



## college van burgemeester en schepenen

Zitting van 31 januari 2017

### Besluit

A-punt

**GOEDGEKEURD**  
Stadsontwikkeling

#### Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester  
de heer Koen Kennis, schepenen; mevrouw Caroline Bastiaens, schepenen; de heer Ludo Van Campenhout, schepenen; de heer Claude Marinower, schepenen; de heer Marc Van Peel, schepenen; de heer Rob Van de Velde, schepenen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepenen; de heer Fons Duchateau, schepenen  
de heer Roel Verhaert, stadssecretaris

1	2017_CBS_00340	<b>Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Studentenhuisvesting' - Proces- en richtnota - Goedkeuring</b>
---	----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Motivering

##### Gekoppelde besluiten

- 2016\_GR\_00450 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Studentenhuisvesting' - Definitieve vaststelling - Goedkeuring
- 2016\_GR\_00685 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - Studentenhuisvesting - Intrekking
- 2016\_CBS\_08774 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Studentenhuisvesting' - Intrekking beslissing. Beleidsrichtlijn - Goedkeuring

##### Aanleiding en context

Op inhoudelijk vlak is het de bevoegdheid van de lokale overheid om een beleid inzake de ruimtelijke ordening van studentenhuisvesting uit te werken en toe te passen in haar vergunningenbeleid.

Inhoudelijk bestaan er geen bezwaren tussen lokale en bovenlokale overheid over het voorgestelde beleid.

Op juridisch vlak is er tussen de lokale en de bovenlokale overheid een meningsverschil in de interpretatie van het te hanteren verordenend instrumentarium.

Daarom wordt het gewenste beleid verankerd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) in plaats van in een stedenbouwkundige verordening.

Aangezien de gemeenteraad op 27 juni 2016 (jaarnummer 450) reeds het voorgesteld beleid inzake de studentenhuisvesting goedkeurde wordt identiek dezelfde beleidsvisie overgenomen.

De uitgangspunten zijn:

- afbakening van bepaalde buurten in de binnenstad waar een standstill van studentenhuisvesting geldt;
- bijkomende studentenhuisvesting kan gerealiseerd worden op de campusterreinen van Middelheim en Drie Eiken;

- buiten bovenstaande gebieden kan studentenhuisvesting worden toegelaten mits bijkomende voorwaarden.

### **Juridische grond**

Art. 2.2.13 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP).

### **Regelgeving: bevoegdheid**

Art. 2.2.13.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zegt dat het college gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaakt en hiervoor de nodige maatregelen neemt.

### **Argumentatie**

In de proces- en richtnota wordt de te behandelen problematiek en het procesverloop voor de opmaak van het RUP opgesteld.

Voorafgaand aan de opmaak van het voorontwerp-RUP wordt het onderzoek verricht om draagvlak te creëren met het beleid, de betrokken stadsdiensten en bovenlokale overheden.

De krachtlijnen voor het RUP zijn:

- Geen uitbreiding van de bestaande studentenhuisvesting in een afgebakend gebied in de kernstad.

In meerdere bouwblokken binnen een afgebakend gebied is er een kottichtheid van 40 procent vastgesteld. De bestaande studentenhuisvesting kan binnen dit gebied blijven en kan verbeterd worden op voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. In gebouwen waar vandaag reeds studentenhuisvesting voorzien is kan geen bijkomende studentenhuisvesting ingericht worden. Het huidige aantal blijft dus behouden.

- Op de afgebakende campusterreinen van Middelheim en Drie Eiken kan er bijkomende studentenhuisvesting gerealiseerd worden.
- In zones buiten het afgebakend gebied en buiten de afgebakende campusterreinen van Middelheim en Drie Eiken, kan studentenhuisvesting worden toegelaten, mits bijkomende voorwaarden.

In de andere gebieden op het grondgebied van stad Antwerpen is bijkomende studentenhuisvesting mogelijk.

Bijkomende voorwaarden zijn er voor projecten waar minstens acht studentenkamers en/of zelfstandige woongelegenheden voor studenten worden gebouwd, verbouwd en/of herbouwd. Deze worden ruime projecten genoemd. Voor deze projecten is een mix van functies verplicht op basis van een tekortenanalyse. Indien uit de tekortenanalyse een tekort blijkt, wordt in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning een mix aan functies op projectniveau verplicht.

Zo kan worden aangeraden dat jeugdwerk, een praktijk voor zelfstandige, een handelszaak, een dienstencentrum of andere functies bij voorkeur geïntegreerd worden in het project.

De mix aan functies op projectniveau kan ook bestaan uit bijkomende zelfstandige woningen voor pas afgestudeerden.

Bij de aanvraag tot verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning wordt een nota met de resultaten van de tekortenanalyse en een voorstel tot mix gevoegd.

### **Financiële gevolgen**

Nee

### **Strategisch kader**

Dit besluit past in de realisatie van volgende 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
      - 1SWN020103PA1977 - RUP studentenhuisvesting

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het college keurt de proces- en richtnota voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Studentenhuisvesting' goed.

### **Artikel 2**

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

## **Bijlagen**

1. 2017\_01\_31\_proces\_richtnota