
MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 3 kavels bestemd voor ééngezinswoningen waarvan 2 in halfopen bebouwing en 1 in open bebouwing.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het eigendom is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 23/06/1998, gelegen in het woongebied waardoor het onderworpen is aan de hiervoor geldende regels. De verkavelingsaanvraag werd opgesteld rekening houdend met de voorschriften geldig in deze zone.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

Het eigendom is gelegen aan de Koning Albertlaan. De Koning Albertlaan is een zijstraat van de Tiensesteenweg. Het eigendom maakt deel uit van een omgeving met halfopen en gesloten kavels met groen.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het eigendom is thans bebouwd met een woning nr. 15 in open verband. Deze woning is centraal vooraan op het perceel ingeplant. De tuinzone bevindt zich rondom en hoofdzakelijk achter de bestaande woning. Het terrein helt lichtjes naar de straatzijde (Koning Albertlaan) toe. De bestaande woning nr. 15 bestaat uit 2 bouwlagen.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

(Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.)

Het verkavelingsconcept omvat het opsplitsen van een perceel bouwgrond, met afbraak van de bestaande bebouwing, in 3 percelen bestemd voor een ééngezinswoning in halfopen of open bebouwing. De perceelsbreedte van de kavels bestemd voor halfopen bebouwing bedraagt minstens 11,65m. De percelen zijn voldoende diep om volwaardige woningen te kunnen oprichten.

Het achterliggende lot heeft een toegangsweg met een breedte 4,00m vanaf de Koning Albertlaan.

De nieuwe woningen worden binnen de aangeduide bouwzones opgericht. De woningen aan het straat zullen voorzien zijn van 2 bouwlagen. Het achterliggende lot zal worden voorzien van een woning met 1 bouwlaag. De woningen in halfopen verband zullen een bouwzone in rechthoekige vorm hebben, beide met een breedte van 8,65m. Het achterliggende lot heeft een bouwzone in trapeziumvorm.

De voorziene woningen vooraan hebben een maximale bouwdiepte van 15,00m op de gelijkvloerse verdieping en 12,00m op de eerste verdieping.

De bouwzone van het achterliggend bouwlot is voorzien zoals op het verkavelingsplan aangeduid en zal slechts over één bouwlaag (met bovenliggende dakverdieping) beschikken.

ORIËNTATIE

De tuinen van de nieuwe percelen zullen Westelijk gericht zijn.

FUNCTIES

De bestemming "wonen" vormt de hoofdfunctie. Een eventuele nevenfunctie onder de vorm van een zelfstandig beroep met een dienstverlenend karakter wordt toegelaten zolang de hoofdfunctie wonen behouden blijft.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

De woningen worden in halfopen bebouwing voorzien aan de straatkant. Dit in overeenstemming met de omliggende bebouwing. In de Koning Albertlaan en de omliggende straten wisselen kavels in gesloten en halfopen bebouwing elkaar af. Het achterliggende lot zal in open bebouwing voorzien worden, dit is in overeenstemming met de andere achterliggende loten in de Koning Albertlaan (zie nrs. 25 en 27).

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De voorgevellijn wordt ingeplant op 6m uit de voorste perceelsgrens (10,80m uit de wegas). De onbebouwde zijtuinstrook bedraagt 3m.

GRAAD VAN PRIVACY

De graad van privacy binnen deze verkaveling is voldoende hoog daar de woningen over een voldoende diepe tuinen beschikken. De graad van privacy kan verhoogd worden door het plaatsen van een levende haag.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

De kavels grenzen aan de voldoende uitgeruste openbare weg, de Koning Albertlaan. Deze is uitgerust met alle nutsvoorzieningen.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er is voldoende parkeergelegenheid op de percelen zelf, dit is voor de woningen in de voorziene achteruitbouwstroken. Binnen de bouwzone kan een inpandige garage worden voorzien.

WATER

De gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten is van kracht.

NIVEAUVERSCHILLEN

Er zijn geen markante niveauverschillen. Na de ontwikkeling van het perceel blijft het bestaande maaiveld zoveel mogelijk bewaard. De bestaande terreinhelling dient zoveel als mogelijk te blijven behouden

GROENVOORZIENINGEN

De tuin wordt voornamelijk ingericht als groene zone.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = ca. 37a40ca

3 kavels in open bebouwing → ca. 8,02 woningen per hectare

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Na het uitvoeren van de voorgestelde verkaveling is het perceel ten volle benut.