

OPSPLITSING VAN EENGEZINSWONINGEN

RICHTLIJNEN

Goedgekeurd op 16.03.2024 door het
College van burgemeester en schepenen



TOEPASSINGSGBIED

Deze richtlijnen zijn van toepassing op het grondgebied van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, **met uitzondering van de linten voor handelskernen** zoals bepaald door het GBP, onverminderd, enerzijds, de geldende plannen en reglementeringen en, anderzijds, de goede ontwikkeling van de site.

VOORWAARDEN

a) De ééngezinswoningen met een vloeroppervlakte van minder dan 230 m²

Deze gebouwen mogen niet worden opgesplitst.

b) De ééngezinswoningen met een vloeroppervlakte van meer dan 230 m²

Deze gebouwen mogen worden gesplitst onder de volgende voorwaarden:

- Ten minste **één woning** in het gebouw moet voldoen aan de volgende cumulatieve criteria:
 - het moet ten minste 3 slaapkamers hebben
 - een vloeroppervlakte hebben van ten minste 100 m²,
 - privégebruik van een buitenruimte gelegen in de tuin of privé binnenplaats indien er geen tuin is.
- Kelders of de **half verdiepte** bouwlaag kunnen op zich geen wooneenheid vormen.
- De **zolderverdieping(en)** van een gebouw kunnen op zichzelf geen wooneenheid vormen, tenzij de bestaande vloeroppervlakte van de zolderverdieping(en) groter is dan 50 m².
- Elke woning moet voldoen aan de **bewoonbaarheidsnormen** die zijn vastgelegd in de geldende gewestelijke regelgeving of in andere stedenbouwkundige voorschriften die van kracht zijn op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning;
- Het project moet de **architecturale en/of erfgoedkenmerken** van het gebouw respecteren of versterken;
- Het project moet voorzien in gemakkelijk toegankelijke **fiets- en kindervanbergen** die voldoende groot zijn voor het aantal toekomstige bewoners van het gebouw.

Eéngesinswoning: gebouw dat in de wettelijke toestand uit één enkele woning bestaat die wordt gekenmerkt door een individuele toegang vanaf de straat.

Vloeroppervlak: alle overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 m in alle ruimten, met uitzondering van ruimten onder het maaiveld die worden gebruikt voor parkeren, kelders, technische apparatuur en opslag.

De afmetingen van de vloeren worden gemeten aan het buitenoppervlak van de wanden van de gevels, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de vloeren doorlopend zijn, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, door schachten, trappenhuizen en liften.

De aanbevelingen hebben betrekking op de wettelijke vloeroppervlakte van een eengezinswoning.

Bruikbare vloeroppervlakte van een woning: oppervlakte gemeten tussen de binnenoppervlakken van buitenmuren, met een vrije hoogte van minstens 2,20m.

Hieronder vallen ook de oppervlakken van scheidingswanden, binnenmuren van de woning, schoorstenen, enz. Het omvat ook de oppervlakte van zolderkamers en aangrenzende bijgebouwen, als deze rechtstreeks in verbinding staan met het interieur van de woning. Plafonds van minder dan 1,50 m onder een afdak of luifel worden echter niet meegerekend.

Technische schachten en sleuven, de oppervlakte van gemeenschappelijke trappenhuizen, gangen en gemeenschappelijke ruimten, liftschachten, alsmede de oppervlakte van de muren die deze gemeenschappelijke ruimten van de woningen scheiden en de oppervlakte van balkons en terrassen worden buiten beschouwing gelaten.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

GEMEENTELIJKE DIENST STEDENBOUW

Om de procedure voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning te kennen of de verplichting om met een architect te werken: gelieve op voorhand contact op te nemen met de dienst stedenbouw.

Stokkelsesteenweg 80
Tel. : 02 761 28 14
urb.sted@woluwe1200.be

Loket:

- zonder afspraak: woensdag van 9u tot 12u
- met afspraak: maandag- en vrijdagochtend, van 9u tot 12u

GEWESTELIJKE DIENST

Hulp bij het opstellen van een bouwaanvraag zonder architect: neem contact op met HOMEGRADE, het advies- en ondersteuningscentrum voor privéwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

www.homegrade.brussels

PREMIES

Premies verleend door de gemeente **Sint-Lambrechts-Woluwe**:

<https://www.woluwe1200.be/nl/demarches/meer-informatie-over-gemeentelijke-premies/>

Premies verleend door het **gewest**: Homegrade informeert u over de financiële stimuli voor de aankoop en renovatie van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals de tegemoetkomingen RENOLUTION, de kleine erfgoedpremie, de premie voor beschermde gebouwen en de ECORENO-kredieten.