

Dossiernr. : SA22/003  
Tel. nr. : (016) 46 87 85  
Mail : [stedenbouw@bierbeek.be](mailto:stedenbouw@bierbeek.be)

Model III

## STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

### ***Wat is de functie van dit attest?***

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

### ***Hoelang is het attest geldig?***

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

### ***Onder welke voorwaarden is het attest geldig?***

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

### **Gegevens van de aanvrager**

## Gegevens van het perceel

Administratieve ligging: Bevekomsestraat 83  
Kadastrale ligging: afdeling 1, sectie I, nrs. 119 k

In antwoord op uw verzoek van 18/11/2022 om afgifte van een stedenbouwkundig attest betreffende de percelen met bovenstaande gegevens, verstrekken wij u hieronder de gevraagde inlichtingen, onder voorbehoud van de uitslag van het beslissend onderzoek waaraan de zaak zou worden onderworpen ingeval u een bouw- of verkavelingsaanvraag mocht indienen.

## Ingewonnen adviezen

///

## Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

### 1. Stedenbouwkundige basisgegevens

#### Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.  
De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

#### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

#### Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

### 2. Historiek

Het perceel lag in een vergunde verkaveling 24/V/127. Op 9 juli 2018 werd door het college van burgemeester en schepenen akte genomen van de verzaking aan de deze verkaveling.

### 3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen  
De aanvraag voorziet het bouwen van een woning.

### 4. Openbaar onderzoek

///

### 5. Adviezen

Er werd geen advies gevraagd.

### 6. Project-MER

Het aangevraagde valt niet onder de project-MER regelgeving.

## **7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen** **Planologische toets**

Het goed ligt volgens het gewestplan Leuven (KB van 07/04/1977) in een woongebied met landelijk karakter.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het project voor een woning is aldus in overeenstemming met de gewestplanvoorschriften.

Het goed is niet gelegen in een goedgekeurd BPA, noch in een goedgekeurd RUP. Het perceel maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

### **Wegenis**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Bevekomsestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. Er is hier een duurzame verharding en een elektriciteitsnet aanwezig. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

### **Watertoets**

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelige zone (versie 2017). Er dringen zich in het kader van de watertoets maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Er dient aan de provinciale/gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordeningen voldaan te worden.

### **Mer-screening**

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag geen project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit).

### **Natuurtoets**

Met toepassing van artikel 16 §1 van het natuurdecreet geldt het volgende: in het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

Het voorgestelde project geeft geen schade aan de natuur mits de aanwezige bomen zo veel mogelijk te sparen en kan aldus vergund worden.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden (artikel 16 §1 van het decreet betreffende natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997).

### **Erfgoed-/archeologietoets**

///

**Mobiliteit**

Het project heeft geen relevante impact op het transport en de verkeersveiligheid. De woonfunctie blijft beperkt tot één woning.

**Toegankelijkheidstoets**

///

**Decreet grond- en pandenbeleid**

Het Decreet grond- en pandenbeleid heeft geen uitwerkingen/maatregelen op deze aanvraag.

**Scheidingsmuren**

In het project zijn geen scheidingsmuren aanwezig.

**Milieuaspecten**

///

**Goede ruimtelijke ordening**

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 van de CODEX Ruimtelijke Ordening:

**Functionele inpasbaarheid**

De aanvraag voorziet het bouwen van een woning in open bebouwing.

**Mobiliteitsimpact**

De aanvraag heeft een beperkte aanvaardbare impact op de mobiliteit. De bijkomende te verwachten verkeersbewegingen zijn beperkt. Voor de woning kan geparkeerd worden.

**Schaal**

De woning past in de omgeving met hoofdzakelijk vrijstaande gebouwen. De schaal van de nieuwe woning komt overeen met de omliggende bebouwing en is kleinschalig te noemen.

De bouwdiepte bedraagt 15 m op gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De kroonlijsthoogte ligt op 6 m bij een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak.

**Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

Het ruimtegebruik is efficiënt en compact. Op het perceel is er een normale groenaanleg mogelijk. Er worden bouwvrije stroken van 4 m voorzien. De inplanting wordt voorzien op 10 m van de rooilijn, deze ligt op de lijn van de vroegere verkaveling en de aanwezige bebouwing.

**Visueel-vormelijke elementen**

De architectuur dient zich in te passen in de omgeving. Aan de straatzijde dient de voortuinstrook voor de helft onverhard gehouden te worden.

**Cultuurhistorische aspecten**

In de onmiddellijke omgeving zijn geen belangrijke beschermde cultuurhistorische elementen aanwezig.

**Bodemreliëf**

///

**Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid**

Het bouwen van de woning leidt niet tot hinder en tast de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen niet aan.

## Conclusie

Om bovenvermelde redenen wordt de aanvraag gunstig geadviseerd mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- er dient aan de provinciale/gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordeningen voldaan te worden;
- terrassen op de verdieping worden uitgesloten;
- aan de straatzijde dient de voortuinstrook voor de helft onverhard gehouden te worden.

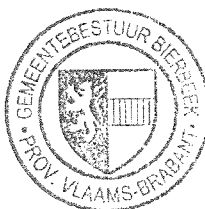
## Ondertekening

Te Bierbeek, 9 januari 2023,

In opdracht :

De Algemeen Directeur,

Peter Verlinden



De Burgemeester,

Johan Vanhulst

---

### Opmerkingen:

1. De bovenstaande adviezen worden louter ter inlichting gegeven. Ze gelden zolang de voorschriften inzake ruimtelijke ordening niet worden gewijzigd. De voorschriften van goedgekeurde ruimtelijke plannen of toegestane verkavelingen, alsook van rooiplannen of gemeenteverordeningen, zijn maar geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien, hun bindende kracht behouden.
2. Door dit attest is men niet ontheven van het aanvragen en verkrijgen van de bouwvergunning voor het uitvoeren van werken of verrichten van handelingen, als bedoeld in artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd br.1 de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970, of van de verkavelingsvergunning, voorgeschreven bij artikel 56 van dezelfde wet. Met dit attest wordt in genedele vooruitgelopen op de beslissingen van de administratie ten aanzien van de vergunningsaanvragen.

Sommige van die aanvragen moeten openbaar worden gemaakt of aan een onderzoek worden onderworpen, in de gevallen omschreven in artikel 3 van het K.B. van 61211971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen, en in de artikelen 4, 10 en 13 van het K.B. van 61211971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen.

3. De voor het opmaken van dit attest gebruikte elementen evolueren snel, zodat het geraden is na een jaar, te rekenen van de afgifte van dit attest er een nieuw aan te vragen alvorens een bouw- of verkavelingsaanvraag in te dienen.