

Gemeente **BAARLE-HERTOG**

VERKAVELING VOOR WONINGBOUW

van grond gelegen : Oude Baan

Sectie G - Nummers 39n/deel en 38g/deel

Stedenbouwkundige Voorschriften 004/0043(05)

Gevoegd bij het **advies** van **29 FEB. 2008**
de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.01. Terminologie.

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder :

- 1) **Aaneengesloten Gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst ;
- 2) **Achtergevelbouwlijn** : grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen ;
- 3) **Bouwwrije Voortuinstrook** : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ;
- 4) **Bouwwrije Zijtuinstrook** : strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen ;
- 5) **Dakbasis** : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt ;
- 6) **Dakvenster** : uit het dakvlak vooruitspringend venster ;
- 7) **Gegroepeerde Bebouwing** : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwwrije zijtuinstroken
- 8) **Gekoppelde Bebouwing** : bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen ;
- 9) **Huizenblok** : groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt ;
- 10) **Kopgebouw** : gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt ;
- 11) **Uitbouw** : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping ;
- 12) **Voorgevelbouwlijn** : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel ;
- 13) **Vrijstaande Gevel** : gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd ;
- 14) **Vrijstaand Gebouw** : gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst ;
- 15) **Zadeldak** : dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.02. (...)

1.03. Interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan een mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de bouwvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt bindend zijn.

1.04. Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften.

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

1.05. Algemeen geldende voorschriften.

1° Dakvensters :

- a) Op vrijstaande gebouwen : steeds toegelaten.
- b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - 1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten :
 - op het achterste dakvlak : steeds toegelaten ;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden ;
 - op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
 - 2) Plaats van oprichting :
 - op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
 - 3) Afmetingen :
 - maximumbreedte : 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m ;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

2° Kroonlijsten :

- a) Bij vrijstaande bebouwing : lijstgoot is niet verplicht.
- b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen :
 - behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van :
 - 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw ;
 - 0,20 m tot 0,50 m aan de overige gevels.

3° Uitsprongen uit het gevelvlak :

- a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing :
 - 1) uit de voorgevel :
 - onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid :
 - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur ;
 - b) Luifels : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
 - 2) uit de vrijstaande zijgevel :
 - alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwwrije zijtuinstrook bevinden ;
 - 3) uit de achtergevel :
 - a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens ;
 - b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.
- b) Bij vrijstaande bebouwing :
 - alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwwrije strook bevinden.

4° Efscheidingen :

a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) : moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.

b) Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen :

- 1) in de voortuinstrook : muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 m niet overschrijdt ;
- 2) in de zijtuinstrook :
 - indien zichtbaar vanaf de openbare weg : muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40 m ;
 - indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken bouwblok : muur in baksteen met een maximum hoogte van 2 m ;
- 3) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - bij vrijstaande bebouwing : verboden ;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen : een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2 m ;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen : afsluitingsmuren in baksteen met een maximumhoogte van 2 m zijn toegelaten op alle perceelsgrenzen.

5° Hellende op- en afritten : in de voor-, zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen : verboden.

6° Wijziging van het bodemreliëf : in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° (...)

8° Autogarages in de bouwvrije stroken :

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

a) Plaatsing :

- 1) In de zijtuinstroken :
 - De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
- 2) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen :
 - Voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
 - Maximumbreedte 3 m ; maximumdiepte 6 m .
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte :

- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m .

c) Gevelmaterialen :

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- Overige gevels : baksteen.

d) Dakvorm :

- Plat dak

Noot:

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

1° de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen :

2° door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :

- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager ;
- dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

2.01. Strook voor de Hoofdgebouwen

Diepte **17 meter** , gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn , **gelegen zoals aangeduid op het plan**

1° Bestemming: **Eengezinshuizen**

2° Bebouwingswijze: **vrijstaand, binnen de bebouwbare zone aangeduid op het plan**

3° Plaatsing van de gebouwen:

a) Voorgevel:

Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet:

- ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn
- ofwel zich bevinden in een strook van **3 m** diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn

b) Achtergevel

Op minimum **8 m** achter de voorgevel en binnen de bouwstrook

c) Zijgevels

Op minimum **3 m** afstand van de zijgrens van het perceel binnen de bouwstrook aangeduid op het plan

4° Afmetingen van de Gebouwen

a) Voorgevelbreedte

Minimum 7 m en maximum zoals aangeduid op het plan

b) Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek :

Maximum 6 m, nokhoogte maximum 11 m

5° Welstand van de Gebouwen

a) Dakvorm

Schuin dak met helling van minimum **35°** en maximum **55°**

Plat dak is toegelaten op uitbouwen

b) Materialen:

1) Voor de gevels :

Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal.
Geen blinde gevels toegestaan.

2) Voor bedekking van schuine daken : pannen, (kunst-)leien, zink, koper

2.02. Strook voor Binnenplaatsen en Tuinen

Tussen de strook voor hoofdgebouwen
en de achtergrens van het perceel

1° Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 10 % van de perceelsoppervlakte bedraagt en **75 m²** niet overschrijdt **op te richten ná of gelijktijdig met het hoofdgebouw**

2° Plaatsing van de gebouwen

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw:

Op minimum **10 m** achter de strook voor hoofdgebouwen

b) Overige gevels:

- binnen de bouwstrook aangeduid op het plan en verder

- hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan

Gevels op de perceelgrens dienen te worden uitgevoerd in een steense muur van dragend baksteen metselwerk te paard op de perceelgrens.

3° Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil:

a) tot de bovenkant van de deksteen : **maximum 3 m**

b) tot de bovenkant van de nok van een zadeldak : **maximum 6 m**

met dien verstande dat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van **45°**, gemeten vanaf **3 m** boven het grondpeil op **3 m** afstand van elke perceelgrens

4° Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm:

1) Gebouwen geplaatst op de perceelgrens : plat dak

2) Overige gebouwen : plat dak of schuin dak

met een maximum helling van **45°**

b) Materialen:

1) Voor de gevels :

Alle gevels in gevelbaksteen of bepleistering, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal.

Geen blinde gevels toegestaan.

2) Voor bedekking van schuine daken : pannen, (kunst-)leien, zink, koper

c) Aanleg van de strook:

Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd worden

5° Tuinhuisjes

In afwijking op voorgaande bepalingen zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder volgende voorwaarden:

- met een nokhoogte van maximum 3 m
- met een bebouwde oppervlakte van maximum 12 m²
- op te richten op minimum 2 m van de perceelsgrenzen en op min. 5 m van de achtergevelbouwlijn

6° Openlucht zwembaden

Openlucht zwembaden zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:

- op min. 2 m afstand van de perceelsgrens
- maximale oppervlakte 50 m²

2.03. Bouwvrije Voortuinstrook

Diepte **6 meter**, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn, zoals aangeduid op het plan

1° Bebouwing

Behoudens de uitsprongen en afsluitmuurtjes, voorzien in artikel 1.05, 3 en 4° : alle constructies verboden ; met inbegrip van hellende op- en afritten

2° Welstand

Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd

2.04. Bouwvrije zijtuinstroken

Breedte **3 m**, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel, zoals aangeduid op het plan

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4° en 8° : alle constructies verboden ; met inbegrip van hellende op- en afritten

