
5 2026_CBS_00033 **Home Van der Taelen - Stedenbouwkundige mogelijkheden - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

Beschrijving

Argumentatie

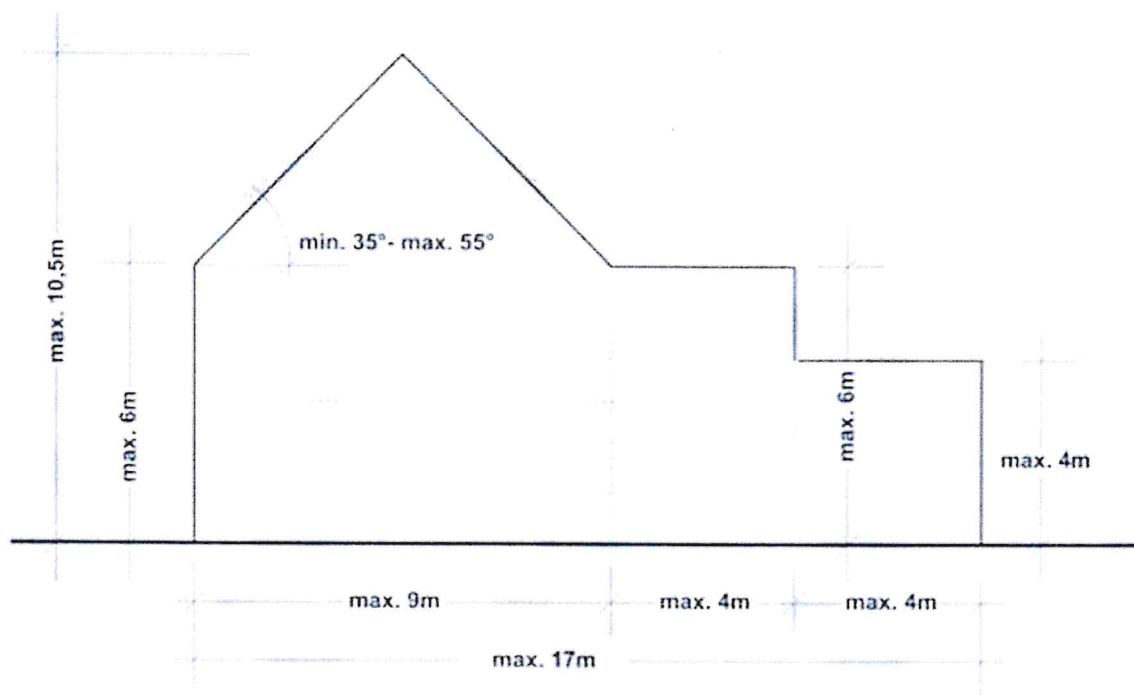
Stedenbouwkundige inlichtingen

De percelen zijn gelegen op het adres *Visserstraat 83-85, 1e afdeling, sectie D, nrs. 0243/00K00 & 0243/00T000*. Het goed bevindt zich binnen de contouren van het RUP *Het Veer*, meer bepaald in de zones beschreven in artikel 3 (zone voor aaneengesloten bebouwing) en artikel 10 (zone voor binnenplaatsen en tuinen, type I, tuinstrook A). Het integrale RUP is terug te vinden via <https://www.rumst.be/rup-t-veer>.

Zowel één- als meergezinswoningen zijn mogelijk, minstens 50 % van het bouwvolume moet ingenomen worden door een woonfunctie.

De gebruikte materialen moeten esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen zijn, in harmonie met de omliggende bebouwing (gevelsteen). Maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in andere esthetisch en constructief verantwoorde duurzame materialen (hout, metaal, glas,...).

In het RUP worden maximale afmetingen opgelegd:



In de tuin kan geen bijgebouw geplaatst worden, omdat de gevel op minstens 10 m van de achtergevelbouwlijn staan en die ruimte is er op het perceel niet.

Mogelijke nevenfuncties zijn:

- vrije beroepen,
- handel
- diensten.

(maximum van 20% van de vloeroppervlakte en/of een maximumoppervlakte van 100 m² per nevenactiviteit)

Voorwaarden voor de nevenfunctie(s):

- geen abnormale hinder of risico voor de omgeving.
- op de verdiepingen moet maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd worden.
- De woongelegenheden op de verdiepingen dienen steeds toegankelijk te zijn via een afzonderlijke, aan de straat gelegen ingang.

Niet toegelaten nevenfuncties:

- bedrijfsactiviteiten gericht op de productie en stapelen van goederen;
- bedrijfsactiviteiten gericht op verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen;
- supermarkten;
- grootschalige detailhandel.

De parkeerverordening legt op dat er 1,5 parkeerplaats per appartement voorzien moet worden (bij ontwikkeling van meergezinswoningen). Door de beperkte buitenruimte moeten die inpandig (verzonken) ingericht worden.

De woning sluit bij voorkeur aan op de naastgelegen woning (Visserstraat 83).



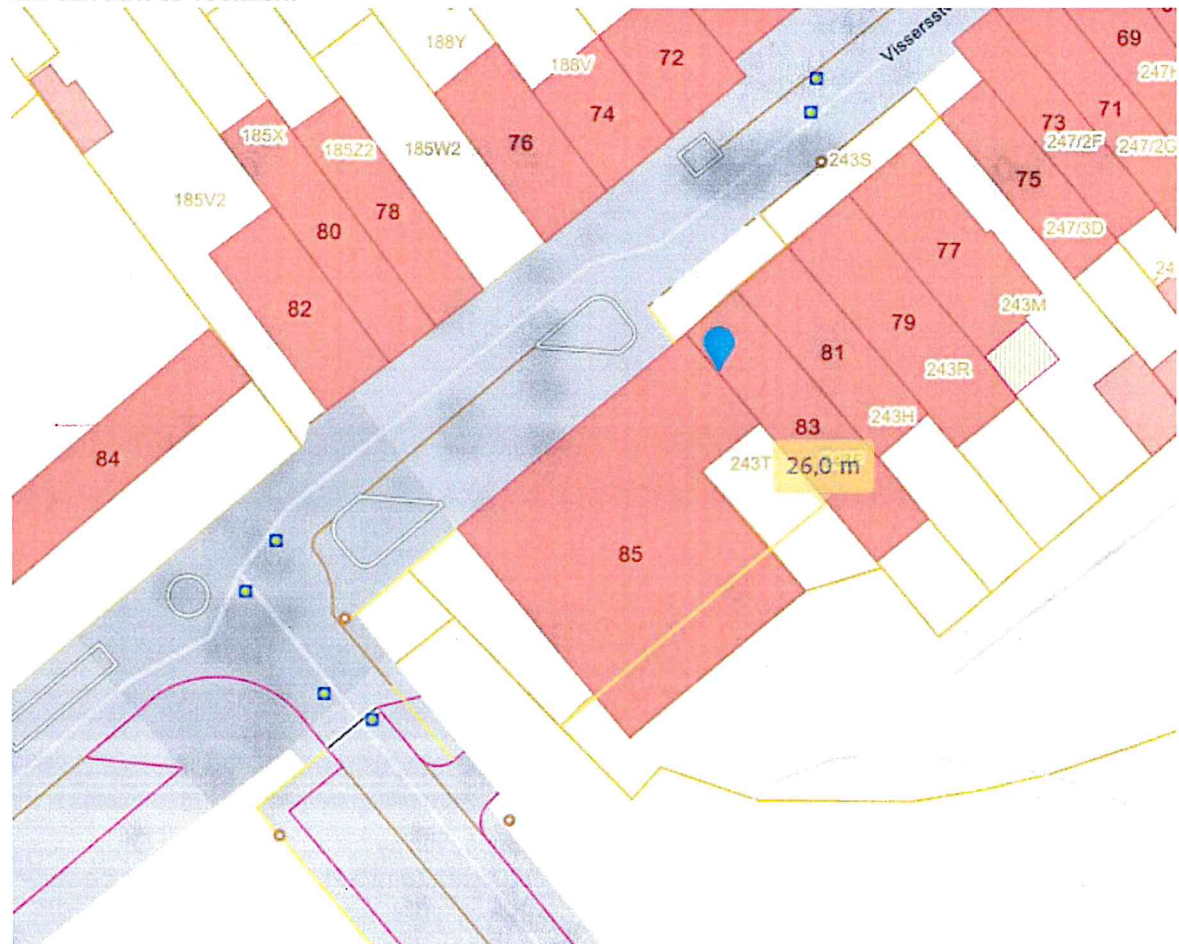
Concreet zijn de volgende ontwikkelingen mogelijk:

1. **Een meergezinswoning** van ongeveer 26 meter breed. Dat geeft de volgende mogelijke oppervlaktes
 - o Gelijkvloers: $26\text{m} \times 17\text{m} = 442\text{m}^2$
 - o Eerste verdieping: $26\text{m} \times 13\text{m} = 338\text{m}^2$
 - o Dakverdieping: $26\text{m} \times 9\text{m} \times 0,5(\text{nuttige vloer}) = 117\text{m}^2$.

In totaal is het mogelijk om een maximale woonoppervlakte te realiseren van 897m^2 , dat komt neer op ongeveer 760m^2 netto woonoppervlakte (15 % circulatie en buitenmuren).

Het gebouw kan voldoende ruimte bieden voor 9 appartementen van 80m^2 . In dit scenario moeten 14 parkeerplaatsen ingericht worden. Een integrale kelder onder het bouwblok (442m^2) kan zeker voldoende plaats bieden voor minimaal 9 parkeerplaatsen, een kelderberging en een fietsenstalling. De overige parkeerplaatsen kunnen afgekocht worden aan 11.000 euro per stuk, afkopen is mogelijk voor maximaal 5 parkeerplaatsen. De inrit naar de ondergrondse parkeerplaatsen kan via de zijstraat en de achterzijde van de woning, aan de voorzijde is geen mogelijkheid

om een inrit te voorzien.



2. **Kavels voor eengezinswoningen**, de minimumbreedte aan de voorgevel is bepaald op:
- 6m voor aaneengesloten gebouwen
 - 6m voor hoekgebouwen.
- Bij woningen met een voorgevel kleiner of gelijk aan 6m is het voorzien van een inpandige garage niet gewenst. (p. 11 BGO wonen). Bij bredere woningen is een inpandige garage aangewezen.

Het perceel kan opgesplitst worden in 4 kavels voor aaneengesloten bebouwing met een hoekgebouw. Open of halfopen woningen (minimaal 9m breed volgens het RUP) zijn hier niet aan te raden. Bij woningen met een smallere gevelbreedte (6 meter of minder) kunnen andere oplossingen voor parkeren worden voorzien.

Fasering

Besluit

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van burgemeester en schepenen

