

# stedenbouwkundige voorschriften

RUP 'meergezinswoningen'

gemeente Boechout | december 2012 | DEFINITIEF ONTWERP



colofon

- project: RUP 'meergezinswoningen'
- opdrachtgever: GEMEENTE BOECHOUT
- opdrachtnemer: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 | 2600  
berchem-antwerpen | t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

## I. Algemene bepalingen

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikels ressorterend onder de bijzondere bepalingen.

## Artikel 1. terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

**cohousing:** ook gemeenschappelijk wonen of samenhuizen genoemd. Hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze elk eigen privéruimtes, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerkamer, kindercrèche, werkplaats, wasruimte en dergelijke. Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site. Om binnen voorliggend RUP in aanmerking te komen voor een cohousingsproject dienen minstens drie gemeenschappelijke leefruimten te worden gerealiseerd. Hierbij worden Vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke traphallen en technische lokalen niet meegerekend.

**eengezinswoning:** elk bebouwd onroerend goed bestaande uit slechts één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Een ondergeschikte wooneenheid bedoeld voor zorgwonen of een nevenfunctie (geen woonfunctie) beperkt tot de helft van de oppervlakte van de totale vloeroppervlakte, worden niet beschouwd als een afzonderlijke woonentiteit.

**kangoeroewoning:** elk bebouwd onroerend goed waarbinnen twee woonentiteiten worden georganiseerd waarbij minstens bij één van de woonentiteiten minstens één van volgende functies ontbreekt:

- woonkamer
- keuken
- badkamer.

De bewoners van de niet-volwaardige woonentiteit maken voor de ontbrekende functie(s) gebruik van de gemeenschappelijke ruimte(s) in de andere woonentiteit.

**meergezinswoning:** elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee woonentiteiten, op één kadastraal perceel gelegen.

**netto vloeroppervlakte:** De som van de oppervlakte van de beloopbare ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2,20m of meer bij verbouwingen en 2,50m of meer bij nieuwbouw, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen (de buitenmuren). Vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke traphallen en technische lokalen of kokers en behoren niet tot de netto vloeroppervlakte van de woning. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 2,20 meter. Binnenmuren worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte.

**vergund gebouw:** een gebouw is vergund als de gemeente beschikt over de vergunning. Hierbij zit een bouwplan

- Als de bestaande toestand overeenkomt met de toestand op het vergunde plan is het gebouw vergund.
- Als de bestaande toestand in kleine mate afwijkt van het vergunde plan is het gebouw hoofdzakelijk vergund
- Als de bestaande toestand in aanzienlijke mate afwijkt van het vergunde plan is het gebouw hoofdzakelijk onvergund

**vergund geacht:** De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt hierover:

- §1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april

1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

- §2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.
- §3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.
- §4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken."

**woontiteit:** lokaal of geheel van aaneensluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen. Entiteiten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties (bv. bejaardentehuis, verpleeginrichting, kazerne, internaat, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstelling, klooster, opvangcentrum, gevangenis,...) en studentenkamers die geen volwaardige woontiteit zijn worden niet beschouwd als woontiteiten.

**zorgwonen:** een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
  - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
  - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.



## II. Bijzondere bepalingen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften



## Artikel 1. (overdruk) verbod op meergezinswoningen

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

### 1.1. Bestemming

Binnen deze zone is het verboden een meergezinswoning op te richten alsook een eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning.

Op dit verbod kunnen volgende uitzonderingen worden toegestaan door de vergunningverlenende overheid.

- Het realiseren van zorgwonen is vergunbaar.
- Het realiseren van een kangoeroewoning is vergunbaar.
- Het realiseren van een project van cohousing is vergunbaar.
- Het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden binnen het vergund (geacht) bouwvolume van de waardevolle panden, aangegeven met een stersymbool op het grafisch plan is vergunbaar.
- Het realiseren van een bijkomende woonentiteit binnen het volume van een grote eengezinswoning (zie voorwaarden onder 1.2).

### 1.2. Inrichting en beheer

Naast een toetsing aan de bijzondere bepalingen in navolgende voorschriften zal elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook worden beoordeeld rekening houdend met de doelstellingen van het plan, de goede plaatselijke ruimtelijk ordening en de beoogde omgevingskwaliteit, rekening houdend met:

- •de harmonische inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet-bebouwde ruimtes
- •de architecturale kwaliteit en esthetiek
- •de hinderaspecten, de privacy van bewoners in en om het plangebied en de gebruikelijke comforteisen.

Alle vergunde en vergund geachte meergezinswoningen die binnen de overdruk 'verbod op meergezinswoningen' liggen, kunnen binnen hun vergund of vergund geacht volume verbouwen en herbouwen op de zelfde plaats. Ook kan door de vergunningverlenende overheid een



verordenende stedenbouwkundige voorschriften

beperkte uitbreiding worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt. Bij deze werkzaamheden is het expliciet verboden het aantal woonegelegenheden te vermeerderen. Onder volume wordt het aantal kubieke meters verstaan. Bij herbouw van een bestaande vergunde meergezinswoning kunnen de inplanting van de gevelvlakken en de bouwhoogte afwijken van het oorspronkelijk gebouw, zolang het oorspronkelijk aantal kubieke meters niet overschreden wordt (met uitzondering van de hiervoor beschreven beperkte uitbreidingsmogelijkheden).

In een eengezinswoning die beschikt over een netto vloeroppervlakte van minstens 250m<sup>2</sup> en over een potentiële buitenruimte van minstens 250m<sup>2</sup>, kan één bijkomende woonentiteit ingericht worden, op voorwaarde dat:

- ten minste één woonentiteit een netto vloeroppervlakte heeft van minstens 110m<sup>2</sup> en een aansluitende tuin van minstens 125m<sup>2</sup>
- de tweede woonentiteit minimaal een netto vloeroppervlakte heeft van 90m<sup>2</sup> met ofwel een tuin van minstens 125m<sup>2</sup> of een terras van minstens 10% van de netto-vloeroppervlakte van de woonentiteit. Het terras of de tuin is rechtstreeks toegankelijk vanuit de woonentiteit. Indien de woonentiteit gelegen is op een ander niveau dan het maaiveldniveau dient het terras binnen het bestaand vergunde bouwvolume te worden voorzien
- geen leefruimtes in kelder worden ingericht
- bij panden met slechts één bouwlaag de gevelbreedte minstens 7m bedraagt
- het gebouw met netto vloeroppervlakte van minstens 250m<sup>2</sup> is volledig vergund of vergund geacht voor 1 januari 2013

De mogelijkheid tot het realiseren van een bijkomende woonentiteit binnen het volume van een grote eengezinswoning is niet van toepassing bij vervangingsbouw.

De oppervlakte van de woning zoals deze vergund werd of vergund geacht is voor 1 januari 2013 geldt voor de toepassing van de opdelingsvoorwaarde van 250m<sup>2</sup> voor de woning en de tuin. Woningen die vergunning verkregen na de vaststelling van het RUP voor het vergroten van de netto vloeroppervlakte komen niet in aanmerking voor opdeling.

De veiligheidsafstanden ten opzichte van hoogspanningsleidingen en bijhorende regelgeving dient te worden gerespecteerd.