

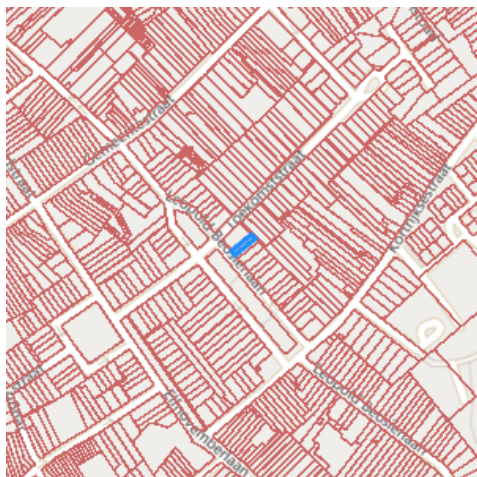
# Recht van voorkoop

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2024-1024717	Datum opzoeking:	19/11/2024
Referentienummer:	Kessel-loLeopoldBeosierlaa-1	Zoekdata:	24482F0290/00S003
Datum opzoeking themabestand:	19/11/2024	Perceel:	24482F0290/00S003

## Resultaat opvraging perceel gelegen in Leuven afdeling LEUVEN 8 AFD/KESSEL-LO 2 AFD/, sectie F met perceelnummer 0290/00S003 [24482F0290/00S003]

### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Geen voorkooprecht van toepassing

#### Legende

- Voorkooprecht van toepassing
- Geen voorkooprecht van toepassing

#### Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

In dit uittreksel worden alle Vlaamse voorkooprechten vermeld. Conventionele voorkooprechten en eventuele federale voorkooprechten vallen buiten het toepassingsgebied van dit uittreksel en moet u opzoeken via andere kanalen.

#### **Datum informatieve vraag**

De datum waarvoor de Vlaamse voorkooprechten opgevraagd worden.

#### **Datum opzoeking themabestand**

De datum waarop het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' werd nagegaan of er al dan niet Vlaamse voorkooprechten van toepassing zijn op de gevraagde percelen. De resultaten m.b.t voorkooprechten zijn bijgevolg enkel geldig voor deze datum. Deze datum kan maximum 2 jaar terug in de tijd gaan i.v.m. de datum opzoeking themabestand.

#### **Kolommen**

De kolommen type, overzicht, begunstigen, begindatum bekendmaking en prioriteit worden enkel ingevuld indien er een voorkooprecht van toepassing is en de informatie gekend is.

### **Bron vastgoedinfo**

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Informatie Vlaanderen en op basis van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten', erkend als authentieke geografisch gegevensbron (Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten (B.S. 24/07/2007) en Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten en houdende de erkenning van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten' als authentieke geografische gegevensbron (B.S. 10/08/2012)).

---

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Informatie Vlaanderen via de ORIS webservice.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2024-1024718	Datum opzoeking:	19/11/2024
Referentienummer:	Kessel-loLeopoldBeosierlaa-1	Zoekdata:	24482F0290/00S003
Perceel:	24482F0290/00S003		

### Risicozones overstromingen - kaart 2017

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Controleer of het perceel (gedeeltelijk) ingekleurd is als risicozone voor overstromingen
- Informatief: het middelpunt van het perceel is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen

#### Legende

-  Risicozone overstroming
-  Nieuwe risicozone overstroming (kaart 2017)

#### Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

##### Risicozones overstromingen

Risicozones zoals bepaald in het Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst (met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen).

##### Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, Dokter De Moorstraat 24-26, 9300 Aalst en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

##### Meer info

[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)  
[www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets)

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid via de ORIS webservices.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

# OVERSTROMINGSRAPPORT 19-11-2024

## Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Leuven				
Afdeling	8	Sectie	F	Perceelnummer	0290/00S003
Aantal gebouwen op dit perceel	2				
Waterbeheerder(s)	Provincie Vlaams-Brabant				



## Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

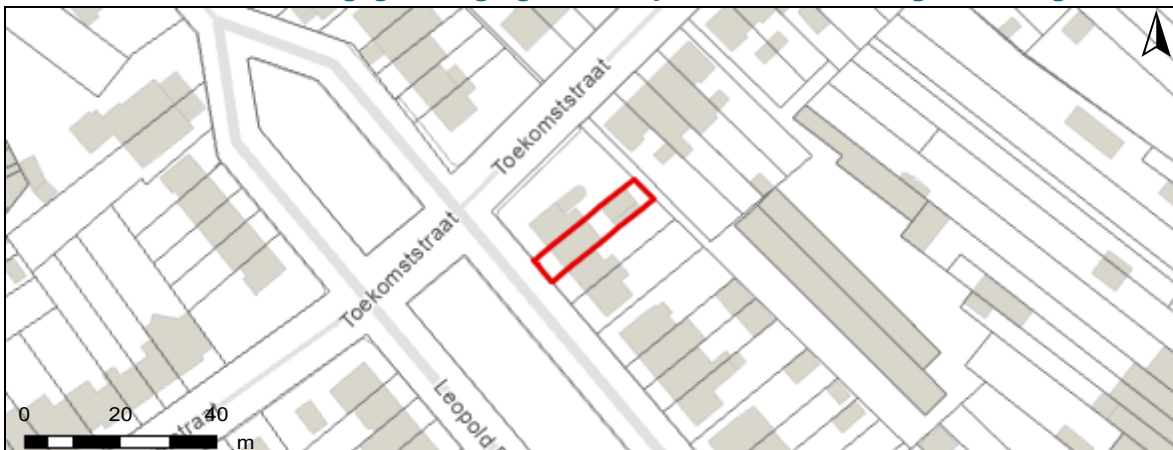
**Te gebruiken symbool voor informatieplicht:** geen verplicht symbool

## Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

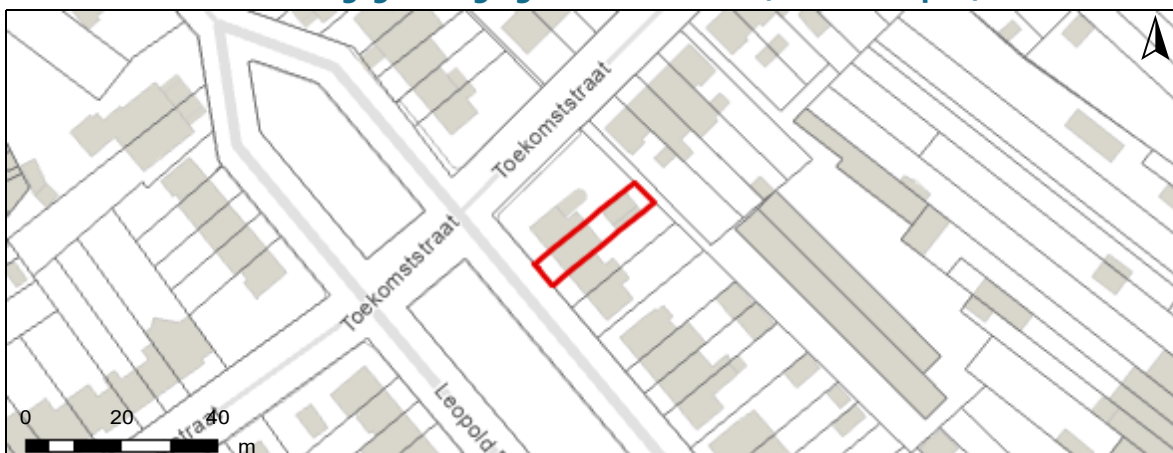
Gebouw ID	Score
13962548	A
13951805	A

# DETAILKAARTEN

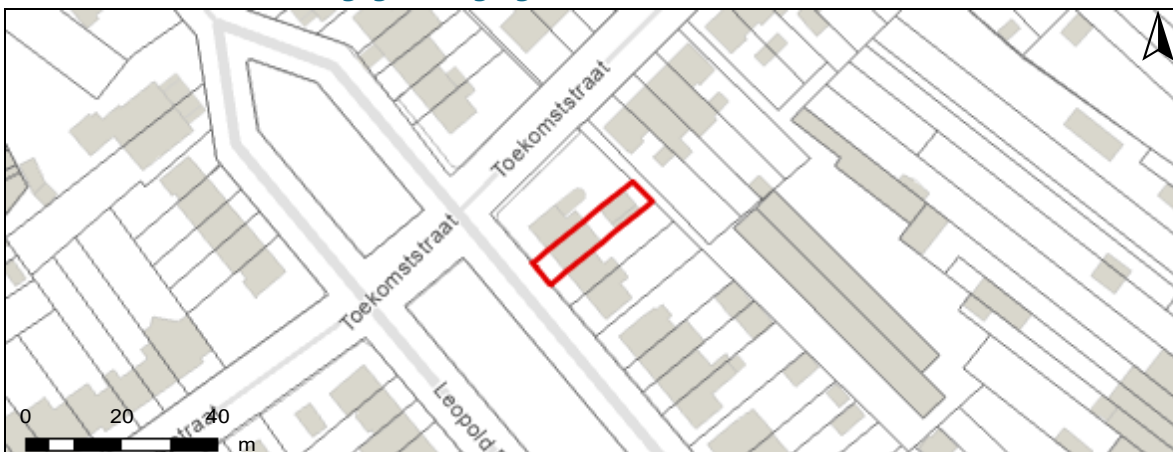
**Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)**



**Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)**



**Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee**



## Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

# PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Leuven, afdeling 8, sectie F met perceelnummer 0290/00S003

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: A

**Geen overstroming gemodelleerd**



Intense neerslag  
**Pluviaal**



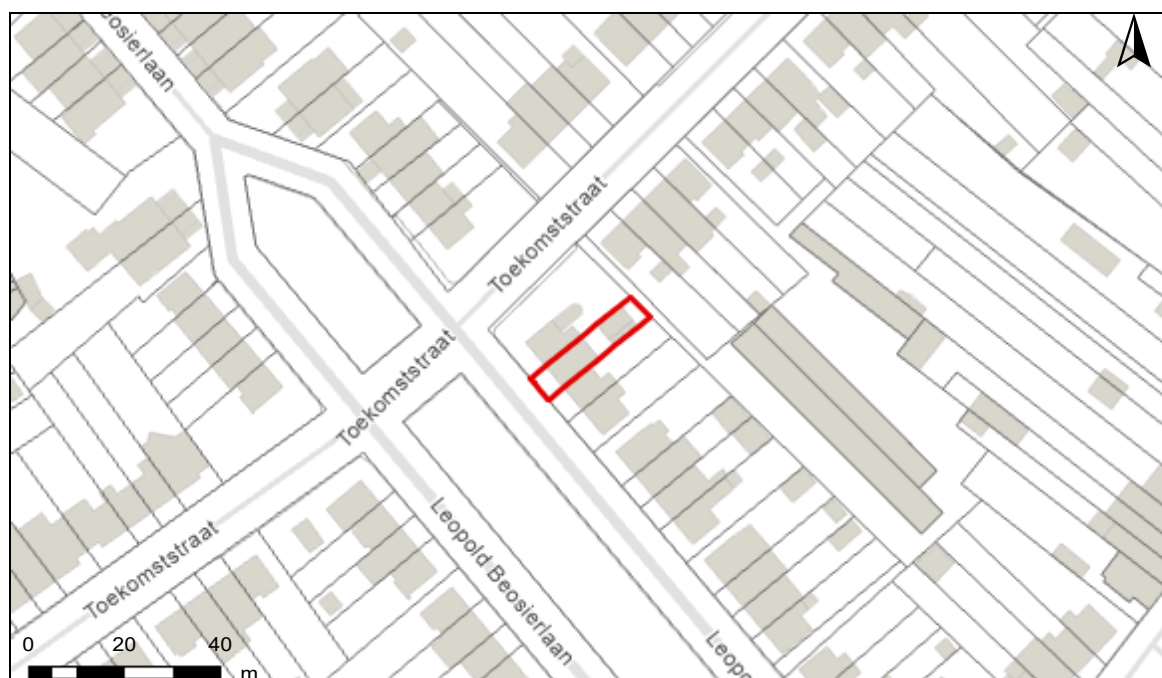
Vanuit waterlopen  
**Fluviaal**



Kustoverstroming  
**Zee**



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



# SCORE GEBOUW 13962548

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 13962548

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

**Geen overstroming gemodelleerd**



Intense neerslag  
Pluviaal



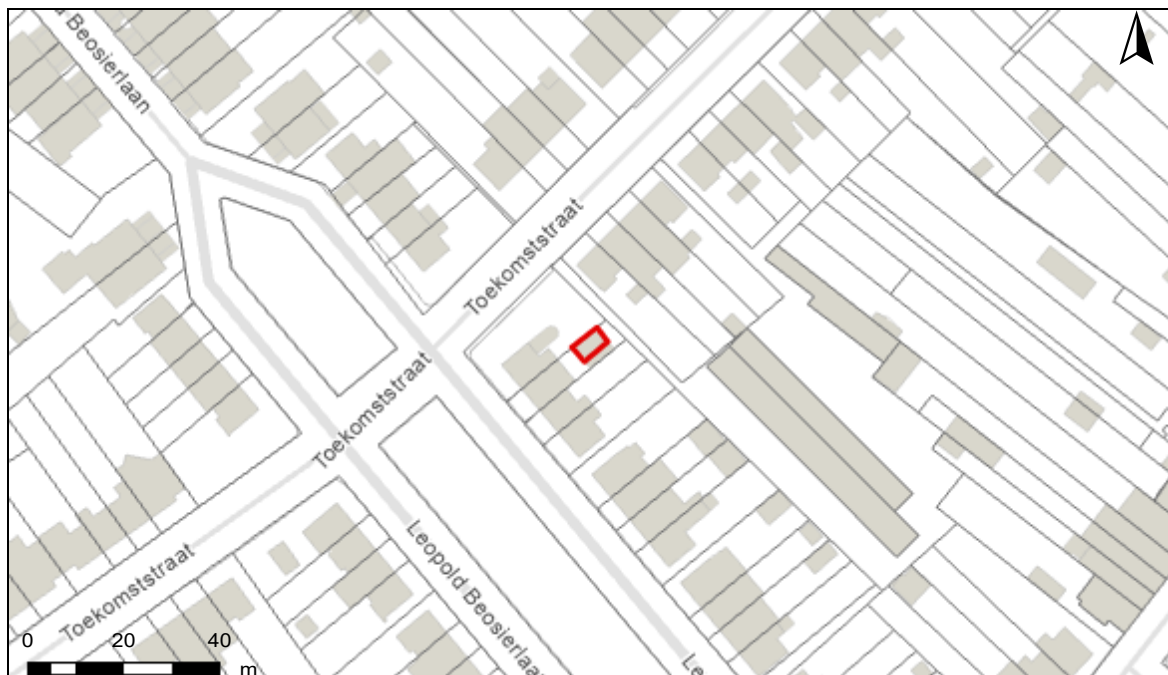
Vanuit waterlopen  
Fluviaal



Kustoverstroming  
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



# SCORE GEBOUW 13951805

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 13951805

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

**Geen overstroming gemodelleerd**



Intense neerslag  
Pluviaal



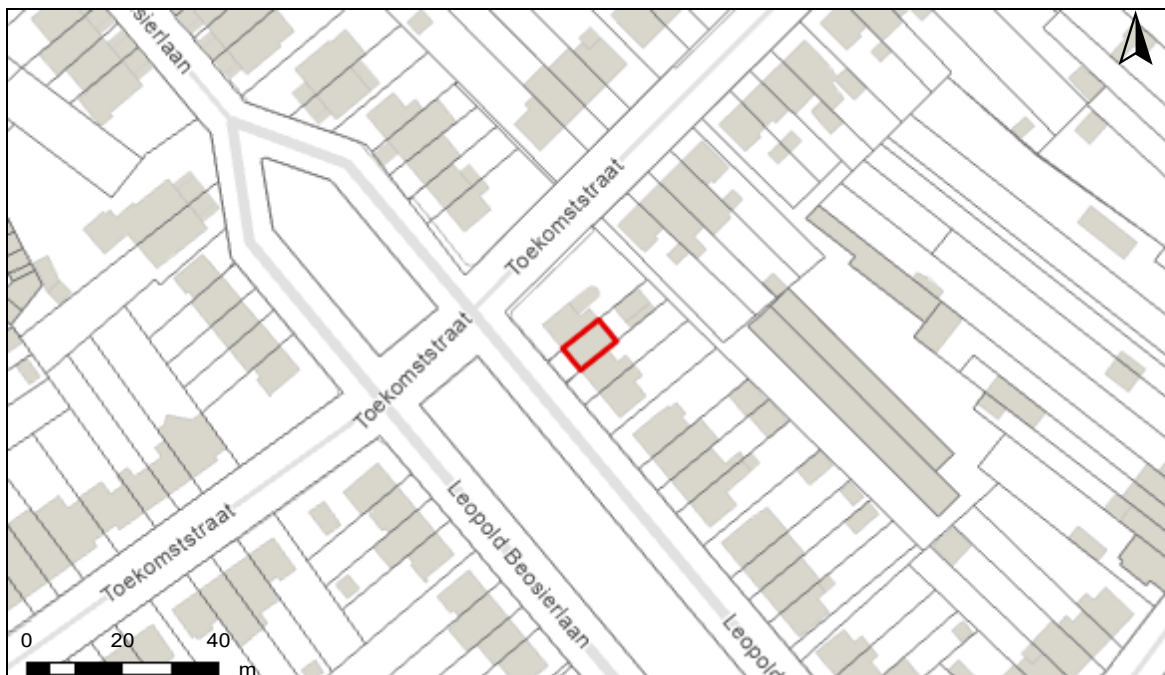
Vanuit waterlopen  
Fluviaal



Kustoverstroming  
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen





# INFORMATIEPLICHT

---

## Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

## Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m<sup>2</sup> en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

## Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

## Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

## Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

## Meer info

[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)

[www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)

[woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be)

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2024-1024716	Datum opzoeking:	19/11/2024
Referentienummer:	Kessel-loLeopoldBeosierlaa-1	Zoekdata:	24482F0290/00S003
Perceel:	24482F0290/00S003		

# Informatieaanvraag Gewestinfo

**Resultaat opvraging perceel gelegen in Leuven afdeling LEUVEN 8 AFD/KESSEL-LO 2 AFD/, sectie F met perceelnummer 0290/00S003 [24482F0290/00S003]**

## Gewestplan

Hoofdbestemming (*):	woongebieden
Datum goedkeuring gewestplan:	7/04/1977
Gewestplan:	origineel gewestplan Leuven
Categorie:	Wonen

## Indicatieve kaartweergave



### Legende

 0100 - Woongebieden	 0700 - Groengebieden
 0105 - Woonuitbreidingsgebieden	 0701 - Natuurgebieden
 0200 - Gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut	 0702 - Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuureservaten
 0400 - Recreatiegebieden	 0800 - Bosgebieden
 0401 - Gebieden voor dagrecreatie	 0900 - Agrarische gebieden
 0402 - Gebieden voor verblijfsrecreatie	 0901 - Landschappelijke waardevolle agrarische gebieden
 0410 - Gebieden voor toeristische recreatieparken (TRP)	 1000 - Industriegebieden
 0500 - Parkgebieden	 1100 - Ambachtelijke bedrijven en KMO's
 0600 - Bufferzones	 1700 - Landelijke gebieden

Uitgebreide legende <https://www.realsmart.be/gewestplan.pdf>


## Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Naam:	Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven
Planidentificatienummer:	RUP_02000_212_00192_00001

### Indicatieve kaartweergave



#### Legende

-  Contouren van grondvlakken
-  Contouren van overdrukken (indien geen grondvlak van GewRUP aanwezig, is bestemming op gewestplan ook nog van kracht)
-  Contouren van lijnen

## Watergevoelige Openruimtegebieden (WORG)

Er is geen informatie beschikbaar op het gekozen perceelnummer.

### Indicatieve kaartweergave



#### Legende

-  Contouren van WORG

## Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

### **Gewestplan**

De Gewestplannen werden opgesteld in uitvoering van Wet op Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw van 1962 en worden op zich sinds 2002 niet meer gewijzigd. Het gewestplan is enkel nog van kracht is op die plekken waar het niet vervangen is door een nieuwer plan. Na 2000 zijn de bestemmingen van het gewestplan op vele plekken gewijzigd door de opmaak van 'ruimtelijke uitvoeringsplannen' (RUP'S). Het gewestplan geeft dus vaak niet de volledige juridische plancontext weer op een plek. Het gaat niet noodzakelijk om de meest actuele stedenbouwkundige bestemming. Dat is enkel het geval wanneer de bestemming sinds de gewestplannen niet meer is gewijzigd. De informatie in de kaarten heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende kracht. Noteer tot slot dat indien het gebied door de Vlaamse regering is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied (die info vindt u terug op de laatste kaart in dit rapport) de bestemming sowieso daardoor is 'overschreven'. De meest recente bestemming is dan die van 'watergevoelig openruimtegebied'.

### **Watergevoelige openruimtegebieden (WORG)**

Om Vlaanderen beter te beschermen, wil de Vlaamse Regering het waterbergend vermogen van bepaalde watergevoelige gebieden vrijwaren en voldoende ruimte voorzien voor water. Deze gebieden worden herbestemd naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of door aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG). Binnen deze gebieden worden enkel nog openruimtefuncties toegestaan zoals landbouw, natuur en bos.

### **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

Een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordende waarde voor alle overheidsbeslissing. Het Vlaams gewest maakt gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Ook provincies en gemeenten maken ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Raadpleeg de gemeente of provincie voor een overzicht van de plannen op hun grondgebied.

### **Belangrijke Noot**

Wilt u weten welke bestemming geldt op een bepaald perceel, dan vraagt u dit best na bij de gemeente. Zij hebben een overzicht van alle geldende plannen (ruimtelijke uitvoeringsplannen van gewest, provincie of gemeente, maar ook bijzonder plannen van aanleg) die het gewestplan intussen mogelijks hebben vervangen. **Meer info** [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)

\* Indien het perceel ingetekend is met meerdere bestemmingen, kan u de andere bestemmingen via de legende afleiden.

## Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van Ruimte Vlaanderen, Koning Albert II-Laan 19 bus 11, 1210 Brussel, namens het Vlaams Gewest en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Ruimte Vlaanderen via de ORIS webservices.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2024-1024719	Datum opzoeking:	19/11/2024
Referentienummer:	Kessel-loLeopoldBeosierlaa-1	Zoekdata:	24482F0290/00S003
Perceel:	24482F0290/00S003		

## Resultaat opvraging perceel gelegen in Leuven afdeling LEUVEN 8 AFD/KESSEL-LO 2 AFD/, sectie F met perceelnummer 0290/00S003 [24482F0290/00S003]

### Informatievraag: Beschermd onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

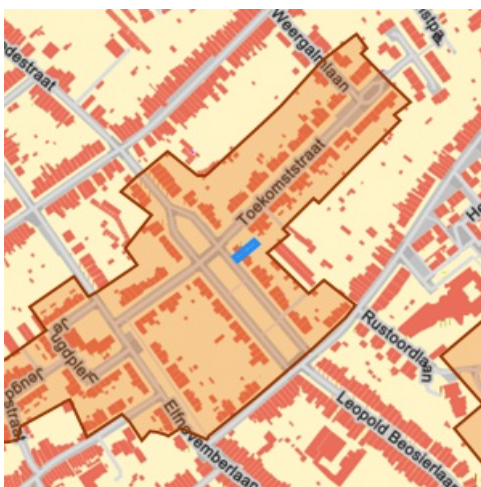
- Het onroerend goed is geen beschermd onroerend erfgoed

#### Legende

Cultuurhistorische landschappen	Monumenten
Archeologische sites	Overgangszones
Stads- en dorpsgezichten	

### Informatievraag: Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Bourgeoiswijk:** (detail zie bijlage)

#### Legende

Landschapsatlas	Archeologische zones
Landschapelijk erfgoed	Bouwkundig erfgoed

## Informatievraag: Erfgoedlandschap (Met juridische gevolgen)

### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in het erfgoedlandschap

#### Legende

-  Landschapelijk erfgoed

## Informatievraag: Unesco werelderfgoed (Met juridische gevolgen)

### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

#### Legende

-  Bufferzones
-  Kernzones

## Informatievraag: Gebieden geen archeologie (Met juridische gevolgen)

### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend erfgoed is niet opgenomen in gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

#### Legende

-  Gewestelijk
-  Gemeentelijk

## Informatievraag: Erfgoed plannen (Met juridische gevolgen)

### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen erfgoed plannen

#### Legende

- Beheersplannen
- Onroerenderfgoedrichtplannen

## Informatievraag: Wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed (Aanvullend overzicht)

### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- **Bourgeoiswijk:** Bouwkundig (detail zie bijlage)

#### Legende

- Archeologische erfgoed elementen
- Landschappelijk erfgoed elementen
- Archeologische erfgoed gehelen
- Landschappelijk erfgoed gehelen
- Bouwkundig erfgoed elementen

## Informatievraag: Archeologienota's (Aanvullend overzicht)

### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen goedgekeurde archeologienota's

#### Legende

- Archeologienota's

## Informatievraag: Eindverslag archeologie (Aanvullend overzicht)

### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen eindverslagen van archeologisch onderzoek

#### Legende

 Eindverslag archeologie



## Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

### **Beschermd onroerend erfgoed**

De minister bevoegd voor onroerend erfgoed kan een goed beschermen als het door de erfgoedwaarden van algemeen belang is. Het moet minimaal in de staat blijven waarin het zich bevond op het moment van de bescherming.

Is het onroerend goed beschermd, dan gelden er verschillende specifieke juridische (per monument, stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap) gevolgen om het behoud ervan te garanderen. Bovendien kan je beroep doen op verschillende vormen van financiële ondersteuning.

Er zijn vier mogelijke vormen van bescherming: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site. Binnen elk van deze statuten is het mogelijk om een overgangszone in te stellen. Zo'n zone ondersteunt de erfgoedwaarden van het beschermde goed.

### **Vastgesteld onroerend erfgoed**

De vaststelling van een inventaris is één van de instrumenten die de Vlaamse overheid kan inzetten om onroerend erfgoed te behouden. Hiermee bevestigt de bevoegde minister dat alle erfgoeditems op een vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met rechtsgevolgen. De rechtsgevolgen zijn minder uitgebreid dan bij een beschermd erfgoed. Bovendien gelden voor alle vastgesteld bouwkundig en landschappelijk erfgoed in Vlaanderen eenzelfde set rechtsgevolgen.

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet bevoegdheid voor steden en gemeenten voor het inventariseren van bouwkundig en landschappelijk erfgoed. De Vlaamse overheid inventariseert het archeologisch erfgoed, varend erfgoed en de landschappelijke gehelen (Landschapsatlas).

### **Erfgoedlandschap**

Anders dan bij een bescherming of vaststelling van een onroerend goed verloopt de procedure van een erfgoedlandschap via de regelgeving Ruimtelijke Ordening. Als er voor een gebied een RUP wordt opgemaakt, kan de plannende overheid (gemeente, provincie of Vlaanderen) ervoor kiezen om hier ook een erfgoedlandschap in af te bakenen. Zo kunnen er stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld worden aan het erfgoedlandschap waarmee ingezet wordt op erfgoedzorg. Wordt je goed erfgoedlandschap, moet je rekening houden met zorgplicht.

### **Unesco werelderfgoed**

De Werelderfgoedconventie van 1972 betracht cultureel en natuurlijk erfgoed dat van unieke en universele waarde is voor de mensheid, te bewaren en te ontsluiten voor toekomstige generaties. Meer dan 190 lidstaten hebben deze Conventie ondertekend. België is sinds 1996 ook partij bij het Werelderfgoedverdrag. Zowel cultureel als natuurlijk erfgoed, als erfgoed dat daarvan een gecombineerde vorm is, kan voor de Werelderfgoedlijst worden voorgedragen. Vlaanderen telt momenteel zeven beschermingen op de Werelderfgoedlijst: een serie van 13 begijnhoven en van 26 belforten, het atelier Plantin-Moretus, de woning Giuette, de volledige Brugse binnenstad, het Zoniënwoud, de Wortel-Kolonie en begraafplaatsen en herdenkingsites van WO I.

### **Gebieden geen archeologie**

De kaart wordt sinds 2016 periodiek vastgesteld door het agentschap. Op die manier kunnen percelen of gebieden die beantwoorden aan de criteria voor opname op korte termijn op de kaart opgenomen worden. Dit geeft bouwheren, verkavelaars en ontwikkelaars met plannen voor dergelijke percelen de mogelijkheid om vrijgesteld te worden van een archeologisch vooronderzoek, zonder vertraging en bijkomende kosten.

### **Plannen**

Een goedgekeurd beheersplan legt geen actieve verplichtingen op. Het is en blijft een geconcretiseerde beheersvisie voor een erfgoedplaats. Toch heeft het document in zekere mate een 'dwingend' kader waarbinnen je moet blijven: als je werken wil uitvoeren, moeten ze stroken met de beheersdoelstellingen uit het beheersplan. Zijn de beheersdoelstellingen niet meer passend, dan kan je een aanpassing van het beheersplan aanvragen of een nieuw beheersplan opmaken. De geldigheidsduur van een plan is 24 jaar. In bepaalde gevallen heb je een goedgekeurd beheersplan nodig om een erfgoedpremie aan te vragen.

### **Geïventariseerd wetenschappelijk onroerend erfgoed**

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de expliciete opdracht om al het waardevolle onroerend erfgoed in Vlaanderen te inventariseren. Door de jaren heen zijn er meerdere wetenschappelijke inventarissen opgemaakt over bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed.

Geïventariseerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Zo'n opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd.

### **Archeologienota's en nota's**

Een bouwheer is in bepaalde gevallen verplicht om een archeologienota toe te voegen aan een vergunningsaanvraag. Hij stelt daarvoor een erkend archeoloog aan om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren en een archeologienota op te stellen. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan je vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van: oppervlakte perceel en bodemingreep, ruimtelijke bestemming van perceel en of het terrein zich situeert in een beschermde archeologische site, in een vastgestelde archeologische zone of in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.

### **Eindverslag archeologisch onderzoek**

Bij bouw- of verkavelingsprojecten maakt een erkend archeoloog verschillende verslagen op om archeologisch erfgoed te documenteren. De bouwheer moet aangeven of er archeologisch erfgoed op het terrein wordt verwacht en hoe hiermee zal worden omgegaan. Een vooronderzoek resulteert in een archeologienota of een nota bij een uitgesteld vooronderzoek. Als uit het vooronderzoek blijkt dat een archeologische site verder onderzocht moet worden, volgt een opgraving, uitgevoerd door een erkend archeoloog. Binnen twee maanden na het veldwerk maakt de archeoloog een archeologierapport met voorlopige bevindingen, dat aantoont dat het werk op het terrein is voltooid en de bouwwerkzaamheden kunnen beginnen. Het definitieve eindverslag, met alle onderzoeksresultaten, wordt binnen twee jaar na de opgraving bezorgd.

### **Wetgeving**

Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014 (Belgisch Staatsblad 17 oktober 2013 en 15 april 2014). Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

### **Meer info**

[www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be)

### **Bron vastgoedinfo**

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, Koning Albert-II-Laan 19, bus 5, 1210 Brussel en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van het Agentschap Onroerend erfgoed via de ORIS webservices.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

# Bijlage

## Informatieaanvraag Onroerend erfgoed

(Referentienummer: Kessel-IoLeopoldBeosierlaa-1)

# Resultaat opvraging perceel gelegen in Leuven afdeling LEUVEN 8 AFD/KESSEL-LO 2 AFD/, sectie F met perceelnummer 0290/00S003 [24482F0290/00S003]

## Vastgestelde inventaris

### Vastgesteld bouwkundig erfgoed: Bourgeoiswijk

Vastgesteld bouwkundig erfgoed

#### Beknopte karakterisering

**Typologies** tuinwijken, sociale woningen, verzorgingsgebouwen, kleuterscholen

**Stijl**

**Datering** na WO II, na WO II

**Betrokken personen**

- A 33 Architecten (Ontwerper)
- Bourgeois, Victor (Ontwerper)
- Heuvelhof, Kessel-Lo (Opdrachtgever)
- Bourgeois, Victor (Ontwerper)

#### Beschrijving

Tuinwijk met typische volkswoningen en modernistische school en medisch centrum, tussen 1949 en 1955 gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Heuvelhof en de Gemeente Kessel-Lo. Stedenbouwkundig plan, woningbouw en voorzieningen werden ontworpen door Victor Bourgeois.

#### Waarden

Stedenbouwkundige waarde

Architecturale waarde

Historische waarde

Is de aanduiding van

- **Elfnovemberlaan 58-60, 61-80, Jeugdplein 1-20, 21-23, Jeugdstraat 1-3, 4-15, 17-21, Jozef Pierrestraat 83-93, Kortrijksestraat 9-23, 45-53, Leopold Beosierlaan 63-65, 66-115, 116-122, Toekomststraat 1-64, 66-68, Weergalmiaan 1-4 (Leuven)** Tuinwijk met typische volkswoningen en modernistische school en medisch centrum, tussen 1949 en 1955 gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Heuvelhof en de Gemeente Kessel-Lo. Stedenbouwkundig plan, woningbouw en voorzieningen werden ontworpen door Victor Bourgeois.

#### Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/120560>

#### Beschermingsbesluiten

- **Besluit tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Vlaams-Brabant -**  
<https://id.erfgoed.net/besluiten/14867>  
Schrappingsbesluiten Vaststellingsbesluiten

### Bourgeoiswijk



#### Beknopte karakterisering

**Typologies** sociale woningen, tuinwijken, kleuterscholen, verzorgingsgebouwen

**Stijl**

**Datering** na WO II, na WO II

**Betrokken personen**

- A 33 Architecten (Ontwerper)
- Bourgeois, Victor (Ontwerper)
- Heuvelhof, Kessel-Lo (Opdrachtgever)
- Bourgeois, Victor (Ontwerper)

#### Beschrijving

Tuinwijk met typische volkswoningen en modernistische school en medisch centrum, tussen 1949 en 1955 gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Heuvelhof en de Gemeente Kessel-Lo. Stedenbouwkundig plan, woningbouw en voorzieningen werden ontworpen door Victor Bourgeois.

#### Bouwgeschiedenis en context

De Bourgeoiswijk, ook gekend als de Tuinwijk Heuvelhof of de Leopold Beosierwijk, is gelegen vlak bij het park Heuvelhof in Kessel-Lo. Ze werd gebouwd in opdracht van de in 1938 opgerichte Samenwerkende Bouwmaatschappij Heuvelhof (vandaag Dijledal). De wijk werd opgetrokken op braakliggende terreinen gelegen tussen de Gemeentestraat en de Kortrijksestraat, die al voor de Tweede Wereldoorlog waren aangekocht door de Gemeente met het oog op de uitbreiding van Kessel-Lo. Vlak na de Tweede Wereldoorlog werd het gebied tussen de Gemeentestraat en de Diestsesteenweg onder impuls van het socialistische schepencollege ontwikkeld. Aan weerszijden van de Gemeentestraat lagen gronden, waarvan een deel vroeger al door Onze Toevlucht was bebouwd. In de jaren 1950 werd met de bouw van de Bourgeoiswijk de aansluiting op de Diestsesteenweg gemaakt. De centrale ontsluitingsweg werd genoemd naar de socialistische voorman Leopold Béosier. De overige straatnamen - de Toekomststraat, de Elfnovemberlaan, de Jeugdstraat - weerspiegelen het sociaal elan waarop de wijk tot stand kwam. De Bourgeoiswijk maakte deel uit van een veel ruimer stedenbouwkundig plan voor de aanleg van een nieuw centrum voor Kessel-Lo, dat in 1938 was opgemaakt door Victor Bourgeois. Bourgeois was gedurende 20 jaar urbanist van de gemeente (met officiële aanstelling in 1944). Het plan staat gekend als het "Plan Bourgeois" en werd in 1939 gepubliceerd in het tijdschrift *Batir*. Naast een concentratie van gemeenschappelijke voorzieningen gegroepeerd rond het gemeentepark (Park Heuvelhof) omvatte het Plan Bourgeois ook een moderne tuinwijk (de Bourgeoiswijk) met aansluitend een wijk met bejaardenwoningen (de [Tuinwijk Heuvelhof](#) of Emile Vanderveldewijk, gesloopt). Met de bouw van de Tuinwijk Heuvelhof werd nog gestart voor de Tweede Wereldoorlog (1939); de bouw van de Bourgeoiswijk nam pas daarna een aanvang.

Beide tuinwijken zijn exemplarisch voor een minder gekend aspect van het oeuvre van Victor Bourgeois, die gekend staat als één van de spilfiguren van de Moderne Beweging in België. Net als Léon Stynen speelde Bourgeois een belangrijke rol in de volkshuisvesting. Vanaf 1921 bestudeerde hij de standaardisering van woningen in het kader van een programma voor de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen. In de sociale woningbouw is Victor Bourgeois vooral bekend van zijn eerste realisatie de Cité Moderne in 1922 in Brussel (Sint-Agatha-Berchem); een tuinwijk in modernistisch-kubistische stijl. Bourgeois ontwierp echter ook eerder traditionele tuinwijken, weliswaar steeds in een moderne stedenbouwkundige aanleg. Als urbanist van Kessel-Lo realiseerde Bourgeois naast aanlegplannen (BPA's) en openbare gebouwen ook de Bourgeoiswijk, de Tuinwijk Heuvelhof, en de [Tuinwijk Ontvoogdingsstraat](#).

Het **oorspronkelijk plan** voor de Bourgeoiswijk (1938) was opgevat als een modelvoorbeeld van moderne stedenbouw, die in het teken stond van gezondheid, hygiëne, collectiviteit en lucht, licht en ruimte. Het aanlegplan was opgebouwd rond twee centrale assen - de Leopold Beosierlaan en de Toekomststraat - en omvatte ook de Elfnovemberlaan. De Jeugdstraat en het Jeugdplein waren nog niet voorzien. Het plan voorzorg in 159 gezinswoningen en twee meergezinswoningen (met twaalf wooneenheden in totaal). Op het kruispunt

tussen de twee belangrijkste assen was een commercieel en sociaal centrum gepland (het "hart" van de wijk), met een monumentale en plastische vormgeving. Voor de woningbouw voorzag Bourgeois van bij aanvang typewoningen met regionalistische inslag en traditionele materialen (bakstenen, dakpannen), die volgens hem getuigden van rationaliteit. Verder was de modeltuinwijk gericht op brede lagen van de bevolking. De tuinwijk werd grotendeels volgens oorspronkelijk plan gerealiseerd, met bijkomend het Jeugdplein en de Jeugdstraat. Het commercieel en sociaal centrum en de meergezinswoningen werden echter niet uitgevoerd. Rond 1946 werd gestart met de aanleg van de wijk. Tussen 1949 en 1955 werden in totaal 188 eengezinswoningen opgetrokken in zes bouwfases, met als eerste fasen de woningen langs de Leopold Beosierlaan en de Toekomststraat en als laatste en grootste fase (van 81 woningen) de woningen aan de Jeugdstraat, Jeugdplein en Weergalmaan. Omstreeks 1955 was de wijk volledig voltooid. Op het Jeugdplein werd een modernistisch complex gerealiseerd met kleuterklassen en medisch centrum, eveneens ontworpen door Victor Bourgeois.

## Beschrijving

### Aanlegplan

De wijk is opgebouwd uit 188 eengezinswoningen in halfopen bebouwing; met korte rijen van twee tot acht woningen (overwegend per vier of per vijf gegroepeerd). Typisch voor het tuinwijkarakter zijn verspringende rooilijnen, ruime percelen (alle woningen beschikken over voor- en achtertuin), de aanleg van pleinen en open hoeken met grasperken, de ontsluiting van tuinen door achterpaden en doorlopende groenstroken langs de voetpaden. Sommige woninggroepen liggen verhoogd tegenover het straatniveau. De Bourgeoiswijk heeft in het bijzonder een zeer verzorgde en uitgebreide groenaanleg, die integraal deel uitmaakte van het ontwerp en voor het esthetisch 'levenskader' stond. Elke straat krijgt door een specifieke groenaanleg en beplanting haar eigen karakter.

Waar de meeste tuinwijken gebaseerd zijn op een pittoreske aanleg is hier sprake van een uitgesproken monumentale aanleg met duidelijke rechte assen en geometrische pleinen, typisch voor het monumentale modernisme van de jaren 1930. De wijk is opgebouwd rond twee haaks op elkaar staande centrale assen: de Leopold Beosierstraat en de Toekomststraat. De hoofd-as, georiënteerd naar de Diestsesteenweg, is opgebouwd uit een langwerpige centraal plein of esplanade (oorspronkelijk was hier een speelplein voorzien) met een baanvak langs weerszijden. Naar de Gemeentestraat toe mondt ze uit in een trechtervormig plein. Haaks op de Leopold Beosierstraat loopt de Toekomststraat, langs de ene kant uitlopend op het vierkante Jeugdplein, langs de andere kant in een rechthoekige straatverbreding. De Toekomststraat heeft een gewone zoning met centraal baanvak met langs twee zijden voetpaden met smalle groenstrook. Evenwijdig aan de Leopold Beosierstraat loopt de Elfnovemberlaan, eveneens opgevat als een brede boulevard met een omhaagde esplanade, langs de ene kant aansluitend op de woninggroepen, langs de andere zijde een dubbel baanvak. Alle straten hebben een opvallend breed profiel (originele bestrating in macadam bewaard). Op alle hoeken begraasde pleinen, soms met zitbanken. Voortuinen afwisselend omhaagd of met tuinmuren.

### Woningarchitectuur

De wijk is volledig opgebouwd uit drie hoofdtypen, met subtypes voor de ruimere hoekwoningen (wellicht bedoeld voor kroostrijke gezinnen). De types zijn vrijwel identiek maar met kleine verschillen in planopbouw en gevelbehandeling. Wellicht gaat het om standaardwoningen die de typeplannen volgen van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW). Alle woningen hadden oorspronkelijk een woonkamer, keuken, twee of drie slaapkamers, en een niet-ingerichte badkamer. Als laatste fase werd aan de kant van de Gemeentestraat een 20-tal aantal bel-etagewoningen gebouwd met garage in de sous-sol.

De woningarchitectuur is zeer sober, eenvoudig en uniform over de hele wijk. Gegroepeerde halfopen bebouwing van twee bouwlagen in spiegelbeeldschema; traditionele baksteenbouw (rode baksteen) met twee tot drie traveeën onder gemeenschappelijke schilddaken (rode dakpannen). Rechthoekige muuropeningen, oorspronkelijk houten schrijnwerk met roedeverdeling (niet bewaard); lateien in beton; dorpels in blauwe hardsteen. Sommige hoekpanden hebben ook raamopeningen in de zijgevels. Hoewel veel woningen individueel werden aangepast hebben ze toch hun eenheidskarakter bewaard.

De woningen werden recent gerenoveerd door het architectenbureau A33 met behoud van erfgoedwaarde (renovatie voltooid in 2004). Een gedeelte van de woningen werd uitgebreid aan de achterzijde, andere kregen binnen het bestaande volume een nieuwe keuken en badkamer, of slaapkamers onder het dak. Ook technische uitrusting, buitenschrijnwerk en dakbedekking werden vernieuwd. Bij de renovatie werden eerder door de bewoners opgetrokken achterbouwen vervangen door een eenvormige aanbouw in vierkante betonblokken. Aan de straatzijde wijzigde het beeld niet.

### Kleuterschool en medisch centrum (Jeugdplein nummer 23)

Kleuterschool en medisch centrum (gerealiseerd in de jaren 1950) ontworpen door Victor Bourgeois in een modernistische stijl, met toepassing van de moderne materialen beton en glas. Het schoolgebouw werd door Bourgeois bewust ontworpen in contrast met de omringende huizen. De keuze voor een modernistische en transparante vormgeving was ingegeven door een maatschappijbeeld: Bourgeois was van mening dat onderwijsgebouwen niet representatief-monumentaal hoorden te zijn. De leidraden voor het ontwerp waren transparantie, licht, lucht, en ruimte. Bourgeois hechtte ook belang aan het contact met groen, getuige het oorspronkelijk totaalontwerp met geïntegreerde groenaanleg.

Oorspronkelijk herbergde het gebouw een kleuterschool, twee lagere klassen, en een medisch centrum; anno 2015 een centrum voor leerlingenbegeleiding (GO). Typisch voor de modernistische architectuur van Victor Bourgeois is de kubistische vormgeving, met grondplan in zaagtand, orthogonale lijnvoering, platte daken en grote glaspartijen. Het gebouw (één bouwlaag) is opgebouwd rond een diagonaal van west naar oost, met klaslokalen met grote raampartijen op het zuiden (optimale bezonning). Het schoolgebouw is langs alle kanten omgeven door speelplaats. Betonconstructie met gordijnramen, vrije gevelinvulling met grote raampartijen in een uitgekende compositie. De raampartijen werden deels vernieuwd; de buitenaanleg werd deels vervangen door parkeerplaats.

## Evaluatie

Deze wijk werd binnen de thematische inventarisatie van het sociale woningbouwpatrimonium zeer hoge tot uitzonderlijke erfgoedwaarde toegekend (top van de selectie).

De Bourgeoiswijk heeft stedenbouwkundige waarde omwille van de uitgesproken monumentale aanleg en als voorbeeld van de zogenaamde totaal-stedenbouw van Victor Bourgeois ("urbanisme total") waarbij aanlegplan, bebouwing en groenaanleg een geheel vormen. De wijk heeft ook een architecturale waarde als typisch voorbeeld van sociale woningbouw onmiddellijk na de Tweede Wereldoorlog (standaardwoningen). De wijk is ook representatief voor een onderbelicht aspect in het oeuvre van Victor Bourgeois. Anno 2014 vormt ze een goed bewaard uniform geheel van 188 woningen (ensemblewaarde). De school op het Jeugdplein heeft een uitgesproken architecturale waarde.

Elementen die de erfgoedwaarde onderbouwen zijn in de eerste plaats het stedenbouwkundig plan (stratenpatroon, pleinen, groenaanleg en inplanting woningen). Wat de woningen betreft zijn vooral het volume en dakvorm, de inplanting (halfopen bebouwing met korte rijen), de materialiteit en het coloriet (rode baksteen en rode dakpannen) van belang.

- Onroerend Erfgoed, Archief Inventaris sociale woningbouwpatrimonium (2011-2016), Sitenam KESSEL\_LO\_BOURGEOIS\_WIJK\_2420.
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Dienst Onroerende Transacties, registratiefiches, SHM 242, Leuven (Kessel-lo), Gemeente- en Kortrijkstraten.
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Patrimoniumdatabank.
- FLOUQUET P. L. 1952: *Victor Bourgeois, Architectures 1922-1952*, Brussel.
- FLOUQUET P. L. 1938: L'urbanisme pratique. Un exemple de regroupement communal: l'urbanisation de Kessel-Lo. Interview de Victor Bourgeois, architecte-urbaniste, Président de la Société belge des urbanistes et architectes modernists, *Bâtir* 70, 392-393.
- S.N. 2005: Dossier renovatie sociale woonprojecten, *Mozaïek. Stadsvernieuwing Leuven* 2.1, 7-15.
- VAN DEN BERGHE A. 1995: *De rol van Victor Bourgeois in de urbanisatie van de gemeente Kessel-Lo van 1938 tot 1962*, onuitgegeven masterproef, Katholieke Universiteit Leuven, Kunstwetenschappen.

#### Is aangeduid als

- **Elfnovemberlaan 58-60, 61-80, Jeugdplein 1-20, 21-23, Jeugdstraat 1-3, 4-15, 17-21, Jozef Pierrestraat 83-93, Kortrijksestraat 9-23, 45-53, Leopold Beosierlaan 63-65, 66-115, 116-122, Toekomststraat 1-64, 66-68, Weergalmiaan 1-4 (Leuven)** Tuinwijk met typische volkswoningen en modernistische school en medisch centrum, tussen 1949 en 1955 gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Heuvelhof en de Gemeente Kessel-Lo. Stedenbouwkundig plan, woningbouw en voorzieningen werden ontworpen door Victor Bourgeois.

#### Is deel van

- **Kessel-Lo (Leuven)**

#### Meer info

- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/302120>