

## Opsplitsen van woningen in de centrumsteden

**Mercedes Van Volcem**

*Vlaams parlamentslid*

*Voorzitter commissie Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering en Stedenbeleid*

*Lid commissie Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen*

Wetgeving kan bepalend zijn voor de evolutie die steden doormaken. In het bijzonder bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheden van het opsplitsen van woningen, merkt men in sommige steden een gebrekkige kwaliteit van deze panden (vb. inzake leefbaarheid). Tegelijk merken we dat de betaalbaarheid van woningen in bepaalde gebieden onder druk komt. Gezien de gezinsverdunding zijn dan weer heel wat mensen bereid om minder groot te wonen. In een aantal opzichten kan opsplitsen een meerwaarde zijn.

Alleen al onder de centrumsteden heerst een enorme verscheidenheid aan reglementen met evenveel invalshoeken. Om een doortastend beleid in de stad mogelijk te maken is een accuraat beeld nodig van de huidige wetgeving. Met deze studie deed ik een poging om een kwalitatief overzichtelijk document samen te stellen. Dit als basis voor verder debat.

### **Algemene regel**

Een huis opdelen in appartementen, kamerwoningen of studio's is altijd en overal vergunningsplichtig, zelfs als je hiervoor geen bouwwerken uitvoert. De enige uitzondering hierop is de regeling van het zorgwonen.

Het verbouwen van een woning tot zorgwoning, zonder uitbreiding en zonder dat dit gepaard gaat met constructieve werken, is vrijgesteld van de vergunningsplicht. Het verbouwen van een woning tot zorgwoning zonder uitbreiding maar met constructieve werken is meldingsplichtig.

Afhankelijk van de stad zijn er specifieke bouwverordeningen van toepassing. We pogen om een kwalitatief overzicht te verschaffen, die tevens voldoende compact is zodat ze vergelijking toelaat tussen de verschillende centrumsteden.

## Aalst

Vanaf 1 november 2014 trad de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen in werking. Deze verordening bevat voorschriften die je moet volgen, wanneer je een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt over het creëren of wijzigen van meergezinswoningen.

Een bestaande ééngezinswoning opdelen in meerdere woonegelegenheden kan **niet** worden toegestaan indien de totale vloeroppervlakte van dit pand **minder dan 250 m<sup>2</sup>** bedraagt.

Het **samenvoegen** van meerdere ééngezinswoningen met als doel het creëren van een meergezinswoning is **niet toegestaan, tenzij** het gaat om **vervangingsniewbouw**.

Bij elke meergezinswoning bestaande uit maximaal 5 woonegelegenheden dient minstens 1 parkeerplaats per woonelegenheden te worden voorzien. Vanaf 6 woonegelegenheden geldt de norm van minstens 1,3 parkeerplaatsen per woonelegenheden.

Er zijn nog aantal normen wat betreft: voorzien fietsberging, afvalruimte, oppervlakte binnen en buitenruimte, verlichting en verluchting, etc. Voornamelijk van toepassing bij nieuwbouw en of vervangingsbouw.

Bepaalde afwijkingen kunnen aangevraagd worden bij aanvraag stedenbouwkundige vergunning.

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen.

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Aalst: **8**  
(nldr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Antwerpen

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd op 9 oktober 2014.

Het opdelen van een **woning met een buitenruimte van meer dan 15 vierkante meter** in meerdere woongelegenheden is principieel niet toegelaten, **tenzij** na opdeling tenminste **één woongelegenschap** met een netto-vloeroppervlakte **van minstens 100 vierkante meter met een aansluitende buitenruimte van minstens 15 vierkante meter** behouden blijft. Dit artikel is ook van toepassing bij het samenvoegen van meerdere percelen of bij uitbreiding van het bouwvolume.

Omdat een gezin een kleinere ruimtebehoefte kan krijgen, bv. omdat de kinderen het huis uit zijn, wordt het opsplitsen van woningen in beperkte mate toegelaten.

Bij gebouwen met een voorgevelbreedte van meer dan 8 meter moeten autostal- en autoparkeerplaatsen voorzien worden in volgende gevallen: indien het een nieuwbouw, een herbouw en/of een **vermeerdering van het aantal woongelegenheden** ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een vermeerdering van het aantal woongelegenheden dienen enkel de bijkomende woongelegenheden aan de normen van onderdeel 2° te voldoen.

	centrumgebied	centrumschil	overig gebied
Woonproject met maximaal 5 wooneenheden	<b>1 / woning</b>	1 / woning	1 / woning
Woon- of gemengd project met meer dan 5 wooneenheden: - woningen > 90m <sup>2</sup> - woningen (60m <sup>2</sup> t/m 90 m <sup>2</sup> ) - woningen < 60m <sup>2</sup>	- 1,35 / woning - 1,2 / woning - 1,05 / woning	- 1,55 / woning - 1,35 / woning - 1,1 / woning	- 1,8 / woning - 1,55 / woning - 1,25 / woning
Sociale koopwoning	1 / woning	1 / woning	1 / woning
Sociale huurwoning	0,6-0,9 / woning	0,6-0,9 / woning	0,75-0,9 / woning
Kamerwoning / studentenkamer	0,15 / kamer	0,25 / kamer	0,25 / kamer
Assistentiewoning	0,4 / kamer	1 / kamer	1,1 / kamer
Woonzorgcentrum	0,6 / wooneenheid	0,6 / wooneenheid	0,6 / wooneenheid

Indien het verplichte aantal autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen zoals opgelegd in §1, 2° van dit artikel niet gerealiseerd kunnen worden, moet per niet-gerealiseerde autostal- en/of autoparkeerplaats hiervoor een **financiële compensatie** betaald worden van €5.000 per parkeerplaats.

Uiteraard moeten bij opsplitsing de ruimtes aan andere eisen van stedenbouwkundige verordening voldoen, aangezien je een vergunning moet aanvragen. Zo zal je bij opsplitsen voor elke bijkomende woongelegenschap ook **fietsparkeerplaats** moeten voorzien.

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen.

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Antwerpen: **6**  
(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Brugge

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd op 25 januari 2011.

De stad definieert opsplitsen als 'in een huis meerdere los van elkaar bestaande functies organiseren.'

Deze handelingen worden **niet als opsplitsen beschouwd** :

- \* het inrichten van een ruimte voor vrij beroep, kantoorfunctie, dienstverlening geïntegreerd in een woongegelegenheid, ondergeschikt aan de woonfunctie.
- \* het inrichten van één appartement boven de handelszaak.
- \* het inrichten van kamers als gastenkamers, geïntegreerd in de woongegelegenheid.
- \* het inrichten van kamers als studentenkamers, geïntegreerd in de woongegelegenheid.
- \* het inrichten van studentenkamers boven een handelsgeleijkvloers in een handelsstraat.

Deze handelingen worden **wel als opsplitsen beschouwd** :

- \* het inrichten van meerdere woongegelegenheden (appartementen, studio's)
- \* het inrichten van studentenkamers die niet in de woongegelegenheid geïntegreerd zijn, met uitzondering van studentenkamers boven een geleijkvloerse handelszaak in een handelsstraat in de binnenstad.

Het horizontaal opsplitsen van een pand kan slechts toegelaten worden voor zover er geen stedenbouwkundige of kunsthistorische overwegingen zijn die het opsplitsen ontoelaatbaar maken.

Een pand kan **slechts opgesplitst worden** in volgende gevallen:

- a. als het minstens **drie volwaardige bouwlagen** heeft en ook minstens **180m<sup>2</sup> totale vloeroppervlakte**
- b. als het slechts **twee volwaardige bouwlagen** heeft en ook **minimum 260 m<sup>2</sup> totale vloeroppervlakte**

Voor de berekening van de totale vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met het hoofdvolume inclusief aanbouwen; losstaande bijgebouwen worden niet meegerekend.

Er kan geen toelating worden verleend voor het horizontaal opsplitsen van een woonentiteit die samengevoegd is met een ander pand, ook niet wanneer zo de minimale vloeroppervlakte wordt bereikt.

Onverminderd de vergunningsplicht, kan er afgeweken worden van bovenvermelde bepalingen, in functie van het inrichten van studentenkamers, in volgende gevallen:

- a. in alle panden met meer dan 180m<sup>2</sup> totale vloeroppervlakte
- b. in hoekpanden zonder potentiële buitenruimte bij de woongegelegenheid. Onder potentiële buitenruimte dient hier verstaan de private buitenruimte die bij de woning/woonentiteit kan gevoegd worden en die ontstaat na sloop van bestaande bijgebouwen die geen wezenlijk of functioneel deel uitmaken van de woning.

Bij elk project met een woonfunctie zijn bijgevolg eigen en **voldoende parkeerplaatsen noodzakelijk**. Dit dient te gebeuren op het terrein van het bouwperceel. Voor een meergezinswoning zijn dat **1,33 parkeerplaatsen** en **1,33 fietsstallingen** per wooneenheid. Een compensatie betalen bij het niet realiseren van parkeerplaatsen is niet aan de orde in Brugge.

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen.

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Brugge: **7**  
(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Genk

In de stad Genk gelden 4 gemeentelijke verordeningen: [gemeentelijke verordening m.b.t. beplantingen](#), de [gemeentelijke parkeerverordening](#), de [gemeentelijke verordening m.b.t. reclame](#) en de [gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bouwvrije strook](#). Er is dus geen specifieke stedenbouwkundige verordening betreffende het opsplitsen van woningen.

De parkeerverordening stelt het volgende:

Indien door de verbouwingswerken **bijkomende woongelegenheden** ontstaan, gelden **dezelfde regels als voor nieuwbouw**, voor elke bij gecreëerde woongelegenheden.

Concreet betekent het dat voor meergezinswoningbouw (uitgezonderd kamerwoningen) het volgende geldt:

\* Voor elke woongelegenheden van minder dan 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte (buitenmuren en terrasoppervlakten niet meegerekend), dient **minimum 1 parkeerplaats** voorzien te worden. Voor woningen van meer dan 150 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte dient 1 parkeerplaats voorzien te worden per begonnen schijf van 150 m<sup>2</sup>.

\* Voor een appartementsgebouw vanaf 3 woongelegenheden dient per woongelegenheden **minstens één autobergplaats** voorzien te worden;

\* Voor een appartementsgebouw vanaf 5 wooneenheden dienen de autobergplaatsen verplicht ondergronds voorzien te worden. Indien dit omwille van technische redenen of omwille van de specifieke perceelsconfiguratie niet mogelijk is kunnen maximaal 4 autobergplaatsen bovengronds voorzien worden (behoudens andersluidende voorschriften in een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning) indien dit niet resulteert in een overbezetting van het perceel. Voor de overige ontbrekende parkeerplaatsen zal het belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen worden toegepast. Dat stelt dat je per ontbrekende parkeerplaats 6.500 euro moet betalen om vrijgesteld te worden. Bij gebouwencomplexen voor bejaarden, volstaat één parkeerplaats per 3 woningen.

Details van parkeerverordening [hier](#) te raadplegen

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Genk: **4**

(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

### Extra:

Binnen haar werkingsgebied (13 gemeenten in Midden-Limburg en Haspengouw) onderzocht het Infocentrum Wonen van Stebo in samenwerking met de provincie Limburg de kansen en knelpunten bij het opsplitsen van woningen. Dit resulteerde in het document: ["Richtlijnen voor de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden."](#)

## Gent

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd op 1 oktober 2014.

Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning. Een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de totale **vloeroppervlakte** van de eengezinswoning **maximum 250 m<sup>2</sup>** bedraagt.

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit. 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.

Eveneens verboden is het omvormen tot een meergezinswoning van een eengezinswoning die cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

- de totale vloeroppervlakte bedraagt meer dan 250 m<sup>2</sup>
- en deze oppervlakte werd bekomen door het (al dan niet vergund) samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw.

Elke nieuwe meergezinswoning moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> bevatten.

Elke nieuwe meergezinswoning, die ontstaat:

- na het slopen van een te beschermen eengezinswoning met buitenruimte
- na verbouwing van een eengezinswoning met een totale vloeroppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> met buitenruimte
- na het slopen van een meergezinswoning met buitenruimte

moet over een buitenruimte beschikken die rechtstreeks toegankelijk is voor de woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.

Indien er op het gelijkvloers van de nieuwe meergezinswoning een andere functie dan wonen aanwezig is, mag - mits de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad - een terras met een oppervlakte van minstens 20 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden op een hogere verdieping, in plaats van de verplicht te realiseren buitenruimte.

Elke **bestaande meergezinswoning** waarvan het **aantal woonentiteiten verhoogt**, moet minstens één **woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>** bevatten.

Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke **fietsenberging(en)**. Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn.

De Stad Gent volgt als richtlijn dat elk project met een meergezinswoning minimaal in 1 parkeerplaats per appartement voorziet. Die parkeerplaatsen komen op eigen terrein, bij voorkeur

ondergronds. In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is geen boetesysteem opgenomen voor ontbrekende parkeerplaatsen. Afgaande op het 'parkeerplan Gent 2020' wil men 25 000 tot 20 000 euro 'boete' vragen voor het niet-realiseren van de parkeer eis.

### **Woningtypetoets**

De woningtypetoets Gent biedt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn, en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Hoewel meergezinswoningen in sommige gevallen wel op hun plaats kunnen zijn, wil Gent erover waken dat ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en - als zij dit wensen - een kwaliteitsvolle woning met tuin of terras kunnen vinden. Meergezinswoningen zijn uiteraard nog mogelijk. Maar Gent wil de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk behouden en plaatsmaken voor nieuwe eengezinswoningen. De woningtypetoets is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen  
Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Gent: **9**  
(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)



## Hasselt

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd op 11 augustus 2011.

De stedenbouwkundige verordening geldt voor de nieuwbouw van twee- of meergezinswoningen en voor het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van bestaande constructies met het oog op het realiseren van twee- of meergezinswoningen.

Elke meergezinswoning met **max. 2 wooneenheden** zal op zijn minst moeten beantwoorden aan volgende randvoorwaarden:

- een directe toegang tot het openbaar domein: dit houdt in dat de toegang zich bevindt in de voorgevel of in de zijgevel (tot max. 10m achter de bouwlijn).
- een open buitentrap is niet toegelaten als toegang.
- er moet een duidelijke scheiding zijn tussen de wooneenheden
- elke woongelegenheden moet minstens voldoen aan de omschreven kwaliteitsvoorschriften.
- de tuin is optimaal bruikbaar en bereikbaar voor de gelijkvloerse wooneenheid

**Per wooneenheid** moet **één parkeerplaats op de eigen kavel** voorzien worden.

Omwille van de specifieke ruimtelijke context, de bestaande bebouwing, de beperkingen van het eigen perceel, kan afgeweken worden van deze verplichting. Hiervoor moet een motivatienota worden opgemaakt. Indien naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn dan moet in functie van aard en omvang van deze bestemming het aantal parkeerplaatsen aangepast worden.

Elke meergezinswoning met **meer dan twee wooneenheden** zal op zijn minst moeten beantwoorden aan volgende randvoorwaarden:

- een directe toegang tot het openbaar domein: dit houdt in dat de toegang zich bevindt in de voorgevel of in de zijgevel (tot max. 10m achter de bouwlijn).
- een open buitentrap is niet toegelaten als toegang.
- er moet een duidelijke scheiding zijn tussen de wooneenheden
- elke woongelegenheden moet minstens voldoen aan de omschreven kwaliteitsbepalingen.
- elke gelijkvloerse wooneenheid beschikt over een optimaal bruikbare en bereikbare tuin.

Per wooneenheid moet **één parkeerplaats** voor bewoners op de eigen kavel voorzien worden. Deze dienen **ondergronds** te worden voorzien. Per 3 wooneenheden moet bijkomend één parkeerplaats voor bezoekers voorzien worden. Per wooneenheid moeten **minimum 2 fietsstallingen** voorzien worden. Deze kunnen al of niet gemeenschappelijk voorzien worden en zijn alleszins overdekt en afsluitbaar.

Afkopen van de parkeereisen lijkt in Hasselt niet van toepassing.

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Hasselt: **7**

(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Kortrijk

Een bestaande **eengezinswoning** of een eengezinswoning die ontstaat na samenvoeging, bij nieuwbouw, uitbreiding of verbouwing, met een bruto-vloeroppervlakte van **meer dan 90 m<sup>2</sup> en minder dan 250 m<sup>2</sup>** én die beschikt over een tuin of een potentiële tuin, mag niet gebruikt worden als of omgevormd worden tot meergezinswoning of kamerwoning, dergelijke woningen worden verder 'te behouden eengezinswoningen' genoemd.

Een eengezinswoning met een bruto-vloeroppervlakte van **meer dan 250m<sup>2</sup>** kan opgesplitst worden indien aan elk van volgende eisen voldaan wordt: (1) de meergezinswoning moet **minstens één** zelfstandige **woning** met een minimale totale bruto-vloeroppervlakte **van 90 m<sup>2</sup>** bevatten; (2) Deze zelfstandige woning moet aansluiten op en een functioneel bruikbare relatie hebben met een tuin. (3) Per zelfstandige woning van 90 m<sup>2</sup> met een rechtstreeks aansluitende tuin kan de meergezinswoning **niet meer dan drie kamers**/niet-zelfstandige woningen of twee andere zelfstandige woningen tellen.

Elke meergezinswoning, die wordt gebouwd of verbouwd of die ontstaat na splitsing van een eengezinswoning, moet bestaan uit een menging van woontypes (éénslaapkamer-, tweeslaapkamerappartementen, ...). Wanneer 6 of meer woongelegenheden voorzien worden, mag hoogstens de helft van het voorziene aantal woningen uit éénslaapkamerappartementen bestaan. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op deze bepalingen.

Voor een nieuwbouw eengezinswoning van minder dan 200m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte: 1 autostaanplaats en 2 fietsstaanplaatsen. Voor een nieuwbouw eengezinswoning van meer dan 200m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte: 2 autostaanplaatsen en 2 fietsstaanplaatsen. Voor een **meergezinswoning** met **minstens 5 woningen** moeten **1,33 autostaanplaatsen** en 1,33 fietsstaanplaatsen per woongelegenheden voorzien worden. Indien je een woning opsplitst naar minder dan 5 eenheden is er voorlopig geen parkeerplaatsvereiste.

De Stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingvergunningen (zeg maar alle aanvragen voor het bouwen van welke woonvorm dan ook) de zogenaamde **woningtypetoets**.

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Kortrijk: **8**

(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Leuven

Algemene bouwkundige verordening vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2013

De regels over het opdelen, samenvoegen en functiewijziging van woningen zijn van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Leuven, met uitzondering van:

- het kernwinkelgebied
- panden waar vandaag reeds (bij het in werking treden van deze wijziging) een vergunde of vergund geachte horecafunctie is gevestigd.

Het is **verboden om een eengezinswoning op te delen** in meerdere wooneenheden. Op het verbod wordt een **uitzondering** gemaakt indien na opdeling één eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan **110 m<sup>2</sup>** en met een aaneengesloten **individuele private buitenruimte** van meer dan **16 m<sup>2</sup>**, en indien het aantal bijkomende wooneenheden wordt beperkt tot ten hoogste drie kamers of **één andere woning**. Deze moeten uiteraard voldoen aan de normen omschreven in de stedenbouwkundige verordening en toepasselijke decreten en wetten voor wonen.

Op het vermelde verbod wordt ook de **uitzondering** gemaakt voor eengezinswoningen met een netto vloeroppervlakte van meer dan **300m<sup>2</sup>**, indien na opdeling één grondgebonden woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m<sup>2</sup> en met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup> (verder hoofdwooneenheid genoemd), en indien de gemiddelde vloeroppervlakte van alle wooneenheden na opdeling 90m<sup>2</sup> bedraagt.

Het is verboden om een woning die deel uitmaakt van een **meergezinswoning** op te delen in meerdere wooneenheden. Op het verbod wordt een uitzondering gemaakt indien na opdeling één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m<sup>2</sup> (verder hoofdwooneenheid genoemd), bewoond door de eigenaar (of de houder van een ander zakelijk recht), en indien het aantal bijkomende wooneenheden wordt beperkt tot ten hoogste één bijkomende wooneenheid, die ontsloten wordt via de hoofdwooneenheid en eventueel gebruik maakt van een aantal voorzieningen van de hoofdwooneenheid. Deze opdeling wordt steeds tijdelijk vergund voor een termijn van maximaal 5 jaar. Na deze termijn moet een nieuwe vergunning aangevraagd worden.

Bij opsplitsing moeten bijkomende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform volgende bepaling. Er wordt rekening gehouden met de aanwezige woonoppervlakte, per 150 m<sup>2</sup> bestaande woonoppervlakte mag er één wooneenheid beschouwd worden die in mindering gebracht wordt voor de berekening van de nodige parkeerplaatsen. Algemeen geldt dat er 1 parkeerplaats per bijkomende wooneenheid gerealiseerd moet worden. Per schijf van 3 (extra) wooneenheden of studio's dient 1 extra parkeerplaats voorzien te worden. Indien de wooneenheden zich bevinden in het kernwinkelgebied zijn geen parkeerplaatsen nodig.

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen. Details van de parkeerverordening [hier](#).

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Leuven: **7**

(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Mechelen

Mechelen kent een specifieke stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie wonen sedert 2006. Deze is nu omvat in de algemene stedenbouwkundige verordening laatst gewijzigd en goedgekeurd in april 2015.

Het reglement heeft een **welomlijnd toepassingsgebied**. De verordening is van toepassing op elke ééngezinswoning gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen. De volgende **uitzonderingen** gelden.

- a) Elke ééngezinswoning die gelegen is in de volgende straten: - Adegemstraat (van Korenmarkt tot Zwaanstraatje (nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10) - Befferstraat - Blauwhondstraat - Borzestraat - Botermarkt - Bruul - Désiré Boucherystraat - Geitestraat - Graaf Van Egmontstraat - Grootbrug - Grote Markt - Guldenstraat - Hanswijkstraat nrs. 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 12 - Hoogstraat - Hallestraat - Hendrik Consciencestraat - Ijzerenleen - Kardinaal Mercierplein - Koning Albertplein - Korenmarkt - Nauwstraat - Nieuwwerk - Onder-den-Toren - Onze- Lieve- Vrouwestraat - Scheerstraat - Schoenmarkt - Steenweg - Veemarkt - Vijfhoek - Vismarkt - Vleeshouwersstraat - Zandpoortvest (van nr. 6 tot en met nr. 70)
- b) Elke **ééngezinswoning waarvan het hoofdgebouw de volledige perceelsoppervlakte inneemt**.
- c) Bij de herbouw van woningen die deel uitmaken van een site waar vanuit stedenbouwkundig oogpunt een gewijzigde configuratie van de gebouwen aangewezen is, mits het nieuwe project minstens eenzelfde aantal wooneenheden telt met een minimale oppervlakte van 135 m<sup>2</sup> en een gevelbreedte van 6 meter.
- d) Bij woningen waarvan de opdeling vergund werd, dan wel vermoed wordt vergund te zijn. De opdeling die vergund werd dan wel vermoed worden vergund te zijn valt niet onder dit uitzonderingsartikel.
- e) Bij projecten die vallen onder cohousing is er enkel vrijstelling voor wat betreft opdelingsregels. De regels voor functiewijziging zijn wel van toepassing op deze projecten.

Het is niet toegelaten om een woongelegheden die beschikt over een binnenoppervlakte van **minder dan 200 m<sup>2</sup>** op te delen in meerdere woongelegenheden.

Woningen met een binnenoppervlakte tussen 200 m<sup>2</sup> en 450 m<sup>2</sup> kunnen, mits naleving van de voorwaarden gesteld in dit artikel, opgedeeld worden. De vereisten betreffende de woonkwaliteit blijven van toepassing op elk van de woongelegenheden.

- Er kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte voorzien worden, op voorwaarde dat één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135 m<sup>2</sup> en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m<sup>2</sup> behouden blijft.
- Per bijkomende schijf van 100 m<sup>2</sup> binnenoppervlakte kan één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte worden voorzien, indien één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135 m<sup>2</sup> en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m<sup>2</sup> behouden blijft.
- Maximaal in één bijkomende schijf van een binnenoppervlakte van 100 m<sup>2</sup> kan worden voorzien in studentenkamers in plaats van één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte, indien één

zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135 m<sup>2</sup> en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m<sup>2</sup> behouden blijft.

Het mengen van een grondgebonden woning met appartementen en studentenkamers kan niet.

Voor meergezinswoningen dient per wooneenheid het volgende voorzien:

- Indien gelegen in 'binnenstad en stationsomgeving': **1,3 parkeerplaatsen en min. 2 fietsenstallingen**, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2e kamer).
- Gelegen in overig gebied: **1,5 parkeerplaatsen en min. 2 fietsenstallingen**, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf 2e kamer)

Indien de wooneenheden zich bevinden in het kernwinkelgebied én beperkt zijn tot 3, dienen geen parkeerplaatsen te worden aangelegd. Voorgaande normen zijn niet van toepassing op cohousing. De beschrijvende nota bij de aanvraag dient een motivering te bevatten betreffende het voorgestelde aantal parkeerplaatsen.

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen.

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Mechelen: **7**

(nvdv. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Oostende

Navraag gedaan bij de schepen van de stad. Momenteel is er nog geen reglement van toepassing betreffende het opsplitsen van woningen in de stad. Er moet uiteraard een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd. Voor parkeerplaatsen is er eveneens geen regel.

Momenteel werken de beleidsmakers van de stad aan een nieuwe verordening waarin de opsplitsing niet meer mogelijk wordt als niet voldaan is aan bepaalde criteria. De verordening zou opgesteld worden naar analogie van de woning type toets van de stad Gent.

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Oostende: 0  
(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Roeselare

Roeselare beschikt an sich niet over een stedenbouwkundige verordening. Wel is er een reglement 'stedenbouwkundige verordening **parkeren**' hernieuwd en goedgekeurd op de gemeenteraad van 20 april 2015 die geldt bij het opsplitsen van woningen. Indien door een substantiële verbouwing bijkomende woongelegenheden ontstaan, dan gelden voor **deze dezelfde regels als voor nieuwbouw**.

Voor die regels heeft de stad **2 zones** afgebakend waar andere regels gelden. Zone 1 komt overeen met de meest voorkomende centrumstraten. Zone 2 met de periferie daarbuiten. In zone 1 hoeven geen bijkomende parkeergelegenheid gecreëerd te worden. In zone 2 is dat voor het opsplitsen van een woning (verbouwing) **1 parkeerplaats per bijkomende woongelegenheden**. Bij het realiseren van meergezinswoningen is dat 1,33 parkeerplaatsen. Per bijkomende woongelegenheden dienen zowel in zone 1 als in zone 2 twee fietsparkeerplaatsen voorzien te worden.

Het afkopen van parkeerplaatsen door het betalen van een vergoeding aan het stadsbestuur werd sedert 2015 teruggefloten. Ervoor kon je 10 000 euro betalen. Nu is de optie tot afkopen niet meer mogelijk.

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen.

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Roeselare: **4**

(nvdv. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Sint-Niklaas

Sint-Niklaas heeft een specifieke stedenbouwkundige verordening 'huisvestingsverordening' vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2008.

Deze verordening stelt expliciet dat je **eengezinswoningen kleiner dan 135m<sup>2</sup> niet kan opsplitsen**. Voor **eengezinswoningen** tussen de **135m<sup>2</sup> en 250m<sup>2</sup>** mag je **één bijkomende woongelegenheden** creëren van maximaal 45m<sup>2</sup> (studio of appartement met 1 slaapkamer). Is je eengezinswoning **groter dan 250m<sup>2</sup>** dan mag je het **aantal woongelegenheden** naar keuze wijzigen. Voor elke meergezinswoning met een woonoppervlakte van meer dan 250m<sup>2</sup> mag voor maximaal de helft de oppervlakte uit studio's (minstens 30m<sup>2</sup>) en kamers (minstens 18m<sup>2</sup>) bestaan.

Vervangingsnieuwbouw van eengezinswoning naar meergezinswoning is toegelaten als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de achterbouwlijn van de bestaande ééngezinswoning valt samen met de perceelsgrens
- de kroonlijsthoogte van de aanpalende percelen is minstens één bouwlaag hoger dan de kroonlijsthoogte van de bestaande ééngezinswoning.
- de kroonlijsthoogte van het potentieel te vergunnen gebouw is minstens één bouwlaag hoger dan de kroonlijsthoogte van de bestaande ééngezinswoning.
- de totale woonoppervlakte op het perceel, berekend als de som van de woonoppervlaktes op het gelijkvloers én de verdiepingen en dit binnen het potentieel te vergunnen bouwvolume is meer dan 250m<sup>2</sup>.

Voor meergezinswoningen geldt dat er een **fietsenberging** moet zijn die evenveel fietsen kan stallen als er woningen zijn. Verder gelden nog een aantal regels inzake indeling (vb. berging, oppervlakte kamers, etc.)

Sint-Niklaas heeft geen specifieke verordening wat betreft het aantal parkeerplaatsen. Wel heeft men een algemeen beleid, dat één parkeerplaats per woongelegenheden of 1 per twee studio's vraagt bij het toekennen van bouwvergunningen.

Gemotiveerde aanvragen tot afwijkingen worden behandeld door het college van burgemeester en schepenen.

Details van bouwverordening [hier](#) te raadplegen.

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Sint-Niklaas: **7**

(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)



## Turnhout

Momenteel is er nog geen reglement van toepassing betreffende het opsplitsen van woningen in de stad. Er moet uiteraard een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd. Turnhout hanteert wel een richtlijn waarbij minimale kwaliteitsnormen worden voorgesteld, die voor Turnhout de goede ruimtelijke ordening weerspiegelen.

Daarin wordt bepaald dat men minstens 1 parkeerplaats per woongegelegenheid moet realiseren. Ook een minimum aan fietsparkeerplaatsen moet gerealiseerd worden: 1 plaats per kamer.

Afhankelijk van de ligging (bv. Winkelkerengebied, stationsomgeving) en specifieke situaties (monumenten, onroerend erfgoed, kleine hoekpercelen) kan er gemotiveerd worden afgeweken van het voorzien van parkeerplaatsen bij het opsplitsen van woningen of het bouwen van meergezinswoningen.

Beoordeling voor strengheid opsplitsen in Turnhout: 3  
(nvdr. 0 geen vereisten – 10 onmogelijk streng)

## Overzicht

opsplitsen mogelijk?	woning < 100m <sup>2</sup>	woning > 100m <sup>2</sup> en < 250 m <sup>2</sup>	woning > 250m <sup>2</sup>	Parkeerplaatsseis	Eis fietsen berging	Streng ? score
<b>Aalst</b>	nee	nee	ja	1/woning (>6w =>1,3/w)	ja	8
<b>Antwerpen</b>	nee	ja	ja	1/woning (>5w =>1,35/w of meer)	ja	6
<b>Brugge</b>	nee	nee (vanaf 180m <sup>2</sup> +3 bouwlagen wel)	ja, indien 2 bouwlagen	1,33 per woning	ja	7
<b>Genk</b>	ja	ja	ja	1 per 150m <sup>2</sup>	ja	4
<b>Gent</b>	nee	nee	ja + voorwaarden	1 per woning	ja	9
<b>Hasselt</b>	ja + voorwaarden	ja + voorwaarden	ja + voorwaarden	1 per woning + ondergronds	ja	7
<b>Kortrijk</b>	ja (vanaf 90m <sup>2</sup> niet)	nee (behalve indien geen tuin)	ja + voorwaarden	1 per woning (>5=>1,33)	ja	8
<b>Leuven</b>	nee	ja, wel woning over van 110m <sup>2</sup> met tuin	ja vanaf 300m <sup>2</sup> vrij spel	1 per 150m <sup>2</sup>	ja	7
<b>Mechelen</b>	nee + uitzonderingen	nee + uitzonderingen en vanaf 200m <sup>2</sup>	ja + voorwaarden	1,3 in centrum & 1,5 erbuiten	ja	7
<b>Oostende</b>	ja	ja	ja	geen eis	nee	0
<b>Roeselare</b>	ja	ja	ja	1 in centrum & 1,33 erbuiten	nee	4
<b>Sint-Niklaas</b>	nee	vanaf 135m <sup>2</sup> tot 250 mag 1 woning extra	ja	1 per woning	ja	7
<b>Turnhout</b>	ja	ja	ja	1 per woning	ja	3