



55	2019_GR_00462	<b>Beleidsmatig gewenste ontwikkeling woninggrootte, woningmix en beschermen van eengezinswoningen - Richtlijnen - Goedkeuring</b>
----	---------------	--

## **Motivering**

### **Gekoppelde besluiten**

- 2014\_GR\_00377 - Stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode'. Herziening - Definitieve vaststelling - Goedkeuring
- 2019\_GR\_00042 - Legislatuur 2019-2024 - Bestuursakkoord stad Antwerpen - Goedkeuring
- 2017\_CBS\_05348 - Beleidsrichtlijn beschermen van eengezinswoningen - Actualisering Bouwcode - Goedkeuring

### **Aanleiding en context**

De gemeenteraad stelde op 28 april 2014 (jaarnummer 377) de Bouwcode definitief vast waarna op 9 oktober 2014 de deputatie van de Provincie Antwerpen deze verordening goedkeurde. De goedkeuringsbeslissing van de verordening werd bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 15 oktober 2014 en trad in werking op 25 oktober 2014.

Op 9 juni 2017 (jaarnummer 5348) keurde het college de beleidsrichtlijn “beschermen van eengezinswoningen goed”.

Op 28 januari 2019 (jaarnummer 42) keurde de gemeenteraad het bestuursakkoord 2019-2024 “De Grote Verbinding” goed. Dit bestuursakkoord hecht groot belang aan een kwalitatief en gevarieerd woonaanbod zodat het mogelijk is om in iedere levensfase een geschikte woning te vinden in de stad Antwerpen. Zo krijgt iedereen de kans om een succesvolle wooncarrière in de stad uit te bouwen (resoluties 229, 270, 275, 276).

Op 7 juni 2019 (jaarnummer 4902) besliste het college de richtlijnen omtrent “beleidsmatig gewenste ontwikkeling woninggrootte, woningmix en beschermen van eengezinswoningen” ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

### **Juridische grond**

Artikel 4.3.1 §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

In de omzendbrief “gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep” van de provincie Antwerpen, departement ruimte, erfgoed en mobiliteit - dienst stedenbouwkundige beroepen, geeft de deputatie aan onder welke voorwaarde zij als beroepsinstantie rekening kan houden met beleidsmatige gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep.

### **Argumentatie**

Het bestuursakkoord 2019-2024 bevat de ambitie om het Antwerpse woningaanbod beter af te stemmen op een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstelling. In de stad Antwerpen moet elk type bewoner een geschikte woning vinden die beantwoordt aan zijn specifieke behoefte. Zo krijgt iedereen de kans om een succesvolle wooncarrière uit te bouwen binnen de stad Antwerpen. Op die manier wil de stad de welstandsvlucht stoppen, meer jonge mensen aantrekken en senioren kwalitatief laten wonen.

Een goede woningmix met voldoende ruime woningen is daarbij cruciaal. Om een mix op vlak van stedenbouwkundige, maatschappelijke en woonkwaliteitseisen te garanderen is het ten eerste noodzakelijk om de juiste verhoudingen te zoeken tussen verschillende woninggroottes. Er wordt daarom gestreefd naar een mix van verschillende slaapkamerappartementen. Ten tweede is het belangrijk dat er een minimale oppervlakte wordt vastgelegd, afhankelijk van het aantal slaapkamers in de woning. Hierbij wordt er ook op gelet dat de oppervlakteverhoudingen tussen de verschillende ruimtes en functies binnen deze woningen wel afgewogen zijn. Ten derde moet de nodige aandacht besteed worden aan de gewenste woningtypologie binnen een bepaalde context. De impact van een appartementsgebouw is bijvoorbeeld heel anders dan dat van een rijhuis voor één gezin. De typologie en schaal kunnen overlast genereren door middel van concentraties. Om een goede woningmix te kunnen beoordelen bij een vergunningsaanvraag worden via deze beleidsrichtlijn daarom minimale oppervlakenormen geformuleerd, een woningmix voor projecten vanaf vijf wooneenheden opgelegd en een concentratie van studentenkamers ontmoedigd.

Daarnaast is het minstens even belangrijk om een voldoende groot aanbod aan eengezinswoningen, het klassieke huis, in de stad Antwerpen te kunnen aanbieden. De stad telt heel wat eengezinswoningen, herenhuizen en tal van grondgebonden woningen. Echter worden deze woningen steeds vaker opgedeeld in kleinere woonentiteiten. Ook zijn er steeds minder vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen. Nochtans vormt dit patrimonium een essentiële bouwsteen binnen het stedelijk DNA en moet het daarom gevrijwaard blijven. Dit is ook belangrijk om gezinnen in de stad Antwerpen te kunnen blijven aantrekken en houden. Daarnaast zorgt het opdelen van een woning in kleinere entiteiten voor een verhoging van de densiteit, wat overigens ook het geval is bij het opdelen van appartementen. Dit brengt de draagkracht van het bouwblok en de wijk in het gedrang. Het bestuursakkoord benadrukt dan ook het belang om deze grondgebonden woningen meer te beschermen tegen opdeling. Een “te beschermen eengezinswoning” is een eengezinswoning waarvan de totale bruto vloeroppervlakte maximum 350 m<sup>2</sup> bedraagt met inbegrip van eventuele complementaire functies. Deze beleidsrichtlijn moet het opdelen van deze te beschermen eengezinswoningen tegen gaan.

Als voorafname op een ruimere herziening van de bouwcode wordt er een beleidsmatige gewenste ontwikkeling over wonen vastgesteld zodat hier reeds rekening mee kan gehouden worden in de vergunningverlening. De procedure tot herziening van de bouwcode neemt immers enige tijd in beslag. Met de omzendbrief “gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep” geeft de deputatie aan onder welke voorwaarden zij als beroepsinstantie rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep. Zo moet deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) onder andere goedgekeurd worden door de gemeenteraad, moet er een initiatief volgen om de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen juridisch te verankeren (bvb. in de bouwcode) en mag de BGO niet in strijd zijn met bestaande juridische voorschriften. Het college zal het initiatief nemen om de artikels (artikel 22 en 23) uit de bouwcode op te heffen en de bouwcode onder meer op basis van deze BGO te herzien.

Deze BGO zal worden toegepast na goedkeuring ervan door de gemeenteraad.

### **Financiële gevolgen**

Nee

### **Strategisch kader**

Dit besluit past in de realisatie van:

Doelstellingen/projecten:

- 1 - Woonstad
  - 1SWN02 - Wonen, economische functies en publieke voorzieningen zijn gevarieerd, nabij en bereikbaar in elk buurt- en districtscentrum
    - 1SWN0201 - De ruimtelijke structuur, identiteit en kwaliteit op het niveau van de stad en de stadsregio zijn versterkt
      - 1SWN020103 - Stadsbrede ruimtelijke kaders zijn gemaakt voor langetermijnvisie
        - 1SWN020103P04388 - Herziening bouwcode

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt de richtlijnen omtrent “beleidsmatig gewenste ontwikkeling woninggrootte, woningmix en beschermen van eengezinswoningen” goed.

### **Artikel 2**

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

## **Bijlagen**

1. 20190607\_BGO\_Beleidsmatig\_Gewenste\_Ontwikkeling\_Wonen.pdf

## Beleidsmatig gewenste ontwikkeling: woninggrootte, woonmix en bescherming eengezinswoningen.

### Artikel 1: Minimale netto vloeroppervlakte van een wooneenheid

§1. Bij nieuwbouw of herbouw, het opdelen van een woning of meergezinsgebouw, de vermeerdering van het aantal wooneenheden of de functiewijziging naar wonen worden volgende minimale netto vloeroppervlakte opgelegd:

Woningtype	Minimale netto vloeroppervlakte
Kamer voor studenten	14 vierkante meter
Kamer voor niet-studenten	20 vierkante meter
Studio	35 vierkante meter (*)
Zelfstandige woning met 1 slaapkamer	60 vierkante meter
Zelfstandige woning met 2 slaapkamers	80 vierkante meter
Zelfstandige woning met 3 slaapkamers	110 vierkante meter
Zelfstandige woning met 4 of meer slaapkamers	130 vierkante meter

(\*) In afwijking van de definitie van netto-vloeroppervlakte zoals opgenomen in Artikel 5 “definities” van deze beleidsrichtlijn, worden voor studio’s enkel verblijfsruimten in rekening gebracht bij de berekening van de netto-vloeroppervlakte. Deze verblijfsruimten dienen een minimale vrije hoogte te hebben van 2,60 meter.

*De stad moet een aantrekkelijke woonstad blijven. Dit is enkel mogelijk wanneer er voldoende kwalitatieve woningen worden aangeboden. Vermits de gemiddelde oppervlakte van het nieuwe woningaanbod de laatste jaren relatief klein is, en om een mix op vlak van stedenbouwkundige, maatschappelijke en woonkwaliteitseisen te stimuleren, worden er minimale netto-oppervlaktes geformuleerd. En dit voor elke zelfstandig woning, op basis van het aantal slaapkamers per woning. Dit zijn minimale oppervlaktematen en geen streefwaarde. Het is toegestaan en zelfs aan te bevelen om grotere woningen te realiseren.*

*Het is van belang dat de oppervlakte van de verblijfsruimten in een goede verhouding tot elkaar en tot het aantal slaapkamers staan.*

Kamers voor studenten zijn kleiner dan kamers voor niet-studenten. De achterliggende filosofie is dat studentenkamers een gebruiksfrequentie hebben van 5 dagen per week en de andere een permanente.

### §2. Afwijkingmogelijkheid:

De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de minimale woninggrootte zoals vastgelegd in §1. De afwijking kan worden toegestaan omwille van o.a. de aanwezigheid van collectieve voorzieningen in het project, een ambitieuze ontpitting van het perceel, innovatieve planschikking en/of woningtypologie, bouwfysische belemmeringen, ... Deze afwijking kan enkel worden toegestaan indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking de woning minstens dezelfde mate van leefbaarheid, woonkwaliteit, veiligheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid garandeert, en dit zowel voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, als voor de ruimere omgeving. Voor kamers en studio’s kan geen afwijking worden toegestaan.

*Volgende maximale afwijking kan bekomen worden op de minimale netto-vloeroppervlakte :*

Woningtype	Max. afwijking (%)
Kamer voor studenten	0%
Kamer voor niet-studenten	0%

Studio	0%
Zelfstandige woning met 1 slaapkamer	15%
Zelfstandige woning met 2 slaapkamers	15%
Zelfstandige woning met 3 slaapkamers	15%
Zelfstandige woning met 4 of meer slaapkamers	15%

Het opleggen van minimale woningoppervlaktematen is er op gericht om voldoende woonkwaliteit te garanderen. Op die manier blijft de stad ook een aantrekkelijke woonstad. Soms is het echter mogelijk om een zelfde of zelfs hogere woon- en leefkwaliteit te realiseren met kleinere woningen. Deze kwaliteiten zijn dan zowel terug te vinden in de woning zelf als in de ruimere omgeving. Afwijkingen kunnen gebeuren omwille van de hieronder opgesomde reden. De grootte van de afwijking moet in verhouding staan met de voorgestelde compensatie en/of kwaliteitsverbetering. Het is dus mogelijk dat – slechts – een kleinere afwijking dan de maximale afwijking van 15% wordt toegestaan.

Mogelijke redenen van afwijkingen (niet limitatief):

a. Collectieve voorzieningen

Indien er bijkomende collectieve ruimtes worden opgenomen die onmiddellijk in relatie staan en gericht zijn op de aanwezige woningen kan een afwijking worden toegestaan. Deze vermindering in netto-vloeroppervlakte wordt minimaal voor de helft gecompenseerd in de collectieve ruimtes. Dit wil zeggen dat de totaliteit van de vermindering in netto-vloeroppervlakte van alle zelfstandige woningen samen, minimaal voor de helft omgezet wordt in de collectieve ruimtes. Bijkomend hebben deze collectieve ruimtes een oppervlakte van ten minste 12 vierkante meter. Het gaat om collectieve ruimtes zoals speelkamer, sportkamer, leefruimte, co-workruimte, gastenkamer, overgedimensioneerde inkomhallen en circulatieruimtes die multifunctioneel gebruik stimuleren, ,... Deze voorzieningen stimuleren contact en ontmoeting en versterken het sociaal weefsel. Verplichte of noodzakelijke collectieve en gemeenschappelijke ruimtes, zoals de minimaal verplichte buitenruimtes, entreehallen, circulatieruimtes, ruimtes rond liften, verplichte fietsenstallingen, autoparkeerplaatsen, dakterrassen- en tuinen, en bergruimtes kunnen hiervoor niet in rekening worden gebracht.

b. Planschikking of woningtypologie:

Een woning kan op zo'n manier ontworpen worden dat door een creatieve schikking, het optimaliseren van (circulatie)ruimtes, ... de vereiste woonkwaliteit kan bereikt worden op een kleinere oppervlakte dan deze bepaald in §1.

- De ruimten van deze woningen mogen echter niet kleiner zijn dan deze bepaald door de VMSW in de van kracht zijnde Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw.  
([https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Woningbouwrenovatie/ontwerprichtlijnen%20en%20normen%202017%20c/ontwerprichtlijnen\\_sociale\\_woningbouw\\_2017\\_def.pdf](https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Woningbouwrenovatie/ontwerprichtlijnen%20en%20normen%202017%20c/ontwerprichtlijnen_sociale_woningbouw_2017_def.pdf))
- Kwalitatieve uitbreidingen aan de woning die noch tot de netto vloeroppervlakte, noch tot andere verplichte of noodzakelijke functies behoren, kunnen eveneens in aanmerking komen om een verkleining van de woninggrootte te motiveren. Dit kan bijvoorbeeld gaan over onverwarmde wintertuinen, loggia's, veranda's, ...

c. *Ontpitting en groen:*

*De kwalitatieve en kwantitatieve aanwezigheid van groen en open ruimte rond de woning bepaalt in sterke mate de woon- en leefkwaliteit. Daarom legt de bouwcode ten eerste op dat iedere woning een individuele buitenruimte heeft. De minimale grootte wordt bepaald op basis van het aantal slaapkamers.*

*Open binnengebieden zijn evenzeer belangrijk voor de woon- en leefkwaliteit binnen een bouwblok en voor de ecologische kwaliteiten van de ruimere omgeving. Open binnengebieden brengen niet enkel licht en lucht in de aangrenzende bebouwing, zij zorgen ook voor infiltratiemogelijkheden van het regenwater en voor een afkoeling van de stadslucht in tegenstelling tot bebouwde oppervlakten en wegen. Daarom stelt de bouwcode dat minstens 20% van het perceel, achter de bebouwing, open en onbebouwd blijft. Op basis van de kenmerkende bouwdiepte van de naastliggende percelen kan bijkomende open ruimte opgelegd worden).*

- *Indien een substantiële bijkomende 'ambitieuze' ontpitting (tov de minimale ontpitting) wordt gerealiseerd, is het mogelijk om op basis daarvan een verkleining van de woninggrootte te motiveren. Aangetoond moet worden dat de bijkomende open ruimte, zowel door de kwantiteit als de kwaliteit, een positief effect heeft op de woon- en milieukwaliteit.*

d. *contextuele en/ of bodemkenmerken:*

*Indien het project gesitueerd is op een erkend brownfieldproject of gelegen is op een op te waarderen perceel vanuit het oogpunt beschermd erfgoed, ... kan een afwijking worden toegestaan. Ook de grootte en de vorm van een bestaand gebouw, het perceel kunnen ertoe leiden dat een minimale afwijking van de woningoppervlakte kan beargumenteerd worden.*

e. ...

**Motivering van de afwijking:**

Indien het project een afwijking op de minimale woninggrootte zoals beschreven in §1 bevat, zal deze afwijking door de aanvrager gemotiveerd moeten worden in een motiveringsnota. Dit is een informatief document dat bij de vergunningsaanvraag hoort. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijkingen op de woon- en omgevingskwaliteiten voor het project en de omgeving. Hierbij komen minimaal volgende elementen aan bod:

- de aard en de omvang van alle afwijkingen (in netto-vloeroppervlakte per woongelegenheid);
- een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft:
  - o waarvoor hij meent dat hij een afwijking kan verkrijgen, waaronder de aanwezigheid van collectieve voorzieningen in het project, een ambitieuze ontpitting van het perceel, innovatieve planschikking en/of woningtypologie, contextuele belemmeringen, ... en die de achterliggende logica en doelstelling van de Antwerpse woonvisie respecteert;
  - o in het geval van een doordachte planschikking of innovatieve woontypologie, een ontwerpnota die aantoont dat per typeappartement elke ruimte voldoet aan de van kracht zijnde Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw. Bij gebrek aan deze toelichting zal het project getoetst worden aan de criteria van art.1 §1.
  - o of de afwijking(en), zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent(en);

- o of de in de afwijking voorgestelde woningen minstens eenzelfde woonkwaliteit hebben en dus minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid bieden;
- o of in het geval van een regularisatie: de feitelijke en juridische historiek van het dossier.

*De motiveringsnota moet opgesteld worden door de aanvrager. De gemeentelijke omgevingsambtenaar kan in het advies aan het college met dezelfde redenen een afwijking verantwoorden en motiveren. De vraag tot afwijking wordt gericht aan en/of opgenomen in de besluitvorming van de vergunningverlenende overheid.*

*De aanvrager die hierop beroep doet moet aantonen dat de voorgestelde werken minstens dezelfde kwaliteiten met betrekking tot veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid realiseert.*

### §3. Uitzonderingsmaatregel:

Voor woningen en kamers waarvoor de vergunning door een erkende residentiële zorgvoorziening of erkende sociale huisvestingsmaatschappij wordt aangevraagd of door hun gevolmachtigde wordt aangevraagd, blijven de erkennings- en/of subsidiëringsnormen en derhalve, indien van toepassing, ook de minimale oppervlakte-eisen per specifieke categorie gelden. Deze woningen en kamers dienen dan ook niet te voldoen aan de oppervlakte normen zoals in dit artikel voorzien.

*Gebouwen waarvoor bij wet, decreet of besluit specifieke veiligheids- en/of kwaliteitsnormen werden vastgelegd, gericht op de vloeroppervlakte,, kunnen afwijken op de minimale oppervlakenormen in deze paragraaf. Het bewijs van erkenning en/of subsidiëring afgeleverd door de bevoegde overheid moet bij de vergunningsaanvraag worden gevoegd. Ook wat betreft internaten van scholen e.d. kan afgeweken worden.*

Indien het project in het kader van de verplichtingen van het decreet 'Grond- en Pandenbeleid' een bescheiden woonaanbod moet voorzien, gelden de minimale oppervlakenormen zoals gesteld in dit artikel, niet voor deze woongelegenheden. De overige woningen moeten wel beantwoorden aan de vereisten uit §1.

## Artikel 2: Woningmix

§1. Bij nieuwbouw of herbouw van meergezinsgebouwen met 5 of meer woningen, het opdelen van een woning of meergezinsgebouw in 5 of meer woningen of de functiewijziging naar 5 of meer woningen, moet de gemiddelde netto vloeroppervlakte van alle zelfstandige woningen minimaal 80 m<sup>2</sup> bedragen . Wanneer een project zoals vermeld in de vorige zin verder wordt verbouwd, moet de gemiddelde netto vloeroppervlakte van alle zelfstandige woningen minimaal 80 m<sup>2</sup> blijven bedragen.

*De gemiddelde netto-vloeroppervlakte ligt op minimaal 80 m<sup>2</sup>. Dit komt overeen met een zelfstandige woning met 2 slaapkamers. Deze woonvorm is nodig om starters en beginnende gezinsuitbreidingen de mogelijkheid te geven om in de stad een woonaanbod te vinden. Omdat het gemiddelde op minimaal 80 m<sup>2</sup> wordt gelegd, betekent dit dat in een mix met kleinere zelfstandige woningen ook zelfstandige woningen met 5 en meer slaapkamers moeten geïntegreerd worden. Hierdoor ontstaan naast zelfstandige woningen voor starters ook grotere zelfstandige woningen voor gezinnen met kinderen. Kamers zijn geen zelfstandige woning en vallen dus buiten deze voorwaarde.*

*Indien er afwijkingen gemotiveerd zijn toegestaan op de minimale vloeroppervlakte van een woning, wordt bij de berekening van de gemiddelde vloeroppervlakte deze afwijking in rekening gebracht voor de berekening van een gewogen gemiddelde.*

### §2. Uitzonderingsmaatregel:

Voor woningen en kamers waarvoor de vergunning door een erkende residentiële zorgvoorziening of erkende sociale huisvestingsmaatschappij wordt aangevraagd of door hun gevolmachtigde wordt aangevraagd, blijven de erkennings- en/of subsidiëringnormen en derhalve, indien van toepassing, ook de minimale oppervlakte-eisen per specifieke categorie gelden. Deze woningen en kamers dienen dan ook niet te voldoen aan de oppervlakte normen zoals in dit artikel voorzien.

*Gebouwen waarvoor bij wet, decreet of besluit specifieke veiligheids- en/of kwaliteitsnormen werden vastgelegd, gericht op de vloeroppervlakte,, kunnen afwijken op de minimale oppervlakenormen in deze paragraaf. Het bewijs van erkenning en/of subsidiëring afgeleverd door de bevoegde overheid moet bij de vergunningsaanvraag worden gevoegd. Ook wat betreft internaten van scholen e.d. kan afgeweken worden.*

Indien het project in het kader van de verplichtingen van het decreet 'Grond- en Pandenbeleid' een bescheiden woonaanbod moet voorzien, gelden de minimale oppervlakenormen zoals gesteld in dit artikel, niet voor deze woongelegenheden. De overige woningen moeten wel beantwoorden aan de vereisten uit §1.



### Artikel 3: Beschermen van eengezinswoning

§1. Een te beschermen eengezinswoning is een eengezinswoning waarvan de vergunde of vergund geachte situatie van de totale vloeroppervlakte op het moment van de inwerkingtreding van deze BGO maximum 350 m<sup>2</sup> BVO bedraagt, inbegrepen eventuele complementaire functies. De complementaire functies zijn de functies die volgens artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen vrijgesteld zijn van vergunning.

*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.*

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

§3. 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 m<sup>2</sup> en met een aansluitende buitenruimte van minimum 15 m<sup>2</sup> gerealiseerd wordt.

§4. 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 350m<sup>2</sup> die verkregen werd door het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw om te vormen tot een meergezinsgebouw.*

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

§6. 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 130m<sup>2</sup> 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.*

§7. In de vervangende nieuwbouw van - al dan niet te beschermen - ééngezinswoningen moet opnieuw minstens één zelfstandige wooneenheid per gesloopte eengezinswoning worden gerealiseerd van minimaal 130 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte met een aansluitende buitenruimte van minimum 15 m<sup>2</sup>.

*Indien de gesloopte eengezinswoning kleiner was dan 130 m<sup>2</sup> en er omwille van de kenmerken van het perceel en vanuit goede ruimtelijke ordening geen woning kan gerealiseerd worden van 130m<sup>2</sup> kan op deze paragraaf afgeweken worden.*

- §8. In de vervangende nieuwbouw van een meergezinsgebouw moet per gesloopte zelfstandige wooneenheid van 130 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte opnieuw een zelfstandige woning van minimaal 130 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte met een aansluitende buitenruimte van minimum 15 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.
- §9. Afwijkingmogelijkheid: afwijkingen op dit artikel naar oppervlakte zijn niet mogelijk, tenzij expliciet vermeld in de betreffende paragraaf. Een uitzondering op dit artikel kan gemotiveerd door het college toegekend worden omwille van een uitbreiding van een naastliggende economische activiteit of gemotiveerd worden vanuit een maatschappelijk nood.

*In uitzonderlijke gevallen kan een huis toch gesupprimeerd worden. Dit is bijvoorbeeld gemotiveerd mogelijk indien dit gebouw de uitbreidingsmogelijkheden verhindert van de naastliggende functie en die noodzakelijk zijn om deze activiteit te kunnen verder zetten. Dit kan het geval zijn bij de uitbreiding van bijvoorbeeld een school of hotel.*

#### Artikel 4: Spreiding en functiemix kamers

- §1. Op de percelen gelegen in het "afgebakend gebied voor kamers" mag er bij nieuwbouw, herbouw of verbouw het aantal vergunde of vergund geachte kamers niet vermeerderd worden. Kamers in woonzorgcentra, jeugdzorgcentra, internaten enz. kunnen hiervan afwijken. Wanneer een eigenaar vóór 1 januari 2009 een woning heeft ingedeeld met het doel studentenhuisvesting te creëren, kan de vergunningverlenende overheid rekening houden met onderstaande voorwaarden om alsnog een stedenbouwkundige vergunning toe te kennen wanneer die wordt aangevraagd:
- 1°. Er is geen stedenbouwkundige vergunning toegekend die stelt dat er studentenhuisvesting gecreëerd werd tussen 1 januari 2009 en het moment van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning;
  - 2°. De eigenaar moet door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel aantonen dat de stedenbouwkundige inbreuk dateert van vóór 1 januari 2009. De eigenaar moet daarvoor zelf bewijsstukken (Conformiteitsattest-attest, geregistreerd huurcontract studentenkamer, Contract Kotweb, Vaststelling pandtoezicht, Notariële akte met vermelding aantal studentenkamers,... ) aanleveren.
  - 3°. Het voldoen aan de hoger gestelde afwijkingsvoorwaarden, ontslaat de vergunningverlenende overheid niet van een toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Aanvragen voor woningen die voor 2009 wederrechtelijk werden gecreëerd maar die voor een onaanvaardbare woningdruk zorgen, kunnen op grond van een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening worden afgewezen."

*In verschillende bouwblokken binnen het "afgebakend gebied" (zie definitielijst) in de Kernstad is er een kotdichtheid van 40%. De kotdichtheid wordt bepaald door de verhouding studentenkamers tot het aantal geregistreeerde inwoners. De grens van draagkracht voor deze dichtheid is vastgelegd op 40%. Een hogere dichtheid zorgt voor negatieve gevolgen voor de woon- en leefkwaliteit van de buurt.*

*Binnen het afgebakend gebied voor kamers kunnen de bestaande kamers blijven en verbeterd worden op voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning. In*

gebouwen waar vandaag al kamers voorzien zijn kunnen geen bijkomende kamers ingericht worden. Het huidige aantal blijft dus behouden.



- §2. Voor ruime kamerprojecten niet gelegen in het afgebakend gebied voor kamers en niet gelegen op de afgebakende campusterreinen (zie definitielijst) is per 8 kamers minimaal een zelfstandige woning of een verenigbare levendige functie in de plint verplicht.

*Zo moet in een project met 8 kamers een bijkomende zelfstandige woning worden gerealiseerd. Een project met enkel 8 kamers is dus niet mogelijk. De stad wil pas-afgestudeerden in de stad houden. Om te verhinderen dat ze de stad verlaten krijgen ze de kans om in hun vertrouwde studentenomgeving in een zelfstandige woning te wonen. Deze zelfstandige woning is minimaal 35 m<sup>2</sup> groot. Deze bijkomende zelfstandige woning kan vervangen worden door andere functies als hierdoor een levendige plint ontstaat zoals een handelszaak, strijkatelier, kinderkribbe, handel, ...*

- §3. De §§ 1 en 2 van dit artikel gelden niet voor kamers uitgebaat door een erkende residentiële zorgvoorziening.

*Het bewijs van erkenning en/of subsidiëring moet bij de vergunningsaanvraag te worden gevoegd.*

## Artikel 5: Definities

### Afgebakend gebied voor kamers:

Percelen gelegen aan één van volgende straten:

Ambtmanstraat, Ankerrui even kant nrs. 2 t.e.m. 56, Apostelstraat, Blindestraat, Borzestraat, Boterhamstraat, Cellebroedersstraat, Eikenstraat, Falconplein oneven kant nrs. 1 t.e.m. 57, Falconrui, Frans Halsplein, Generaal Belliardstraat, Gramayestraat, Gratiekapelstraat, Grote Kauwenberg, Hamerplaats, Hessenbrug, Hessenplein, Hessenstraatje, Hoornstraat, Houtenbrug, Huikstraat oneven kant nrs. 1 t.e.m. 53, Israëlietenstraat, Italielei oneven kant nrs. 10 t.e.m. 124, Jan van Lierstraat, Jezusstraat oneven kant nrs., Jozef De Hasquestraat, Kaasbrug, Kattenstraat, Keizerstraat, Kipdorp, Klapdorp, Kleine Kauwenberg, Koepoortbrug, Koningstraat, Korte Brilstraat, Korte Klarenstraat, Korte Noordstraat, Korte Sint-Annastraat, Korte Winkelstraat, Lange Brilstraat, Lange Klarenstraat, Lange Nieuwstraat, Lange Noordstraat, Lange Sint-Annastraat, Lange Winkelstraat, Lansstraat, Markgravestraat, Meir oneven kant nrs. 1 t.e.m. 125, Minderbroedersrui oneven kant nrs. 1 t.e.m. 61, Minderbroedersstraat, Molenbergstraat, Morgenstraat, Mutsaardstraat, Ossenmarkt, Oudeleeuwenrui even kant nrs. 2 t.e.m. 58, Paardenmarkt, Paradijsstraat, Parochiaanstraat, Paternosterstraat, Pieter Van Hobokenstraat, Predikerinnenstraat, Prinsesstraat, Prinsstraat, Pruynenstraat, Raapstraat, Rijnpoortvest, Rodestraat, Roskamgang, Rozenstraat, Sint-Jacobsmarkt, Sint-Jacobstraat, Sint-Katelijnevest oneven kant nrs. 1 t.e.m. 67, Sint-Nicolaasplaats, Stadswaag, Stijfseelrui, Stijfseelstraat, Toog, Twaalfmaandenstraat, Ulrikstraat, Van Boendalestraat, Varkensmarkt, Vekestraat, Venusstraat, Zwanengang.

### Afgebakende campusterreinen:

De afgebakende campusterreinen bestaan uit de campus "Middelheim" en de campus "Drie Eiken" en worden gevormd door volgende straten:

#### a. Campus Middelheim:

Hindenstraat nrs. 1 t.e.m. 27 te 2610 Wilrijk, Lindendreef 1 te 2020 Antwerpen, Middelheimlaan nrs. 1, 59 t.e.m. 71 te 2020 Antwerpen, Prins Boudewijnlaan even kant nrs. 2 t.e.m. 36 te 2600 Berchem, Prinses Josephine Charlottelaan even kant nrs. 8 t.e.m. 18 te 2600 Berchem, Rucaplein nrs. 1 t.e.m. 51, 110 t.e.m. 158, 159 t.e.m. 219, 52-104 te 2610 Wilrijk.

#### b. Campus Drie Eiken:

Dokter Donnyplein even kant nrs. 30 t.e.m. 32, Doornstraat oneven kant nrs. 135 t.e.m. 203 en 331, Edegemsesteenweg nrs. 100, 200, 240, Fort VI-straat nrs. 276, 280, Kerkeveldstraat even kant nrs. 2 t.e.m. 30, Krijgslaan even kant nrs. 28 t.e.m. 46, Universiteitsplein nrs. 1, 5.

### Te beschermen eengezinswoning

Een eengezinswoning waarvan de totale vloeroppervlakte maximum 350 m<sup>2</sup> BVO bedraagt op het moment van de inwerkingtreding van deze BGO, inbegrepen eventuele complementaire functies. De complementaire functies zijn de functies die volgens artikel 2, § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen vrijgesteld zijn

van vergunning. 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.

### Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. Vloerniveaus zijn bij voorbeeld verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van aan het gebouw begrenzend bouwdeel op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto vloeroppervlakte te worden gerekend.

Niet tot de bruto vloeroppervlakte worden gerekend de oppervlakten van:

- uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,50 vierkante meter;
- nissen aan de buitenzijde van het gebouw groter dan 0,50 vierkante meter;
- uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,50 vierkante meter;
- schalmgaten en vides groter dan 4,00 vierkante meter;
- holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,50 meter;
- (dak-)terrassen en daken;
- open brand- of vluchtrampen aan de buitenzijde van het gebouw.

### Constructieoppervlakte

De constructieoppervlakte van een gebouw is de oppervlakte van de horizontale doorsnede van de verticale opgaande bouwdeel, bijvoorbeeld wanden, kolommen, borstweringen, niet toegankelijke schachten, e.d. De constructieoppervlakte moet uit de afwerkmaten ter hoogte van de vloer voor ieder vloerniveau afzonderlijk worden bepaald. De oppervlakte ingenomen door deuropeningen, incidentele nissen en uitsparingen dienen tot de constructieoppervlakte worden gerekend, indien zij kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn. De oppervlakte ingenomen door plinten moet niet tot de constructieoppervlakte worden gerekend.

### Netto vloeroppervlakte

De netto vloeroppervlakte is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzend bouwdeel. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte.

Tot de netto vloeroppervlakte behoren ook:

- de vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand en dergelijke;
- de oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen, zolang de vloeroppervlakte die ze creëren groter is dan 0,50 vierkante meter.

Niet tot de netto vloeroppervlakte behoren:

- de vloeroppervlakten ingenomen doorschouwen, kolommen, leidingkokers;
- niet bewoonbare kelder en -zolder.

### Woning

Of wooneenheid.

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

### Meergezinsgebouw

Of appartementsgebouw.

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.

### Eengezinsgebouw

Of huis. Of eengezinswoning

Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, al dan niet met een andere functie verenigbaar met het wonen, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

### Kamer

Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

### Ruime kamerprojecten

Nieuwbouw- of herbouwprojecten waarbij minstens acht kamers worden gebouwd, verbouwprojecten of functiewijzigingen waarbij het aantal kamers vermeerderd tot minstens acht.

### Studio

Een studio is een kleine zelfstandige woning bestaande uit één verblijfsruimte, meestal bedoeld voor één persoon. De ene verblijfsruimte van de woning doet dienst als woon- en slaapkamer.

### Studentenkamer

Kamer exclusief bestemd voor de huisvesting studenten

### Zelfstandige woning

Woning die beschikt over wc en bad/douche en kookgelegenheid.

