Gebouwen hoeven daarom nog niet allemaal exact dezelfde hoogte te hebben: bouwlagen op elkaar doen aansluiten doet bijvoorbeeld al heel wat, ook al heeft het ene gebouw meer verdiepingen dan het andere. De toegelaten hoogte wordt niet bepaald door dit artikel, maar door [art. 31](#) (Bouwhoogte).



De horizontale voorgevelopbouw van de nieuwbouw is niet in harmonie met de verticale opbouw van de bestaande bebouwing. Bovendien sluiten de bouwlagen niet aan op elkaar.

# ART. 28

---

### RECHTSREGEL

§1 Bij nieuwbouw, herbouw of verbouwing van de gevel van een gebouw worden elementen voorzien die detail brengen in het gevelvlak (baksteenverbanden, sierlijsten, speklagen, plinten, bas-reliëf, ...).

§2 Het is verboden om (bijkomende) verf, gevelbekleding of gevelafwerking, al dan niet in combinatie met buitenisolatie, aan te brengen op de voorgevel van:

- een beeldbepalend gebouw;
- een gebouw dat deel uitmaakt van een groter architectonisch geheel, bv. bij uniforme rij- of koppelbebouwing of meergezinswoningen, tenzij de aanvraag wordt ingediend voor het geheel.

§3 Het veranderen van buitenschrijnwerk mag de beeldwaarde van de voorgevel van een beeldbepalend gebouw niet verstoren door zijn materiaalgebruik, maatvoering en/of indeling.

# Gevelesthetiek

---

### TOELICHTING

Door met details en kwaliteitsvol materiaal te werken is het straatbeeld interessanter voor wie zich traag door de stad beweegt. In bestaande gevels, zeker als het om gebouwen met erfgoedwaarde gaat, is hier vaak al aandacht aan besteed. Daarom wordt gekozen om, bij bestaande gebouwen, de kwaliteit van de gevel te bewaken. Voor nieuwe gevels wordt gestreefd naar een even hoge kwaliteit, door ook hier te vragen om aandacht te besteden aan detail bij de vormgeving van de gevel.

In grotere architectonische gehelen zijn aanpassingen aan de gevelbekleding of -afwerking van één afzonderlijke woning niet wenselijk, omdat ze de samenhang van het geheel verloren kunnen doen gaan. Een ingreep is daar enkel mogelijk wanneer ze voor het geheel wordt voorgesteld.

Uiteraard blijven de overige regels ook in dat geval gelden, zodat een geheel met decoratieve tegels bv. ook geen gevelafwerking kan krijgen wanneer de aanvraag voor het geheel wordt ingediend. Verder wordt voor beeldbepalende gebouwen bepaald dat het veranderen van buitenschrijnwerk op een esthetische manier moet gebeuren. Wat als storend wordt ervaren, hangt van het concrete geval af, en kan gemotiveerd worden door de aanvrager.

Dit artikel geldt ongeacht of het wijzigen van de gevel- (elementen) in kwestie vergunningsplichtig, dan wel meldingsplichtig of vrijgesteld is.

## ART. 29

### RECHTSREGEL

§1 Alle delen van gebouwen en constructies worden bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of verbouwing zodanig ontworpen dat ze in harmonie zijn met het 'referentiebeeld van de omgeving'. Het 'referentiebeeld van de omgeving' bestaat minstens uit de karakteristieke elementen in de omgeving van het op te richten, te herbouwen, uit te breiden of te verbouwen gebouw of constructie, en kan naargelang de lokale context worden aangevuld met andere beeldbepalende elementen. In het referentiebeeld wordt **enkel** rekening gehouden met **bestaande, niet-verkrotte en vergunde of vergund geachte gebouwen of constructies**.

§2 Met het oog op een efficiënte vergunningsbeoordeling duidt het vergunningsdossier de onderscheiden harmoniekenmerken van de omgeving van het op te richten, te herbouwen of te verbouwen gebouw of constructie, en de wijze waarop daarmee wordt omgegaan.

§3 De vergunningverlenende overheid kan steeds voorwaarden opleggen voor een betere integratie van objecten die de harmonie en beeldwaarde van de omgeving verstoren of in het gedrang kunnen brengen.

## Harmonie

### TOELICHTING

Dit artikel streeft naar een samenhangend straatbeeld. Ongeacht of gebouwen, constructies of landschapselementen op zichzelf een bijzondere beeldwaarde hebben, vormen ze samen steeds een eenheid, een straatbeeld, een bouwblok, een typische wijk, een tuingeheel of een landschap. Het is daarom essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan de bestaande toestand, ook als ze eerder kleinschalig zijn ("constructie" wordt op dezelfde wijze gedefinieerd als in de VCRO, en kan dus ook kleinere verhardingen, bijgebouwen en zelfs decoraties omvatten), steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren in harmonie met het 'referentiebeeld van de omgeving'.

Met het 'referentiebeeld van de omgeving' worden de beeldbepalende elementen in de omgeving van het op te richten, te herbouwen of te verbouwen gebouw of constructie bedoeld. Het gaat daarbij niet enkel om de bebouwde omgeving, maar ook om het straatbeeld, het omliggende landschap, de omgevingsaanleg, bv. groenperken, bomenrijen, tuingehelen, ... Zaken die zelf niet voldoen aan deze Bouwcode worden wel steeds buiten het 'referentiebeeld' gehouden.

Harmonie met het 'referentiebeeld van de omgeving' begint met voldoende kennis van de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving. Deze kennis moet zo worden ingezet dat het op te richten of te verbouwen gebouw of constructie op doelbewuste en gemotiveerde wijze een relatie aangaat met de omgeving. In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, zal het over het algemeen wenselijk zijn om de schaal, de geleding en het uitzicht van de bestaande bebouwing te volgen.

Dit artikel geldt in aanvulling op de volgende, meer specifieke artikelen rond o.a. inplanting, bouwhoogte, ... Het is de bedoeling dat een aanvraag zowel aan deze voorschriften voldoet, als dat ze in harmonie is met 'referentiebeeld van de omgeving'.

# ART. 30

### RECHTSREGEL

§1 Nieuwe **kavels** hebben een diepte van minimaal 27,00 m gemeten vanaf de **voorgevelbouwlijn**, en een breedte ter hoogte van de **voorgevelbouwlijn** van:

- minimaal 6,00 m voor gesloten bebouwing;
- minimaal 10,00 m voor halfopen bebouwing;
- minimaal 15,00 m voor open bebouwing;
- minimaal 20,00 m voor open bebouwing in woongebied met landelijk karakter.

§2 Bij nieuwbouw, **herbouw** of uitbreiding is de **bouwdiepte**, gemeten vanaf de **voorgevelbouwlijn**:

- minimal 8,00 m;
- maximaal 17,00 m bij percelen met een diepte groter dan 27,00 m;
- maximaal de diepte van het **perceel** vanaf de **voorgevelbouwlijn** verminderd met 10,00 m, bij percelen met een diepte kleiner dan 27,00 m.

§3 Gebouwen worden zo ingeplant dat ze harmonieus (kunnen) aansluiten op (toekomstige) aanpalende gebouwen.

§4 Als een gebouw één of meer vrijstaande zijgevels heeft, behouden deze een afstand van minimaal 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Voor **constructies** in de **achtertuin** gelden andere voorwaarden opgenomen in **art. 33 (Constructies en bijgebouwen)**.

§5 Gebouwen die worden opgericht in een **binnengebied**, behouden een afstand van minimaal 10,00 m ten opzichte van de perceelsgrenzen.

§6 Gebouwen en **constructies** worden zo ingeplant dat de aanwezige openbare wegeninfrastructuur, nutsvoorzieningen, openbare constructie-elementen of straatmeubilair en beplantingen niet gewijzigd of verwijderd moeten worden.

Enkel in zeer uitzonderlijke gevallen kan een afwijking op dit artikel worden toegestaan. In dat geval legt de vergunningverlenende overheid een financiële last op conform **art. 4, §3 (Voorwaarden en lasten)**, waarvan de opbrengst wordt ingezet voor de noodzakelijke heraanleg van het **openbaar domein**.

# Kavels, bouwdiepte en inplanting

### TOELICHTING

Naast harmonie is er ook nood aan een basis van ruimtelijke kwaliteit. De afmetingen van kavels, de bouwdiepte van gebouwen en de inplanting ervan spelen hier allemaal een rol in. Niet alleen dragen ze indirect bij aan een meer harmonieuze omgeving, ze zijn ook van belang voor zaken als privacy, bezonning, een regelmatig straatbeeld ...

Bij de inplanting wordt respectvol omgegaan met de grens tussen privaat en openbaar domein. Uitritten of parkeerplaatsen worden bijvoorbeeld zo geplaatst dat geen bomen of straatmeubilair verwijderd moeten worden om er gebruik van te maken. Daarnaast wordt bij de inplanting uiteraard ook rekening gehouden met de overige eisen van deze Bouwcode, met name **art. 5 (Groennorm eensgezinswoning)** en **art. 12 (Waardevolle bomen)**.



# ART. 31

### RECHTSREGEL

**§1** Bij nieuwbouw of herbouw verzekert het hoogteprofiel van een gebouw in een gevelrij een harmonieuze aansluiting met de naastliggende gebouwen. De maximale bouwhoogte van het gebouw overschrijdt:

- 1° de hoogte van het laagste naastliggende gebouw niet met meer dan 6,00 m;
- 2° de hoogte van het hoogste naastliggende gebouw niet.

**§2** Bovenop §1 en bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw dat zich niet in een gevelrij bevindt, wordt de maximale bouwhoogte van een gebouw bepaald door rekening te houden met volgende criteria:

- de breedte van de open ruimte rondom het gebouw;
- de breedte van de straat;
- de hoogte en kenmerken van de omliggende bouwwerken;
- de positie van het bouwwerk in het stadsbeeld;
- de impact van het gebouw op de zoninval op de naburige terreinen.



hoogte hoogste naastliggende gebouw



# Bouwhoogte

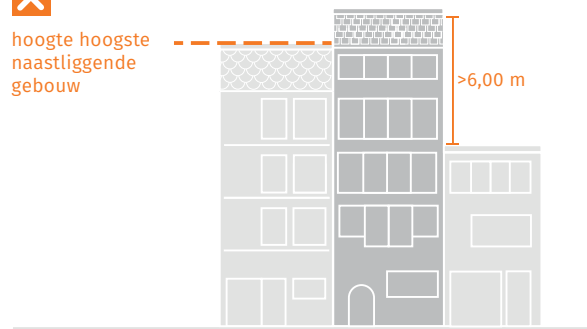
### TOELICHTING

De hoogte van gebouwen heeft een belangrijke impact op het straatbeeld, zowel als het gaat om de hoogte van gebouwen binnen een gevelrij – waar de burens de referentie vormen – als wanneer het om “losstaande” gebouwen zonder onmiddellijke referentiepunten gaat. In het geval van een gebouw binnen een gevelrij wordt ervoor gezorgd dat het gebouw qua hoogte aansluit op de straat, door de hoogte te laten bepalen door de twee naastliggende gebouwen.

Bij gebouwen die zich niet binnen een gevelrij bevinden, bijvoorbeeld een gebouw dat in een binnengebied of op een leeg perceel zonder onmiddellijke burens wordt gebouwd, zijn de referentiepunten minder evident. In dat geval wordt de maximale hoogte bepaald door een aantal factoren. Een eerste is de breedte van de open ruimte rondom, waarbij uiteraard geldt dat hoe meer open ruimte er is, hoe hoger het gebouw in principe kan zijn. Daarnaast wordt ook gekeken naar de omliggende bouwwerken, waarbij een grote variatie in aanwezige hoogtes een argument kan zijn om ook met het nieuwe gebouw een afwijkende hoogte te voorzien. Ook de positie van het gebouw in de stad is van belang: is het de bedoeling dat het een accentfunctie vervult, of juist niet? En ten slotte wordt ook overwogen welke impact het gebouw zal hebben op de bezonning van de terreinen errond.



hoogte hoogste naastliggende gebouw



De nieuwbouw/herbouw is hoger dan het hoogste naastliggende gebouw en is meer dan 6,00 m hoger dan het laagste naastliggende gebouw. Er is op nie manier geen harmonieuze aansluiting.

# ART. 32

### RECHTSREGEL

§1 Uitsprongen op het gelijkvloers en ondergrondse uitsprongen kunnen slechts worden toegelaten als ze de rooilijn niet overschrijden.

§2 Balkons, erkers en andere uitsprongen springen maximaal 0,50 m uit ten opzichte van het gevelvlak. Als de gevel grenst aan het openbaar domein, bevinden deze uitsprongen zich op een hoogte van minimaal 2,50 m boven het trottoirniveau. Bij aaneengesloten bebouwing blijven uitsprongen 0,60 m van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd.

§3 In- en uitsprongen in hellende daken behouden een afstand van minimum 1,00 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen. 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 dakin- of uitsprong in de hoogte is maximaal 1/2 van de dakhoogte en heeft een breedte van maximaal 1/3 van de gevelbreedte. De in- en uitsprongen mogen de kroonlijst niet onderbreken, tenzij de harmonie van het straatbeeld dit toelaat.

§4 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.

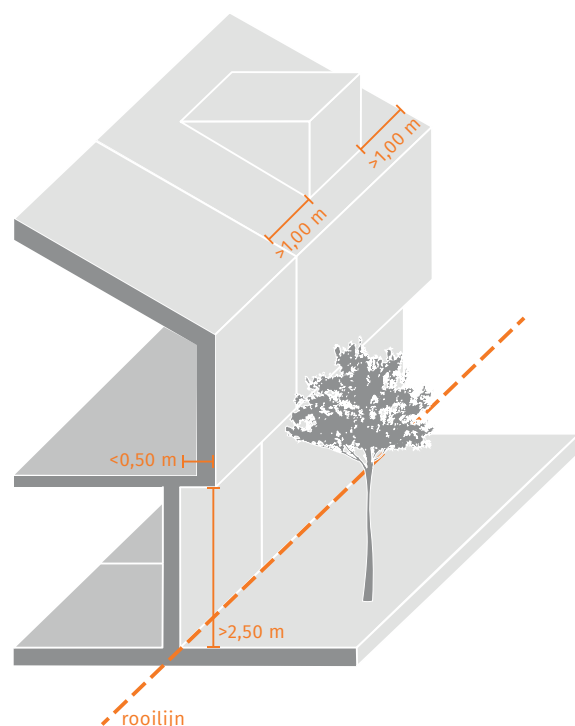
# Uitsprongen en dakkapellen

### TOELICHTING

Uitsprongen aan de gevel (balkons, erkers, dakkapellen en uitspringende geveldelen) kunnen een impact hebben op de beleving van de straat: overhang over het publiek domein zorgt voor veel schaduw, en in extreme gevallen voor een soort tunneleffect.

Daarom wordt bepaald dat uitsprongen pas vanaf een bepaalde hoogte de rooilijn kunnen overschrijden. Maar ook op eigen terrein kunnen uitsprongen de samenhang van het straatbeeld beïnvloeden. Daarom moeten ze ook steeds voldoen aan de harmonieregel in [art. 28](#) (Gevelesthetiek).

In het dakvlak van het basisvolume kunnen een aantal in- en uitsprongen gemaakt worden, zoals dakterrassen of dakkapellen. Dakuitsprongen worden in omvang beperkt om de vorm van het schuine dak niet te veel aan te tasten.



### ART. 33

---

#### RECHTSREGEL

§1 Voortuinen zijn vrij van constructies.

§2 Van de eerste paragraaf kan worden afgeweken om een fietsenberging te voorzien bij gesloten bebouwing, voor zover deze fietsenberging lager is dan 1,40 m, een oppervlakte heeft kleiner dan 4,00 m<sup>2</sup>, en voldoet aan art. 29 (Harmonie).

De fietsenberging wordt zo ingeplant dat ze een minimum aan verharding teweegbrengt.

§3 Constructies in de achtertuintuin worden ingeplant op minimaal 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens. Bijgebouwen die op de perceelsgrens worden ingeplant hebben een plat dak.

### Constructies en bijgebouwen

---

#### TOELICHTING

Het uitgangspunt bij open en halfopen bebouwing is dat de voor- en zijtuin vrij blijven van constructies, en maximaal als tuin worden ingericht. Dat heeft zowel voordelen naar groen en waterinfiltratie toe, als naar beeldkwaliteit – bijkomende constructies leiden al snel tot een wanordelijk straatbeeld.

Uitzonderingen zijn wel mogelijk als ze nodig zijn om andere doelstellingen te bereiken. Zo kan bij gesloten bebouwing wel een fietsenberging geplaatst worden. In achtertuinen kunnen ook tuinbergingen en andere constructies ingeplant worden als zij een voldoende afstand houden tot de zijdelingse perceelsgrens en mits zij uiteraard nog voldoen aan de groennorm (art. 5, 6 en 7).



## ART. 34

## Levendige plinten

### RECHTSREGEL

§1 Gevels die grenzen aan het openbaar domein, aan trage verbindingen en/of aan collectieve groenruimte, worden voorzien van gevelopeningen.

§2 Het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst, bevat aan de straatzijde een verblijfs-, horeca-, kantoor-, **ambachts-** of handelsruimte.

§3 Op de benedenverdieping bevat de straatgevel gevelopeningen die, met uitzondering van een eventuele garagepoort, minstens 30% van het oppervlak beslaan.

§4 Gevelafsluitingen aan de voor- of zijgevel van handelsruimten die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, hebben een visueel doorzicht van minimum 50%.

§5 In straatgevels kan per 8,00 m gevelbreedte maximaal één toegangspoort voor auto's worden toegelaten. De aanleg van een toegang voor auto's aan de straatgevel is verboden wanneer deze gevel minder dan 8,00 m breed is.

### TOELICHTING

Een levendige straat is een aangename straat om in te wonen of te wandelen. Het gelijkvloers van elke nieuwbouw, herbouw of verbouwing, dat rechtstreeks grenst aan de openbare weg (op de rooilijn staat, dus geen voortuin heeft), moet daarom minstens één levendige functie, zoals een verblijfs- of handelsruimte, hebben die aan de straat grenst, en een relatie aangaat met de straat en haar gebruikers. Bergplaatsen, garages, entree- en circulatieruimten, sanitaire ruimten en kleedruimten worden niet beschouwd als levendige functies. De relatie met de straat wordt versterkt door voldoende gevelopeningen (bv. een voldoende groot raam, een vitrine, ...) te voorzien.

Een handelszaak kan een grote bijdrage leveren aan een levendig straatbeeld. Daarom is het belangrijk dat winkels een etalage of gebruiksruimte hebben aan de straatkant. Het is ook niet de bedoeling dat ramen worden afgeplakt. Om te verhinderen dat deze zaken 's nachts blinde vlekken vormen, is het van even groot belang dat de gevelafsluitingen een doorzicht laten (bv. openmazige rolluiken), waardoor de ruimte achter het rolluik ook na sluitingstijd zichtbaar is.

Toegangspoorten in gevels die aan de openbare weg grenzen, bv. naar autobergplaatsen, kunnen ook voor een doods straatbeeld zorgen. Het aantal toegangspoorten dat wordt toegelaten, is daarom afhankelijk van de breedte van de gevel. Zo wordt vermeden dat gevels ontstaan die volledig uit garagepoorten lijken te bestaan. Toegangspoorten worden verboden voor gebouwen met smallere gevels, omdat er in deze gevels onvoldoende ruimte is om naast de poort ook een levendige functie in te passen.

# ART. 35

---

# Niet-zaakgebonden publiciteit

---

### RECHTSREGEL

**§1** Niet-zaakgebonden publiciteit op privaat domein is enkel toegelaten op werfafsluitingen en steigerdoeken voor bouwgebonden activiteiten en binnen de noodzakelijke periode van de werken.

**§2** Het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op werfafsluitingen is onderworpen aan elk van de volgende voorwaarden:

- de hoogte van de publiciteit blijft beperkt tot maximaal 4,00 m ten opzichte van het aangrenzende maaiveld en de lengte blijft beperkt tot maximaal 1/3 van de totale lengte van de afsluiting met een totale, maximale oppervlakte van 40,00 m<sup>2</sup>;
- enkel klemtoonverlichting is toegelaten van boven naar beneden;

**§2** Bij het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op steigerdoeken is het steigerdoek minimaal 0,60 m van de perceelsgrenzen verwijderd;

### TOELICHTING

Publiciteit heeft een grote impact op het straatbeeld en mag geen afbreuk doen aan de globale beeldkwaliteit van een straat. Ze moet daarom beperkt en discreet blijven in omvang en uitstraling. Dit en het volgende artikel willen verrommeling van het straatbeeld tegengaan en de harmonie van de publiciteit met het straatbeeld verzekeren.

Deze twee artikels doen geen uitspraak over publiciteitsinrichtingen of uithangborden die vrijgesteld zijn van een omgevingsvergunning (volgens het Besluit Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is van 16/7/2010 en latere wijzigingen), zoals o.a. verkiezingspubliciteit, niet-lichtgevende uithangborden van maximaal 4,00 m<sup>2</sup>, door de overheid beschikbaar gestelde dragers met het oog op socioculturele en politieke affichage, sensibiliseringsacties of voortvloeiend uit wettelijke bepalingen.

Publiciteit mag in geen geval de verkeersveiligheid en/of de leef-, woon- en beeldkwaliteit in het gedrang brengen.

Voor het plaatsen van publiciteit geldt ook de gewestelijke publiciteitsverordening die raadpleegbaar is op: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/de-gewestelijke-publiciteitsverordening-2023>.

# ART. 36

# Zaakgebonden publiciteit

## RECHTSREGEL

§1 Voor zaakgebonden publiciteit gelden volgende algemene principes:

- ze is enkel toegelaten op steigerdoeken, op gevels (gelijklopend met, haaks op of op vaste uitsprongen aan de gevel) en op reclamezuilen;
- de grootte (breedte, hoogte, doorlopend of uitgesneden letters of logo, ...) moet steeds in verhouding zijn met de maat van het gebouw;
- ze wordt geplaatst op een afstand van minimaal 0,60 m tot de perceelsgrenzen;
- binnen een straal van 50,00 m van beschermde monumenten, voor inventarispanen en beschermde monumenten en binnen stads- of dorpsgezichten geldt dat publiciteit op het gevelvlak enkel mag bestaan uit afzonderlijke letters;
- publiciteit mag enkel voorzien zijn van inwendige of klemtoonverlichting. Flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserverlichting zijn niet toegelaten.

§2 Voor de plaatsing van zaakgebonden publiciteit in het gevelvlak en aan vaste uitsprongen, geldt dat ze niet voor gevelopeningen mag worden geplaatst of gevelornamenten mag bedekken. Indien ze geplakt of gespoten wordt op een gevelopening mag ze maximaal 50% van de opening bedekken en geen raamkaders bedekken.

§3 Voor de plaatsing van zaakgebonden publiciteit haaks op het gevelvlak, geldt dat ze maximum 0,60 m uitspringt uit de gevel en dat:

- een banier moet worden geplaatst binnen de zone tussen 2,60 m boven het aangrenzende maaiveld en de 3de verdieping;
- een lichtbak maximum 0,60 m hoog.

## TOELICHTING

Zoals we in het voorgaande artikel al toelichtten kan publiciteit een grote impact hebben op het straatbeeld en mag ze geen afbreuk doen aan de globale beeldkwaliteit van een straat. Dit en het vorige artikel willen daarom de harmonie van de publiciteit met het straatbeeld verzekeren.

Publiciteit mag in geen geval de verkeersveiligheid en/of de leef-, woon- en beeldkwaliteit in het gedrang brengen. Alle zaakgebonden publiciteit moet worden verwijderd zodra er een einde wordt gesteld aan de activiteit waarop zij betrekking heeft, behalve wanneer zij een cultuurhistorische waarde heeft. Eén dynamisch lichtbord voor meerdere bedrijven kan een betere uiting zijn van het ruimtelijk beeld dan een bos van logo's. Daarom worden reclamezuilen toegelaten.

Voor het plaatsen van publiciteit geldt ook de gewestelijke publiciteitsverordening die raadpleegbaar is op: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/de-gewestelijke-publiciteitsverordening-2023>.

Bovendien moet voor het plaatsen van publiciteit ook altijd door de dienst omgeving de toelating van de wegbeheerder worden aangevraagd en verkregen.

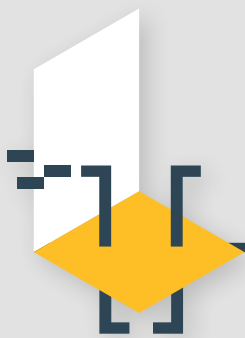


---

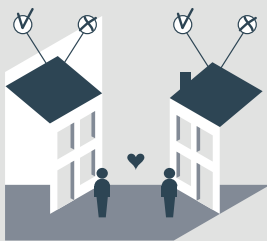
# 5 GOED GEBOUWD Geel

---

- 5.1 Minder hinder
- 5.2 Klimaat en duurzaamheid
- 5.3 Openbaar domein

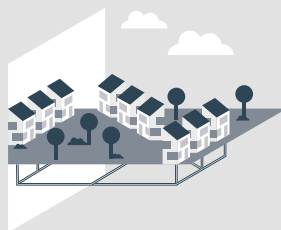


# GOED GEBOUWD GEEL



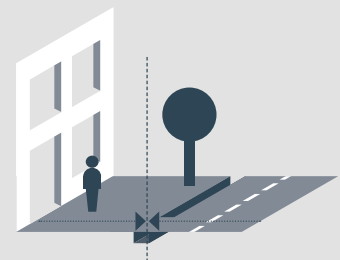
## MINDER HINDER

Samenleven in een stad is niet altijd even makkelijk – heel wat zaken op privaat domein kunnen hinder betekenen voor de omgeving. Denk maar aan een buur die over de perceelsgrens heeft gebouwd, of een ambachtelijk bedrijfje waarvan de schoorsteen vlak voor je slaapkamerraam uitkomt. Om dit soort mogelijke hinder te voorkomen, legt de Bouwcode enkele uniforme, eerder technische regels op die tot doel hebben om te zorgen dat in Geel op een aangename manier samengewoond wordt.



## KLIMAAT EN DUURZAAMHEID

De ambities op vlak van klimaat en duurzaamheid zijn torenhoog. Stad Geel wil hier zelf een voorbeeldrol in spelen, maar het is duidelijk dat deze ambities niet haalbaar zijn tenzij iedereen mee is. Daarom worden in dit hoofdstuk voorschriften opgenomen rond circulariteit en collectieve verwarmingssystemen. In eerste instantie gelden deze voor projecten die het niveau van de individuele woning overstijgen, maar op termijn zal iedereen zijn steentje moeten bijdragen.



## OPENBAAR DOMEIN

De Bouwcode is vooral relevant voor het privaat domein – ze bevat voorschriften rond groen en water, woon- en beeldkwaliteit, ... die op elk perceel van toepassing zijn. Een interessante zone is echter de grens tussen dit privaat domein, en het openbaar domein waar dat meestal aan grenst. In dit onderdeel wordt behandeld hoe wordt omgegaan met overgangen tussen privaat en openbaar domein. Het kan dan gaan over baangrachten, waar die aanwezig zijn, of over "gewone" opritten waar geen baangracht ligt. De doelen blijven steeds dezelfde: een groenere, meer klimaatrobuste gemeente, waar het aangenaam en veilig verplaatsen is.

## ART. 37

## Vloerpas

## RECHTSREGEL

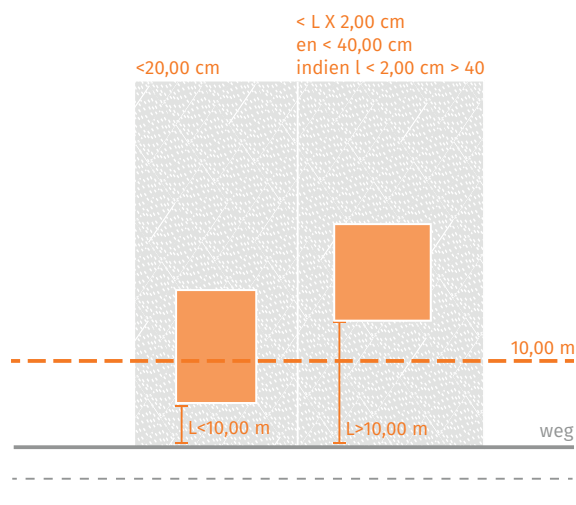
§1 De vloerpas wordt genomen op 0,20 m ten opzichte van de as van de weg, of, wanneer de rooilijn hoger ligt dan de as van de weg, ten opzichte van de rooilijn.

Als de voorgevel zich op een afstand van meer dan 10,00 m van de rooilijn bevindt, kan de vloerpas verhoogd worden door de afstand tot de rooilijn te vermenigvuldigen met 0,02 m, met een maximum van 0,40 m.

§2 De vergunningverlenende overheid kan een afwijking op de eerste paragraaf toestaan als de aanvrager aantoont dat het natuurlijke terreinprofiel of watergevoeligheid van het perceel dit niet toelaat.

§3 Een ophoging van tuingrond is enkel toegestaan indien deze wordt gerealiseerd aansluitend aan de woning, met een oppervlakte van maximaal 80,00 m<sup>2</sup> 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.

HOOGTE VLOERPAS =



## TOELICHTING

Als gebouwen of tuingronden te sterk in hoogte verschillen ten opzichte van het openbaar domein, of ten opzichte van elkaar, kan dat zorgen voor wateroverlast. De ophoging van het terrein zorgt dan dat water afvloeit naar het openbaar domein, of naar de naburige percelen.

Omdat het de bedoeling is dat water op het eigen perceel in de bodem infiltreert, legt de Bouwcode de vloerpas vast. Zo wordt uniform bepaald op welk niveau een gebouw kan worden gebouwd ten opzichte van de weg waaraan het grenst. Een ophoging van tuingrond wordt om dezelfde reden in oppervlakte en hoogte beperkt.

# ART. 38

# Gemene muren

### RECHTSREGEL

§1 Scheidingsmuren bij nieuwbouw worden ont dubbeld opgetrokken volgens de code van de goede praktijk. De as van de spouw, voorzien van isolatie, wordt gelegd op de perceelsgrens.

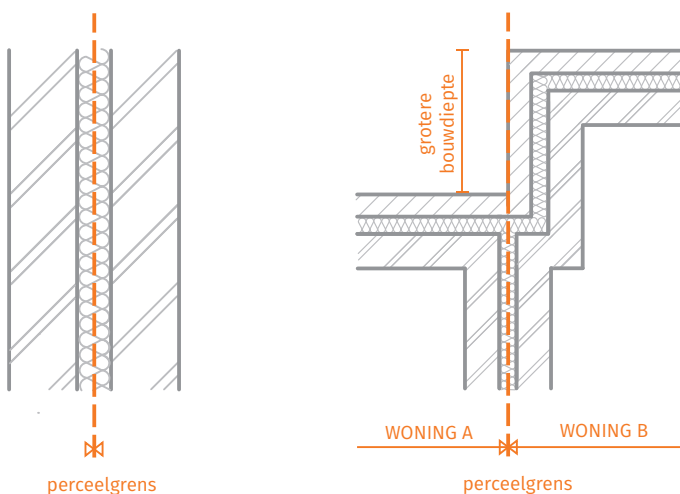
§2 De eigenaar die het eerste spouwblad bouwt, werkt deze af als geïsoleerde wachtgevel met een waterdichte afwerking volgens de code van de goede praktijk.

§3 De scheidingsmuren tussen bouwwerken met een platte dakvorm en/of veranda's, opgericht op verschillende percelen, dienen minimaal 0,30 m boven de daken uit te steken en af te wateren op eigen terrein. Deze uitstekende delen worden met een esthetisch, duurzaam en niet brandbaar materiaal bekleed en afgedekt. De zichtbare delen van de muur waar niet tegen wordt gebouwd, moeten op een kwaliteitsvolle wijze worden afgewerkt.

§4 Als er een grotere bouwdiepte gerealiseerd wordt dan de aangrenzende woningen, moeten de zichtbaar blijvende delen van de zijgevels op de perceelsgrens waterdicht afgewerkt worden met esthetisch, duurzaam materiaal, zonder daarbij de perceelsgrens te overschrijden.

### TOELICHTING

Om discussies over de perceelsgrens te vermijden, is het van belang dat gemene muren op een kwaliteitsvolle manier opgericht worden. Zo zorgt de eerste bouwheer ervoor dat de bouwwerken op aangrenzende percelen vlot kunnen aansluiten op de gemene muren. Dit gebeurt best, en in de mate van het mogelijke, in onderling overleg tussen de (toekomstige) burens.





# ART. 39

---

### RECHTSREGEL

**§1** Horeca-inrichtingen en andere bedrijven en instellingen waar voedsel wordt verwerkt en/of waar warme maaltijden ter plekke worden geconsumeerd, zijn verplicht hun afvalwater via genormeerde vetafscheimers, die op het moment van installatie aan de desbetreffende code van de goede praktijk moet voldoen, te lozen.

**§2** Alle delen van de afscheider dienen in verband met reinigingswerkzaamheden makkelijk toegankelijk te zijn. De uitlaat van de afscheider moet voorzien zijn van een stankafsluiter.

**§3** Het is verboden afvoerleidingen van een wc of waterplaats, van mineraalhoudend afvalwater of van hemelwater op de afscheider aan te sluiten.

# Vetafscheimers

---

### TOELICHTING

Vetafscheimers moeten zorgen dat water dat vervuild is met o.a. olie niet rechtstreeks in de riolering terecht komt, maar eerst gezuiverd wordt. De milieuregelgeving ter zake blijft gelden, en heeft bij eventuele tegenstrijdigheid voorrang op dit artikel.

Een afscheiderinstallatie voor plantaardige en dierlijke oliën en vetten bestaat uit één of meer afvoerputten met waterslot, en de eigenlijke vetafscheider. Deze omvat een vetafscheider en een controleput. In de vetafscheider wordt de stroming van het water afgeremd. Hierdoor stijgen de vetten naar de oppervlakte. Bij de inlaat van de afscheider zijn voorzieningen getroffen om het water rustiger te laten stromen en gelijkmatig te verdelen. Een schot dat voor de uitlaat van de afscheider is geplaatst, belemmert het verzamelde vet weg te vloeien.

# ART. 40

---

### RECHTSREGEL

**§1** Verbrandingsgassen van verwarmingstoestellen (met uitzondering van de toestellen die werken op aardgas) enerzijds, en lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimten waarin eetwaren bereid worden anderzijds, worden afgevoerd via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de open lucht.

**§2** De uitlaat wordt zo geplaatst dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. De uitlaat van die kanalen situeert zich minstens boven de kroonlijst van het dak van het eigen gebouw, en in ieder geval 2,00 m boven de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 4,00 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

# Rookuitlaten

---

### TOELICHTING

Met dit artikel wil Stad Geel de hinder beperken die zou kunnen ontstaan uit het afvoeren van dampen en gassen. De milieuregelgeving ter zake blijft gelden, en heeft bij eventuele tegenstrijdigheid voorrang op dit artikel.

## ART. 41

## Circulariteit

### RECHTSREGEL

**§1** Bij een vergunningsaanvraag voor sloop of afbraak waarbij een sloopopvolgingsplan wordt opgemaakt, of van een beeldbepalend element, wordt in het vergunningsdossier aangegeven op welke manier wordt omgegaan met de herbruikbare materialen waaruit het gebouw of element bestaat.

**§2** Materialen die hergebruikt kunnen worden, worden **hergebruikt** of bewaard voor hergebruik.

### TOELICHTING

De bouwsector is één van de meest klimaatbelastende sectoren, zowel door het energieverbruik als door de CO<sub>2</sub>- en broeikasgassenuitstoot en het materiaalgebruik. Om naar een klimaatneutraal Geel toe te werken, zet de stad eerder in op renovatie dan op sloop en herbouw.

In heel wat gevallen zal sloop toch de meest wenselijke oplossing zijn – gebouwen kunnen nu eenmaal niet eeuwig mee. Om te zorgen dat materialen niet verspild worden tijdens dat proces, legt de Bouwcode voor grotere gebouwen en beeldbepalende elementen op dat herbruikbare materialen (bv. baksteen, parketvloeren in massief hout, keramische of natuurstenen betegeling ...) hergebruikt moeten worden. Deze materialen worden geïdentificeerd bij de vergunningsaanvraag. De verplichtingen van dit artikel gelden in aanvulling op de Vlaamse regelgeving rond sloopopvolgingsplannen.

Specifiek voor beeldbepalende elementen geldt ook **art. 26** (Behoud van beeldbepalende elementen), dat de mogelijkheid om deze elementen te slopen of af te breken, inperkt.

# ART. 42

# Collectieve stookplaats

### RECHTSREGEL

§1 Bij nieuwbouw, herbouw of ingrijpende energetische renovatie beschikt elk project dat uit meer dan zes wooneenheden bestaat over een gemeenschappelijke technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening (ook wel 'stookplaats'), inclusief een technische koker naar elke zelfstandige wooneenheid voor het intern warmteverdeelsysteem.

§2 De stookplaats wordt zo gedimensioneerd dat ze gebruikt kan worden voor een collectieve warmteproductie-installatie op basis van een hernieuwbare bron, en heeft minimaal volgende afmetingen:

AANTAL WOONEENHEDEN	MIN. NETTO-VLOER-OPPERVLAKTE	MAX. LENGTE LANGSTE ZIJDE	MIN. HOOGTE
6-16 WE	12,00 m <sup>2</sup>	4,00 m	2,50 m
17-48 WE	20,00 m <sup>2</sup>	5,00 m	2,80 m
>48 WE	40,00 m <sup>2</sup>	7,00 m	3,00 m

§3 De stookplaats wordt zo geplaatst dat ze goed bereikbaar is vanaf het openbaar domein. Ze is ofwel rechtstreeks, ofwel via een leidingkoker, ofwel via gemeenschappelijke ruimten bereikbaar vanaf het openbaar domein.

§4 De vergunningverlenende overheid kan financiële lasten opleggen conform art. 4, §3 (Voorwaarden en lasten), waarvan de opbrengst wordt ingezet om het project aan te sluiten op een openbaar warmtenet.

### TOELICHTING

Een gemeenschappelijk technisch lokaal zorgt voor een bundeling van alle belangrijke technische toestellen. Het voorzien van zo'n gemeenschappelijke ruimte voor de verwarmingsinstallatie (inclusief technische koker naar elke zelfstandige wooneenheid) biedt mogelijkheden om in de toekomst een aansluiting op het warmtenet te voorzien.

Als ter plaatse al een openbaar, operationeel warmtenet aanwezig is, geldt art. 43 (Aansluiting op het warmtenet). Als dat niet het geval is, kan het nuttig zijn om alvast het geld klaar te houden voor de toekomstige aansluiting. Met het oog daarop kan de vergunningverlenende overheid financiële lasten opleggen.

# ART. 43

---

### RECHTSREGEL

**§1** Bij nieuwbouw, herbouw of ingrijpende energetische renovatie van een hoofdgebouw waarbij aansluiting mogelijk is op een openbaar, operationeel warmtenet, wordt voorzien in een aansluiting op het warmtenet.

**§2** Als het gaat om een project dat uit meer dan één wooneenheid bestaat, wordt de aansluiting voorzien in de stookplaats. Elke wooneenheid, en eventuele gemeenschappelijke ruimten die verwarmd worden, wordt aangesloten op het intern warmteverdeel-systeem.

# Aansluiting op het warmtenet

---

### TOELICHTING

Waar al een openbaar warmtenet aangelegd is, en dat warmtenet al werkt, dienen gebouwen ook aan te sluiten op dat warmtenet. Deze verplichting geldt voor nieuwe en hernieuwde hoofdgebouwen, en ongeacht het type gebouw: een eengezinswoning, een meer-gezinswoning, een kantoor, een bedrijfsgebouw ... Daarnaast geldt het ook wanneer een ingrijpende energetische renovatie gebeurt. Zo wordt ervoor gezorgd dat de toekomstige gebruikers van het gebouw op een duurzame manier kunnen verwarmen.

## ART. 44

## Grachten

### RECHTSREGEL

**§1** Overwelvingen of inbuizingen van grachten en waterlopen zijn verboden, tenzij dit voor de aanleg van een openbare weg noodzakelijk is, of tenzij wordt aangetoond dat dit de enige mogelijkheid is om toegang te krijgen tot een perceel.

**§2** Per perceel wordt slechts één overwelving of inbuizing toegestaan, met een breedte van maximum 4,50 m. Enkel indien wordt aangetoond dat deze breedte niet volstaat, omdat het perceel moet dienen voor andere voertuigen dan personenwagens of lichte bestelwagens, kan de vergunningverlenende overheid hiervan afwijken.

**§3** Het beschoeien, betuinen, afboorden of verharderen van grachten is verboden, tenzij wordt aangetoond dat de gracht niet behouden kan worden zonder deze handelingen.

### TOELICHTING

Het overwelven of inbuizen van grachten en waterlopen zorgt dat deze (deels) uit het straatbeeld verdwijnen, en dat waterinfiltratie en plantengroei voor een deel van de gracht of waterloop niet mogelijk zijn. Daarom kan het afdekken van het water enkel uit noodzaak worden toegestaan. Het is steeds aan de aanvrager om aan te tonen dat die noodzaak bestaat. Ook het beschoeien, betuinen, afboorden of verharderen van grachten verhindert waterinfiltratie en plantengroei, en ook hier dient een noodzaak voor te worden aangetoond.

Stad Geel legt overwelvingen en inbuizingen altijd zelf aan. Eigenaars moeten hiervoor steeds een aanvraag indienen bij de stad. Eigenaars kunnen deze werken nooit zelf uitvoeren.

# ART. 45

### RECHTSREGEL

**§1** Per perceel wordt ter hoogte van de rooilijn maximaal één inrit toegestaan met een breedte van maximaal 4,50 m. Bij gekoppelde opritten geldt een maximale toegestane gezamenlijke breedte van 7,50 m.

**§2** De vergunningverlenende overheid kan een afwijking op de eerste paragraaf toestaan indien wordt aangetoond dat het omwille van de verkeersveiligheid noodzakelijk is om de inrit te ontdebelen en twee inritten te voorzien en/of dat de breedte niet volstaat, omdat de inrit gebruikt wordt voor andere voertuigen dan personenwagens of lichte bestelwagens.

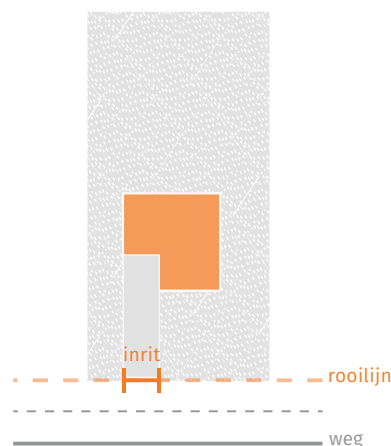
# Inritten

### TOELICHTING

Inritten vormen de grens tussen het openbaar en het privaat domein, en door die positie bevinden ze zich ook op de grens tussen privaat en openbaar belang. Enerzijds is er de praktische overweging dat de bewoner of gebruiker van een perceel een toegang nodig heeft. Anderzijds kan een inrit echter ook nadelen betekenen voor het openbaar domein: op vlak van verkeersveiligheid, maar ook voor verharding en waterinfiltratie.

De Bouwcode legt daarom een evenwicht tussen het private en openbare belang vast: per perceel (wat breder te interpreteren is dan een kadastraal perceel, zie de definities) wordt in principe één inrit met een breedte van maximaal 4,50 m toegestaan. Zo is elk perceel toegankelijk voor de bewoners of gebruikers, en wordt de overlast voor anderen beperkt.

Uitzonderingen op deze regels kunnen worden toegestaan als dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid (inkomend en uitgaand verkeer scheiden) of wanneer grotere voertuigen (zoals vrachtwagens, landbouwvoertuigen, brandweerwagens) de inrit moeten gebruiken.



## ART. 46

## Gevelrecht

### RECHTSREGEL

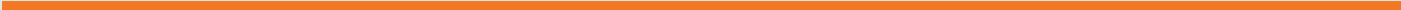
**§1** De eigenaars en gebruikers van een gebouw moeten het plaatsen, onderhouden en vervangen van straatnaamborden, verkeersborden, houders van leidingen van openbaar nut en veiligheid of andere toestellen van openbaar belang aan de gevel gedogen, zonder recht te hebben op enige schadevergoeding. Het is verboden deze te verwijderen of aan het zicht te onttrekken.

### TOELICHTING

In het kader van het algemeen belang en veiligheid van de gemeente is het soms nodig om private gevels in gebruik te nemen voor het aanbrengen van bv. straatnaamborden, verkeersborden, nutsleidingen of andere toestellen van openbaar belang zoals occasionele feest- of straatverlichting, geluidsinstallaties in winkelstraten of vergroeningsselementen van de straat. Dit artikel bepaalt dat eigenaars en gebruikers van panden deze ingebruikname van de gevel door de gemeente altijd moeten toelaten en dat zij de toestellen ook niet mogen verbergen of verwijderen.







---

# 6 MULTIMODAAL GEEL

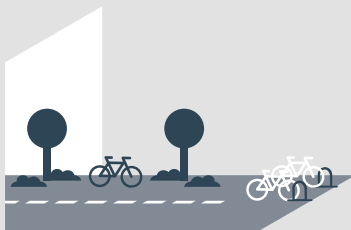
---

**6.1** Fiets

**6.2** Auto

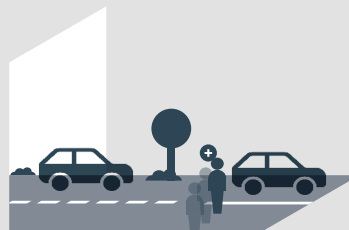


## MULTIMODAAL GEEL



### FIETS

De Bouwcode wil fietsgebruik maximaal stimuleren. Om echt een verandering in het verplaatsingsgedrag te bekomen, moet de fiets vooral een gemakkelijker en meer comfortabel alternatief worden voor de auto. Om die doelstelling te bereiken wordt op een aantal pistes tegelijk ingezet: de Bouwcode wil ervoor zorgen dat er steeds voldoende fietsstalplaatsen zijn, dat deze voldoende ruim en comfortabel zijn, en dat ze vlot toegankelijk zijn voor iedereen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met evoluties in het type fietsen: vandaag bestaan er heel wat fietsen met "afwijkende" maten (bv. bakfiets), en kiezen ook steeds meer mensen voor een elektrische fiets. De Bouwcode wil ook hier de nodige plaats en het nodige comfort voor voorzien.



### AUTO

Ook voor de auto worden voorschriften opgenomen, maar met een ander doel. Het is de bedoeling om mensen aan te zetten tot een selectiever autogebruik en de impact van auto's op het openbaar domein te beperken. Daarom wordt uitgegaan van het principe dat de mobiliteitsvraag zoveel mogelijk op het eigen terrein wordt opgelost of met formules die het delen van ruimte en/of auto's stimuleren (bv. collectieve parkings, deelauto's, ...). Door parkeerplaatsen te vervangen door financiële lasten, kan de stad inzetten op dit gedeeld gebruik (zoals collectieve parkings, deelauto's, openbaar vervoer ...). Ook voor **autoparkeerplaatsen** gelden een aantal voorschriften op vlak van vormgeving, inplanting en toegankelijkheid.

## ART. 47

Fietsstal-  
norm

## RECHTSREGEL

§1 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 50,00 m<sup>2</sup>, vermeerdering van het aantal woningen of functiewijziging geldt volgend minimaal aantal te realiseren fietsstalplaatsen, naar boven af te ronden:

FUNCTIE	STALPLAATSEN BEWONERS / GEBRUI- KERS	STALPLAATSEN <u>BEZOEKERS</u>
WONEN	1 per hoofdkussen	Voor projecten vanaf 6 zelfstandige woningen, 1 per 3 slaapkamers
KANTOREN	3 per 100 m <sup>2</sup> BVO	1 per 100 m <sup>2</sup> BVO
GROOTHANDEL, DIENSTEN, DETAILHANDEL EN HORECA	1 per 100 m <sup>2</sup> BVO	3 per 100 m <sup>2</sup> BVO
ANDERE FUNCTIES	Per vergunningsaanvraag te motiveren	

*BVO = Bruto-vloeroppervlakte*

Voor functies waarvoor het aantal fietsstalplaatsen per vergunningsaanvraag wordt bepaald, doet de aanvrager een gemotiveerd voorstel van het aantal te voorziene fietsstalplaatsen.

§2 Fietsstalplaatsen mogen voor verschillende woningen/functies gemeenschappelijk worden gerealiseerd op voorwaarde dat daarbij voldaan is aan de vereisten in art. 48 (Realisatiewijze) en art. 49 (Vormgeving). Als het gaat om functies met verschillende piekuren, kan de vergunningverlenende overheid gemotiveerd een afwijking op de fietsstalnorm in de eerste paragraaf toestaan.

§3 Enkel in volgende gevallen kan de vergunningverlenende overheid gemotiveerd een afwijking op de fietsstalnorm toestaan:

- het gaat om een gebouw voor diensten, detailhandel en horeca in het winkelwandelgebied, en er zijn geen autoparkeerplaatsen op het eigen perceel;
- er worden aangepaste woningen voorzien;
- bij verbouwing van een bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet wordt verhoogd;
- bij verbouwing van karakteristieke gebouwen. Een afwijking kan enkel worden toegestaan als dit het bewaren of verhogen van de erfgoedwaarde ten goede komt.

In deze gevallen legt de vergunningverlenende overheid een financiële last op conform art. 4, §3 (Voorwaarden en lasten), waarvan de opbrengst wordt ingezet voor het aanleggen van de vereiste fietsstalplaatsen op het openbaar domein.

## TOELICHTING

Stad Geel zet in op een fietsvriendelijke omgeving. Daar hoort de nodige aandacht voor fietsstalplaatsen bij. In de Bouwcode krijgt dat een vertaling in normen voor het voorzien van fietsstalplaatsen bij gebouwen. Om fietsgebruik aan te moedigen, is het immers van belang dat er voldoende plaatsen beschikbaar zijn om fietsen veilig en comfortabel te stallen.

Afwijkingen op de verplichte minimumaantallen zijn enkel mogelijk in een aantal opgesomde gevallen, waarbij het realiseren van minder fietsstalplaatsen voor een grotere maatschappelijke meerwaarde moet zorgen. Bij aangepaste woningen kan het bijvoorbeeld wenselijker zijn om ruimte te voorzien voor rolwagens en/of zorgscooters, dan om fietsstal- of fietsparkeerplaatsen te voorzien. De afwijkingen zijn als uitzondering voorzien, het is dus aan de aanvrager om in het vergunningsdossier aan te tonen dat de aanvraag onder één van de afwijkingsmogelijkheden valt.

# ART. 48

---

### RECHTSREGEL

§1 Fietsstalplaatsen voor bewoners en gebruikers zijn overdekt en afsluitbaar. Ze kunnen voorzien worden in een afzonderlijke ruimte, of kunnen worden opgenomen in een andere daarvoor geschikte ruimte.

§2 Fietsstalplaatsen voor bewoners en gebruikers worden gerealiseerd volgens volgende volgorde van voorkeur, waarbij telkens moet worden aangetoond dat de vorige realisatiewijze onmogelijk is:

- gelijkvloers binnen het bouwvolume, rekening houdend met [art. 34](#) (Levendige plinten);
- gelijkvloers binnen een ander gebouw of constructie, rekening houdend met [art. 5, 6 en 7](#) (Groennormen);
- niet-gelijkvloers, waarbij een fietsgoot wordt voorzien.

De wandelafstand tussen de fietsstalplaatsen en de ingang van het gebouw waarbij ze voorzien worden, mag niet groter zijn dan de afstand tussen de te voorziene autoparkeerplaatsen en de ingang van het gebouw.

§3 Fietsstalplaatsen zijn rechtstreeks of (voor inpan-dige plaatsen) via een gemeenschappelijke circulatie-ruimte toegankelijk vanaf de openbare weg, zonder dat daarbij een andere wooneenheid of functie wordt betreden.

De toegang tot de fietsstalplaatsen verloopt via een obstakelvrije doorgang van minimum 1,50 m.

# Realisatiewijze

---

### TOELICHTING

Fietsstalplaatsen voor bezoekers worden doorgaans maar kort gebruikt, maar op plaatsen voor bewoners of gebruikers van een functie blijft een fiets vaak langere tijd staan. Om ervoor te zorgen dat de fietsen niet voor lange tijd blootgesteld worden aan het weer of aan diefstal, moeten de fietsstalplaatsen overdekt zijn en afgesloten kunnen worden. Dat kan inpandig (bv. een fietsenstalling binnen het gebouw) of via een fietsenstalling in een afzonderlijke constructie, die ook in de voortuin toegestaan is. Let daarbij wel op de regels rond de groennorm ([art. 5, 6 en 7](#)) en harmonie ([art. 29](#)).

Naast een voldoende aantal fietsstalplaatsen, is het ook van belang dat de plaatsen zich op een logische locatie bevinden: zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw waar ze bij horen. Als je de fiets ergens aan de deur kan stallen, wordt het aantrekkelijk om er met de fiets naartoe te gaan. Fietsstalplaatsen worden daarom liefst voorzien op het gelijkvloers, nabij de toegangen. Enkel wanneer dit onmogelijk is, kan naar een andere realisatiewijze gezocht worden. Daarbij blijft het uitgangspunt dat de fietsstalplaatsen zich op de best bereikbare plaats moeten bevinden.

De toegang tot de fietsstalplaatsen is breed genoeg om er met een (ook buitenmaatse) fiets vlot binnen te raken.

# ART. 49

# Vormgeving

### RECHTSREGEL

§1 Fietsstalplaatsen hebben een lengte van minimaal 2,00 m en een breedte van minimaal 1,00 m. De in-en uitrijruimte achter elke fietsstalplaats heeft een lengte van minimaal 1,80 m.

§2 Per tien fietsstalplaatsen wordt minimaal één ruimere plaats voorzien met een lengte van minimaal 2,00 m en een breedte van minimaal 1,50 m. Als de tien of meer te voorziene fietsstalplaatsen worden opgedeeld in verschillende ruimten, wordt in elk van deze ruimten minstens één ruimere plaats voorzien.

§3 In elke inpanidige fietsenstalling wordt voorzien in elektriciteit voor het opladen van elektrische fietsen en is een hemelwateraansluiting voorzien.

§4 Fietsstalplaatsen die niet inpanidig zijn, worden voorzien van fietsbeugels die de fiets voldoende stabiliteit bieden, en waaraan het fietsframe met een fietsslot kan worden vastgemaakt. Het aantal te voorziene fietsbeugels is minstens gelijk aan de helft van het totaal aantal fietsstalplaatsen die volgens art. 47 (Fietsstalnorm) voorzien moeten worden, naar boven afgerond.

### TOELICHTING

Fietsstalplaatsen moeten voldoende kwaliteit bieden, zeker wanneer het gaat om plaatsen waar een fiets voor langere tijd gestald wordt. De afmetingen spelen daar een grote rol in: het is veel aangenamer en het voorkomt beschadigingen aan de voertuigen/fietsen om een fiets te stallen in een voldoende ruime plaats, dan om hem in een te smalle stalling te proppen. Om de fiets voldoende comfortabel te kunnen stallen, worden niet alleen minimale afmetingen voor de stalplaats zelf vastgelegd, maar ook voor de vrije ruimte achter de stalplaats. Dit laat toe om de fiets gemakkelijk in- en uit de stalplaats te rijden.

Wanneer in een project meerdere woningen zijn, is het nodig om een diversiteit aan fietsstalplaatsen, met verschillende afmetingen, te voorzien. Zowel elektrische fietsen als bakfietsen en vervoersmiddelen voor andersvaliden moeten er immers een plaats kunnen vinden.

Voor verder comfort zijn ook elektriciteit (voor het laden van elektrische fietsen) en water aanwezig bij de fietsstalplaatsen. Het voorzien van elektriciteit betekent minimaal het voorzien van stopcontacten. Voor meergezinswoningen is het aan te raden om afsluitbare lockers te voorzien waarin de fietsbatterijen veilig kunnen worden opgeladen. Het voorzien van een hemelwateraansluiting zorgt dat de fietsen gewassen kunnen worden.

Geel hecht veel belang aan het creëren van een zorgvriendelijke woonomgeving. Zo vertaalt het principe van ruimte voor het stallen van één fiets per bewoner zich bij aangepaste woningen in het voorzien van ruimte voor het stallen van één rolstoel per aangepaste wooneenheid en de mogelijkheid voor het stallen van een scootmobiel en/of driewiel fiets.

Ten slotte is er nog het aspect veiligheid, dat vooral relevant is wanneer een fietsenstalling zich buiten het gebouw bevindt. Fietsen moeten in dat geval vastgemaakt kunnen worden aan fietsbeugels.

Kwaliteit gaat verder dan de vormgeving en veiligheid van de fietsstalplaatsen zelf. Voor het gebruikscomfort is het voor werkgevers bijvoorbeeld aan te raden om douches te voorzien voor werknemers die met de fiets naar het werk komen.

## ART. 50

### RECHTSREGEL

§1 Dit artikel is niet van toepassing op eengezinswoningen.

§2 Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 50,00 m<sup>2</sup>, vermeerdering van het aantal woningen of functiewijziging, gelden het aantal op eigen terrein te realiseren autoparkeerplaatsen volgens de tabel onderaan de pagina, **af te ronden naar boven**.

De aanvrager stelt een aantal voor dat tussen het minimum en het maximum bepaald in de tabel ligt, en motiveert dit voorstel aan de hand van het mobiliteitsprofiel van de omgeving.

Voor functies die niet zijn opgenomen in de tabel wordt in de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag een aantal autoparkeerplaatsen voorgesteld en gemotiveerd.

§3 De vergunningverlenende overheid kan beslissen om de parkeernorm te vervangen door een financiële last conform art. 4, §3 (Voorwaarden en lasten), waarvan de opbrengst wordt ingezet voor het mobiliteitsbeleid in de stad Geel, meer bepaald voor duurzame, collectieve alternatieven voor de autoparkeerplaatsen.

## Autoparkeernorm

### TOELICHTING

Om de nodige ruimte voor het parkeren van auto's te garanderen, legt de verordening normen op over het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Deze norm staat los van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid die normen over parkeerplaatsen voor mensen met een fysieke beperking bevat.

Voor de woonfunctie wordt een aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen opgelegd voor woonprojecten met zelfstandige wooneenheden (meergezinswoningen, verkavelingen en groepswooningbouw).

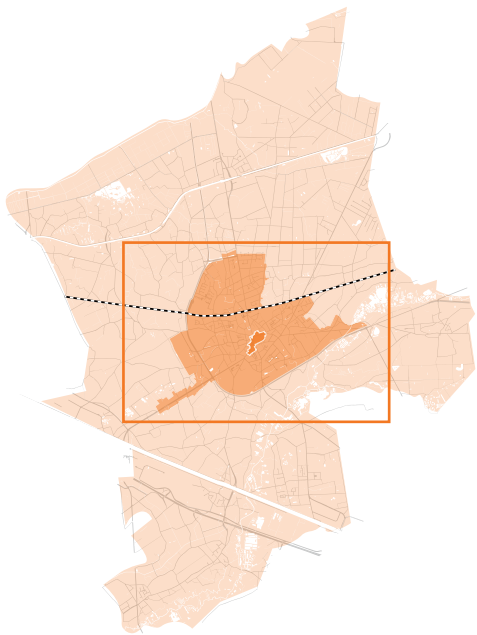
Bij woonprojecten voor specifieke doelgroepen kan de parkeerbehoefte lager liggen. Bij deze projecten kan een beroep gedaan worden op art. 51 om af te wijken van de hier opgelegde autoparkeernorm.

Het is de taak van de aanvrager om in de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag een schatting te maken van het aantal nodige autoparkeerplaatsen. In de beschrijvende nota worden naast het parkeren ook andere facetten van werknemers- en bezoekersverplaatsingen beschreven. Zo denken we aan het gebruik van het openbaar vervoer, autodelen, fietsdelen, etc. Stad Geel streeft hierbij steeds naar een ruime waaier aan vervoersmogelijkheden die tegelijkertijd het zuinig ruimtegebruik faciliteren.

### Parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers

	WINKELWANDELGEBIED	STEDELIJK GEBIED	BUITENGEBIED
WONEN	min. 0,00 pp/WE max. 1,00 pp/WE	min. 0,80 pp/WE max. 1,50 pp/WE	min. 1,00 pp/WE max. 1,80 pp/WE
KANTOREN, BEDRIJVEN, HANDEL, DIENSTEN, HORECA, ONDERWIJSINSTELLINGEN EN KINDEROPVANG KLEINER DAN 400M <sup>2</sup>	min. 0,00 pp/100 m <sup>2</sup> BVO max. 1,00 pp/100 m <sup>2</sup> BVO	min. 0,80 pp/100 m <sup>2</sup> BVO max. 1,50 pp/100 m <sup>2</sup> BVO	min. 1,00 pp/100 m <sup>2</sup> BVO max. 1,65 pp/100 m <sup>2</sup> BVO
BEDRIJVEN, HANDEL, DIENSTEN, HORECA, ONDERWIJSINSTELLINGEN EN KINDEROPVANG VANAF 400M <sup>2</sup>	min. 0,00 pp/50 m <sup>2</sup> BVO max. 1,00 pp/50 m <sup>2</sup> BVO	min. 0,80 pp/50 m <sup>2</sup> BVO max. 1,50 pp/50 m <sup>2</sup> BVO	min. 1,00 pp/50 m <sup>2</sup> BVO max. 2,00 pp/50 m <sup>2</sup> BVO

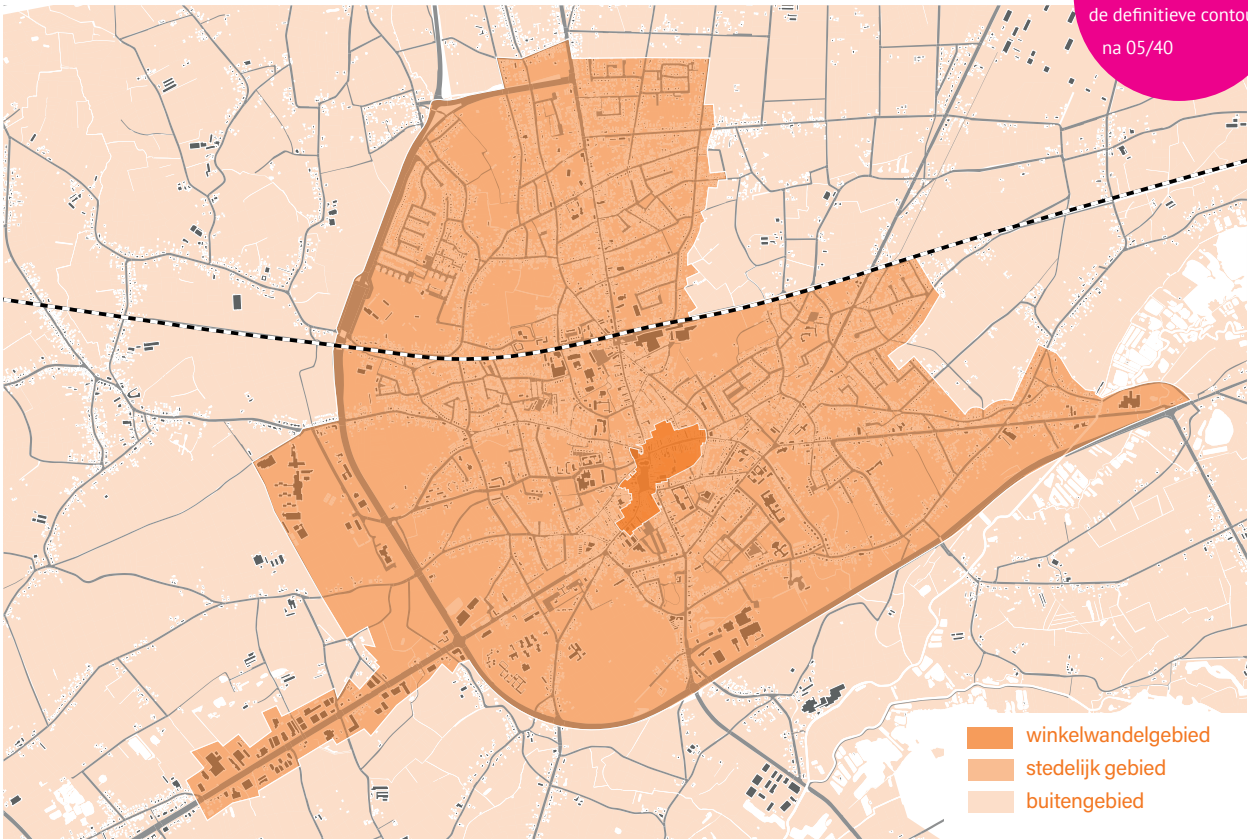




**TOELICHTING**

De autoparkeernorm is het laagste in het winkelwandelgebied. Binnen deze zone, zoals bepaald door het RUP Winkelwandelgebied, liggen wonen, werken en handel op wandelafstand en gaan we uit van een lagere autobehoeft. Binnen het stedelijk gebied, zoals afgebakend door het RUP Kleinstedelijk gebied Geel, is de autoparkeernorm ook iets lager dan in het buitengebied.

Contour winkelwandelgebied nog aan te passen naar de definitieve contour na 05/40



# ART. 51

### RECHTSREGEL

§1 Wanneer wordt aangetoond dat de parkeerbehoefte door de specifieke doelgroep van het voorwerp van de vergunningsaanvraag lager ligt dan de minimale parkeernorm in art. 50, geldt de minimale autoparkeernorm niet.

§2 Wanneer wordt aangetoond dat de parkeerbehoefte lager ligt dan de minimale parkeernorm in art. 50 omdat wordt voorzien in een systeem van deelmobiliteit, geldt de minimale autoparkeernorm niet.

De aanvrager toont in dat geval aan dat:

- er een overeenkomst van minimaal 4 jaar is tussen de bewoners, of met de stad Geel, voor het voorzien van deelauto's;
- binnen het project de parkeerplaatsen die zich het dichtst bij de toegang van het gebouw bevinden worden gereserveerd voor deze deelauto's;
- buiten het project de parkeerplaatsen voor deelauto's vlot toegankelijk zijn voor zowel de gebruikers van het project als voor de buurt;

§3 Wanneer wordt aangetoond dat bestaande of nieuwe parkeerplaatsen voor verschillende functies gecombineerd gebruikt worden, geldt de minimale parkeernorm in art. 50 niet.

De aanvrager toont in dat geval aan dat:

- er een overeenkomst is met de eigenaar en eventuele andere gebruikers van het terrein waarop de parkeerplaatsen zich bevinden;
- de activiteiten waarvoor de autoparkeerplaatsen gebruikt worden verschillende piekuren hebben, waardoor ze op verschillende delen van de dag gebruik maken van dezelfde parking;

§4 In de gevallen bedoeld in de eerste, tweede en derde paragraaf toont de aanvrager steeds aan dat de vermindering van de parkeernorm niet leidt tot een hogere parkeerdruk op het openbaar domein.

§5 In de gevallen bedoeld in de eerste, tweede en derde paragraaf legt de vergunningverlenende overheid het vereiste aantal autoparkeerplaatsen vast.

# Gedeeld gebruik

### TOELICHTING

Gedeeld gebruik van ruimte en voorzieningen is een goede manier om plaats te besparen. Zo kan een auto gedeeld worden door verschillende gezinnen: een auto in privébezit staat gemiddeld 95% van de tijd stil, waardoor een deelauto een veel efficiënter systeem is. Het gebruik van deelauto's zorgt dat veel minder parkeerplaatsen nodig zijn om dezelfde parkeerbehoefte te vervullen. Daarom kan van de minimale parkeernormen worden afgeweken wanneer wordt aangetoond dat er via een systeem van deelmobiliteit een lagere nood is aan private parkeerplaatsen.

Hetzelfde geldt wanneer een parking door verschillende functies gebruikt wordt. Een kantoor en een theater hebben bijvoorbeeld verschillende piekuren (de uren waarop de bezetting het hoogst is), waardoor dezelfde parkeerplaatsen voor beide functies op verschillende tijdstippen gebruikt kunnen worden. Als wordt aangetoond dat er een overeenkomst bestaat rond het gedeeld gebruik van parkings door functies met verschillende piekuren, kan ook hier een afwijking van de minimale parkeernormen worden toegestaan.

In beide gevallen wil Stad Geel wel vermijden dat de parkeerbehoefte afgewenteld wordt op het openbaar domein: bijvoorbeeld omdat niemand gebruik maakt van het autodeelsysteem, of omdat er toch te weinig parkeerplaatsen zijn om op een efficiënte manier aan gedeeld gebruik van de parking te doen. Daarom moet in beide gevallen ook aangetoond worden dat de voorgestelde oplossing niet leidt tot een hogere parkeerdruk op het openbaar domein. Dat bewijs kan op elke mogelijke manier geleverd worden: door een mobiliteitsstudie, maar bijvoorbeeld ook door aan te tonen dat er geen parkings beschikbaar zijn op het openbaar domein, dat de bewoners of gebruikers geen parkeerkaart krijgen, dat het doelpubliek een ander mobiliteitsprofiel heeft, ...

# ART. 52

---

### RECHTSREGEL

§1 Autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens volgende volgorde van voorkeur. Daarbij moet telkens worden aangetoond dat de voorgaande realisatiewijze onmogelijk is of volledig voldaan is, in het geval er verschillende realisatiewijzen worden gecombineerd:

- bovengronds in open lucht, rekening houdend met **art. 5, 6 en 7 (Groennormen)**;
- bovengronds binnen het bouwvolume of onder carports, rekening houdend met **art. 34 (Levendige plinten)** ;
- ondergronds onder het bouwvolume, op voorwaarde dat de transformeerbaarheid van de garage naar een andere functie in de toekomst wordt aangetoond;
- ondergronds onder tuinen, op voorwaarde dat er een substraatlaag met een dikte van minimaal 1,50 m bovenop de garage wordt voorzien en nog steeds kan worden voldaan aan de infiltratieverplichtingen.

§2 Het realiseren van autoparkeerplaatsen in vrijstaande, bovengrondse garageboxen is verboden, behalve bij eengezinswoningen. De realisatie van één garage of carport aanleunend aan de eengezinswoning wordt beschouwd als een realisatie 'binnen het bouwvolume';

# Realisatiewijze

---

### TOELICHTING

Ondergronds parkeren is in veel gevallen de minst wenselijke parkeervorm, o.a. omdat er veel vragen kunnen worden gesteld bij een duurzaam hergebruik van deze ruimten wanneer in de toekomst onze mobiliteit grondig zou veranderen. In de prioriteitenladder neemt het dan ook een lage plaats in, en moet eerst aangetoond worden dat het niet mogelijk is om bovengrondse parkeerplaatsen te voorzien.

Het is mogelijk om verschillende realisatiewijzen van de autoparkeerplaatsen te combineren, maar ook daar wordt steeds de voorkeur gegeven aan bovengronds parkeren in open lucht. Pas wanneer aangetoond wordt dat deze realisatiewijze volledig voldaan of onmogelijk is, kan overgegaan worden op de volgende realisatiewijze en zo verder.

Om te garanderen dat parkeerplaatsen effectief worden gebruikt voor het parkeren van wagens en niet als bergplaatsen, worden bovengrondse garageboxen niet toegelaten. Bovengronds parkeren kan enkel in open lucht, binnen het bouwvolume of onder een carport (een open overkapping waaronder men een auto kan parkeren). Eén garage of carport aanleunend aan de woning is toegelaten. Dit wordt immers beschouwd als bovengronds parkeren binnen het bouwvolume.

## ART. 53

---

### RECHTSREGEL

§1 Autoparkeerplaatsen hebben een:

- breedte van minimaal 2,50 m en een lengte van minimaal 5,00 m, wanneer ze in een hoek t.o.v. de rijbaan worden gerealiseerd;
- breedte van minimaal 2,00 m en een lengte van minimaal 6,00 m, wanneer ze parallel aan de rijbaan worden gerealiseerd;

§2 De breedte van de in-en uitrit naar een autoparkeerplaats bedraagt bij een in-of uitrit met hoek van:

- 90° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 6,00 m;
- 60° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 5,00 m;
- 45° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 4,00 m;
- 30° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 3,50 m;
- 0° t.o.v. de parkeerplaats: minimaal 3,00 m.

§2 Bij elke inbandige autoparkeerplaats, en bij niet-inbandige parkings met vier of meer parkeerplaatsen, is er een aansluitingsmogelijkheid voor het opladen van elektrische auto's voorzien. Als de te voorziene autoparkeerplaatsen worden opgedeeld in verschillende ruimten, moet in elk van deze ruimten een aansluitingsmogelijkheid aanwezig zijn.

§3 In elke inbandige garage is een hemelwateraansluiting voorzien.

## Vormgeving

---

### TOELICHTING

Te kleine parkeerplaatsen kunnen voor schade zorgen: een portier dat tegen een muur aanslaat, een zijspiegel die wordt afgereden ... Om deze situaties te vermijden, worden minimale afmetingen voor parkeerplaatsen vastgelegd.

Belangrijk om te weten is dat in heel wat gevallen ook de Vlaamse stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van toepassing zal zijn, waardoor één of meerdere aangepaste parkeerplaatsen voorzien moeten worden.

Om het mogelijk te maken elektrische auto's op te laden, wordt bij elke autoparkeerplaats aansluitmogelijkheid voorzien. Dit betekent minimaal het voorzien van de nodige elektriciteit, zodat (eventueel na verloop van tijd) de voorzieningen kunnen getroffen worden om elektrische auto's op te laden. Een (hemel-) wateraansluiting zorgt dat de auto's gewassen kunnen worden.

# ART. 54

---

### RECHTSREGEL

§1 De in- en uitritten van en naar niet-gelijklouerse parkings moeten steeds inpandig worden uitgevoerd en voorzien zijn van een garagepoort, die de garage fysisch en visueel scheidt van de openbare weg.

§2 Toegangshellingen tot ondergrondse of hoger gelegen parkings zijn enkel toegelaten op een afstand van minimum 5,00 m van de rooilijn of grens met de (openbare) weg. Ze hebben een gemiddelde hellingsgraad van maximaal 15% en een vrije hoogte van minimaal 2,10 m.

§3 Bij parkings voor andere functies dan wonen wordt minstens één voetgangerstoegang tot de parking voorzien die rechtstreeks bereikbaar is vanaf het openbaar domein.

# Toegang

---

### TOELICHTING

Voor in- en uitritten wordt een minimumafstand van de helling tot het voetpad opgelegd zodat een omhoog of omlaag rijdende auto niet te snel komt afgereden op het voetpad en de veiligheid van voorbijgangers wordt gerespecteerd. Bij in- en uitritten moet ook steeds gezorgd worden voor voldoende uitzicht en een goede conflictpresentatie.

Bij parkings met een hoge parkeerfrequentie, zoals bij grote woningprojecten, grootwarenhuizen, rotatieparkings, ... verwachten wij dat er voldoende aandacht wordt besteed aan een veilige circulatiestroom voor het voetgangersverkeer.

### A

#### **Aangepaste woning**

Een woning die is aangepast aan de individuele behoeften van de bewoner (oudere of persoon met functiebeperking) om hem of haar zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen in de eigen omgeving.

#### **Aanpasbare wooneenheid**

Een woning die mee evolueert met de behoeften van de bewoners. De woning moet zich dus aanpassen aan de bewoners en niet omgekeerd. Bewoners kunnen zo levenslang in hun woning blijven wonen, ook als hun omstandigheden veranderen.

#### **Achtertuint**

Het deel van de tuin dat geen voortuin of zijtuin is.

#### **Afvalbrengsysteem**

Huisvuilophaalsysteem dat bestaat uit meerdere (ondergrondse) containers dichtbij een woonomgeving waar de bewoners zelf hun huishoudelijk afval naar toe brengen. Het systeem bestaat uit meerdere afvalfracties. Het wordt geplaatst op publiek toegankelijk terrein en volgens de richtlijnen van de gemeente of intercommunale die de ophaling organiseert; dit systeem wordt ook sorteerstraat genoemd.

#### **Autoparkeerplaats**

Ruimte voor het parkeren van een auto van een bewoner, gebruiker of bezoeker van een functie.

### B

#### **Balkon**

Buitenruimte in de vorm van een open platform dat niet-gelijkvloers voor een gevel is aangebracht. Zie ook gevel, uitsprong.

#### **Beeldbepalend element**

Wordt gedefinieerd in [art. 26](#) (Behoud van beeldbepalende elementen)

#### **Beeldbepalend gebouw**

Een gebouw beeldbepalend element.

#### **Berging**

Ruimte bestemd voor het opbergen van voorwerpen.

#### **Bewoners en gebruikers**

Personen die regelmatig en voor langere duur gebruik maken van een functie, bv. de werknemers van een bedrijf, de studenten en onderwijzers op een school ... Bewoners zijn in die zin te zien als "gebruikers van hun woning".

#### **Bezoekers**

Personen die slechts occasioneel en tijdelijk gebruik maken van een functie, bv. de klanten van een winkel, de patiënten in een ziekenhuis ...

#### **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.

#### **Binnengebied**

De kern in een bouwblok. Het herbergt privétuinen, maar ook andere functies, soms woningen (bijv. bijgebouwen), economische functies (bijv. magazijnen, werkplaatsen) of voorzieningen (bijv. sportterreinen, parkings).

#### **Boombeschermingszone**

In [art. 14](#) (Behoud KLE) wordt een boombeschermingszone gedefinieerd door haar afmetingen.

#### **Bouwhoogte**

De afstand gemeten van de vloerpas tot het hoogste punt van een gebouw.

#### **Bouwlaag**

Een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping.

#### **Bruto-vloeroppervlakte**

De som van de buitenmuurs gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen.

#### **Buitengebied**

Deel van het grondgebied van de stad Geel dat buiten de afbakeningslijn valt zoals bepaald door het PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Geel.

#### **Buitenruimte**

Een toegankelijke ruimte in open lucht. Dit omvat zowel de onbebouwde ruimte van het perceel op het gelijkvloers als de terrassen of balkons op de verdiepingen.

## C

### **Carpport**

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

### **Circulatieruimte**

De ruimte in een gebouw noodzakelijk om zich te verplaatsen, zoals deuren, gangen, trappen en liften.

### **Code van de goede praktijk**

Geschreven en publiek toegankelijke regels met betrekking tot de bouw, het transport, het plaatsen, het uitbaten, het onderhouden en het eventueel ontmantelen van een inrichting of een onderdeel ervan, met inbegrip van de toepasselijke productnormen en de bij de betrokken beroepscategorieën algemeen aanvaarde regels van goed vakmanschap.

### **Cohousing**

Een vorm van huisvesting voor meer dan één gezin, waarbij de (toekomstige) bewoners er uit vrije wil en op eigen initiatief voor kiezen om op een bepaald niveau van betrokkenheid met elkaar samen te wonen. Elk gezin heeft binnen de cohousing een zelfstandige woning, en deelt daarnaast minstens één ruimte met de overige bewoners.

### **Constructie**

Het begrip constructie wordt in deze verordening gedefinieerd zoals in art. 4.1.1, 3° van de VCRO: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond

bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

## D

### **Deelauto**

Een auto die herhaald en opeenvolgend gezamenlijk gebruikt wordt op grond van een overeenkomst tussen natuurlijke personen en een aanbieder (autodeelorganisatie) of tussen natuurlijke personen uit meer dan één huishouden (particulier autodelen).

## E

### **Eengezinswoning**

Elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden.

### **Erker**

Deel van een binnenruimte die, in de vorm van een gesloten uitbouw, uitspringt ten opzichte van de gevel. Zie ook gevel, uitsprong.

## F

### **Fietsbeugel**

Een beugel waar de fiets tegen kan worden geparkeerd, en waaraan hij kan worden vastgemaakt.

### **Fietsenberging**

Een overdekte constructie, vrijstaand of tegen een gevel van een gebouw geplaatst, die voldoende groot en uitgerust is voor het stallen van één of meerdere fietsen.

### **Fietsenstalling**

Ruimte waarin zich één of meer fietsstallplaatsen bevinden.

### **Fietsstalplaats**

Ruimte voor het stallen van een fiets van een bewoner, gebruiker of bezoeker van een functie.

## G

### **Garagebox**

Regen- en winddichte bergplaats voor de auto.

### **Gemeenschappelijke ruimte**

Een ruimte in private eigendom of mede-eigendom, die door bewoners uit verschillende gezinnen en/of gebruikers van verschillende functies gebruikt wordt. Ook "collectieve ruimte" of "gedeelde ruimte" genoemd.

### **Gevel**

De buitenmuur van een gebouw.

### **Gevelafsluiting**

Elk vast of beweegbaar luik, hek of traliewerk dat aangebracht wordt aan de buitenkant van de gevel om bv. een etalage af te sluiten.

### **Gevelgeleding**

De (visuele) onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Dit omvat gevel-

openingen en in- en uitsprongen, maar ook o.a. metselwerk of detailleringen. Zie ook de illustratie bij [art. 27](#) (Gevel-opbouw).

### **Gevelopening**

Openingen in de gevel, bv. ramen, deuren, garagepoorten, ...

### **Gevelrij**

De gevels van gebouwen die naast elkaar aan dezelfde bouwlijn staan. Een gevelrij kan gesloten zijn, als het om gesloten bebouwing gaat, of open als het om vrijstaande gebouwen gaat. Zie ook "Bouwlijn".

### **Geveltuin**

Een beplant gedeelte van de openbare weg, tegen de gevel van een gebouw. Er wordt doorgaans met klimplanten gewerkt die omhoogklimmen tegen de gevel.

### **Gezin**

Meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben.

### **Groenslinger**

Een klimplant die vertrekt vanuit een geveltuin en d.m.v. horizontale kabels langs de gevels van (tegenover elkaar liggende) gebouwen dwars over de straat heen wordt geleid.

### **Groepswoningbouw**

Het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn

## H

### **Harmonie**

Wordt gedefinieerd in [art. 29](#) (Harmonie).

### **Hemelwater**

Hemelwater is de verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.

### **Herbouw(en)**

**Herbouwen wordt in deze verordening gedefinieerd zoals in art. 4.1.1, 6° van de VCRO:** een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

### **Hoekperceel**

Perceel gelegen op de kruising van twee of meer straten.

### **Hoofdgebouw**

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

### **Hoogstammige boom**

Boom met een stamomtrek van minstens één meter, gemeten op een hoogte van één meter.

## I

### **Ingrijpende energetische renovatie**

Een renovatie waarbij minstens de op-

wekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren (installaties voor verwarming, koeling, warm water, ...) volledig worden vervangen, en waarbij minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen en die grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd.

### **Inheems**

Soorten zijn inheems wanneer ze van nature in een bepaald gebied voorkomen. Het natuurlijk verspreidingsgebied van een soort is het gebied waar de soort van nature voorkomt en niet werd ingevoerd door de mens. Op basis van het natuurlijk verspreidingsgebied kunnen de soorten voor Vlaanderen worden ingedeeld in inheemse en uitheemse soorten

## K

### **Kavel**

Een kadastraal perceel. Een afgebakend stuk grond dat als één geheel in het kadaster is beschreven.

### **Kleine Landschapselementen**

Kleine landschapselementen (KLE) is de verzameling groene punten en lijnen in het landschap inclusief de bijhorende vegetaties. De KLE's maken deel uit van de natuur maar hun bestaan en uitzicht is vaak het resultaat van menselijk handelen.



## M

### **Meergezinswoning**

Een gebouw bestaande uit twee of meer zelfstandige wooneenheden, met uitzondering van cohousing.

### **Meldingsplicht**

Het Meldingsbesluit (BVR 16 juli 2010) bepaalt welke stedenbouwkundige handelingen niet vergunningsplichtig, maar enkel meldingsplichtig zijn. Handelingen die verboden worden door deze Bouwcode vallen niet onder het Meldingsbesluit.

## N

### **Netto-vloeroppervlakte**

De oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een wooneenheid of ruimte, gemeten op vloerniveau zonder buitenmuren, met binnenmuren. Vloeroppervlakten ingenomen door schouwen, kolommen of leidingkokers worden niet meegerekend. Niet-bewoonbare zolders en garages worden niet meegerekend.

## O

### **Openbaar domein**

Goederen die uitdrukkelijk of impliciet worden bestemd tot het gebruik van allen of tot een openbare dienst. Hieronder vallen met name de wegen, pleinen, parken, ... Ook "publiek domein" genoemd.

## P

### **Parking**

Ruimte waarin zich één of meer auto-parkeerplaatsen bevinden.

### **Perceel**

De grond of de (aan elkaar grenzende) gronden waarop de handelingen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, betrekking hebben. Dit kan ruimer zijn dan een kadastraal perceel en wordt ook benoemd als huiskavel.

### **Plint**

De bouwlaag op maaiveldniveau.

### **Privaat**

In eigendom van een niet-publieke eigenaar, dus met uitsluiting van al wat "collectief" of "publiek" is. Private buitenruimte is buitenruimte die exclusief ter beschikking staat van de bewoners van één wooneenheid of de gebruikers van één functie.

## R

### **Referentiebeeld (van de omgeving)**

Wordt gedefinieerd in [art. 29](#) (Harmonie).

### **Rooilijn**

De grens tussen de openbare weg en de eigendommen die eraan grenzen.

## S

### **Sociale huisvesting**

Huurwoningen, koopwoningen en kavels die voldoen aan de voorwaarden in art. 1.3, 46° van de Vlaamse Codex Wonen.

### **Standplaatsgeschikt**

Soorten zijn standplaatsgeschikt als hun eigenschappen afgestemd zijn op hun standplaats. De standplaats – ook wel groeiplaats – is het geheel van groeifactoren die bepalen hoe het ecosysteem er kan uitzien op een bepaalde plaats: de bodem, het klimaat, de waterhuishouding, de helling, de hoogteligging en alle biologische invloeden van buiten.

### **Stedelijk gebied**

Deel van het grondgebied van de stad Geel dat binnen de afbakeningslijn valt zoals bepaald door het PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Geel.

### **Stedenbouwkundige handeling**

Handelingen en werken die een stedenbouwkundige vergunning vereisen. De algemene regel stelt dat voor al de bouw-, afbraak-, renovatie- of verbouwwerken, bestemmings- of gebruikswijzigingen van een gebouw vooraf een stedenbouwkundige vergunning nodig is.

### **Straatgevel**

Gevel die aan de openbare weg grenst. Zie ook "gevel".

### **Streekeigen**

Streekeigen soorten horen bij ons cultuurhistorische landschap. De term heeft betrekking op het traditionele gebruik van soorten in een bepaalde streek maar zegt niets over hun herkomst (zoals inheems of uitheems).

### **Substraatlaag**

Groeimedium of voedingsbodem voor planten en andere organismen die zich bovenop een verharding bevindt. De dikte van de substraatlaag is de afstand tussen de verharding en het maaiveld.

## T

### **Tuin**

Het gedeelte van een perceel dat niet door het hoofdgebouw op het perceel wordt ingenomen. In de tuinzone wordt een onderscheid gemaakt tussen voor-, zij- en achtertuin.

## U

### **Uitsprong**

Een vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak (geveluitsprong) of dakvlak (dakuitsprong). Voorbeelden zijn balkons en erkers.

## V

### **Vellen (van bomen)**

Het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van bomen tot gevolg hebben. Dit omvat o.a. het kappen, rooien of verplanten van bomen.

### **Verblijfsruimte**

Een ruimte binnen een gebouw die bestemd is voor het langdurig verblijven van mensen. Deze ruimte is niet noodzakelijk afsluitbaar en kan in open verband staan met naastgelegen ver-

blijfsruimten. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: eet- en woonruimten, keukens, slaapruiden, kamers, studio's, kantoorruimten, onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimten die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimten voor industrie en ambacht, bergplaatsen.

### **Verbouwen/Verbouwing**

**Verbouwen wordt in deze verordening gedefinieerd zoals in art. 4.1.1, 12° van de VCRO: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 0,26 m wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.**

### **Verharding**

Oppervlakte waar de bodem haar essentiële ecosysteemfuncties, m.n. waterinfiltratie en plantengroei, verliest door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen. Hieronder valt dus sowieso de oppervlakte van constructies en worden o.a. ook waterdoorlatende verharding (kiezelverharding, dolomiet, boomschors,...) en kunstgras begrepen. Zie ook "halfverharding".

### **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 achtergevel-

bouwlijn 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. Zie ook "tuin", "rooilijn", "bouwlijn".

### **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.

### **Vrije hoogte**

Het netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een dragende balkenstructuur.

### **Vrijstellingsbesluit**

Het Vrijstellingsbesluit (BVR 16 juli 2010) bepaalt welke stedenbouwkundige handelingen vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht, en waarvoor dus geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. Handelingen die verboden worden door deze Bouwcode, zijn nooit vrijgesteld.

## W

### **Waardevolle boom**

In art. 12 (Waardevolle bomen) wordt gedefinieerd welke bomen als waardevol gezien worden.'

### **Waterdoorlatende verharding**

Bestaat uit poreus materiaal waar water door kan. Zo kan het regenwater in de bodem wegzakken, het grondwater

aanvullen, droogtestress verminderen en de riolering ontlasten. Zie ook "(waterpasserende) verharding".

### **Waterpasserende verharding**

Bevat of creëert poriën waarlangs water kan infiltreren. Hiervoor zijn alle doorlatende en gedeeltelijk open materialen geschikt, bv. graskeien, grasbetontegels, houtspaanders, schelpen of grind als bestrating. Zie ook "(waterdoorlatende) verharding".

### **Winkelwandelgebied**

Een aaneengesloten gebied in de binnenstad, met een hoge concentratie aan handels- en horecazaken en commerciële dienstverlening. Binnen het **winkelwandelgebied** streeft de stad naar de optimale uitbouw van deze activiteiten.

### **Wooneenheid**

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Zie ook "gezin".

## **Z**

### **Zaakgebonden publiciteit**

Zaakgebonden publiciteit is publiciteit die betrekking heeft op een actieve zaak op die locatie, zoals de naam, het logo, de vermelding van de activiteit, of de vermelding van een van de belangrijkste producten of diensten die ter plaatse aangeboden worden.

### **Niet-zaakgebonden publiciteit**

Niet-zaakgebonden publiciteit is publiciteit die geen betrekking heeft op die lo-

catie (zie ook zaakgebonden publiciteit)

### **Zachte bestemming**

Bestemmingen met de gebiedscategorieën landbouw, bos, overig groen, natuur of reservaat, zoals aangeduid binnen een RUP, een BPA of op het gewestplan.

### **Zelfstandige wooneenheid**

Alle types wooneenheden met uitzondering van (studenten)kamers en zorgwoningen.

### **Zijtuin**

Het deel van de tuin tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw. Zie ook "tuin".

### **Zorgplicht**

Overheden, bedrijven en burgers zijn verantwoordelijk voor een veilige en gezonde leefomgeving.

---

### Heb je nog vragen?

Hier doorverwijzen naar het omgevingsloket  
of concrete contactpersoon bij de stads-  
dienst van Geel.

> [geel.be/bouwcode](https://geel.be/bouwcode)