



RUP

Studentenhuisvesting

proces-richtnota

januari 2017

COLOFON

- **Projectleider**
Ivan Demil
- **Regisseur stadsprojecten**
Filip Smits
- **Directeur Ruimte**
Katlijn Van der Veken
- **Secretariaat**
Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling
Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen
tel +32 3 338 23 81
ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be

1	BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND.....	3
2	PROBLEEMSTELLING	4
3	ONDERZOEKSGBIED	5
	3.1 Te onderzoeken elementen.....	5
	3.2 Te betrekken actoren.....	5
4	ONTWIKKELINGSVISIE.....	6
	4.1 Visie	6
	4.2 Voorschriften	8
5	METHODIEK EN WERKWIJZE.....	10
	5.1 Stap 1: Procesnota - richtnota	10
	5.2 Stap 2: Voorontwerp RUP	10
	5.3 Stap 3: Ontwerp gemeentelijk RUP.....	10
	5.4 Stap 4: organisatie openbaar onderzoek en definitieve vaststelling.....	10
	5.5 Stap 5: Schorsingsmogelijkheid	10
6	TIMING PLANPROCES.....	11
7	HET COMMUNICATIETRAJECT	13
8	PLANNINGSCONTEXT	14
	8.1 Ruimtelijke beleidsplannen.....	14
	8.2 Vlaamse Wooncode en uitvoeringsbesluit.....	15
	8.3 Bouwcode	15
	8.4 Beeldkwaliteitsplan Campuswijk.....	16
9	DEFINITIES.....	18

1 BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND

De stad Antwerpen telt circa 7500 kotstudenten, op een totaal van 45.000 studenten. Het totaal aan studentenhuisvesting wordt geschat op 9.000. Minder dan 20% van de studenten zit op kot. Dit heeft onder andere te maken met de goede bereikbaarheid van de stad Antwerpen met haar omgeving waar de meeste studenten vandaan komen. De stad Antwerpen is geen typische kotstudentenstad.

Sinds enkele jaren is er een licht overschot aan studentenhuisvesting. Vooral degenen die verder verwijderd zijn van de campussen en/of slechte kwaliteit-prijs verhouding hebben staan vaker leeg. Sinds 2012 is er bovendien een sterke kwaliteitsverbetering aan de gang bij bestaande panden. De meeste oudere panden blijven dus bestaan als kwalitatieve studentenhuisvesting.

De buurt rond de universiteit in de binnenstad heeft een hoge clustering van studentenhuisvesting. De verschillende functies (wonen, faciliteiten,..) die hiermee gekoppeld zijn hebben een negatieve impact op het ruimtelijk draagvlak en de leefbaarheid van de buurt. De kotdichtheid van meerdere bouwblokken in deze buurt (kotdichtheid is de verhouding tussen het aantal studentenkamers en het aantal inwoners) bedraagt meer dan 40%.

2 PROBLEEMSTELLING

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor studentenhuisvesting worden vandaag geadviseerd op basis van een richtlijn die dateert van 2011.

In de praktijk werd vastgesteld dat wanneer de dienst vergunningen een negatief advies gaf op de bouwaanvraag voor studentenhuisvesting, dit advies niet altijd werd opgevolgd, omdat het geen bindende waarde heeft. Hierdoor steeg de kottichtheid en kan de goede mix van bewoners en studenten niet gewaarborgd worden

Het is geen sinecure om per bouwaanvraag een juridisch sluitende motivering uit te schrijven.

Om voor heel het grondgebied van de stad Antwerpen de vestiging van studentenhuisvesting te kunnen sturen is het noodzakelijk, de richtlijn te verankeren in een RUP in nauw overleg met de betrokken partners, volgens de procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3 ONDERZOEKSGBIED

3.1 Te onderzoeken elementen

- 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;
- monitoring van het aantal studentenhuisvesting in het type ééngezinswoningen;
- monitoring van de leegstand in studentenhuisvesting en onderzoeken of de principes van de beleidsvisie uitgebreid kunnen worden in de gebieden met 15% leegstand;
- regularisatiemogelijkheid van bestaande studentenhuisvesting: onderzoek of dit kan beperkt worden in de tijd en wat de gevolgen hiervan zijn;
- onderzoek of het standstill principe moet uitgebreid worden naar gans het grondgebied.

3.2 Te betrekken actoren

- Gate 15
- SW – dienst Stedenbouwkundige vergunningen
- SW – afdeling Ruimte
- Samen Leven - Bestuurlijke Handhaving - Pandkwaliteit
- Samen Leven - Bestuurlijke Handhaving – Stadstoezicht
- Kabinet Burgemeester
- Kabinet Onderwijs
- Kabinet Ruimte
- Kabinet Sociale Zaken

4 ONTWIKKELINGSVISIE

4.1 Visie

4.1.1 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.

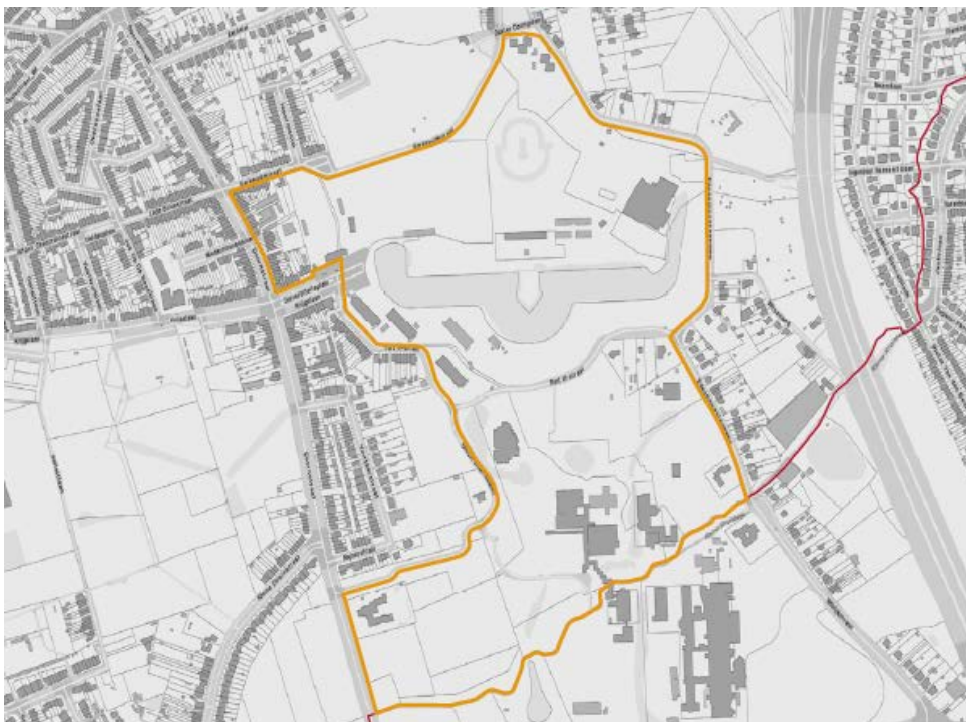


Figuur 1: afgebakend gebied

4.1.2 Op de afgebakende campusterreinen van Middelheim en Drie Eiken kan er bijkomende studentenhuisvesting gerealiseerd worden.



Figuur 2: campus Middelheim



Figuur 3: campus Drie Eiken

4.1.3 In zones buiten het afgebakend gebied en buiten de afgebakende campusterreinen van Middelheim en Drie Eiken , kan studentenhuysvesting worden toegelaten, mits bijkomende voorwaarden.

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

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

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 toegevoegd.

4.2 Voorschriften

4.2.1 Toepassing

De voorschriften zijn van toepassing op alle bestaande en nieuwe studentenhuysvesting gelegen op het grondgebied van de stad Antwerpen, uitgezonderd het havengebied bepaald op basis van de afbakening volgens het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Zeehavengebied Antwerpen (RUP_02000_212_00202_00001).

Het RUP is van toepassing op aanvragen tot verkavelings- en stedenbouwkundige vergunning waarvoor het ontvangsbewijs is afgeleverd op of na de datum van inwerkingtreding van dit RUP.

4.2.2 Verbod nieuwe studentenhuysvesting

Op de bouwblokken gelegen aan één van de straten en huisnummers van het afgebakende gebied mag geen nieuwe studentenhuysvesting ontstaan.

4.2.3 Ruime projecten en tekorten

Voor ruime projecten in overig gebied is een mix van functies verplicht.

Indien uit de tekortenanalyse een tekort blijkt, wordt in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning een mix aan functies op projectniveau geadviseerd.

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 van geringe omvang. Zo kan per groep van vier studio's, appartementen en kamers voor studentenhuisvesting een bijkomende zelfstandige woning van geringe omvang worden gerealiseerd.

Bij de realisatie van negen studio's kan worden aangeraden dat twee bijkomende zelfstandige woningen van geringe omvang, in totaal dus 11 zelfstandige woningen, worden voorzien. Eveneens kan een zelfstandige woning van geringe omvang en een andere functie bij negen geplande studio's worden toegestaan.

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

4.2.4 Afwijkingen

De vergunningverlenende overheid kan hoogst uitzonderlijk afwijkingen toestaan. Bij de aanvraag tot verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning moet een omstandige motivatienota worden gevoegd.

5 METHODIEK EN WERKWIJZE

De stappen zoals voorzien in het handboek RUP van de stad Antwerpen zijn van toepassing.

5.1 Stap 1: Procesnota - richtnota

Deze fase omvat een startvergadering en de opmaak van een procesnota - richtnota. Het overleg omvat:

- het vastleggen van afspraken inzake aanpak, proces en timing op basis van de draft procesnota - richtnota;
- het uitwisselen van de benodigde basisgegevens;
- het definiëren van de onderzoeksitems.

Op basis van dit overleg wordt de procesnota - richtnota gefinaliseerd en geagendeerd op het college van burgemeester en schepenen. De startvergadering vormt tegelijkertijd ook de eerste aanzet voor uitwerking van het voorontwerp.

5.2 Stap 2: Voorontwerp RUP

De krachtlijnen uit de richtnota worden vertaald naar een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

5.3 Stap 3: Ontwerp gemeentelijk RUP

Het voorontwerp-RUP wordt aangepast, rekening houdend met de resultaten van de adviseringsfase (plenaire vergadering). De aangepaste versie, het ontwerp-RUP wordt t.b.v. voorlopige vaststelling (college en gemeenteraad) opgemaakt.

5.4 Stap 4: organisatie openbaar onderzoek en definitieve vaststelling

De stad Antwerpen organiseert het openbaar onderzoek. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek wordt o.a. een informatiemoment voor de buurtbewoners georganiseerd.

Ingediende bezwaarschriften worden door de GECORO verwerkt en behandeld. Op basis van de bezwaarschriften en het advies van de GECORO worden aanpassingen doorgevoerd om tot een definitief RUP te komen.

Definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad.

5.5 Stap 5: Schorsingsmogelijkheid

Het definitief vastgestelde RUP wordt gestuurd aan de deputatie van de provincie Antwerpen en de Vlaamse Regering die het RUP kunnen schorsen.

6 TIMING PLANPROCES

Hieronder wordt een voorstel van tijdsplanning beschreven voor de opmaak van het RUP.

Stap 1: Procesnota - richtnota

opmaak procesnota – richtnota: december 2016

goedkeuring college: januari 2017

toelichting en bespreking proces- en richtnota in Gecoro: maart 2017

toelichting en bespreking richtnota in districtsraad van het betrokken district: maart 2017

Stap 2: Voorontwerp-RUP

Eerste versie voorontwerp bespreken: juni 2017

Definitieve versie kennisneming in college: juni 2017

Advies Gecoro: juni – juli 2017 (advies uiterlijk tegen plenaire vergadering)

Advies districtsraad van het betrokken district: september 2017

Plenaire vergadering eind: oktober 2017

Beslissing dienst MER ivm MER-plicht best tegen plenaire en in ieder geval uiterlijk tegen voorlopige vaststelling

Aanpassingen o.b.v. plenaire: november 2017

Stap 3: Ontwerp-RUP

Aangepaste versie bespreken: december 2017

Voorlopige vaststelling: GR februari 2018

Stap 4: Organisatie openbaar onderzoek en definitieve vaststelling

Informatiemoment: maart 2018

Openbaar onderzoek: maart - april 2018

Behandeling bezwaarschriften en adviezen (Vlaanderen en deputatie): mei 2018

Advies GECORO: juni 2018

Aanpassen en goedkeuring definitieve vaststelling RUP: GR september 2018

Stap 5: Schorsingsmogelijkheid

Schorsingsrecht deputatie en Vlaamse Regering 30 dagen vanaf ontvangst GR-besluit definitieve vaststelling

Publicatie Staatsblad (na afloop schorsingsrecht) en inwerkingtreding 14 dagen na publicatie GR-besluit definitieve vaststelling in Belgisch Staatsblad

7 HET COMMUNICATIETRAJECT

Voor een goed verloop van het planproces en om het planproces te begeleiden wordt een interne overlegstructuur opgezet. De interne overlegstructuur bestaat uit een **planteam** en een **stuurgroep**.

De projectleider van SW/R volgt de opmaak van het RUP op.

Om het draagvlak van het plan en de haalbaarheid (realiteitszin) ervan zo groot mogelijk te maken heeft de projectleider geregeld contact met het **planteam**.

Volgende diensten worden in een vroeg stadium en in overleg betrokken:

- afgevaardigde vanuit dienst SW/SV (stedenbouwkundige vergunningen)
- afgevaardigde vanuit Gate 15
- afgevaardigde vanuit dienst SW/SD (juridische dienst)
- afgevaardigde vanuit dienst SW/SV (stedenbouwkundige vergunningen)
- afgevaardigde vanuit dienst SL/BH (Bestuurlijke Handhaving – Pandkwaliteit)
- afgevaardigde vanuit dienst SL/ST (Stadtoezicht)

In de **stuurgroep** worden de voorstellen getoetst en beleidsmatige alternatieven overwogen.

- projectleider
- regisseur stadsprojecten
- afgevaardigde vanuit dienst SW/SV (stedenbouwkundige vergunningen)
- afgevaardigde vanuit dienst SL/BH (Bestuurlijke Handhaving – Pandkwaliteit)
- kabinetsmedewerker burgemeester
- kabinetsmedewerker schepen ruimtelijke ordening
- kabinetsmedewerker schepen onderwijs
- kabinetsmedewerker schepen sociale zaken
- afgevaardigde vanuit Gate 15

Voor de bewoners van de buurt is een specifiek communicatieproces aangewezen.

8 PLANNINGSCONTEXT

8.1 Ruimtelijke beleidsplannen

8.1.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het RSV (ruimtelijk structuurplan Vlaanderen) doet uitspraken over de ruimtelijke ontwikkelingen en de samenhang die voor het geheel van Vlaanderen van belang zijn. Het biedt daarnaast ook een kader voor latere uitvoeringsplannen en voor ruimtelijke structuurplannen van een lager niveau.

Richtinggevend deel

In de stedelijke gebieden is nood aan een beleid dat bepaalt waar een intense, ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren,...). Waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkeling te concentreren en stimuleren.

Concentratie en verdichting zijn uitgangspunten maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen,...).

8.1.2 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

Het provinciaal plan sluit aan bij het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en richt zich naar de structuurbepalende elementen van bovenlokaal belang. Dit zijn de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentegrenzen.

De verdeling van taken aan de verschillende beleidsniveaus steunt op het subsidiariteitsbeginsel.

Richtinggevend deel

Antwerpen maakt deel uit van de stedelijke gebieden in de provincie. Hierin wordt een beleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied.

8.1.3 Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen

Het GRS werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 22 december 2006.

Het ruimtelijk beleid wil verweving stimuleren. In het informatieve deel staat hierover (p. 231): "In grote delen van de stad ontbreekt een positieve sociale mix. Verweving betekent een vermenging van functies (huisvesting, activiteiten, recreatie) maar ook een mix van sociale woningen en privé-woningen, kleine en grote huizen, een verscheidenheid van stedelijke vormen, ... De problemen met monofunctionele gebieden zijn gekend: kantoorzones zijn na vijf uur verlaten en worden sociaal onveilige gebieden, horeca en toerisme verdringen het wonen in het stadscentrum (Kernstad, Zuid)... Het marktmechanisme resulteert anderzijds in een clustering van mensen met een zelfde inkomensniveau in hetzelfde gebied. (...)

Het verspreiden van specifieke groepen van mensen over verschillende gebieden, het bouwen van een nieuwe sociale balans, is verkieslijk boven een verdere concentratie in specifieke gebieden om sociaal en economisch problematische situaties te vermijden.

Sommige buurten vragen een oplossing voor de te hoge concentratie van sociale huisvesting, voor te hoge concentraties aan kantoren waarbij de buurten 's avonds een doodse indruk hebben, voor een te hoge concentratie van studenten zoals in het gebied rond de universiteit. Een nieuw evenwicht is noodzakelijk.

In het richtinggevende deel staat er specifiek over de Universiteitsbuurt (p. 231): De universiteitsbuurt heeft duidelijke grenzen: de Leien, de Paardenmarkt, de St.-Katelijnevest en de Lange Nieuwstraat. De universiteit geeft het gebied een ruimtelijke (schoolgebouwen, bibliotheken, studentenvoorzieningen, bars en cafés, ...) en sociale identiteit. Anderzijds veroorzaakt dit ook enkele specifieke problemen, zoals een te groot aandeel studentenwoningen.

8.2 Vlaamse Wooncode en uitvoeringsbesluit

In het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna Vlaamse Wooncode") en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen ("Kwaliteitsbesluit") zijn een aantal artikels i.v.m. veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen voor kamers opgenomen.

Een kamer zoals gedefinieerd in artikel 2, §1, eerste lid, 10 bis van de Vlaamse Wooncode is 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.

Een kamer heeft overeenkomstig artikel 2, § 3 van het Kwaliteitsbesluit een oppervlakte van minimaal 12 m². De oppervlakte van de kamer is de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen, vermeld in deel F van bijlage 1 (model van technisch verslag) gevoegd bij het Kwaliteitsbesluit.

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m² voor een kamer die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten die voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° ze is gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 1998;

2° er werd op basis van een aanvraag van voor 1 september 2001 een eerste conformiteitsattest afgegeven dat zonder onderbreking verlengd werd en nooit ingetrokken of vervallen is vanwege een ander criterium dan de oppervlakte.

8.3 Bouwcode

In de bouwcode van de stad Antwerpen zijn een aantal definities en artikels opgenomen i.v.m. kamers en opdelen van woningen.

Gemengd gebouw

Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn

Kamer

Woning waarin één of meerdere voorzieningen ontbreken, zoals een WC, bad/douche of kookgelegenheid. De bewoners zijn voor deze voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Zelfstandige woonegelegenheid

Studio's, appartementen, serviceflats en huizen waar studenten verblijven. Voldoet de woning niet aan de definitie van kamer, dan wordt zij als zelfstandig beschouwd.

Minimale oppervlakte van een zelfstandige woning

Een zelfstandige woning dient een netto-vloeroppervlakte te hebben van minimaal 35 vierkante meter.

Opdelen van een woning

Het opdelen van een woning met een buitenruimte van meer dan 15 vierkante meter in meerdere woonegelegenheden is principieel niet toegelaten, tenzij na opdeling tenminste één woonegelegenheid 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.

8.4 Beeldkwaliteitsplan Campuswijk

Het beeldkwaliteitsplan buitenruimte van de Campuswijk van Antwerpen geeft aan hoe de aanleg van de openbare ruimte ideaal zou evolueren, teneinde een sterk eenheidsbeeld te verlenen aan de wijk.

Het wil de publieke ruimte herdefiniëren naar een actueel en toekomstig gebruik-en ervaringspatroon, rekening houdend met de groeiende academische functie in de wijk. Het beeldkwaliteitsplan wil de eigenheden van de Campuswijk versterken en er een nieuwe aantrekkelijkheid aan verlenen.

Belangrijk aan de wijk is de sterke functiemenging met wonen, onderwijsfunctie en kantoren. Het beeldkwaliteitsplan wil uitwisseling, samenleving en ontmoeting in de hand werken tussen de studenten en andere bewoners en gebruikers van de wijk. Er wordt steeds gezocht naar een evenwichtige interactie tussen deze verschillende groepen.

9 aandachtsgebieden worden aangeduid waarbij aanlegopties zijn opgenomen:

- poort campuswijk omgeving theaterbuilding;
- Minderbroedersruï;
- Ossenmarkt;
- aanbeveling tot aanleg en ontwikkeling van nieuw campusplein aan Lange Winkelstraat;
- Frans Halsplein;
- omgeving Sint Jacobskerk;

- studentenrestaurant toegang Koningstraat;
- oude bibliotheek Lange Nieuwstraat hoek Eikenstraat.

9 DEFINITIES

Afgebakend gebied

Percelen gelegen te 2000 Antwerpen

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, Israelietenstraat, Italielei oneven kant nrs. 10 t.e.m. 124, Jan van Lierstraat, Jezusstraat, 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, Markgravesstraat, 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, Stijfselrui, Stijfselstraat, Toog, Twaalfmaandenstraat, Ulrikstraat, Van Boendalestraat, Varkensmarkt, Vekestraat, Venusstraat, Zwanengang.

Bouwblok

een overwegend bebouwde ruimte die bestaat als een verzameling van aan elkaar grenzende percelen, omringd door straten en/of natuurlijke grenzen.

Campusterreinen

de campusterreinen op campus Middelheim en campus Drie Eiken van de Universiteit Antwerpen.

Campus Middelheim

Percelen gelegen te

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. 1-51, 110-158, 159-219, 52-104 te 2610 Wilrijk.

Campus Drie Eiken

Percelen gelegen te 2610 Wilrijk

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.

Gemengd gebouw

gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.

Kamer

zoals gedefinieerd in artikel 2, §1, eerste lid, 10 bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna "Vlaamse Wooncode").

Overig gebied

het gebied dat niet tot het afgebakende gebied en tot de campusterreinen behoort.

Ruime projecten

projecten van nieuwbouw waarbij minstens acht studentenkamers en/of zelfstandige woningen voor studenten worden gebouwd en projecten van verbouwen en herbouwen waarbij minstens acht studentenkamers en/of zelfstandige woningen voor studenten ontstaan. Het kan bijvoorbeeld gaan om een nieuw gebouw of een gebouwengroep met vier studentenkamers en vier studentenstudio's. Projecten van verbouwen of herbouwen waarbij na verbouwen of herbouwen in totaal acht studentenkamers of zelfstandige woningen voor studenten bestaan, zijn eveneens ruime projecten. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een huis met vier zelfstandige woningen voor studentenhuisvesting en waarbij na verbouwing acht studentenkamers ontstaan. Ook gemengde gebouwen met andere functies dan wonen vallen hieronder.

Student

zoals gedefinieerd in artikel 1, 18° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (hierna: "Kwaliteitsbesluit").

Studentenhuisvesting

woningen bestemd voor de huisvesting van studenten.

Tekortanalyse

deze gebruikt een norm of, indien voorhanden, het stedelijk gemiddelde als referentiewaarde om te bepalen van hoeveel voorzieningen er een tekort is in een bepaalde wijk of stadsdeel en houdt rekening met de bevolkingsdichtheid.

Woning

een goed zoals gedefinieerd in artikel 2, § 1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode. Het kan gaan om een kamer of een zelfstandige woongelegenheden.

Zelfstandige woning

zoals gedefinieerd in artikel 1, 24° van het Kwaliteitsbesluit.

Zelfstandige woning van geringe omvang

deze zelfstandige woning is bedoeld voor pas-afgestudeerden en heeft een netto-vloeroppervlakte van minimaal 35 m² en maximaal 60 m². Ze heeft een bewoonbare netto-vloeroppervlakte van minimaal 18 m² en omvat maximaal één slaapkamer.

