

Artikel 23 Beschermen van eengezinswoning

§1. Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinsgebouw.

De definitie van een te beschermen eengezinswoning is opgenomen in de definitielijst van deze bouwcode en wordt bepaald als: "Een eengezinswoning waarvan de totale vloeroppervlakte maximum 350 m² BVO bedraagt op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening, inbegrepen eventuele functies."

In het geval dat in de laatst vergunde of vergund geachte toestand een functie anders dan wonen, autonoom kon functioneren door de aanwezigheid van een aparte toegang, apart sanitair,... en door het gebrek aan andere fysieke doorgangen met de woonfunctie, wordt deze beschouwd als een aparte hoofdfunctie. De woning wordt niet beschouwd als een te beschermen eengezinswoning. Deze woning mag worden opgedeeld.

§2. Het omvormen van een eengezinswoning, die geen te beschermen eengezinswoning is, naar een meergezinsgebouw is toegelaten, mits minimum één zelfstandige woning met een netto-vloeroppervlakte van minstens 130 m² en met een aansluitende buitenruimte van minimum 15 m² gerealiseerd wordt.

§3. Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw, met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot meerdere woonentiteiten, is verboden.

Het is verboden om een eengezinswoning met een totale vloeroppervlakte van meer dan 350m² die verkregen werd door het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw om te vormen tot een meergezinsgebouw.

§4. De hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning is wonen. Het is verboden deze functie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie.

§5. Het invoeren van een functie anders dan wonen maar verenigbaar met het wonen in een te beschermen eengezinswoning is verboden, tenzij aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1°. Minimaal 130m² netto vloeroppervlakte beschikbaar blijft voor de woonfunctie.
- 2°. De functie is beperkt tot één enkele functie naast de woonfunctie.
- 3°. De functie is uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping gevestigd met uitzondering van de kelderverdieping waar wel sanitair en/of bergruimte kan voorzien worden ten behoeve van de functie.
- 4°. De functie in totaal maximum 49% van de totale netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning inneemt.
- 5°. De buitenruimte, in het geval er een is, rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woning zonder hinder voor de functie.
- 6°. Een fysieke doorgang aanwezig is tussen de functie en de hoofdfunctie wonen.

Een uitzondering hierop kan gemaakt worden voor functies als ze vanuit een maatschappelijke nood worden gemotiveerd. In voorkomend geval wordt de woning beschouwd als een te beschermen eengezinswoning. Een maatschappelijke nood wordt bepaald door het tekort van een bepaalde lokale voorziening. Het stedelijke gemiddelde of een norm (als die bestaat) worden als referentiewaarde gebruikt om te bepalen of er een tekort is en hoe groot dit is. De cijfers hiervoor zijn online raadpleegbaar via stad in cijfers.

§6. In de vervangende nieuwbouw van eengezinswoningen moet opnieuw minstens één zelfstandige woning per gesloopte eengezinswoning worden gerealiseerd van minimaal 130 m² netto-vloeroppervlakte met een aansluitende buitenruimte van minimum 15 m².

§7. In de vervangende nieuwbouw van meergezinsgebouwen moet per gesloopte zelfstandige woning van 130 m² netto-vloeroppervlakte opnieuw een zelfstandige woning van minimaal 130 m² netto-vloeroppervlakte met een aansluitende buitenruimte van minimum 15 m² worden gerealiseerd.

§8. Overgangsmaatregel: Bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag voor de opdeling van een eengezinswoning, welke werd opgedeeld tussen de inwerkingtreding van het gewestplan (9 november 1979) en het tijdstip waarop het vermeerderen van het aantal wooneenheden vergunningsplichtig werd (1 mei 2000), kan met toepassing van artikel 3 uit de Antwerpse bouwcode afgeweken worden. De normen van de Vlaamse Wooncode en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen worden als ondergrens gehanteerd.