BAARLE-FRANKRIJKSTRAAT 53
9830 SINT-MARTENS-LATEM

HAALBAARHEIDSONDERZOEK
07.05.2026

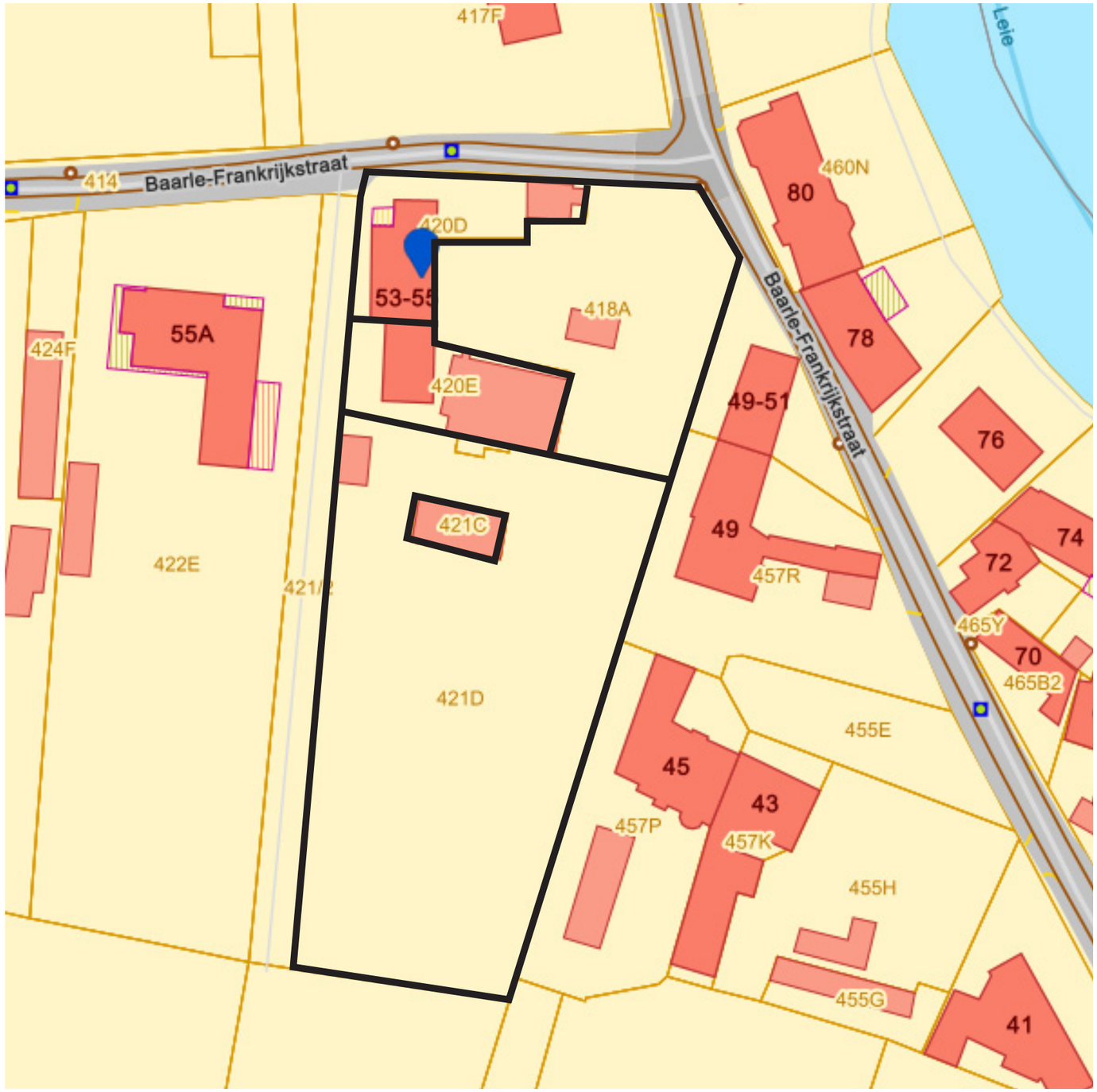
VERTONGEN
ARCHITECTEN

Haalbaarheidsonderzoek: Baarle-Frankrijkstraat 53, Sint-Martens-Latem
Dit haalbaarheidsonderzoek is onder voorbehoud van een positief voorakkoord van de vergunningverlenende overheid. Vertongen Architecten kan niet aansprakelijk gesteld worden voor enige wijzigingen die doorgevoerd worden aan het volume in navolging van advies van de overheidsdiensten. Er wordt steeds een zo correct mogelijke volumestudie opgesteld naar regelgeving en beleid dat beschikbaar is op het moment van opmaak van de haalbaarheidsonderzoek.

VERTONGEN
ARCHITECTEN

ALGEMEEN

LIGGING



Kadastrale Gegevens

Afdeling	SINT-MARTENS-LATEM 1 AFD
Sectie	A
Perceelnummer(s)	418A, 420D, 420E, 421C, 421D

Perceeloppervlakte ca. 4784 m²

ALGEMEEN

HUIDIGE SITUATIE



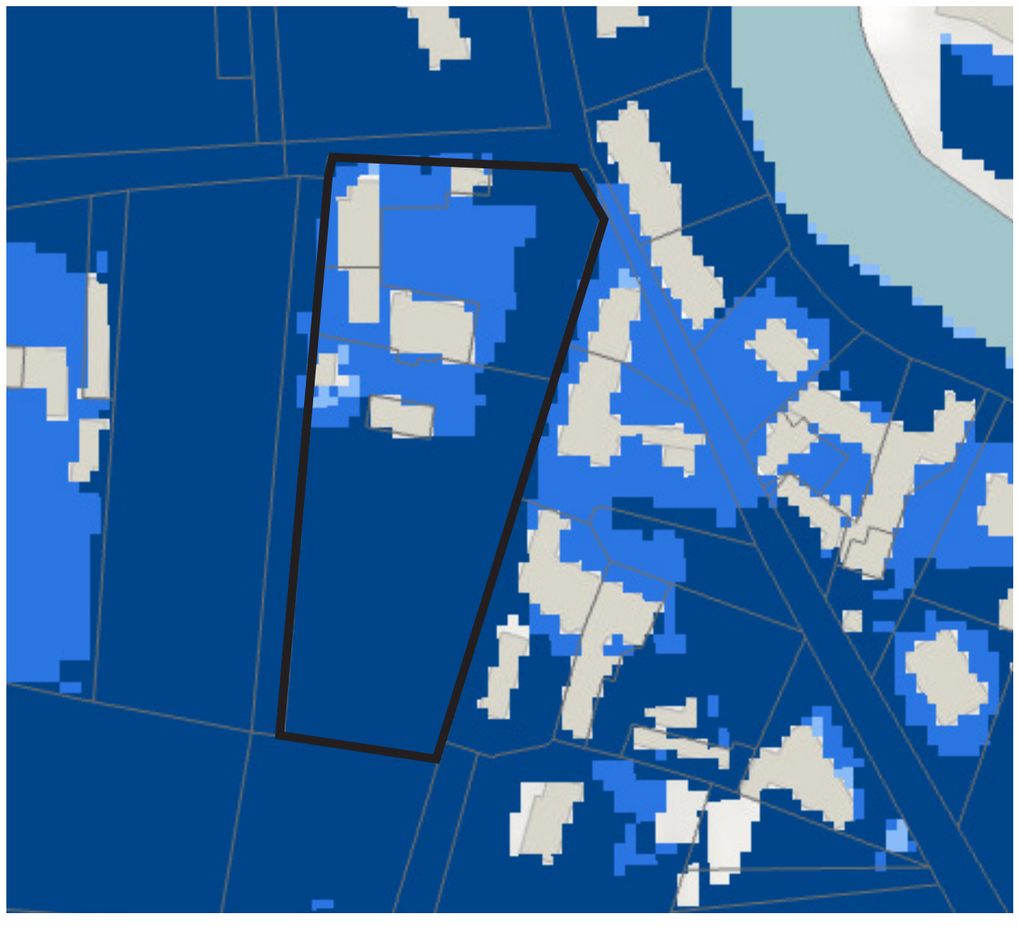


REGELGEVING EN BELEID
PLANOLOGISCHE CONTEXT

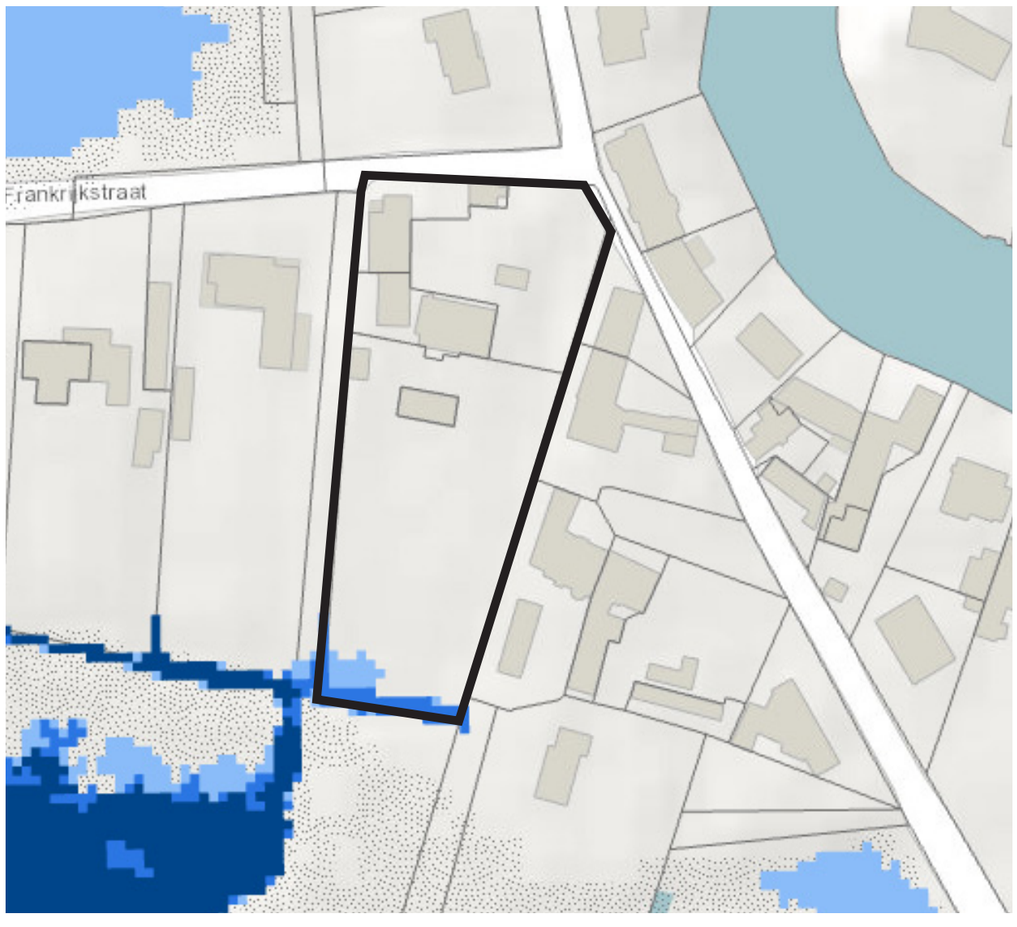
OVERSTROOMBAAR GEBIED

Pluviaal	plaatselijk van toepassing
Fluviaal	van toepassing

Overstromingsgevoelig gebied: fluviaal



Overstromingsgevoelig gebied: pluviaal

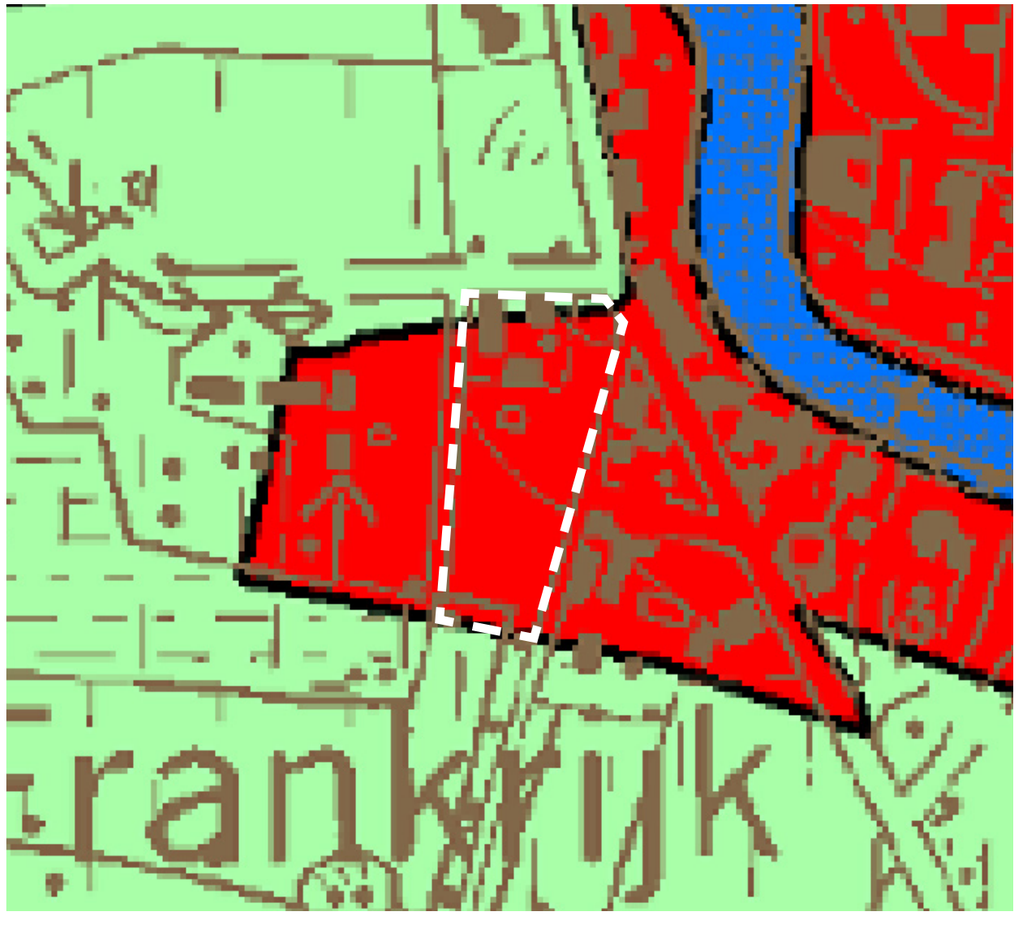


REGELGEVING EN BELEID
PLANOLOGISCHE CONTEXT

BESTEMMINGSPLANNEN

Gewestplan	woongebied
BPA	niet van toepassing
RUP	Zone voor wonen in de Leievallei: wonen
Verkaveling	niet van toepassing

Gewestplan



REGELGEVING EN BELEID
RUP LEIEVALLEI (2013): ZONE VOOR WONEN IN DE LEIEVALLEI

Samenvatting regelgeving

Deze zone is bestemd voor alleenstaande, halfopen en gesloten woningen. Nieuwe meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

De hoofdfunctie is wonen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m² en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:
> vrije beroepen
> diensten zonder loketfunctie

Hoofdgebouw:
> Op minimum 2m van de rooilijn
> Op minimum 3m van zijperceelsgrenzen (tenzij gesloten zijde van woning: tot op perceelsgrens)
> Op minimum 8m van de achterperceelsgrens

> Kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5m (hellend dak) of 6,5m (plat dak). De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5m (dakhelling tussen 35 en 50°).
> Bij plat dak mag de verdieping maximaal 70% van de grondoppervlakte bedragen (oppervlakte berekend met nuttige hoogte: 2m)

> Grondoppervlakte per woning bedraagt maximaal 150m². Woningen groter dan 150m² kunnen herbouwd worden volgens de oorspronkelijke oppervlakte. Per hoofdgebouw is 1 extra glazen tuinkamer van max. 30m² mogelijk.

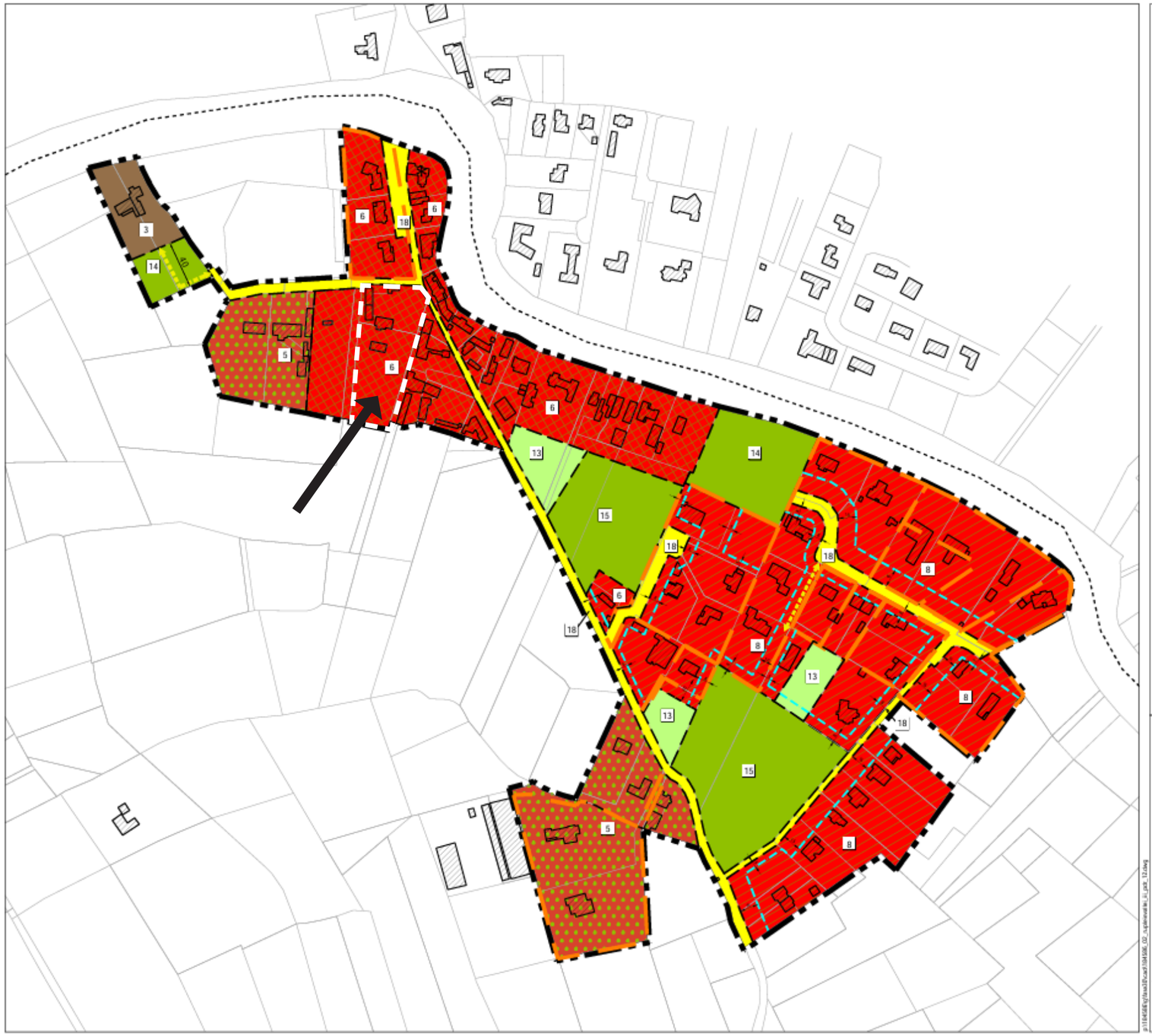
Bijgebouw:
> Maximaal 1 bijgebouw per woning voor woonondersteunende functies

> Op minimum 1m afstand of op de perceelsgrens indien kan aangebouwd worden aan bijgebouw op buurperceel
> Op minimum 2m afstand van de voorste perceelsgrens
> Herbouw van een bestaand bijgebouw minimum op 80% van het oppervlak van het oorspronkelijke bijgebouw

> Maximaal 40m²
> Maximale kroonlijsthoogte: 2,5m; maximale nokhoogte: 4m

Niet-bebouwde perceelsdelen:
> Maximale bezetting van het perceel (incl. zwembad) bedraagt 75% (25% moet onverhard blijven)
> Verharding in voortuin enkel in functie van bereikbaarheid van de woning

> Parkeerbehoefte opvangen op eigen perceel
> Minstens 1 perkeerplaats per woning



LEGENDE :

- Gemeentegrens
- Grens plangebied
- Zonegrens

Categorie 1 : WONEN

- Zone voor wonen i.d. Leievallei
- Zone voor residentieel wonen type 2
- Zone voor Leiewoningen type 3
- Zone voor meersenwoningen
- Zone voor tuin
- Uiterste voorbouwlijn
- Op te heffen Verkavelingen (zie juridische toestand)
- * Waardevol patrimonium

Categorie 7 : RESERVAAT EN NATUUR

- Zone voor natuur binnen het VEN
- Zone voor natuur aansluitend op het VEN
- Indicatieve aanduiding ontsluiting

Categorie 8 : LIJNINFRASTRUCTUUR

- Zone voor lokale weg

RUP LEIEVALLEI

DEELPLAN3:
Baarle - Frankrijk

Grafisch plan

Datum : februari 2013

Opdrachtgever : Gemeente Sint-Martens-Latem

Bron :

SCHAAL : 1:3.000

REGELGEVING EN BELEID
BELEIDSMATIGE CONTEXT

VERORDENINGEN

Stedenbouwkundige verordening
Erfgoed

Afwegingskader goede ruimtelijke ordening
niet van toepassing

Afwegingskader goede ruimtelijke ordening

Bomen
> hoogstammige bomen — 1 boom per 400m² terreinoppervlakte
*verminderd met het aantal bestaande alleenstaande bomen
> min. 10m tov. andere bomen
> min. 2m tov. de perceelsgrens
> huiskavels van min. 3000m² dienen bomen van een eerste grootteorde aangeplant te worden (12 - 20m)

Bezettingsgraad all-in (indien wonen als hoofdfunctie)

=< 500m²	max. 75% (max. 275m²)
> 500 =< 1000m²	max. 55% (max. 350m²)
> 1000 =< 1500m²	max. 35% (max. 450m²)
> 1500 =< 3000m²	max. 30% (max. 750m²)
> 3000	max. 25% (max. 1500m²)

Bezettingsgraad all-in (indien wonen als nevenfunctie)

> ongeacht oppervlakte	max. 50%

Toegang tot perceel

> oprit residentieel	max. 3.0m (max. 4.5m indien motivering)
> pad tot voordeur	max. 1.5m
> oprit niet-residentieel	max. 6.0m

Fietsen

> min. aantal fietsen	aantal slaapkamers + 1 (minimum)
> grootte	min. 2m² / fiets

Parkeren

> residentieel	min. 2 parkeerplaatsen / WE
> indien niet-residentieel	min. 4P / 100m² BVO
> gemengd project	min. 2 / WE en min. 4 / 100m² BVO
> dubbel gebruik	1/2 wonen op 1/4 van de andere functie

> BVO is exclusief collectieve of afzonderlijke circulatieruimtes, berging, sanitair, ...

Ondergronds parkeren

> 1 - 100P.	min. 6% aangepaste parkeerplaats
> grootte	min. 2.5 x 5.0m min. 2.5m vrije hoogte min. manoeuvreerruimte 7m
> toegang via helling	volledig binnen footprint van het gebouw max. 5% hellingsgraad
> toegang via autolift	min. 3.0 x 6.0m kan buiten hoofdgebouw, max. 40m² vrijstaand bijgebouw (groendak verplicht)

DESIGN PRINCIPES

VERHALENDE PERIMETER

- landschappelijk ingebed
- communicerend tweeluiknaar oriëntatie
- verschillende gezichten, karakters, sferen
- functionele ontdubbeling
- sokkel

LUIFELWERKING

- luifel richting zuid - westen
- architectonisch karakter
- zonnewering
- toegang begeleleidend
- connectie naar achtertuin

EFEMERE TUINKAMER

- transparantie? Beweging? Circulatie
- connectie naar voortuin

RUST EN LEEF VLEUGEL

- programmatische differentiatie
- oosten rust zuid west leven

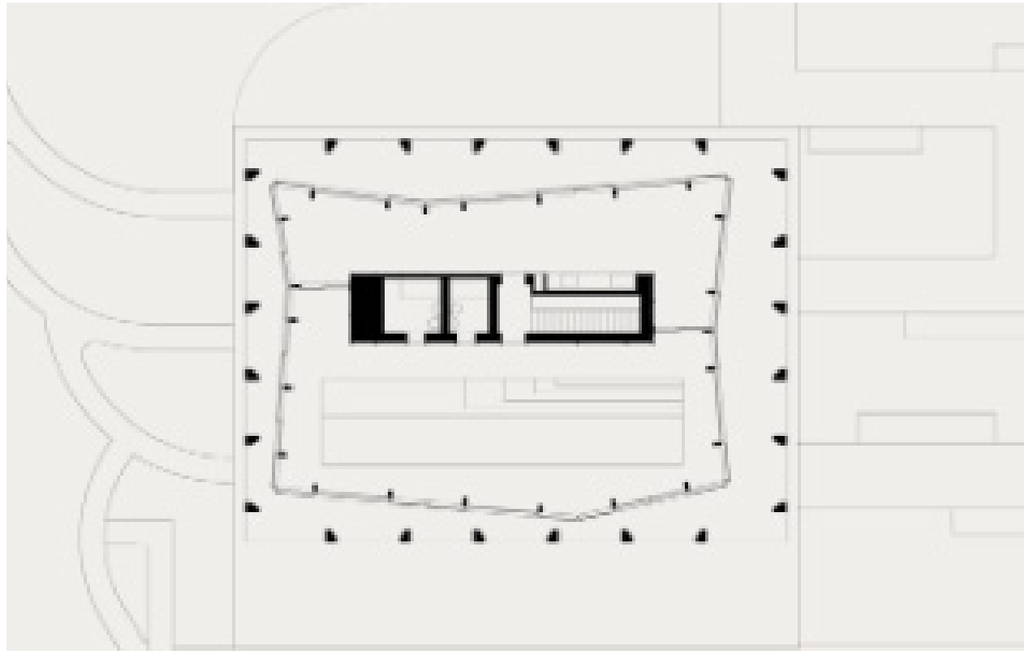
PATIO

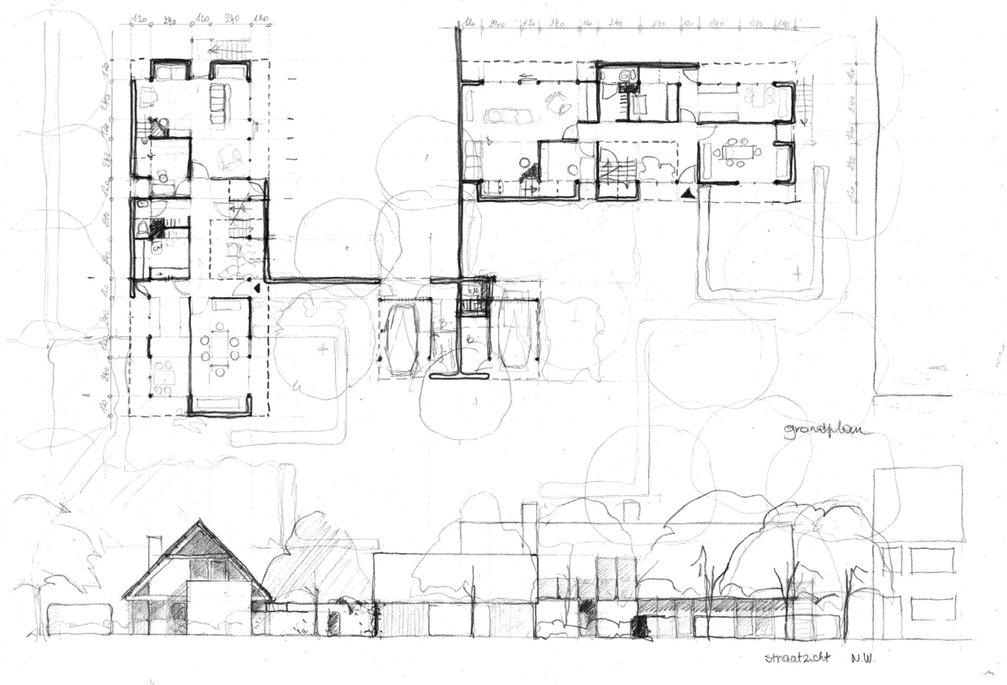
- groen
- privatief
- interactieve gevel

GRIDWERKING

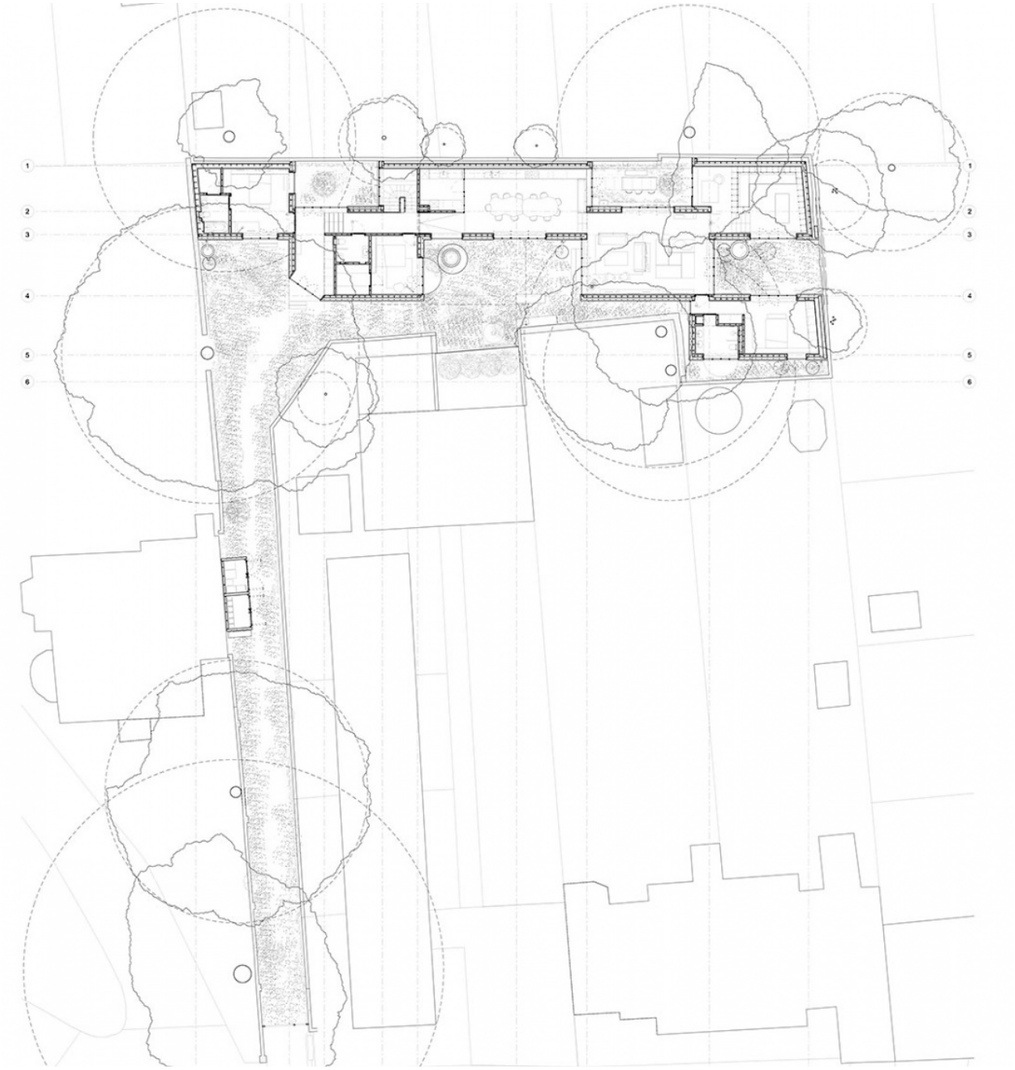
- reversibiliteit
- vrij beroep?
- leesbare structuur
- robuust

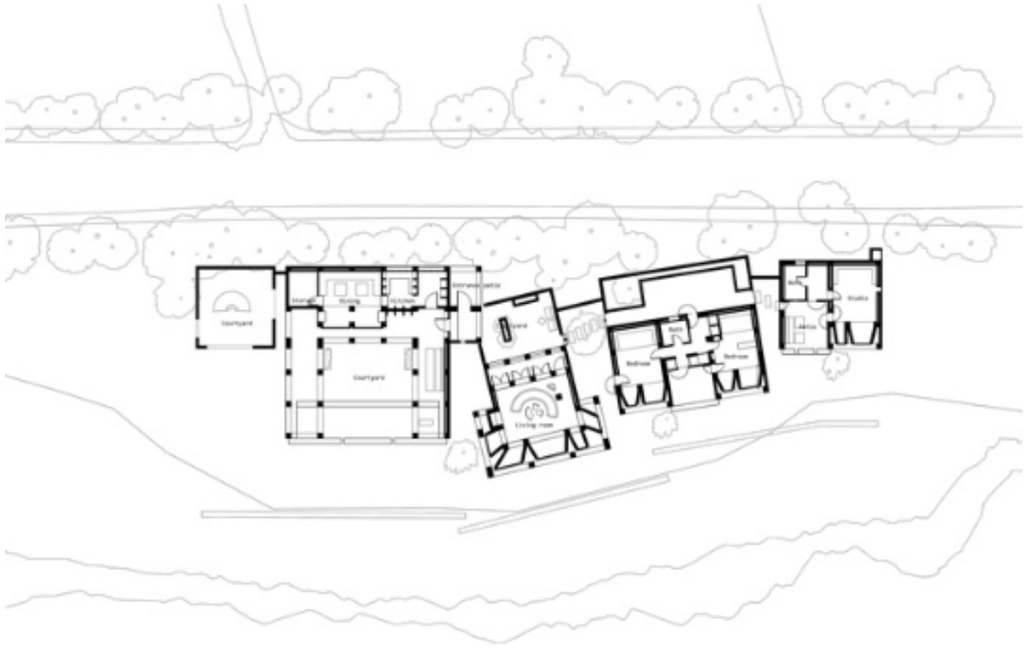
VERHALENDE PERIMETER



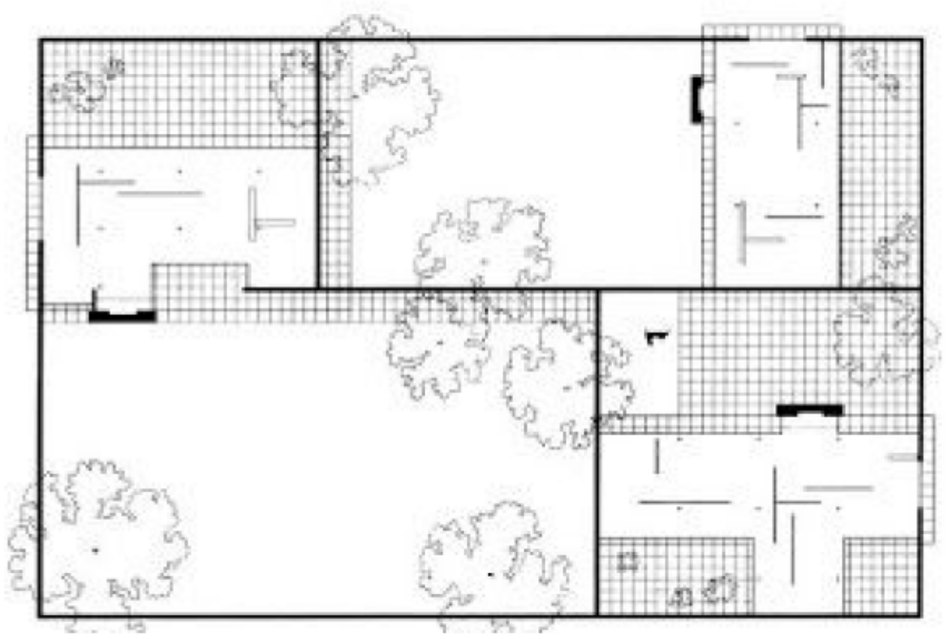


VERHALENDE PERIMETER





ZONERING PATIO'S



ENFILADE / EFEMERE TUINKAMER





ENFILADE / EFEMERE TUINKAMER





LUIFELWERKING



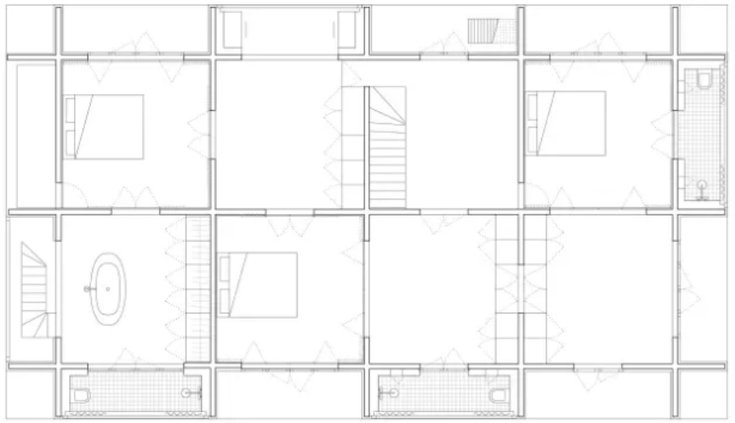


LUIFELWERKING





GRIDWERKING





BESTAANDE TOESTAND



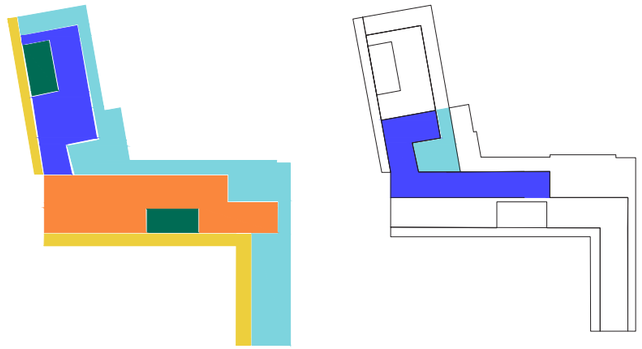
Totale oppervlakte projectgebied	4784m²
Bebouwd / footprint	597,1 m²
Verharding	505,4 m²
TOTAAL Bezetting	1102,5 m² / 23.04%
Maximale bezetting GRO	25% - 1500m²

N

NIEUWE TOESTAND



Totale oppervlakte projectgebied	4784m²
Bebouwd / footprint	621 m²
Verharding	260 m²
TOTAAL Bezetting	881 m² /19%
Maximale bezetting GRO	25% - 1500 m²



+0 +1

geel : luifelwerking : 94 m²
licht blauw : efemere tuinkamer : 261 m²
donker blauw : nacht vleugel : 225 m²
oranje : dag vleugel : 190 m²
groen : patio : 46 m²

totaal : 816 m²

<u>Opmerking:</u>
In het RUP wordt opgelegd dat herbouwde bijgebouwen voor 80% de inplanting van de oorspronkelijke bijgebouwen dienen te volgen. Dit geldt niet voor hoofdgebouwen.

Hoofdgebouw:
> Op minimum 2m van de rooilijn
> Op minimum 3m van zijperceelsgrenzen (tenzij gesloten zijde van woning: tot op perceelsgrens)
> Op minimum 8m van de achterperceelsgrens
> Kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5m (hellend dak) of 6,5m (plat dak). De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5m (dakhelling tussen 35 en 50°).
> Bij plat dak mag de verdieping maximaal 70% van de gelijkvloersoppervlakte bedragen (oppervlakte berekend met nuttige hoogte: 2m)
> Grondoppervlakte per woning bedraagt maximaal 150m². Woningen groter dan 150m² kunnen herbouwd worden volgens de oorspronkelijke oppervlakte. Per hoofdgebouw is 1 extra glazen tuinkamer van max. 30m² mogelijk.

<u>Mogelijke afwijking vanuit feedback Stedenbouw</u>
Regelgeving volgen van woonpark
> kavel groter dan 3000 m² per entiteit
> maximale all-in bezetting 25% > 1196 m²

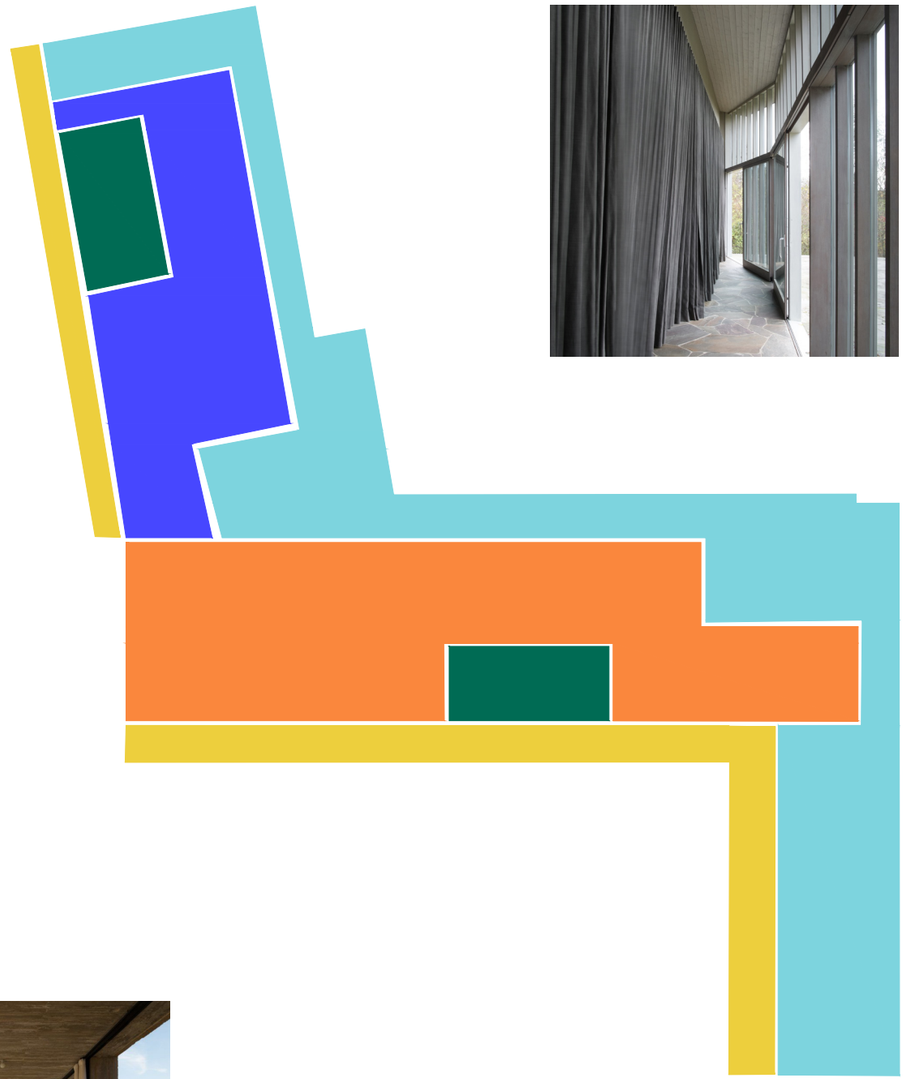
N

CONCEPTMATIG TWEELUIK











geel : luifelwerking
licht blauw : efemere tuinkamer
donker blauw : nacht vleugel
oranje : leefvleugel
groen : patio

NIV +0


960
300
zithoek / hal
vestiaire
toilet
badkamer
patio
luifel
slaapkamer
2200
slaapkamer
badkamer
efemere
tuinkamer
slaapkamer
badkamer
bar
ontbijthoek
2200
hal
vestiaire
garage
inloop
frigo
doorkijkhaard
bibliotheek
keuken
eetkamer
leefruimte
patio
bijkeuken
wasplaats
1100
luifel
buitenkeuken
2760
haard
1350
poolhouse
630
N

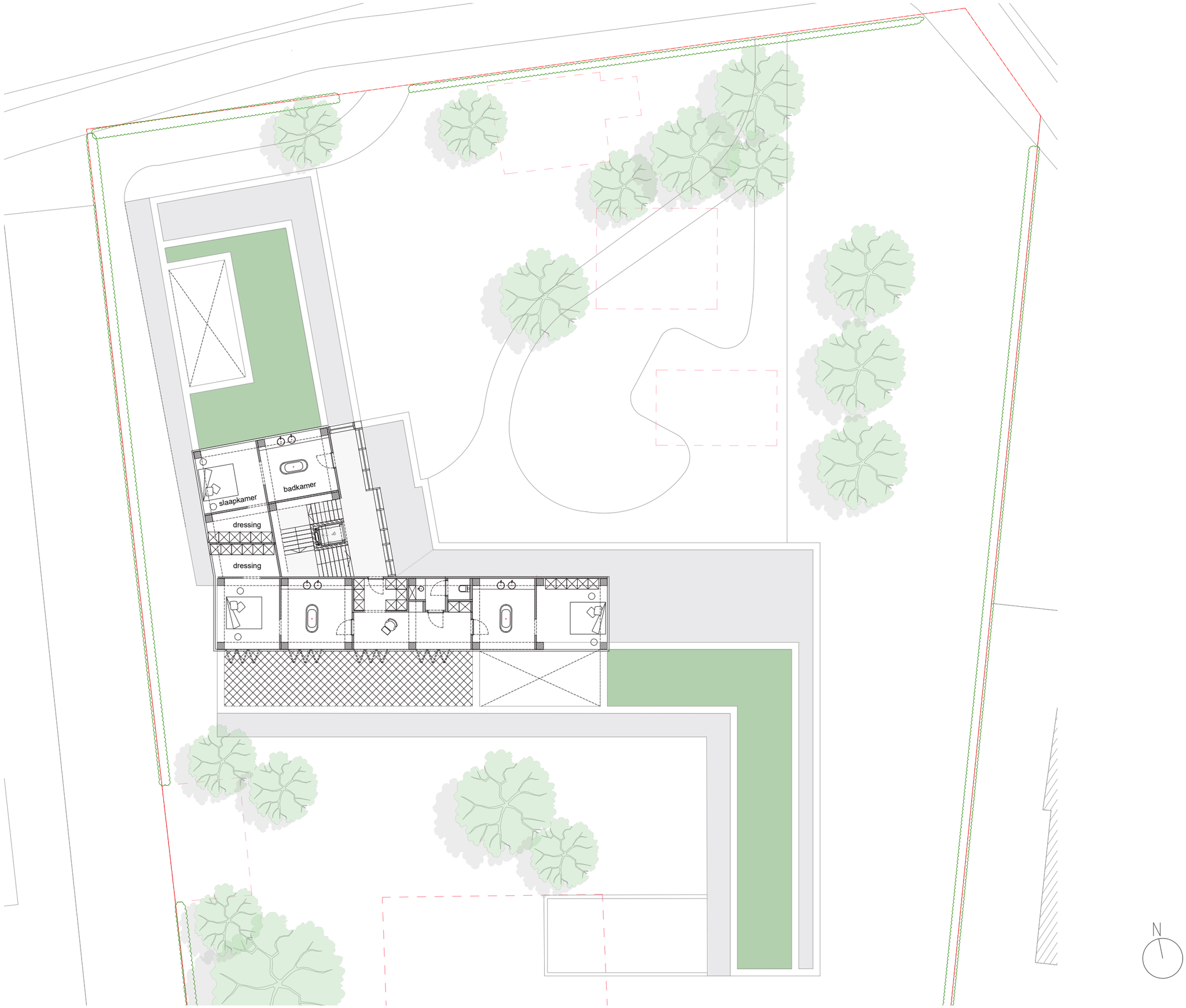
REVERSIBILITEIT VOLGENS SLIM GRID



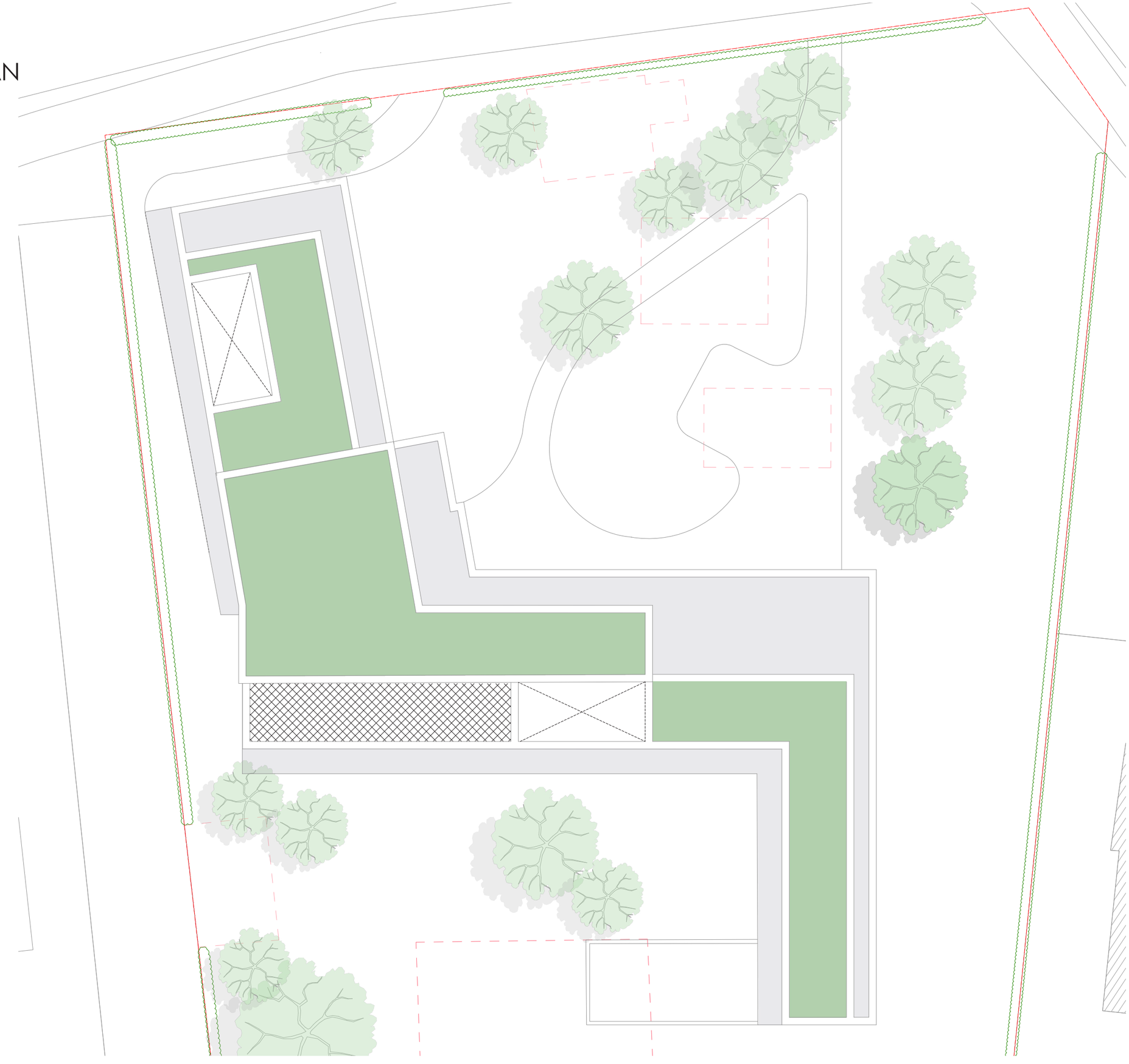
gele zone + efemere tuinkamer rondom : 95 m²

gele zone : 55 m²

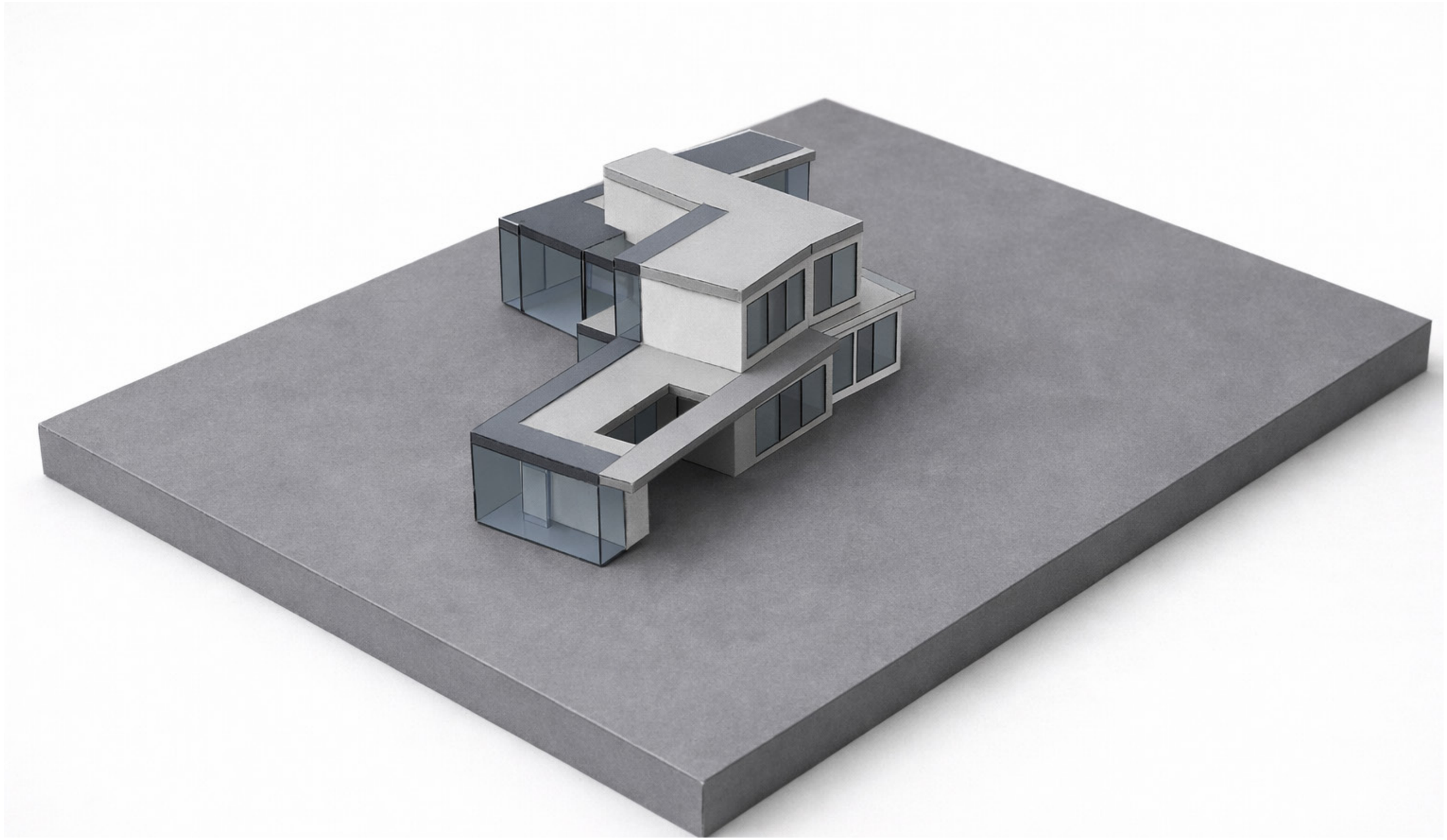
NIV +1



DAKENPLAN



MAQUETTE IMPRESSIE



MAQUETTE IMPRESSIE

