

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN** ter vervanging van de voorgestelde voorschriften.

horende bij de verkavelingsvergunning voor het perceel grond gelegen Waversebaan, naast nrs. 67 en 69 (hoek met de Boslaan), te 3050 Oud-Heverlee, kadastraal bekend afdeling 1, sectie A nr. 182g.

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING VAN DE KAVELS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestplanbestemming is determinerend. De kavelindeling en de grenzen van de verkaveling worden strikt bepaald zoals voorgesteld op de verkavelingsplannen.	- kavel 1, 2, 3, 4 en 5: woongebied;

### 1.2. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De typologie sluit aan bij de woningtypologie uit de straat.	- kavel 1: één eengezinswoning in open verband; - kavel 2, 3, 4 en 5; één eengezinswoning in halfopen verband.

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten. Geen gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt op het 'wonen'. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	- de woonfunctie is de enige toegelaten functie en het aantal wooneenheden is beperkt tot 1 per kavel; - complementaire bedrijvigheid is niet toegelaten; - het zorgwonen is toegelaten.



### 1.3. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat het woningbijgebouw de woon- en tuinfunctie ondersteunt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kavel 1: er wordt slechts één bijgebouw toegelaten, dienstig als tuinberging of poolhouse en niet als garage;</li> <li>- kavel 2, 3, 4 en 5: er wordt slechts één bijgebouw toegelaten, dienstig als tuinberging en niet als garage.</li> </ul>

### 1.4. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan ter ondersteuning van het wonen. Het perceel biedt geen ruimte voor andere bestemmingen of inrichtingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het terrein wordt op het bebouwd gedeelte na ingericht als tuinzone;</li> <li>- een oprijlaan van 4m breed per kavel kan uitgegraven worden uit het talud;</li> <li>- andere reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan.</li> </ul>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de kavelliging binnen een baanlint in een landelijke omgeving bieden eengezinswoningen van verschillende typologieën en op verschillende kavelgroottes, de beste ruimtelijke oplossing.</p> <p>Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke integratievoorwaarde vormt voor de verkaveling binnen de omgeving. De afmetingen van het perceel en dus de bebouwbare zone zijn beperkt.</p>	<p>Kavel 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- één woning in open bebouwing met een te bebouwen oppervlakte van 12m op 11m;</li> </ul> <p>Kavels 2, 3, 4 en 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- één woning in halfopen verband met een maximaal te bebouwen oppervlakte van 12m op 9m, met ieder een draagmuur op het eigen perceel, deze draagmuren worden via isolatie gekoppeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens; de voorgevels van de gekoppelde woningen liggen in mekaar verlengde;</li> <li>- in de bouwzone van 9m op 12m dienen veranda's of andere overdekte constructies bij de woning vervat te zitten.</li> </ul>

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze inplanting kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke integratievoorwaarde vormt voor de verkaveling binnen de omgeving. De afmetingen van het perceel en dus de bebouwbare zone zijn beperkt.	<p>Kavel 1: De zone voor het gebouw is grafisch weergegeven op het plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voorgevelbouwlijn ligt op 8m achter de rooilijn, te meten ter hoogte van de rechter zijgevel;</li> <li>- de rechter zijdelingse bouwvrije strook bedraagt 3m;</li> <li>- de rechter zijgevel loopt parallel aan de rechter zijdelingse perceelsgrens;</li> <li>- er zijn geen uitsprongen (erkers, balkons, luifels, etc.) buiten de op plan aangeduide bouwzone toegelaten;</li> </ul>



	<p>Kavels 2, 3, 4 en 5: De zone voor het gebouw is grafisch weergegeven op het plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de voorgevelbouwlijnen liggen op 8m achter de rooilijn, te meten ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens;</li> <li>- voor beide gekoppelde woningen wordt eenzelfde voorgevelbouwlijn aangehouden;</li> <li>- de vrije zijgevel ligt evenwijdig aan de gemeenschappelijke perceelsgrens;</li> <li>- de zijdelingse bouwrijke strook bedraagt minimaal 3m;</li> <li>- er zijn geen uitsprongen (erkers, balkons, luifels, etc.) buiten de op plan aangeduide bouwzone toegelaten.</li> </ul>
--	--

## 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt binnen de verkaveling gestreefd naar maximale eenvormigheid met de omliggende woningen.</p> <p>De dakvlakken worden eenduidig vastgelegd om verschillen en geschillen hieromtrent per bouwblok te voorkomen.</p> <p>In functie van het talud aan de straat en de ligging van de kavels op een plateau is het bouwen met een keldervolume met een aanzethoogte in functie van de Waversebaan verplichtend.</p> <p>In heel de verkaveling wordt een goed buurmanschap nagestreefd.</p>	<p>ALGEMEEN GABARIT kavels 1, 2, 3, 4 en 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- één ondergrondse kelderverdieping met een aanzethoogte die 20cm hoger gelegen is dan de as van de voorliggende weg;</li> <li>- maximaal 2 bouwlagen boven het maaiveld;</li> <li>- de kelderverdieping wordt steeds als het ondergronds gebouwdeel aanschouwd, ook al ligt het bestaande te behouden maaiveld er rond deels lager;</li> <li>- de ruimte boven de kroonlijst mag maximaal nog een halve van de twee toegelaten bovengrondse bouwlagen bevatten; het overige deel wordt ingericht als zolder;</li> <li>- verplichtend worden de garages in de ondergrondse kelderverdieping voorzien;</li> <li>- indien de bestaande te behouden hoogte van het maaiveld dit toelaat mogen in deze ondergrondse kelderverdieping raamopeningen voorzien worden;</li> <li>- vanaf het bestaande maaiveld op het plateau wordt de kroonlijsthoogte vastgelegd op 6m per bouwblok, te meten op de hoek van de voorgevel en de linker zijgevel van de woningen op kavel 1, 2 en 4; de kroonlijsthoogte voor de woning op kavel 3 wordt dus bepaald door de 6m-maat op kavel 2 en de kroonlijsthoogte van kavel 5 wordt dus bepaald door de 6m-maat op kavel 4; de gekoppelde woningen beschikken hierdoor over eenzelfde kroonlijsthoogte per bouwblok;</li> <li>- de dakhelling bedraagt overal 30°;</li> <li>- de minimale netto plafondhoogte voor de eerste bouwlaag boven de kelderverdieping bedraagt minimaal 2.7m;</li> <li>- dakuitbouwen, dakkapellen en dakterrassen zijn niet toegelaten;</li> </ul> <p>SPECIFIEK GABARIT kavel 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimaal 2 dakvlakken;</li> <li>- de dakoversteken zijn beperkt tot 30cm;</li> <li>- het vloerpeil van de kelderverdieping ligt op 20cm boven de as van de voorliggende weg, te meten in het midden van de 4m brede oprijlaan.</li> </ul> <p>SPECIFIEK GABARIT kavel 2, 3, 4 en 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat;</li> <li>- de dakoversteken zijn beperkt tot 15cm;</li> <li>- het vloerpeil van de kelderverdieping ligt op 20cm boven</li> </ul>



	<p>de as van de voorliggende weg, te meten op de gemeenschappelijke perceelsgrens; de gekoppelde woningen hebben hierdoor eenzelfde aanzethoogte;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- achter de woningen mag op de gemeenschappelijke perceelsgrens een scheidsmuur van 2.5m diep opgericht worden, uit te voeren in gevelsteen; de hoogte ervan is beperkt tot 2m boven de hoogst gelegen vloerpas (van de eerste bouwlaag boven de kelderverdieping) van één van beide woningen.</li> </ul>
--	--

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is een invulling van een bestaand woonlint waarin de diverse bebouwing van de omgeving al gekend is.</p> <p>Er wordt geen verplichte architecturale bouwstijl opgelegd. Voor de gekoppelde woningen wordt gestreefd naar eenzelfde kleurenpalet voor zowel de gevel- als de dakmaterialen.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> kavels 1, 2, 3, 4 en 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning wordt opgetrokken in duurzame gevelmaterialen;</li> </ul> <p><b>DAKMATERIALEN</b> kavels 1, 2, 3, 4 en 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de daken worden belegd met duurzame materialen.</li> </ul> <p><b>GEKOPPELDE WONINGEN:</b> kavel 2, 3, 4 en 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de eenheid tussen gekoppelde woningen volgt uit dezelfde voorgevelbouwlijn, dezelfde kroonlijsthoogte en dezelfde dakhelling voor het voorgeveldakvlak; in functie van de bouwdiepte kan de nokhoogte variëren.</li> </ul>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAAND BIJGEBOUW

### 2.2.A. INPLANTING, BOUWVOLUME EN VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De inplanting van het bijgebouw werd niet aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p><b>Kavel 1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 vrijstaand bijgebouw van maximaal 30m<sup>2</sup>, op te richten in de linker zijtuinstrook op minimaal 2m van de achterste perceelsgrens en op minimaal 4m van de rooilijn;</li> <li>- maximale kroonlijsthoogte van 2.8m;</li> <li>- dakhelling tussen de 0° en de 25°;</li> <li>- het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw of in duurzaam hout;</li> <li>- het gebouw dient rondom van het nodige hoge groen voorzien te worden als integratie in de tuin.</li> </ul> <p><b>Kavels 2, 3, 4 en 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 vrijstaand bijgebouw van maximaal 6m<sup>2</sup> op minimaal 1m van de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen, op te richten in de achtertuintrook;</li> <li>- maximale kroonlijsthoogte van 2.5m;</li> <li>- dakhelling tussen de 0° en de 25°;</li> <li>- het bijgebouw wordt opgericht in duurzaam hout;</li> <li>- het gebouw dient rondom van het nodige hoge groen voorzien te worden als integratie in de tuin.</li> </ul>

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN



Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Na bebouwing en voltooiing van de tuinaanleg dient het bestaande maaiveld aangehouden te worden.	<p>Kavel 1 achteruitbouwstrook:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter hoogte van de voorgevel wordt een zone van 4m breed afgegraven als toegang tot het perceel en de kelderverdieping;</li> <li>- deze zone mag verhard worden;</li> <li>- de uit te graven toegang wordt aan beide zijanten afgewerkt onder een hellingshoek van 45° om aan te sluiten op het bestaande te behouden maaiveld; deze nieuwe taluds dienen geheel gelegen te zijn voor de voorgevel; hiertoe mag een steunmuurtje, evenwijdig aan de zijlijn van de oprit, van 50cm hoog opgericht worden als aanzet van de terreinwijziging; in dit nieuwe talud mat een trap of een hellend vlak aangelegd worden als extra voetgangerstoegang tot de woning of de linker zijtuin, de aanleg ervan dient het talud te volgen;</li> <li>- andere reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten.</li> </ul> <p>Kavels 2, 3, 4 en 5 achteruitbouwstrook:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrenzen wordt een zone van 4m breed per kavel afgegraven als toegang tot het perceel en de kelderverdieping;</li> <li>- op de gemeenschappelijke perceelsgrens wordt een bladverliezende streekeigen haag van 2m hoogte opgericht over een lengte van minimaal 6m;</li> <li>- de uit te graven toegangen worden aan de zijkant afgewerkt onder een hellingshoek van 45° om aan te sluiten op het bestaande te behouden maaiveld; hiertoe mag een steunmuurtje, evenwijdig aan de zijlijn van de oprit, van 50cm hoog opgericht worden als aanzet van de terreinwijziging; in dit nieuwe talud mag een trap of een hellend vlak aangelegd worden als extra voetgangerstoegang tot de woning, de aanleg ervan dient het talud te volgen;</li> <li>- andere reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten.</li> </ul> <p>Kavels 1, 2, 3, 4 en 5: overige terrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in te richten als tuin;</li> <li>- reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten.</li> </ul>

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	<p>Kavel 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- achter en links van de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximaal 80m<sup>2</sup> worden aangelegd, op het niveau van het bestaande maaiveld;</li> <li>- maximaal 50% van deze terrasverharding (trappen inbegrepen) mag aansluiten op de vloerpas van de eerste bouwlaag boven de kelderverdieping als aansluiting op de primaire leefvertrekken;</li> <li>- de terrassen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen;</li> </ul> <p>Kavels 2, 3, 4 en 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximaal 40m<sup>2</sup> worden aangelegd, op het niveau van het bestaande maaiveld;</li> <li>- maximaal 25% van deze terrasverharding (trappen</li> </ul>



	inbegrepen) mag aansluiten op de vloerpas van de eerste bouwlaag boven de kelderverdieping als aansluiting op de primaire leefvertrekken;
	- de terrassen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen;

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>De oppervlakten van gebouwen, constructies en terrassen dienen omwille van de beperkte tuinzone gelimiteerd te worden.</p>	<p>Kavel 1, 2, 3, 4 en 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trappen en afritten onder het voetpadpeil en/of onder het natuurlijke maaiveld en gelegen buiten de bebouwbare zone, worden niet toegestaan;</li> <li>- dierenhokken, afdaken en carports zijn verboden;</li> <li>- de actueel als gangbaar beschouwde tuinrichtingen die zeer beperkt in omvang en volume zijn en voor zover niet specifiek verboden in de verkavelingsvoorschriften, zijn voor vergunning vatbaar, voor zover zij geen hinder teweegbrengen ten aanzien van de naburige eigendommen, dat de natuurlijke opname van neerslagwater verzekerd wordt en de implanting op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.</li> </ul> <p>Kavel 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een zwembad, inclusief boordsteen, van maximaal 50m<sup>2</sup> is toegelaten; de voorkeur gaat naar een natuurlijke zwembijver;</li> <li>- aan te leggen op minimaal 2m van de achterste of zijdelingse perceelsgrens en op 4m van de rooilijn.;</li> <li>- behoud van de boszone zoals gesteld door ANB</li> </ul>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een natuurlijke en landelijke afsluiting, zoals gangbaar in de omgeving dient nagestreefd te worden.</p>	<p>Kavels 1, 2, 3, 4 en 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op scheidingen met het openbare domein mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, open draadafsluitingen) van maximaal 1.0m hoog;</li> <li>- langs de resterende delen van de zijdelingse of achterste perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, open draadafsluitingen) van maximaal 1.8m hoog;</li> <li>- met een groene scheiding wordt bedoeld: levende hagen van een inheemse plantensoort die bladverliezend zijn, coniferen zijn niet toegelaten. Of een paal en draadafsluiting met onderaan 1 betonplaat van maximaal 40 cm hoog;</li> <li>- perceelsafsluitingen van het 'gesloten type' zoals houtpanelen, rietmatten, houtschors in draadnetkorven, betonplaten, verweven plasticstrips, ... zijn niet toegelaten.</li> </ul>

