

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

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest omvat de realisatie van een eengezinswoning op de hoek van de IJzerenmolenstraat en de Groenveldstraat te 3001 Heverlee, kadastraal gekend: Leuven 11^{de} afdeling, sectie D, nummer 111 B (capakey: 24432D0111/00B000 P0000).

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven gelegen in woongebied langsheen de IJzerenmolenstraat en de Groenveldstraat te Heverlee.

De bouwplaats is niet gelegen binnen de afbakening van een bijzonder plan van aanleg (BPA).

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 IJzerenmolenstraat en de Groenveldstraat te Heverlee zijn gemeentewegen welke vallen 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 herziene 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 een eengezinswoning op de hoek van de IJzerenmolenstraat en de Groenveldstraat werd afgetoetst aan de van toepassing zijnde voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Behandeling van de aanvraag:

Het perceel heeft een oppervlakte van 261 m². Het rechter aanpalend perceel is bebouwd met een gezinswoning met twee bouwlagen en een dakverdieping. Aan de linkerzijde van deze woning bevindt zich een onbebouwd strookje met een breedte van circa 1,80 meter.

Het perceel is momenteel onbebouwd en in gebruik als moestuin.

Er zijn geen niveauverschillen op het perceel.

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

De voorschriften en bepalingen van de Algemene Bouwverordening Leuven (ABL) zijn van toepassing.

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

Bovenstaande worden aangevuld met onderstaande voorschriften:

- Bestemming: eengezinswoning;

- Bouwen op de rooilijn van de Ijzerenmolenstraat;
- Bouwlijn langs de Groenveldstraat: 5,00 meter uit de rooilijn met de groenveldstraat (zijtuinstrook);
- Volume: twee bouwlagen en een dakvolume - binnen deze bouwcontour: een maximale bouwdiepte van 12,00 meter op gelijkvloers en de verdieping (in lijn met de schaal van de aanpalende woningen);
- Langs de rechterzijde met de woning, Ijzerenmolenstraat 78, dient met een wachtgevel gewerkt te worden. Deze wordt volledig ingeplant op het eigen terrein én moet met een duurzame en kwalitatieve gevelafwerking afgewerkt te worden.
- De woning dient 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 niet pluviaal of 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 legengesproken, 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, 10 november 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 10/11/2023 door
Carl Christiaan Devlies, Schepen van financiën,
ruimtelijk beleid en onroerend erfgoed



Elektronisch ondertekend op 13/11/2023 door
Geertrui Johanna Vanloo, Algemeen Directeur