

ruimtelijke ontwikkeling

Afdeling bouwen, wonen en milieu

uw kenmerk VVO2019/0090	ons kenmerk	contactpersoon ??	datum 20-03-2019
telefoonnummer ?	e-mail bouwen@leuven.be		

adviesvraag aanvraag tot omgevingsvergunning (VK) – dossiernummer VVO2019/0090

Geachte

Naar aanleiding van uw adviesvraag over de aanvraag betreffende het verkavelen in 2 loten voor halfopen bebouwing, gelegen op volgende locatie en percelen:

voor de stedenbouwkundige handelingen: ?, ?;

voor de verkavelingshandelingen: PRINSSTRAAT (46), Wilsele, 24126A0255/00E000;

kan ik u meedelen dat dit dossier volledig gunstig zonder voorwaarden wordt geadviseerd.

Hieronder vindt u ons gemotiveerd advies en eventuele voorwaarden:

De voorgestelde verkaveling voldoet aan de bepalingen van het BPA Wilsele Noord -Gedeeltelijk Saldoplan alsook aan de goede ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten

Afdeling ruimtelijk en duurzaamheidsbeleid
Stadskantoor – Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

De bouwplaats is gelegen binnen de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling 'WIL 246', goedgekeurd op 14-05-1998.

De bouwplaats is gelegen binnen het plangebied van het Bijzonder Plan van Aanleg 'W4/Wilsele Noord – gedeeltelijk saldoplan', goedgekeurd op 18-01-1962, gelegen in een zone voor halfopen bebouwing.

De aanvraag wordt getoetst aan de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven.

De bouwplaats is niet gelegen binnen een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Het project is niet gelegen binnen de beschermingszone van een waterwingebied.

c. Wegenis

De bouwplaats is gelegen aan de gemeenteweg Prinsstraat. Het betreft een voldoende uitgeruste openbare weg. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

d. 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 binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Door toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen op hemelwater en verhardingen zijn van toepassing.

e. Mer-screening

Het project bevat geen elementen die aanleiding geven tot de opmaak van een milieueffectrapport.

f. Natuurtoets

Niet van toepassing

g. Erfgoed- en/of archeologietoets

Niet van toepassing

h. Mobiliteitsstudie – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Niet van toepassing

i. Decreet grond- en pandenbeleid / bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing

j. Toegankelijkheid

Niet van toepassing

k. Scheidingsmuren

Niet van toepassing

l. Bespreking adviezen

Op 20-03-2019 werd er een volledig gunstig advies zonder voorwaarden uitgebracht door dienst ruimtelijk beleid.

Op 19-02-2019 werd er een volledig gunstig advies met voorwaarden uitgebracht door Infrabel.

Op 19-02-2019 werd er een volledig gunstig advies met voorwaarden uitgebracht door Fluvius.

Op 04-03-2019 werd er een volledig gunstig advies zonder voorwaarden uitgebracht door De Watergroep.

Op 22-02-2019 werd er een volledig gunstig advies zonder voorwaarden uitgebracht door Proximus.

Op 26-02-2019 werd er een volledig gunstig advies zonder voorwaarden uitgebracht door Telenet.

Deze adviezen worden gevolgd.

Studiedienst weg- en waterbeheer heeft geen advies uitgebracht binnen de gestelde termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

m. Milieuaspecten

Niet van toepassing

n. Goede ruimtelijke ordening

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de nieuwe lotindeling weinig impact. De bouwdichtheid in de omgeving wijzigt gering.

Er worden 2 loten gecreëerd voor het bouwen van twee halfopen eengezinswoningen. Deze verkaveling past zich in binnen de bestaande residentiële context.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De voorgestelde bouwzone wordt geschrapt waardoor de onderliggende stedenbouwkundige voorschriften integraal van toepassing zijn. Door geen bouwzone en voorschriften vast te leggen in de verkavelingsvergunning, kan het perceel en zijn toekomstige bebouwing mee evolueren met de stedenbouwkundige regelgeving.

BIJGEVOLG WORDT HET VOLGENDE BESLIST:

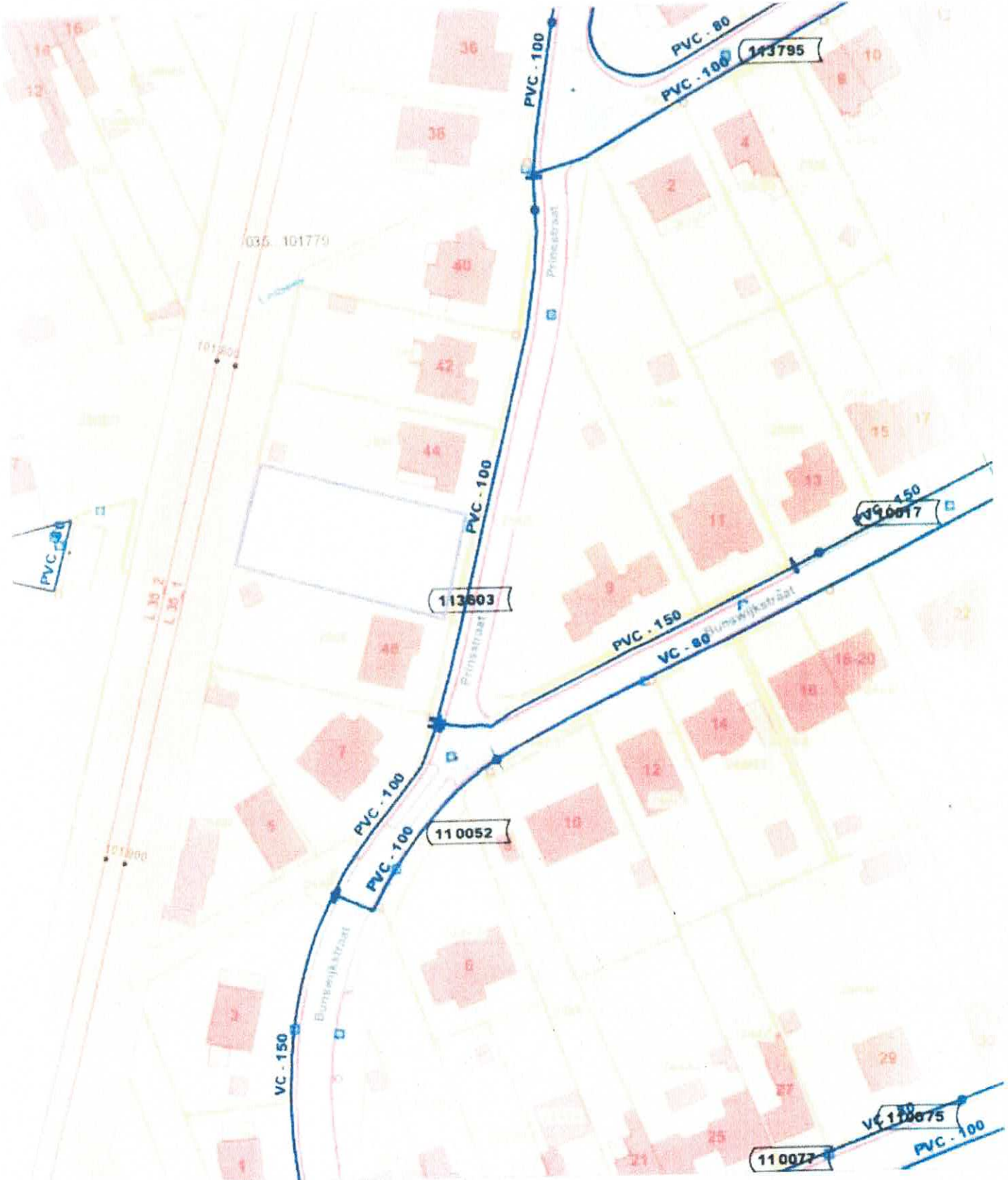
Mits de gestelde voorwaarden na te leven, wordt voorliggende aanvraag gunstig geadviseerd.

Het burgerlijk wetboek is van toepassing op erfdienstbaarheden en rechten van derden.

Wisele 2019008609 Prinsstraat tss 44 & 48



Kaartdruk d.d. 14/02/2019



Schaal 1: 1 000
Belge Lambert, 1972
© SIGOS N.V.

Nota's
Geen WW-zone
Wisele