

ruimtelijke ontwikkeling

RealSted bv
Wim Smeets
Luttelmeeuwen 36
3670 Oudsbergen

uw kenmerk
-
telefoonnummer
016 27 25 55

ons kenmerk
A/2023/1
faxnummer

contactpersoon
dossierbehandelaars
e-mail
bouwen@leuven.be

datum
17/03/2023

uw aanvraag tot het bekomen van stedenbouwkundig attest

Geachte heer Smeets,

Het college van burgemeester en schepenen besliste op 17 maart 2023 om u een stedenbouwkundig attest af te leveren voor het verkavelen van een perceel in drie loten: 2 loten voor HOB en 1 lot OB aan de Eendebroekstraat tussen de huisnummers 77 en 85 te 3012 Wilsele, kadastraal gekend: Leuven 06^{de} afdeling, sectie A, nummer 227 B2.

Hoogachtend

Op last van het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur

de burgemeester

Geertrui Vanloo

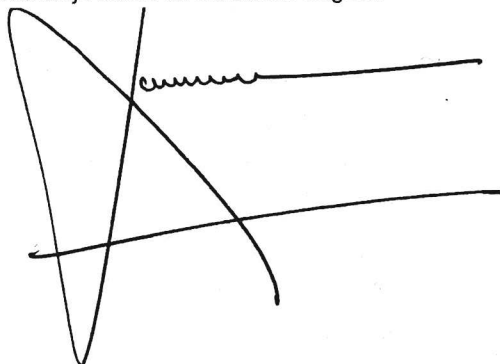
bij delegatie
Carl Devlies
schepen van financiën en ruimtelijk beleid
en onroerend erfgoed

Bouwen
Stadskantoor – Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

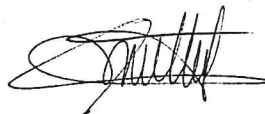
Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 17/03/2023 door
Carl Christiaan Devlies, Schepen van financiën,
ruimtelijk beleid en onroerend erfgoed

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a large loop and a horizontal line extending to the right.

Elektronisch ondertekend op 17/03/2023 door
Geertrui Johanna Vanloo, Algemeen Directeur

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop and a horizontal line extending to the right.

Stedenbouwkundig attest

Dossiernummer: A/2023/1

Gunstig met voorwaarden

Gegevens van de aanvrager

RealSted bv
Wim Smeets
Luttelmeeuwen 36
3670 Oudsbergen

Gegevens van het perceel

Eendebroekstraat zonder nummer
Tss de huisnrs 77 en 85 3012 Wilsele
Leuven 06^{de} afdeling, sectie A, nummer 227 B2

Aard der werken

Verkavelen van een perceel in drie loten: 2 loten voor HOB en 1 lot OB.

Ingewonnen adviezen

///

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek

Gewestplan	woongebied
RUP	Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven: deelgebied afbakeningslijn
BPA	W4 Wilsele Noord, wijziging B: zone voor open bebouwing.
Verkaveling	Niet van toepassing.

Bouwen

Stadskantoor – Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest omvat de realisatie van drie loten waarvan twee loten voor halfopen bebouwing en één lot voor open bebouwing aan de Eendebroekstraat, tussen de huisnummers 77 en 85 te 3012 Wilsele, kadastraal gekend: 24126A0227/00B002

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven gelegen in woongebied langsheen de Eendebroekstraat.

De bouwplaats is gelegen binnen de afbakening van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'W4 Wilsele Noord, wijziging B, zone voor open bebouwing.

De bouwplaats is gelegen binnen de afbakening van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven, deelgebied afbakeningslijn. Dit RUP is niet van toepassing op het betrokken perceel.

De bouwplaats is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

De Eendebroekstraat te Wilsele is een gemeenteweg welke valt onder het beheer van de stad Leuven.

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

Aanvullend zijn de voorschriften en bepalingen van de Algemene Bouwverordening Leuven (ABL) en de voorschriften en bepalingen van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg van toepassing.

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

Voor de behandeling van dit stedenbouwkundig attest diende geen advies ingewonnen te worden.

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag voor de realisatie van drie loten: 2 loten voor HOB en 1 lot OB werd afgetoetst aan de van toepassing zijnde voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Behandeling van de aanvraag:

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 7367 m². Het linker perceel is bebouwd met een gezinswoning in halfopen bebouwing. Het rechter aanpalend perceel is bebouwd met een gezinswoning in open bebouwing.

Het perceel is onbebouwd en is momenteel in gebruik als akker.

Er zijn geen niveauverschillen op het terrein.

Het project komt voor vergunning in aanmerking mits rekening te houden met:

De voorschriften en bepalingen van het BPA 'W4 Wilsele Noord, wijziging B: zone voor open bebouwing, aangevuld met de voorschriften van de Algemene Bouwverordening Leuven (ABL) zijn van toepassing.

Aanvullend is de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg van toepassing.

Deze worden aangevuld met onderstaande voorschriften:

- Bestemming: realiseren van drie loten: twee loten voor halfopen bebouwing en één lot voor open bebouwing, telkens voor de oprichting van een grondgebonden eengezinswoning;
- Voor de twee loten in halfopen bebouwing: bouwzone maximaal 7,00 meter breed. Er dient voldoende (zij)tuin / buffer voorzien te worden naar de aanpalende percelen;
- Aan de linker- en rechterzijde van de bouwlijn van de twee loten voor halfopen bebouwing dient een afstand van minstens 3,00 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens gehanteerd te worden.

- De toegang op de rooilijn dient voor de twee loten in halfopen bebouwing minimum 4,00 meter te bedragen;
- De bouwlijn voor de woning in open bebouwing ligt in het verlengde van de voorgevel van de rechter aanpalende woning, Eendebroekstraat 85. Links en rechts dient een zijdelings bouwvrije strook van 3,00 meter gehanteerd te worden;
- De woningen dienen zich aan te passen aan het natuurlijk terreinverloop van het perceel. Er mogen enkel terreinwijzigingen worden uitgevoerd voor de bereikbaarheid en de bruikbaarheid rondom de woning. Voor het overige dient het bestaande maaiveld behouden te blijven.
- Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning dienen een langse en dwarse terreindoorsnede gevoegd te worden met aanduiding van het bestaande en het te realiseren maaiveld. Er mag geen wateroverlast naar de aanpalenden veroorzaakt worden.

2.f. Watertoets

Het perceel is pluviaal en fluviaal overstromingsgevoelig - <https://www.waterinfo.be/watertoets> .

OPMERKINGEN

///

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :

- 1° *in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;*
- 2° *de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;*
- 3° *het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Ondertekening

Leuven, 2023

Op last van het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur

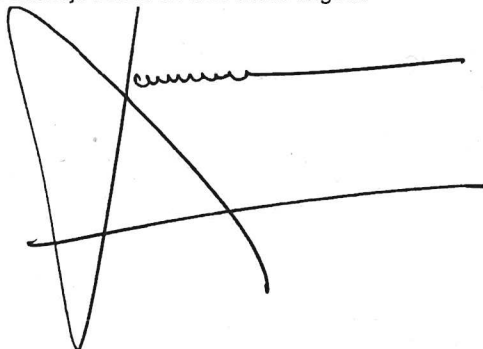
de burgemeester

Geertrui Vanloo

bij delegatie
Carl Devlies
schepen van financiën en ruimtelijk beleid
en onroerend erfgoed

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 23/03/2023 door
Carl Christiaan Devlies, Schepen van financiën,
ruimtelijk beleid en onroerend erfgoed



 Elektronisch ondertekend op 23/03/2023 door
Geertrui Johanna Vanloo, Algemeen Directeur



Model I

(4) 203
SA : A/2023/2.

In bureau : 26/01/2023.

Aanvraag van een stedenbouwkundig attest

14CD-01-140911

In te vullen door de
behandelende overheid
ontvangstdatum

Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier kunt u een stedenbouwkundig attest aanvragen. Een stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.

Het stedenbouwkundig attest leidt niet tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

Hoe verloopt de aanvraagprocedure?

Uw aanvraag bestaat uit het ingevuld formulier en een aantal bijlagen. U bezorgt dit formulier en deze bijlagen in tweevoud aan de instantie die bevoegd is voor het afleveren van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden. Voor particulieren is dat bijna altijd de gemeente. U dient uw aanvraag aangetekend in of u geeft ze af tegen ontvangstbewijs. De bevoegde overheid zal vervolgens, als dat nodig is, adviezen over uw aanvraag inwinnen. Het stedenbouwkundig attest wordt uitgereikt binnen 75 dagen nadat de bevoegde overheid uw aanvraag heeft ontvangen. Dit is een termijn van orde, waarvan de overheid kan afwijken. Een stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar nadat het is uitgereikt.

Verwerking van uw gegevens

De gegevens die u meedeelt, kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse overheid. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

1 Kruis aan wat van toepassing is.

Neem de gegevens van eventuele medeaanvragers op in een document dat u bij dit formulier voegt.

☐ De aanvrager is een natuurlijk persoon. Ga naar vraag 2.

☒ De aanvrager is een rechtspersoon. Ga naar vraag 3.

2 Vul uw persoonlijke gegevens in.

Als u deze vraag beantwoord hebt, gaat u naar vraag 5.

aanspreektitel ☐ de heer

☐ mevrouw

voor- en achternaam

straat en nummer

postnummer en gemeente

telefoonnummer



INK2301287

3 Vul de gegevens van de aanvrager in.

Als de aanvrager een buitenlandse onderneming of een onderneming in oprichting is, hoeft u het ondernemingsnummer niet in te vullen.

naam RealSted
rechtsvorm Bv
ondernemingsnummer 0751 788 305
straat en nummer Luttelmeeuwen 36
postnummer en gemeente 3670 Oudsbergen
telefoonnummer 0494 53 31 83

4 Vul de gegevens in van de natuurlijke persoon die voor de rechtspersoon ondertekent.

aanspreektitel ☒ de heer ☐ mevrouw
voor- en achternaam Wim Smeets
straat en nummer Luttelmeeuwen 36
postnummer en gemeente 3670 Oudsbergen
telefoonnummer 0494 53 31 83

Gegevens van het project

5 Vul de identificatiegegevens van het project in.

projectnaam Eendebroekstraat Wilsele
eigen referentie

6 Vul de kadastrale gegevens in van alle percelen waarop deze aanvraag betrekking heeft.

De kadastrale gegevens kunt u terugvinden in uw aankoopakte van het goed, of op het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing, bijvoorbeeld 3de afdeling, sectie C, nr. 123b2.

straat en nummer Eendebroekstraat 91
postnummer en gemeente 3000 Leuven
kadastrale perceelnummers

afdeling	6	sectie	A	nummer	215K
afdeling		Sectie		nummer	
afdeling		sectie		nummer	
afdeling		sectie		nummer	

7 Waarop heeft het project betrekking?

Een stedenbouwkundig attest kan worden aangevraagd voor een project voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden.

☐ de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen. Ga naar vraag 8.

☒ het verkavelen van gronden. Ga naar vraag 9.

Gegevens over de stedenbouwkundige handelingen

8 Welke stedenbouwkundige handelingen wilt u uitvoeren?

Bij gecombineerde aanvragen kunt u meer hokjes aankruisen. In deze vraag worden als een constructie beschouwd: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, die al dan niet bestaan uit duurzame materialen, die voor de stabiliteit in de grond ingebouwd zijn, aan de grond bevestigd zijn of op de grond steunen, en die bestemd zijn om ter plaatse te blijven staan of te blijven liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen of verplaatst worden, of ook al is het goed volledig ondergronds.

☐ **bouwen. Hoeveel gebouwen of constructies worden gebouwd?**

_____ -nieuwe gebouwen of constructies

Geef een korte omschrijving van de nieuwe gebouwen of constructies.

☐ **herbouwen. Hoeveel gebouwen of constructies worden herbouwd?**

Herbouwen houdt in dat meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie of gebouw afgebroken wordt, en dat binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie gebouwd wordt.

_____ -te herbouwen gebouwen / constructies

Geef een korte omschrijving van de te herbouwen gebouwen of constructies.

☐ **verbouwen. Hoeveel bestaande gebouwen of constructies worden verbouwd?**

Verbouwen betekent 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 buitenkant van een woning tot maximaal 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

_____ -te verbouwen gebouwen / constructies

Om welke soort verbouwing gaat het?

☐ verbouwen zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal wooneenheden.

☐ verbouwen met gehele of gedeeltelijke wijziging van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed.

☐ verbouwen met opsplitsing van een woning of wijziging in een gebouw van het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Geef een korte omschrijving van de te verbouwen gebouwen of constructies.

☐ **uitbreiden. Hoeveel bestaande gebouwen of constructies worden uitgebreid?**

Het aanbrengen van isolatie aan de buitenkant van een woning tot maximaal 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

_____ -uit te breiden gebouwen of constructies

Geef een korte omschrijving van de uit te breiden gebouwen of constructies.

☐ **slopen van gebouwen of constructies. Vul de gegevens in over de gebouwen of constructies die gesloopt worden**

aantal _____

totale _____ m²

grondoppervlakte _____

totaal volume _____ m³

Geef een korte omschrijving van de gebouwen of constructies die gesloopt worden.

☐ ontbossen. **Geef een korte omschrijving van de ontbossing.**

☐ hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos. **Geef een korte omschrijving daarvan.**

☐ het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen. **Geef een korte omschrijving daarvan.**

☐ een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

☐ het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval

☐ het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens

☐ het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, *Mogelijke verplaatsbare constructies zijn woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van kamperen op een toeristisch logies*

Geef een korte omschrijving daarvan.

☐ de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen. *Het veranderen van de hoofdfunctie van een gebouw of een gedeelte van een gebouw of constructie is vergunningsplichtig, zelfs als u geen werken uitvoert. De vergunningsplichtige functiewijzigingen zijn vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen*

Van hoeveel gebouwen of constructies wordt de hoofdfunctie gewijzigd?

_____ Gebouwen of constructies

Geef een korte omschrijving daarvan.

☐ een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

Geef een korte omschrijving daarvan.

☐ recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen.

Het gaat hier bijvoorbeeld om een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

☐ aanleggen van recreatieve terreinen

☐ wijzigen van recreatieve terreinen

Geef een korte omschrijving daarvan.

☐ een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.

_____ -nieuwe publiciteitsinrichtingen, met inbegrip van vernieuwen van bestaande vergunningen

_____ te wijzigen publiciteitsinrichtingen

_____ te verwijderen publiciteitsinrichtingen

Geef een korte omschrijving daarvan.

Gegevens over het verkavelen van gronden

9 Omschrijf de geplande verkaveling.

Verkavelen is een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste een van die kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van die overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

10 Zijn er stedenbouwkundige handelingen vereist om de verkaveling bouwrijp te maken?

☐ ja. Welke stedenbouwkundige handelingen zijn vereist?

U kunt een of meer hokjes aankruisen.

- ☐ de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan.
- ☐ ontbossen.
- ☐ het vellen van hoogstammige bomen.
- ☐ het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen.
- ☒ het afbreken van gebouwen of constructies. **Vul de gegevens in over de gebouwen of constructies die gesloopt of verwijderd worden.**

aantal vrijstaande gebouwen of
constructies

aantal **niet** vrijstaande gebouwen of constructies Garage met aansluitende berging naast woning

totale grondoppervlakte 35 m²

totaal volume 100 m³

☐ andere stedenbouwkundige handelingen:

☐ nee

11 Hoeveel loten in de verkaveling zijn bestemd voor woningbouw?

2 Loten (waarvan 1 bestaande woningen + 1 bijkomende woning)

Bijlagen

13 Kruis de bijlagen aan die u bij dit formulier voegt.

☒ bijlage 1: een inplantingsplan (verplicht)

- op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250, 1/500, 1/1000 of 1/1250
- met vermelding van de huidige toestand van het goed, met name:
 - o het goed en de belangrijkste afmetingen ervan
 - o de noordpijl
 - o de breedte en de naam van de aanpalende wegen
 - o de bebouwing op het perceel en op de aangrenzende percelen, en de afmetingen ervan
 - o het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting

☒ bijlage 2: minstens drie foto's van de gebouwen en constructies op het perceel en op de aangrenzende percelen zie bijgevoegde nota

☐ bijlage 3: de profieltekeningen van de gebouwen en constructies op de aanpalende percelen, met vermelding van de ingeschreven maten als er zich gebouwen op de percelen bevinden

☐ bijlage 4: een opgave van de erfdienstbaarheden

☒ bijlage 5: een of meer schetstekeningen op een schaal van 1/50, 1/100, 1/125, 1/200, 1/250 of 1/500

In geval van ...	vermeldt u op de tekening ...
bouwen, herbouwen of verbouwen	- de voorgestelde plaatsing op het terrein - het aantal verdiepingen, de hoogte, de breedte en de diepte van de ontworpen hoofd- en bijgebouwen - de bestemming en de afmeting van de terreingedeelten die niet bebouwd worden of die geen hinder van de werkzaamheden zullen ondervinden (achteruitbouwstrook, binnenplaatsen en tuinen, garage...) - in voorkomend geval, de af te breken gebouwen en de te verwijderen beplantingen - in voorkomend geval de ontworpen wegen en beplantingen
slopen	- de plaatsing op het terrein - de hoogte, breedte en diepte van het af te breken gebouw of constructie
ontbossen	- de ligging en oppervlakte van het te ontbossen gedeelte - de houtsoorten - de gemiddelde ouderdom van het houtbestand - de stand, het aantal en de soort van de te vellen bomen
hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	
aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem	- terreinprofielen (in lengte en breedte) van het nieuwe reliëf - maatcijfers ten opzichte van de bestaande terreinhoogte - de benaderende omvang van het grondverzet in kubieke meter
een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval	- de plaatsing op het terrein, met weergave van hoogte, breedte en diepte - de weergave van welke zaken op het terrein zullen worden opgeslagen
een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens	- de plaatsing op het terrein - het aantal voertuigen, wagens of aanhangwagens
een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt	- de plaatsing op het terrein - de aard en het aantal van de te plaatsen inrichtingen
geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed	de bestaande functie en de nieuwe functie van het goed
wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande	- het bestaande aantal woongelegenheden en de aard ervan - het nieuwe aantal woongelegenheden en de aard ervan
recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen	- de plaatsing op het terrein - het precieze gebruik van het terrein
een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen	- de plaatsing op het terrein of de plaatsing ten aanzien van het gebouw - de afmetingen van de publiciteitsinrichting
verkavelen	- de te verkavelen oppervlakte - het aantal kavels - de oppervlakte van de kavels - de benaderende afmetingen van de te bouwen hoofd- en bijgebouwen en constructies

☐ bijlage 6: lijst van medeaanvragers (als die er zijn)

Ondertekening

13 Vul de onderstaande verklaring in.

Ik verklaar dat alle gegevens in dit formulier en in de bijlagen correct en volledig zijn ingevuld.

datum dag 16 maand 01 jaar 2023

handtekening

voor- en achternaam Wim Smeets



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

**PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE**

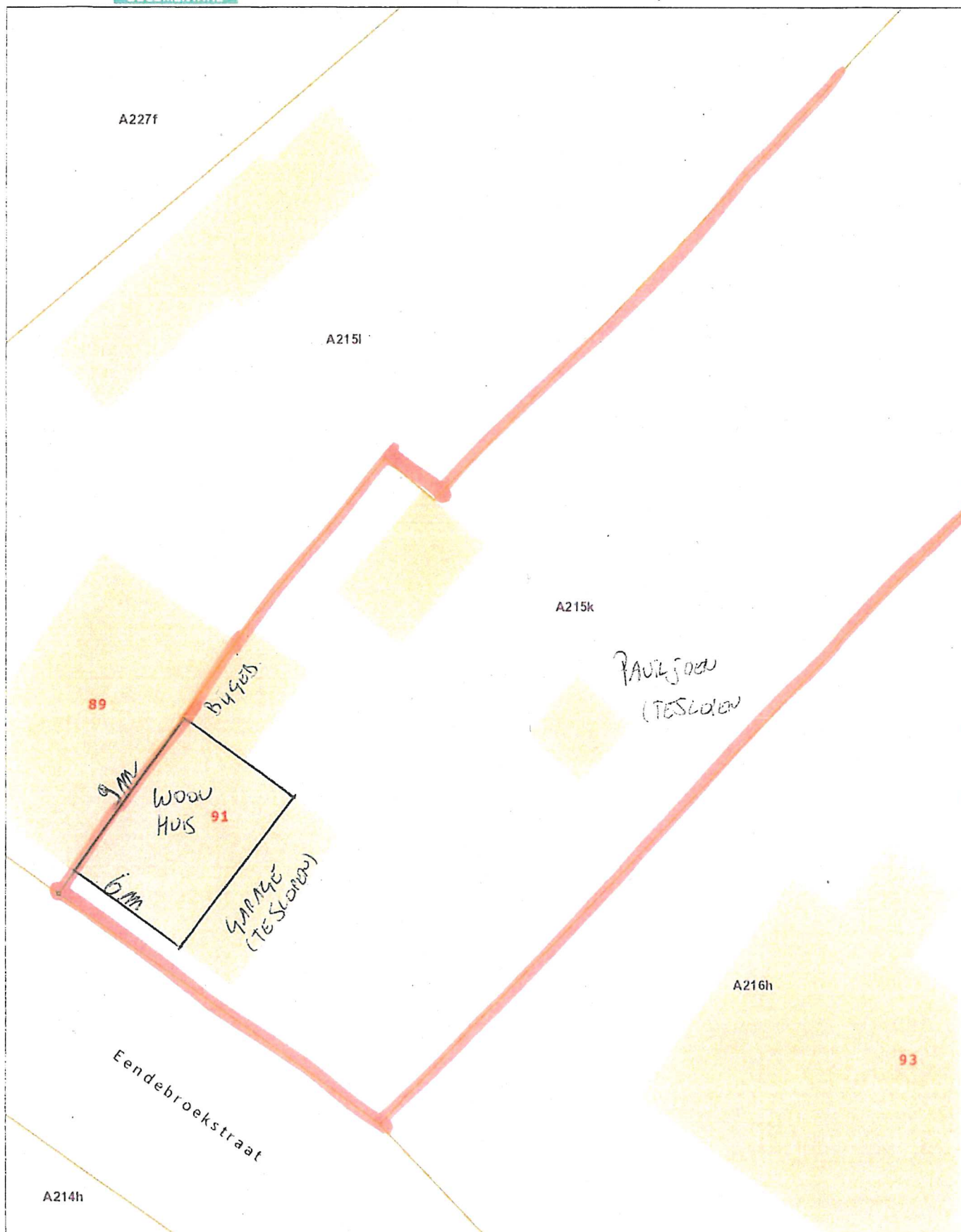
Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

Gecentreerd op:
LEUVEN 6 AFD/WILSELE/

↑
Noord

Meest recente toestand
Aangemaakt op 16/01/2023
Schaal: 1 : 250

Bijlage 1



De AAPD is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal percelenplan geleidelijk vervangen door een dataset (= Bpn_Rebu oftewel Gebouwen(gewesten)) beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal percelenplan



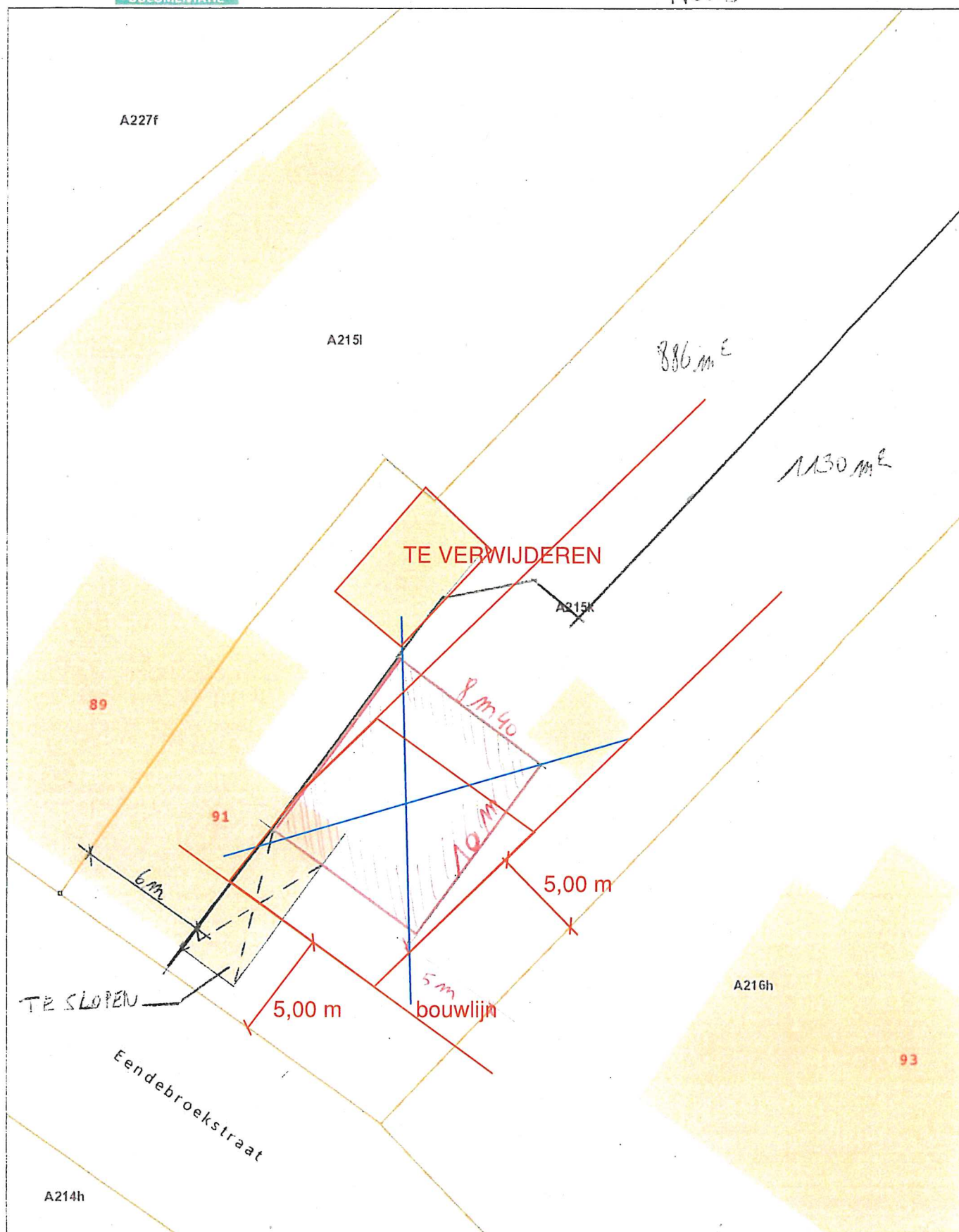
Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

Gecentreerd op:
LEUVEN 6 AFD/WILSELE/

Big large 5.

Meest recente toestand
Aangemaakt op 16/01/2023
Schaal: 1 : 250

Noon



Eendebroekstraat – Wilsele

Aanvraag stedenbouwkundig attest

16/01/2023

Luttmeeuwen 36, 3670 Oudsbergen
GSM 0494 53 31 83
BE 0751.788.305

REALSTED

Inleiding

Voorliggende nota is een bijlage horende bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest voor de percelen 227B2 en 215K, gelegen aan de Eendebroekstraat te Wilsele (Leuven).

Beide percelen bevinden zich binnen het BPA 'W4 Wilsele Noord', dat werd goedgekeurd op 28 april 2004. Gezien dit BPA inmiddels ouder is dan 15 jaar, kan er (cfr. Art 4.4.9/1 VCRO) afgeweken worden van dit BPA.

In voorliggende nota worden de ontwikkelingsmogelijkheden van beide percelen beschreven en gemotiveerd.



Juridische context

Gewestplan

Het perceel is gelegen binnen woongebied cfr het gewestplan.

De grens tussen woongebied en landbouwgebied ligt net ten oosten van het perceel 215K.

BPA W4 Wilsle Noord

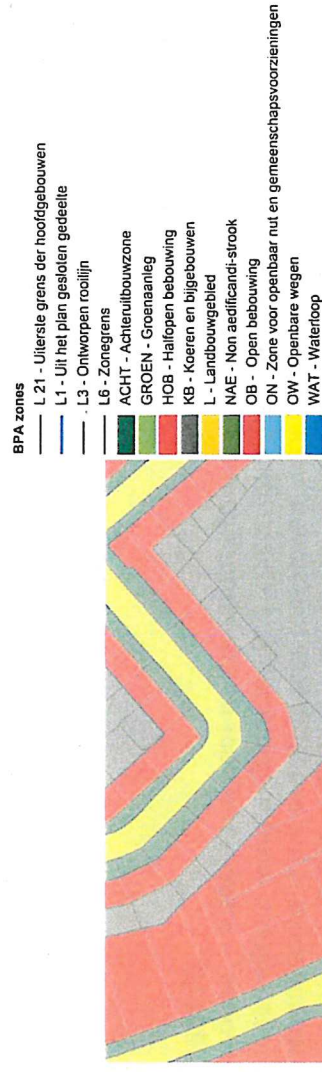
Goedgekeurd bij besluit VR 28/04/2004

De percelen 227B2 en 215K zijn beide gelegen binnen het BPA, binnen een 'zone voor Halfopen bebouwing', waarbinnen bouwmogelijkheden worden voorzien.

Aan de straatzijde bevindt zich een bouwvrije strook:

'achteruitbouwzone'. De achterzijde van deze percelen is ingekleurd als 'zone voor koeren en bijgebouwen' en kan ingericht worden als tuin.

Daar het BPA ouder is dan 15 jaar, zijn er afwijkingsmogelijkheden (VCRO 4.4.9/1) ten aanzien van de voorschriften.



Juridische context

BPA W4 Wilese Noord

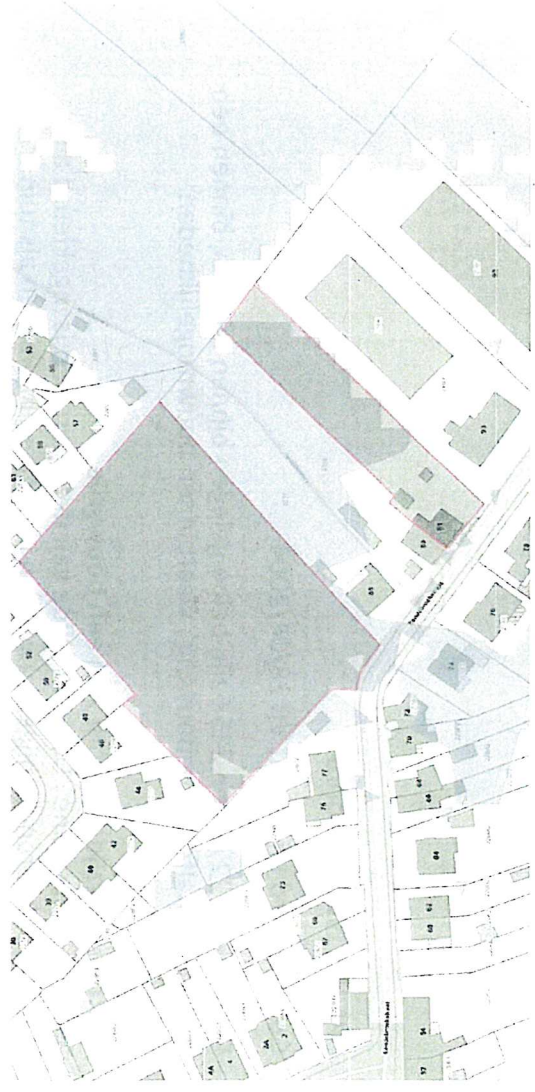
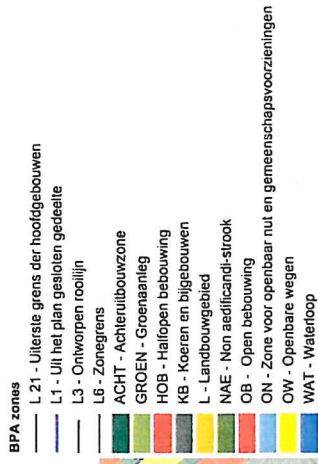
Artikel 14bis – zone voor hoofdgebouwen in halfopen bebouwing

a. Bestemming: Uitsluitend voor gebouwen in groepsverband van twee tot hoogstens vijf ofwel alleenstaande binnen de grenzen der betreffende bouwstroken zoals deze op het plan zijn aangeduid.

Hoewel de titel anders doet vermoeden, is het volgens de bestemmingsvoorschriften van het BPA mogelijk om ook gesloten bebouwing op te richten, er wordt immers gezegd dat er gebouwd kan worden in groepsverband met twee tot hoogstens 5 woningen.

Overstromingsgevoeligheid

Het perceel 227B2 is nagenoeg volledig binnen effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen, doch gezien de ligging in woongebied is het mogelijk hier te bouwen, voor zover er de nodige maatregelen worden genomen (zie 'Overstromingsveilig bouwen en wonen' – uitgegeven door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (2011))



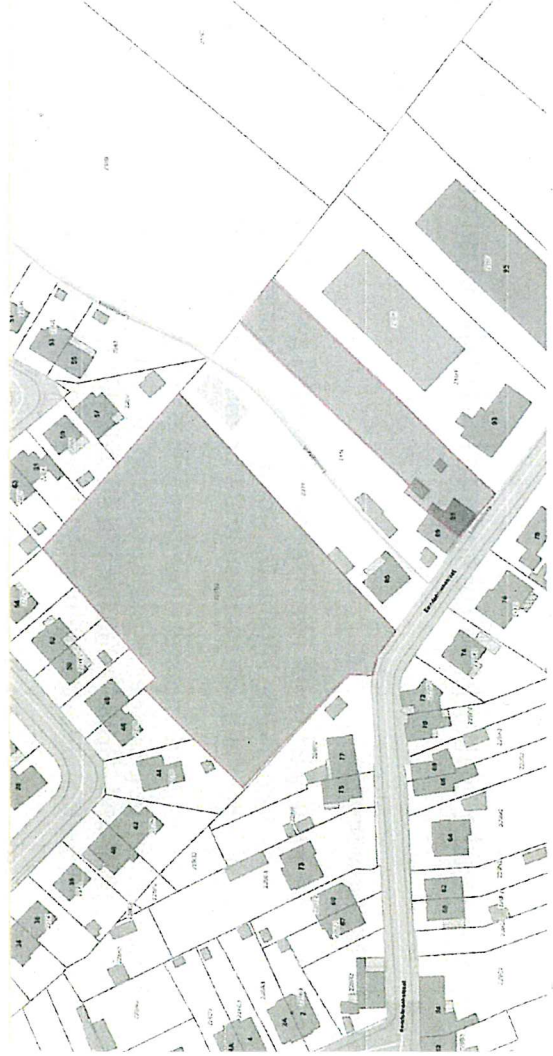
Voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden perceel 215K

Bestaande toestand

Op het perceel 215K bevindt zich een halfopen bebouwing (huisnr. 91), gekoppeld aan een woning (huisnr 89). Beide woningen hebben een vergelijkbaar gabariet, bouwstijl en ouderdom.

De oorspronkelijke woning werd uitgebreid met een garage naast de woning, over de volledige diepte van de woning. Achteraan de woning werden typische 'Vlaamse koterijen' toegevoegd. Afbraak van de garage en koterijen is aangewezen, de woning zelf dient gerenoveerd te worden.

Naast de woning is een 'kiezeltuin' aangelegd en is een erfdienstbaarheid (4m) naar achterliggend gebied. Deze erfdienstbaarheid is inmiddels vervallen en wordt niet langer gebruikt.



Voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden perceel 215K

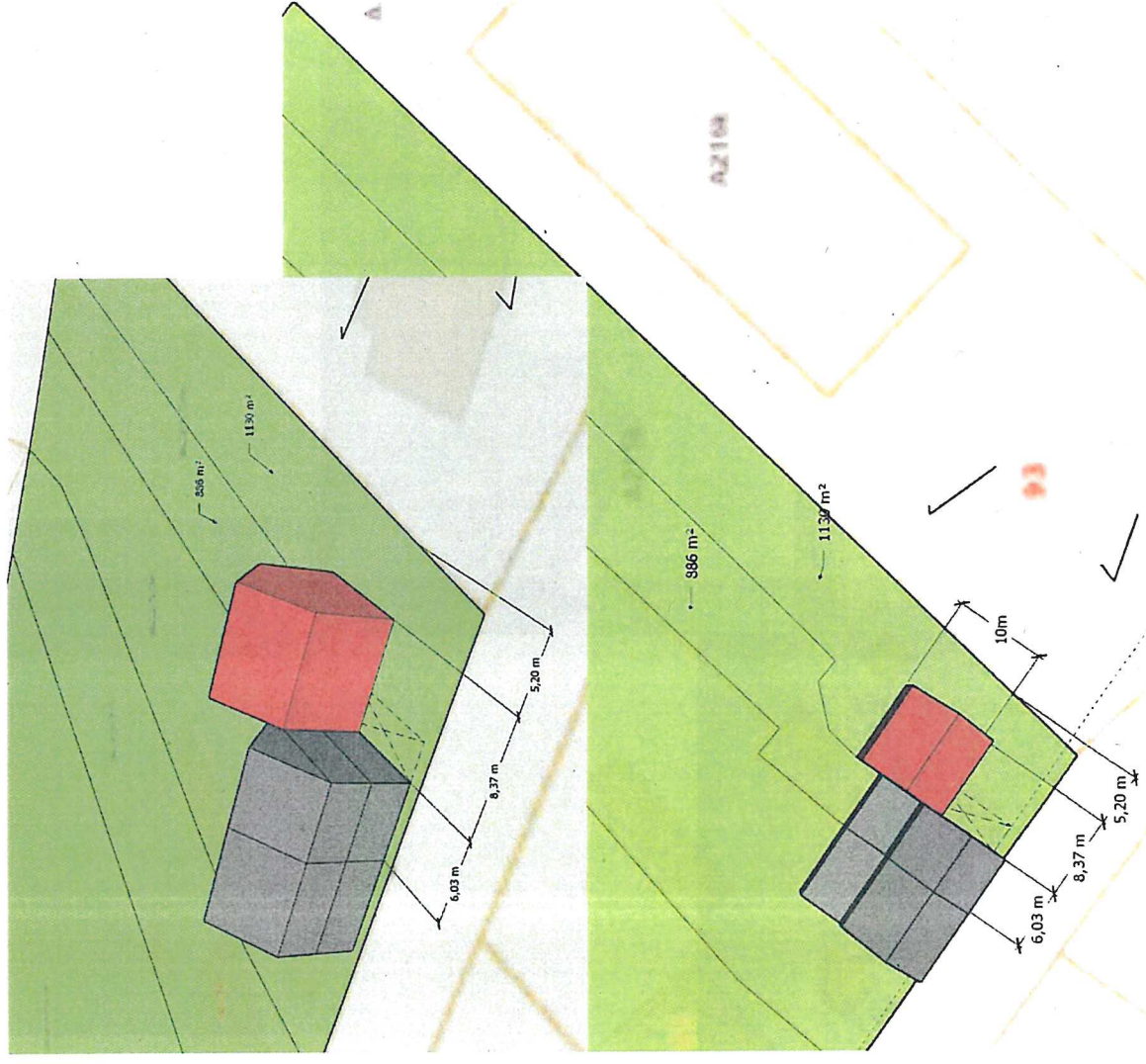
Ontwikkelingsvoorstel

De bestaande woning 91 heeft een nagenoeg volledig gesloten gevel en beschikt over een zeer ruime zijtuin. Na sloop van de garage ontstaat een zijtuin thv de voorgevellijn van de bestaande bebouwing van ca 12m40.

Er wordt in nevenstaand voorstel uitgegaan van de mogelijkheden voor het oprichten van gegroepeerde bebouwing zoals voorzien in het BPA. Bouwstijl, materiaalgebruik, bouwhoogte en dakhelling zullen afgestemd worden op de bestaande woningen zodat een eenheid kan ontstaan.

De nieuwe woning wordt ingeplant achter de achteruitbouwzone van het BPA.

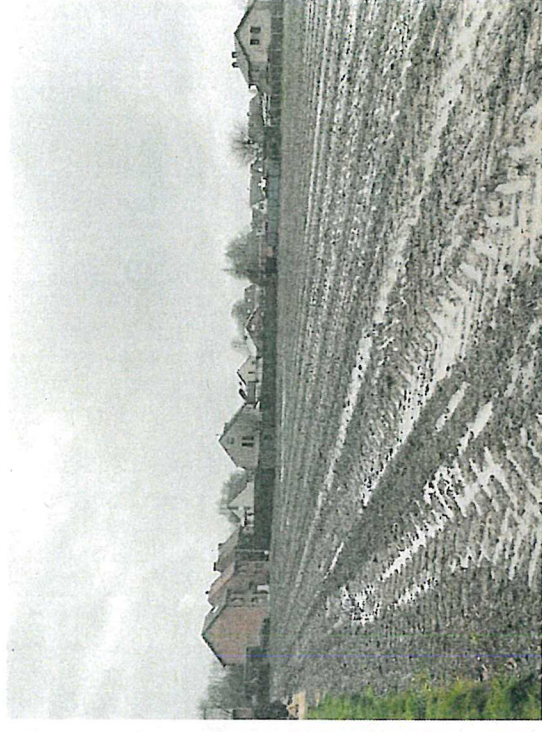
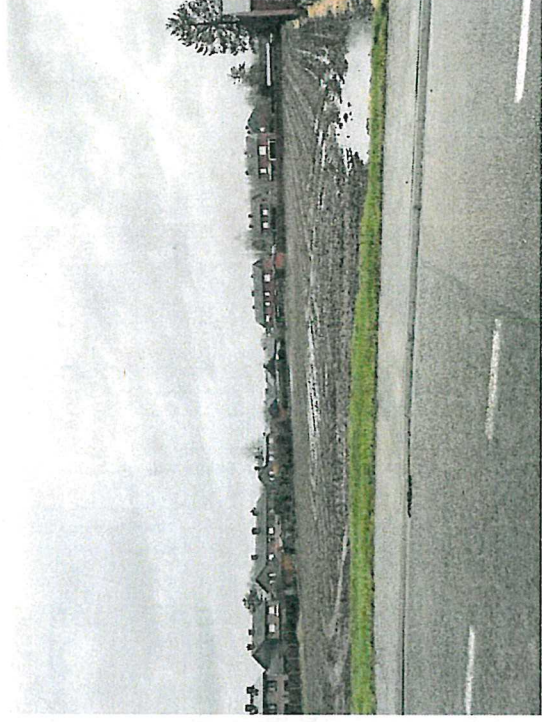
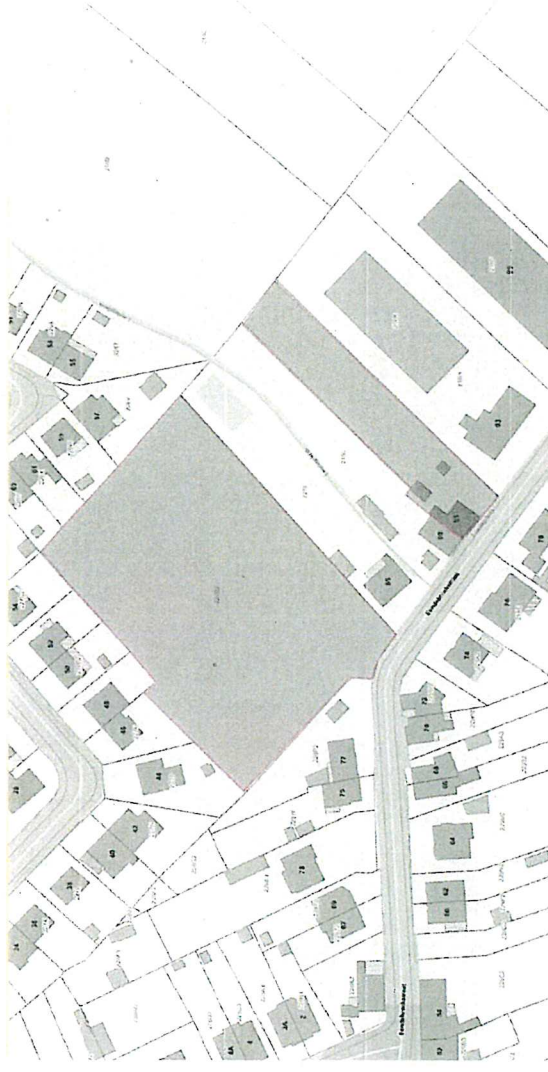
De bijkomende woning noopt ook tot een deling (verkaveling) van het lot 215K. Na herverkavelen zoals voorgesteld worden nog voldoende ruime percelen overgehouden

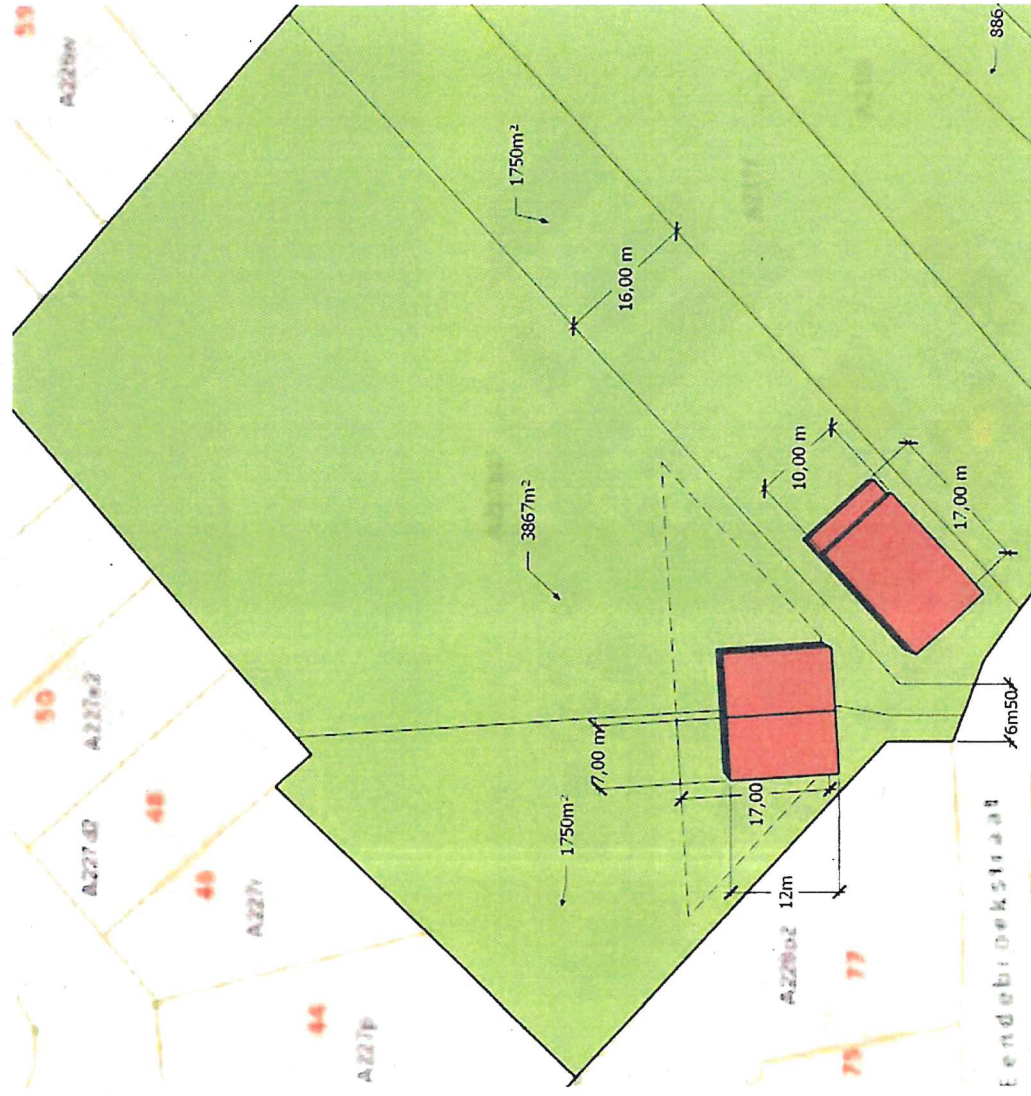


Voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden perceel 227B2

Bestaande toestand

Het perceel 227B2 is vandaag in gebruik als akker. Het perceel is 7367m² groot en paalt over een breedte van ca 17m aan de Eendebroekstraat.





Aangetekend

Stadskantoor – Dienst Bouwen
Professor Van Overstraetenplein 1
3000 Leuven

Betreft: 2 Stedenbouwkundig attesten Eendebroekstraat

Geachte,

In bijlage bezorg ik u in 4-voud:

- Aanvraag stedenbouwkundig attest: Eendebroekstraat 91 (perceel 215K)
- Aanvraag stedenbouwkundig attest: Eendebroekstraat zn (tss 77-85) (perceel 227B2)
-

Ik wens u een goede ontvangst toe en ben steeds bereikbaar voor bijkomende toelichting / vragen.
(0494 / 53 31 83 – wim.smeets@realsted.be)

Met vriendelijke groeten,–

Wim Smeets



Luttelmeeuwen 36, 3670 Oudsbergen

GSM 0494 53 31 83

BE 0751.788.305

REALSTED

