

**Bijlage verkavelingsaanvraag**

Gemeente Hulshout, deelgemeente Westmeerbeek  
"Dorp"

stedenbouwkundige  
voorschriften  
Loten 5 t/m 30

09/02/2004  
VERGUNNING OP  
VOORWAARDE

02 FEB. 2004

Dos 2901-603

Eenenvijftigste bladzijde

## 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) Bouwvrije Voortuinstrook : strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ;
- 4) Bouwvrije 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) Gegroepde Bebouwing : bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije 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 bouwaanvraag 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, gegroepde 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) andere : maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau ;
  - 2) uit de vrijstaande zijgevel :
    - alle uitsprongen zijn toegelaten van gevel af zijch met in de bouwvrije zijtuinstrook net inden ;
  - 3) uit de achtergevel :
    - a) Erkers, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m, op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrens ;
    - b) andere : uitsprong uit de strook voor kopgebouwen is verboden ;
- b) Bij vrijstaand bebouwing :
  - alle uitsprongen zijn toegelaten van gevel af zijch met in een bouwvrije strook verboden ;

*Tweënvijftigste bladzijde*

#### 4° Inrichtingen

a) Verplichte afsluitingsmuur ( aangeduid op het plan ) moet tenzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met vergulde 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 gegroeperde 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 bodemrelief : in de bouwrijpe voor- en zijtuinstroken is slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7° ( ... )

#### 8° Autogarages in de bouwrijpe stroken :

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwrijpe 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 afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal

III 2003

Drieënvijftigste bladzijde

#### 4.1. Afsluitingen

a) Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan) moet tegelijkertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd in gevelsteen of baksteen met een gladde muurkappen, natuursteen of erfslag.

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

behouden andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

1) in de voortuinstrook: muurje 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, muurje 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 maximum hoogte van 2 m;
- bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve de kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximum hoogte 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 bodemrelief: 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.

#### Nota:

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

1<sup>o</sup> de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen:

2<sup>o</sup> 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 autobergruimte of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal.

III 20/33

Vierenvijftigste bladzijde

## Artikel 2 Percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing

### 2.01 Strook voor de hoofdgebouwen

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

- 1. Bestemming : eengezinshuizen
  - 2. Bebouwingswijze : vrijstaand
  - 3. Plaatsing van de gebouwen
    - A) Voor de hoekpercelen : kavel nr 11
      - 1 Gevel gericht naar de voorgevelbouwlijn, één 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 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn~~
      - 2 Achtergevel ten opzichte van de voorgevelbouwlijn op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook
      - 3 Naar de straat gerichte zijgevel op minimum 6 m uit de ontworpen rooilijn
      - 4 Niet naar de straat gerichte zijgevel op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel
    - B) Voor de niet hoekpercelen : overige kavels
      - 1 Voorgevel  
Een zijde van de kleinste rechthoek waarin een gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ~~ofwel~~ samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ~~ofwel zich bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.~~
      - 2 Achtergevel  
Op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook
      - 3 Zijgevels  
Op minimum 3m afstand van de zijgrens van het perceel en binnen de bouwstrook
4. Afmetingen van de gebouwen
- A) Voorgevelbreedte :  
Minimum 7m  
En maximum zoals aangeduid op het plan

Vijfvijftigste wadsijk

B) Bouwhoogte

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

**Maximum 6m ; Nokhoogte maximum 11m**

5. Welstand van de gebouwen

a) dakvorm

Schuin dak met helling minimum 35° en maximum 55°

Plat dak is toegelaten op uitbouwen

b) Materialen

1) Voor de gevels :

Alle gevels in gevelbaksteen , natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur.

(Structurele) sierpleister in licht kleur en pastel-tint, alsmede hout in natuurkleur, wordt aanvaard in combinatie met gevelbaksteen, op voorwaarde dat voor elk gevelvlak afzonderlijk, telkens minimaal ~~20~~<sup>75</sup>% van de totale geveloppervlakte in gevelbaksteen uitgewerkt blijft.

2) Voor bedekking van schuine daken :  
pannen of leien

2.02. Strook voor binnenplaatsen en tuinen

Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel

**A. Voor kavels nrs 5, 10, 12, 16 t/m 21 en 26 t/m 30**

1. Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 75 m<sup>2</sup> niet overschrijdt ; op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw

2. Plaatsing van de gebouwen

a) Gevel gericht naar het hoofdgebouw  
Op minimum 10m uit de achtergevelbouwlijn  
(behoudens die van de autogarages voorzien in art 1.05.8.)

*Zie advies*

b) overige gevels

-binnen de bouwstrook aangeduid op het plan, en verder :

**Hetzij op de perceelsgrens**

**Hetzij op minimum 3m afstand ervan**

1. Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen :

**Maximum 3m**

2. Welstand

A) Dakvorm

1) Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak

2) Overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°

*Zesenvijftigste bladzijde*

B) Materialen

1) Voor de gevels

Alle vrijstaande gevels in gevelbaksteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur

2) Voor bedekking van de schuine daken : pannen of leien

Ofwel voor flauw hellende daken : dakvilt

C) Aanleg van de strook :

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

Voor de overige kavels :

Houten tuinhuisjes:

- houten tuinhuisjes kunnen opgericht worden onder volgende voorwaarden:

- met een totale oppervlakte van maximaal 12 m<sup>2</sup>, terrassen en afdaken inbegrepen;
- met een totale hoogte van maximaal 3 meter
- op te richten op minimaal 1,4 meter uit de voorgevelbouwlijn en op minimaal 2 meter van de perceelsgrenzen.

2.03 Bouwvrije Voortuinstrook

Diepte, gemeten vanaf de (ontworpen) rooilijn, 6m en zoals aangeduid op het plan

1. Bebouwing

Behoudens de afsluitmuurtjes, voorzien in artikel 1.05.4<sup>o</sup> : 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 3m, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel en zoals aangeduid op het plan

Bebouwing :

Behoudens de afsluitmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4<sup>o</sup> en 8<sup>o</sup> ; (2,1)

Alle constructies verboden ;

Met inbegrip van hellende op en afritten