

PROJECTGROND - VERKAVELING KORTENBERG

WESPELAARBROEK & POPULIERENLAAN - KORTENBERG

Real Estate Gallery
By the Way



“

***Wonen in Kortenber is
kiezen voor het beste van
twee werelden:*** een groene,
familiale omgeving met een
uitstekende ligging en sterke
economische vooruitzichten.

”

GEOGRAFISCHE CONTEXT

KORTENBERG: WAAR WOONKWALITEIT EN EEN DYNAMISCHE LEVENSTIJL ELKAAR ONTMOETEN

Wonen in Kortenberg, een charmante gemeente in **Vlaams-Brabant** tussen Leuven en Brussel, biedt zowel rust als bereikbaarheid. Hier zijn enkele leuke én commerciële aspecten die het aantrekkelijk maken voor bewoners én projectontwikkeling:



GROENE EN RUSTIGE OMGEVING

Kortenberg ligt in een landelijke regio met veel natuur, bossen en wandelroutes. Ideaal voor gezinnen, natuurliefhebbers en wie houdt van rust.



AUTHENTIEKE DORPSSFEER

De gemeente bestaat uit charmante deelgemeenten zoals Erps-Kwerps, Everberg, Meerbeek en Kortenberg zelf. Lokale bakkers, gezellige markten en dorpsfeesten dragen bij aan een warm gemeenschapsgevoel.



KINDVRIENDELIJK

Kortenberg heeft meerdere scholen, speelpleinen en sportclubs. De gemeente investeert actief in jeugdwerking en veilige mobiliteit.



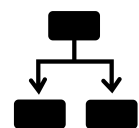
CULTUREEL AANBOD

Lokale bibliotheken, cultuurcentra en evenementen zoals zomerkermissen en muziekoptredens brengen leven in de brouwerij.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

EXCLUSIEVE ONTWIKKELKANSEN AAN DE POPULIERENLAAN – KORTENBERG

Ontdek dit unieke aanbod **bouwgronden** in een **volledig vergunde verkaveling**, gelegen aan de rustige en groene Populierenlaan en de doodlopende straat Wespelaarbroek te Kortenberg. Ideaal voor **projectontwikkelaars** die hoogwaardige **nieuwbouwwoningen** willen realiseren in een gewilde omgeving.



VERGUNDE VERKAVELING

Alle percelen hebben een **goedgekeurde verkaveling**, wat **snelle ontwikkeling en realisatie** mogelijk maakt.



STERKE MARKTTRENDS

De Vlaamse bouwgronden zien in het algemeen **stijgingen tot +13 % per m² in 2023**.



INVESTERINGSMOGELIJKHEID

om later te bouwen op deze vergunde gronden.



WAAROM DIT PROJECT ZO AANTREKKELIJK IS VOOR ONTWIKKELAARS ?



Reeds vergunningklaar

– geen extra administratieve rompslomp.



Uitstekende **bereikbaarheid**
en **omgevingskwaliteit**.

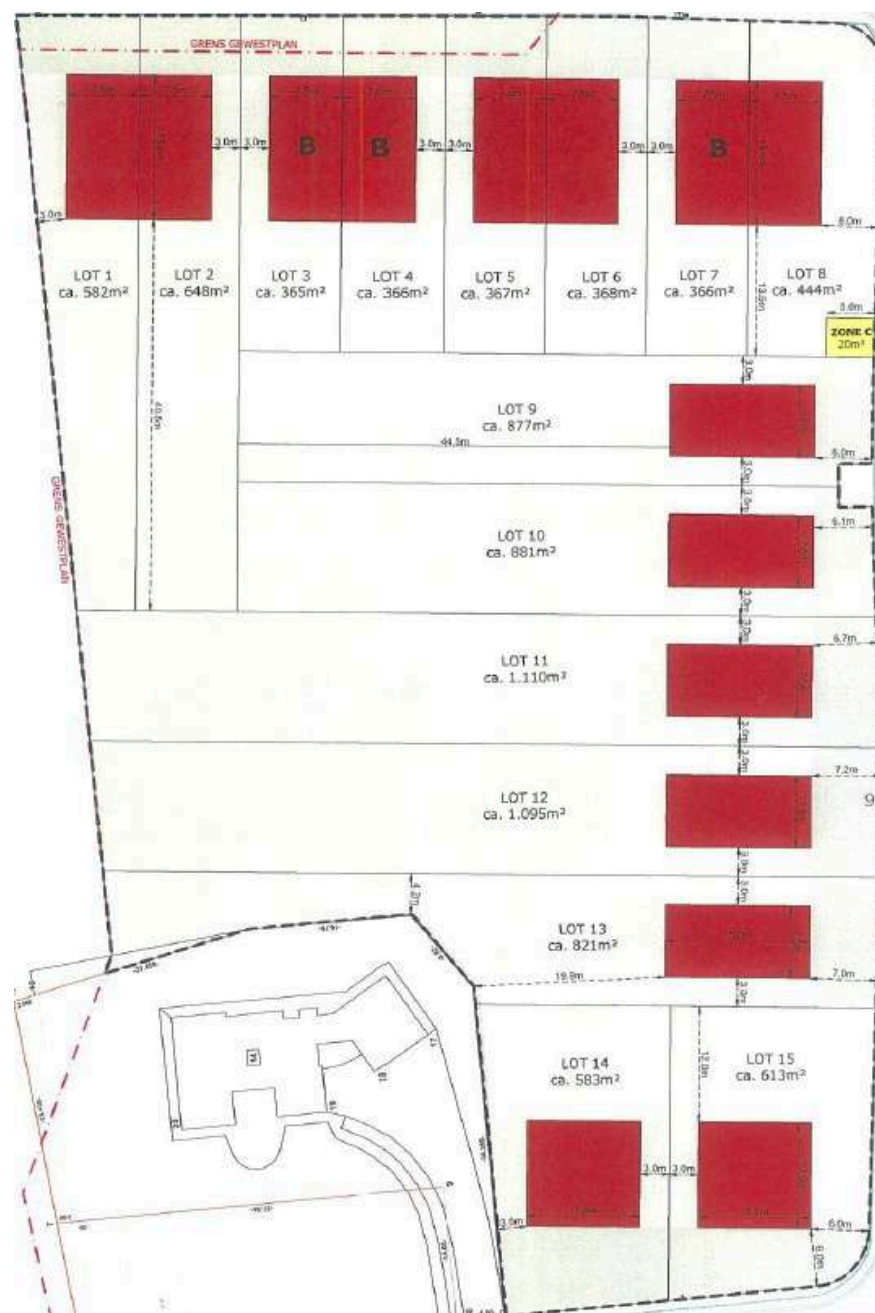


Prijsvolatiliteit in de markt, wat ruimte
biedt voor **gezonde marges bij verkoop**.



Nieuwbouwwoningprijzen stevig
onderbouwen de **ontwikkeltwinst**.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT



OVERZICHT



PERCEEL	OPPERVLAKTE (m²)	VRAAGPRIJS	PRIJS/M²
LOT 1	582	249 000,00 €	427,84 €
LOT 2	648	249 000,00 €	384,26 €
LOT 3	365	225 000,00 €	616,44 €
LOT 4	367	225 000,00 €	613,08 €
LOT 5	368	225 000,00 €	611,41 €
LOT 6	368	225 000,00 €	611,41 €
LOT 7	366	225 000,00 €	614,75 €
LOT 8	443	225 000,00 €	507,90 €
LOT 9	877	315 000,00 €	359,18 €
LOT 10	794	325 000,00 €	409,32 €
LOT 11	1110	335 000,00 €	301,80 €
LOT 12	1095	335 000,00 €	305,94 €
LOT 13	821	295 000,00 €	359,32 €
LOT 14	583	330 000,00 €	566,04 €
LOT 15	613	335 000,00 €	546,49 €

VERKAVELINGSVERGUNNING



Gemeente Kortenberg

Dossiernummer intern:OMV_V_KO_2023_04
Omgevingsloket nr : OMV_2023044948

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BETREFT EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De aanvraag ingediend door [REDACTED] te [REDACTED] werd per bevestigde zending verzonden op 30 maart 2023. Deze aanvraag werd na toevoeging van extra informatie ontvankelijk en volledig verklaard op 6 oktober 2023. De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Populierenlaan 13, 3070 Kortenberg kadastraal bekend: afdeling 1 sectie Anrs. 122L, 122P, sectie Bnrs. 472N, 472F, 472Den 472G. Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel ter creatie van vijftienbouwloten na voorafgaandelijke kap van bomen en sloop van een woning met aanhorigheden.Bijkomend omvat de aanvraag het vellen van bomen en het wijzigen van een klein landschapselement, namelijk het wijzigen van een historisch permanent grasland. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oogpunt op creëren van vijftienbouwkvavels. De bestaande constructies worden gesloopt en de grond wordt inoorspronkelijke staat hersteld.Er wordt tevens een lot voorzien voor de oprichting van een elektriciteitscabine. Bijkomend omvat de aanvraag het vellen van bomen en het wijzigen van een klein landschapselement, namelijk het wijzigen van een historisch permanent grasland.

Planologische situering

Het projectgebied is gelegen in woongebied vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977.

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Het plangebied is niet gelegen in een niet-vervallen verkaveling.

Wetgeving, regelgeving en richtlijnen

Vlaamse codex ruimtelijke ordening & uitvoeringsbesluiten Volgens artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd door latere decreten, is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten worden gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden, er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit.

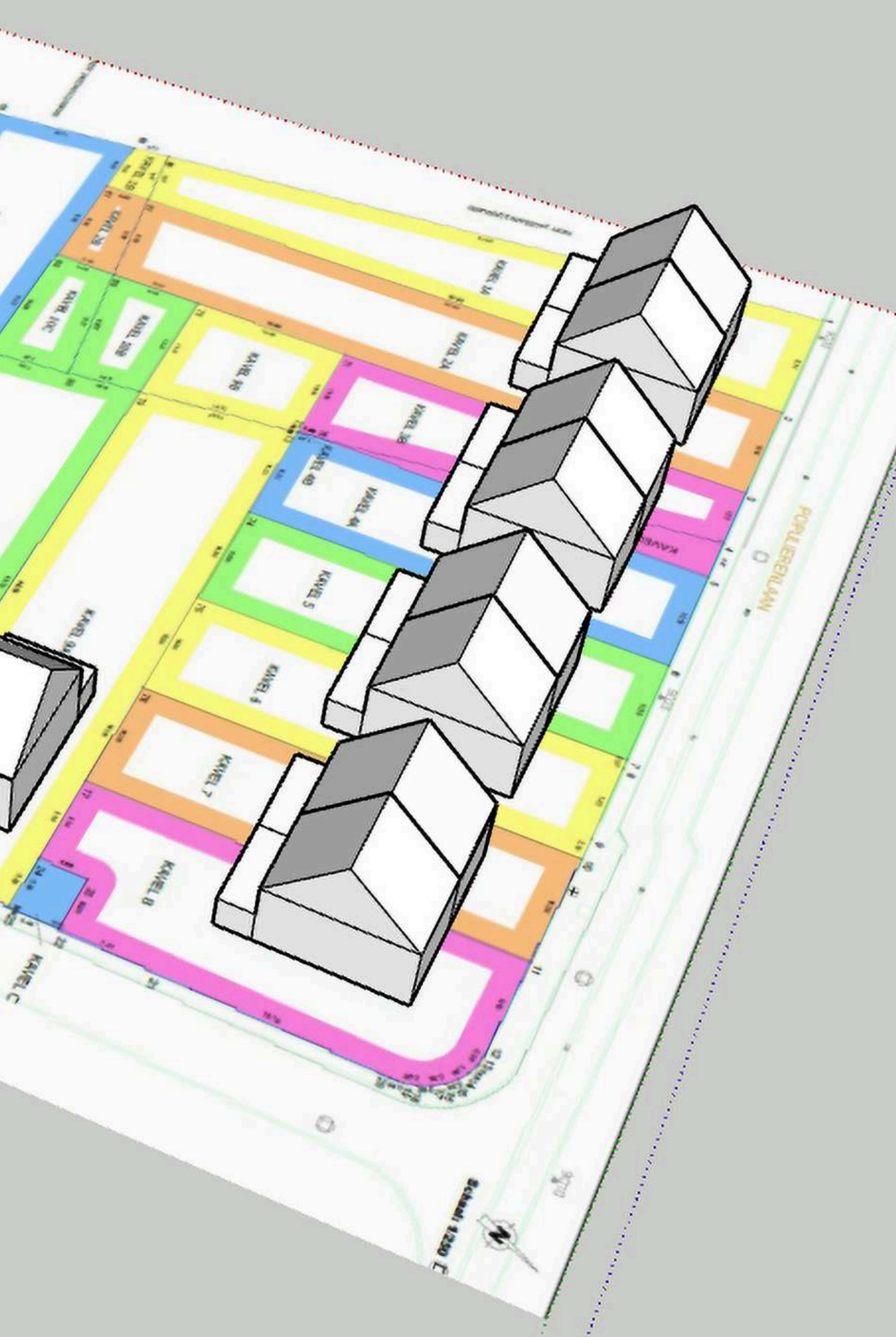
Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie-en buffervoorzieningen dd. 05/07/2013;

Provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten dd. 11/09/2014;



Gelieve de **bijlagen van de e-mail** te raadplegen voor **het volledige document**.



GEMEENTELIJKE VERGUNNING

Het project bestaat uit een verkaveling van in totaal **15 bouwgronden**, waarvan **loten 1-8 als vergunning een half open bebouwing** heeft gekregen.

LOT 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 & 8

HOOFDGEBOUW

- **Bouwlagen:** 2 woonlagen, eventueel een derde woonlaag binnen het gabarit van een hellend dak
- **Dak:** hellingsgraad tussen 25° en 45°
- **Maximale bouwdiepte:**
 - 15 m gelijkvloers en 12 m verdieping, of
 - 13 m gelijkvloers en verdieping
- **Maximale kroonlijsthoogte:** 6 m bij hellend dak of 6,50 m bij plat dak
- **Dakuitvoering:** zadeldak met nok parallel aan de voorliggende weg, hellingsgraad tussen 25° en 45°, of plat dak
- **Bestemming:** ééngezinswoning
- **Kelder:** niet toegelaten
- **Inplanting:** zoals aangegeven op het inplantingsplan

OPPERVLAKTEBEREKENINGEN:

- $7,5 \text{ m} \times 15 \text{ m} + 7,5 \text{ m} \times 12 \text{ m} + 7,5 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 112,5 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2 (+ 60 \text{ m}^2) = \mathbf{262,50 \text{ m}^2}$
- $7,5 \text{ m} \times 13 \text{ m} + 7,5 \text{ m} \times 13 \text{ m} + 7,5 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 97,5 \text{ m}^2 + 97,5 \text{ m}^2 (+ 60 \text{ m}^2) = \mathbf{255 \text{ m}^2}$

GEMEENTELIJKE VERGUNNING

De vergunning voor **loten 9-15** is bedoeld voor **open bebouwing**.

LOT 9,10,11,12 & 13

HOOFDGEBOUW

- **Bouwlagen:** 2 woonlagen, eventueel een derde woonlaag binnen het gabarit van een hellend dak met hellingsgraad tussen 25° en 45°
- **Maximale bouwdiepte:**
 - 15 m gelijkvloers en 12 m verdieping, of
 - 13 m gelijkvloers en verdieping
- **Maximale kroonlijsthoogte:** 6 m bij hellend dak of 6,50 m bij plat dak
- **Dakuitvoering:** zadeldak met nok parallel aan de voorliggende weg, hellingsgraad tussen 25° en 45°, of plat dak
- **Bestemming:** ééngezinswoning
- **Kelder:** niet toegelaten
- **Inplanting:** zoals aangegeven op het inplantingsplan



MOODBOARD



MOODBOARD



STRATEGISCHE LIGGING



STRATEGISCHE LIGGING

Op **15 minuten** van zowel **Brussel** als **Leuven**. Perfect voor **pendelaars**.
De nabijheid van de **E40, E314** én **luchthaven Zaventem** is een gigantisch pluspunt.



STERKE VASTGOEDWAARDE

De **woningprijzen** zijn **stijgend**, maar nog steeds schappelijker dan in Brussel of Leuven.
Dit maakt het aantrekkelijk voor **startende gezinnen** en **investeerders** die dure verhuringen zoeken voor **goed-betalende expats** van de NATO, Europese instanties en multinationals.



VRAAG NAAR NIEUWBOUW EN APPARTEMENTEN

Door verjonging van de bevolking is er veel vraag naar **moderne woningen** en **energiezuinige appartementen**. De regio is gegeerd bij **projectontwikkelaars**, dankzij het interessante publiek dat er huisvest.



LOKALE ECONOMIE IN BLOEI

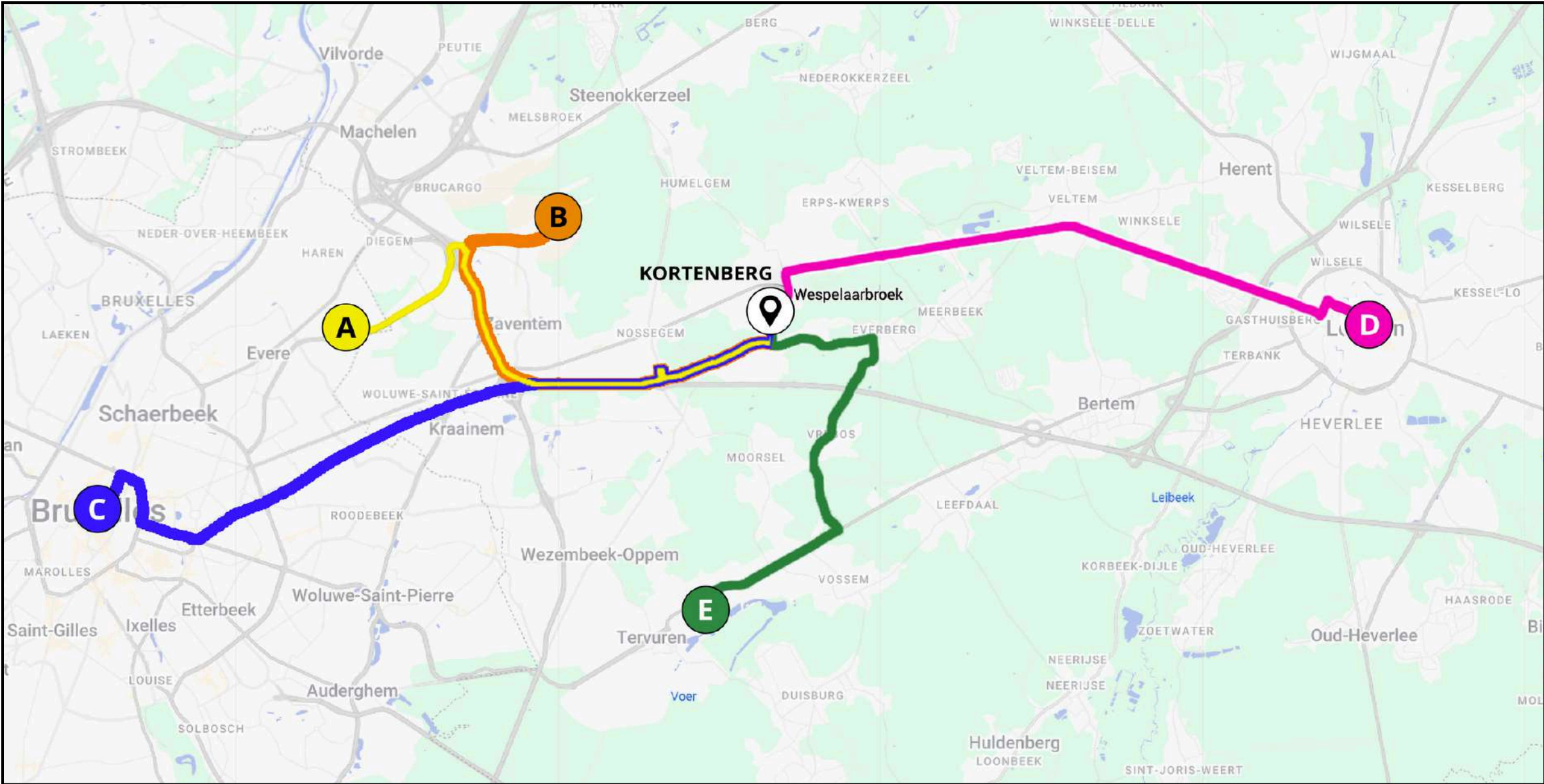
De gemeente ondersteunt handelaars en zelfstandigen met **initiatieven** zoals '**Winkel in Kortenberg**'. De aanwezigheid van lokale winkels en horeca versterkt de leefbaarheid.



TOEKOMSTGERICHT BELEID

Kortenberg zet sterk in op **duurzaamheid, mobiliteit** en **ruimtelijke ordening**, wat investeerders vertrouwen geeft in de **langetermijnwaarde van hun eigendom**.

BEREIKBAARHEID



- A** Rue de la Montagne 80, 1000 Bruxelles, België
 28 min.
- B** Luchthaven Brussel (BRU), Leopoldlaan, Zaventem
 16 min.
- C** NATO Headquarters, Avenue Leopold III, Brussel
 15 min.
- D** Vaartstraat 7, 3000 Leuven, België
 24 min.
- E** The British School of Brussels, Pater Dupierreuxlaan, Tervuren
 16 min.

OMGEVING & WINKELS



CARREFOUR MARKET

Supermarkt - **648 m**
Maria-Christinastraat 19, 3070 Kortenbergh



BASISSCHOOL DE REGENBOOG

School - **399 m**
Kloosterstraat 10, 3070 Kortenbergh



HUISARTSENPRAKTIJK

Dr. Thienpont - **789 m**
Leuvensesteenweg 421, 3070 Kortenbergh



AD DELHAIZE

Supermarkt - **900 m**
Stationsstraat 18, 3070 Kortenbergh



GO! BASISSCHOOL HERTOOG JAN

School - **888 m**
Kerkhoflaan 28, 3070 Kortenbergh



GROEPSPRAKTIJK FACET

909 m
Stationsstraat 24, 3070 Kortenbergh



STONEMANOR

Kruidenierszaak - **1,9 km**
Steenhofstraat 28, 3078 Kortenbergh



BASISSCHOOL EVERBERG-DE NEGENSPRONG

School - **2,2 km**
Annonciadenstraat 1, 3078 Kortenbergh



APOTHEEK BIOPHARM

858 m
Stationsstraat 8, 3070 Kortenbergh



COLRUYT NOSSEGEM

Supermarkt - **2,2 km**
Voskapellelaan 11, 1930 Zaventem



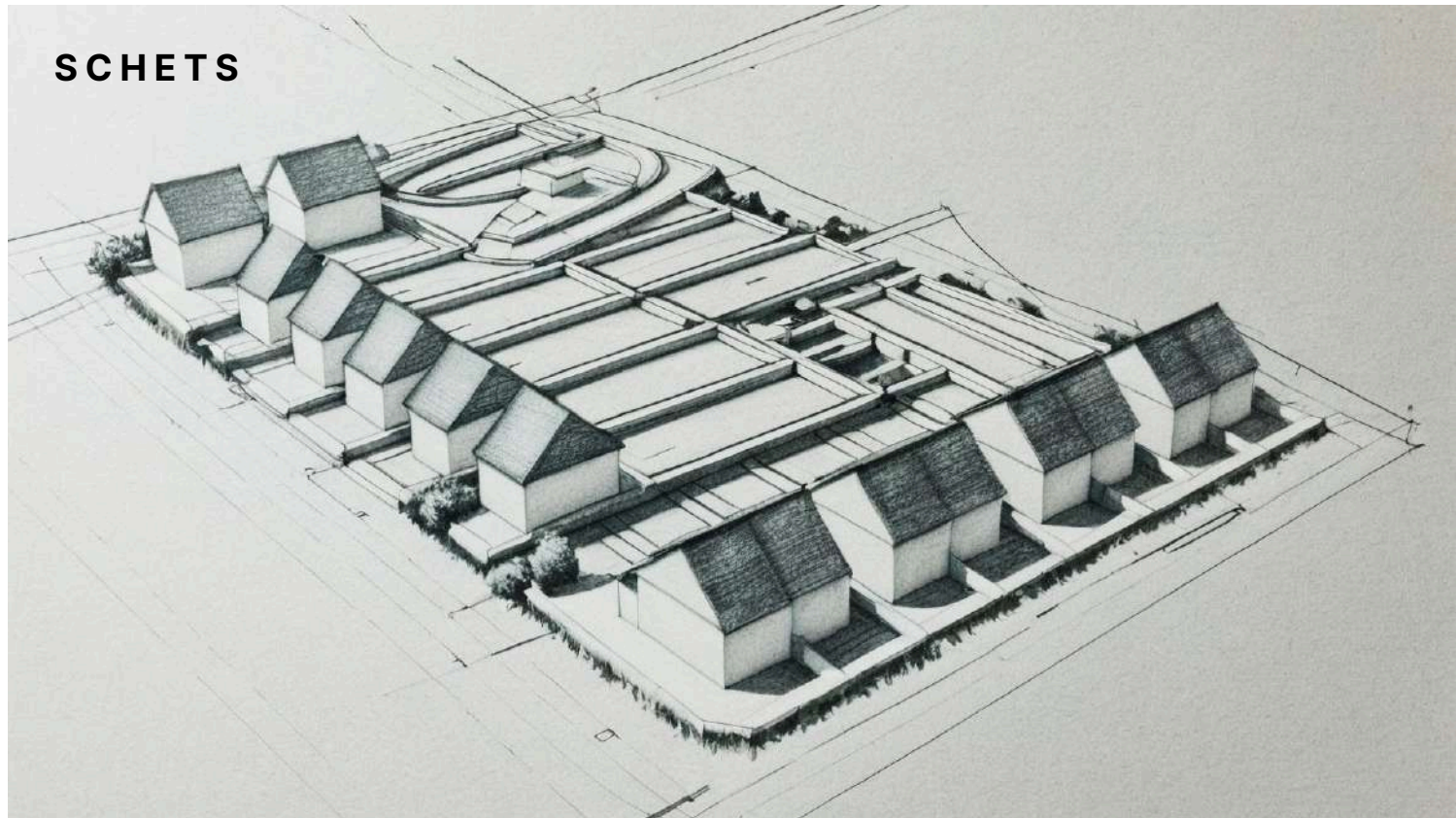
VRIJE BASISSCHOOL MATER DEI ERPS-KWERPS

School - **2,5 km**
Engerstraat 10, 3071 Erps-Kwerps



APOTHEEK ROSENS

603 m
Leuvensesteenweg 343, 3070 Kortenbergh



CONTACT



MICHAËL KRAM
- MANAGING PARTNER & GOEMETER EXPERT

+32 496 21 64 00

michael@bytheway.be



KRISTOF JONCKERS
- REAL ESTATE ADVISOR

+32 471 77 09 08

kristof@bytheway.be

Real Estate Gallery sa
Avenue Louise 461, 1050 Bruxelles

welcome@bytheway.be

+32 2 648 01 20

**By
the
Way**
SMART
REAL ESTATE