

OPSCHRIFT

Vergadering van 26 mei 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00413

Onderwerp:

Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent: Algemeen Bouwreglement - wijziging / aanvulling : hemelwater, hospita-wonen, horeca en vellen van bomen - Vaststelling

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de wijziging en aanvulling van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, definitief vast te stellen. De wijzigingen hebben betrekking op hemelwater, hospita-wonen, horeca en vellen van bomen.

Goedkeuring door het college van het ontwerp van antwoord op het advies van de GECORO en overmaken van dit antwoord aan de GECORO, zodra de wijziging definitief is vastgesteld door de gemeenteraad.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, § 2
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2, § 2, 5de en 6de lid

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2, § 2, 5de en 6de lid

Ingewonnen advies/adviezen:

- Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)
- Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20131112_NO_Wijziging ABR artikel 3 vellen van bomen versie GR.docx
- 20131112_NO_Wijziging ABR artikel 4 vergunningsplicht horeca versie GR.docx
- 20131127_NO_Wijziging ABR deel Hemelwater versie GR.docx
- 20131219_NO_Wijziging ABR hoofdstuk 2 Woongebouwen ifv Hospita-wonen versie GR.docx
- gecoördineerde tekst algemeen bouwreglement

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 28 februari heeft het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van gewijzigde en nieuwe artikels met bijhorende toelichting voor de onderdelen hemelwater, hospitawonen, vergunningsplicht horeca en vergunningsplicht vellen van bomen gekeurd op basis van onderstaande motivatie:

Voorliggende wijziging van het algemeen bouwreglement heeft betrekking op volgende aspecten:

- aanpassing van het luik hemelwater naar aanleiding van de goedkeuring en inwerkingtreding van de gewestelijke verordening hemelwater,
- invoeren van mogelijkheden voor hospitawonen als nieuwe woonvorm,
- beperkte aanpassing van de bestaande vergunningsplicht voor horeca in functie van pop-uprestaurants,
- beperkte aanpassing van de vergunningsplicht voor het vellen van bomen in functie van de overeenstemming met het bosdecreet.

In de verschillende bijlagen bij dit besluit zit per onderdeel zowel een aanleiding van betreffende wijziging, de doelstelling ervan als een voorstel van verordenende tekst met toelichting. Hierna volgen de algemene principes per thema. De gedetailleerde artikelsgewijze toelichting staat in de bijlagen bij dit besluit, die er integraal deel van zullen uitmaken.

1. hemelwater

De Vlaamse regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd. Deze gewestelijke verordening is van toepassing sinds 1 januari 2014 op aanvragen ingediend vanaf die datum.

Conform artikel 15 van deze verordening is de gemeenteraad verplicht de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in overeenstemming te brengen met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV).

Tegelijk kwam via VOKA de vraag vanuit de bedrijfswereld om de in 2012 ingevoerde verplichting tot de aanleg van groendaken op gebouwen waarvan men onvoldoende hemelwateropvang en –hergebruik kon aantonen, bij te stellen.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is een aanzienlijke verstrenging van de tot dan toe geldende regelgeving uit 2004 en sluit op een aantal vlakken aan bij de principes die in Gent werden vertaald in de wijziging van het algemeen bouwreglement van 2012. Een deel van de hierin opgenomen bepalingen komen dan ook te vervallen en vragen geen verfijning meer in een lokale, Gentse stedenbouwkundige verordening.

Een aantal lokale klemtonen, vervat in het huidige ABR, wensen we als stad echter toch te behouden. Hiervoor is het behoud van een aantal verordenende bepalingen met betrekking tot hemelwater in het Gentse Algemeen Bouwreglement aangewezen. Het gaat meer bepaald om

- het behoud van de verplichting om ook bij grondige **verbouwingen** van kelder of gelijkvloerse verdieping waarbij het afvoerstelsel kan worden aangepast, de plaatsing van een

hemelwaterput met hergebruik te verplichten. Dit is geen verstrenging van de nu geldende Gentse voorschriften, maar wijkt wel af van de verplichtingen op Vlaams niveau die beperkt zijn tot nieuwbouw en herbouw,

- het veralgemenen van de **ondergrens van 40m²** waarop de verplichtingen inzake hemelwaterput en hergebruik volgens de gewestelijke verordening niet van toepassing zijn. De gewestelijke verordening versoepelt deze ondergrens tot 100m² behalve voor eengezinswoningen, waardoor die ten opzichte van bijvoorbeeld meergezinswoningen, strenger worden aangepakt. Deze ongelijkheid wordt tenietgedaan in voorliggend ontwerp. In een vaak dicht bebouwde stedelijke context is er geen reden om gebouwen tot 100m² vrij te stellen van de verplichting een hemelwaterput met hergebruik te plaatsen,
- het behoud van de verplichting om **groendaken** aan te leggen op platte daken waarvoor hetzij geen hemelwaterput wordt geplaatst, hetzij minder hergebruik wordt gerealiseerd dan mogelijk is. De in 2012 ingevoerde verplichte aanleg van groendaken wordt wel bijgesteld zodat bedrijven die weinig of geen hemelwater kunnen hergebruiken, vrijgesteld kunnen worden van deze verplichting.
- de in 2012 geactualiseerde bepalingen met betrekking tot **afvalwater** en het **afvoerstelsel**, evenals artikel 12 dat onnodige **verhardingen** moet voorkomen, worden ongewijzigd behouden.

2. hospitawonen

De huidige tekst van het bouwreglement laat niet toe dat een eigenaar van een (te beschermen) eengezinswoning een kamer verhuurt, zelfs indien men als eigenaar die woning zelf bewoont. Als voorafname op het nog op de te maken studentenhuysvestingsplan enerzijds en vanuit de ambitie om ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen anderzijds, is een aanpassing van het algemeen bouwreglement nodig.

Het principe dat eengezinswoningen tot 250m² vloeroppervlakte beschermd worden in hun functie als eengezinswoning, moet overeind blijven in functie van het behoud van dit aanbod aan woningen dat uitermate geschikt is voor gezinnen met kinderen. Tegelijk is er behoefte om, ook in deze woningen, ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen zoals hospitawonen. Hospitawonen kan hierbij omschreven worden als het gedeelde gebruik van een zelfstandige woning, waarbij enerzijds de eigenaar van een zelfstandige woning (bijv. een eengezinswoning of appartement) zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning en hij anderzijds één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar. Het kan hierbij gaan om een student, maar ook om een alleenstaande niet-student. Het algemeen bouwreglement laat dit vandaag niet toe.

Om dit mogelijk te maken zonder deze nieuwe woonvorm aan de normen die gelden voor echte kamerwoningen of andere meergezinswoningen te onderwerpen, is een uitbreiding en aanpassing van de definities en voorschriften voor woongebouwen nodig.

3. tijdelijke horeca

Artikel 4 van het algemeen bouwreglement omvat een stedenbouwkundige vergunningsplicht voor horeca. Elke gehele of gedeeltelijke wijziging van de functie van een bestaand gebouw naar horeca is daardoor vergunningsplichtig. Voor tijdelijke restaurants, de zogenaamde pop-up's is deze formele vergunningsplicht en de bijhorende decretaal vastgelegde procedure, vrij zwaar en tijdrovend en daardoor niet in verhouding tot de duur van de vergunning zelf. Op Vlaams niveau is een tijdelijke gebruikswijziging tot maximaal 90 dagen per jaar vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.

Om tijdelijke horecazaken zoals pop-up-restaurants vrij te stellen van de vergunningsplicht, is een beperkte aanpassing van artikel 4 nodig. Het voorstel in bijlage neemt de vrijstelling op Vlaams niveau over. Hierdoor blijft de vergunningsplicht voor horeca in Gent behouden, met uitzondering voor tijdelijke gebruikswijzigingen tot maximaal 90 dagen per jaar.

4. vellen van bomen buiten een bos

Bij de invoer van de vergunningsplicht voor het vellen van bomen in het algemeen bouwreglement in 2004, werd in de toelichting expliciet gesteld dat er geen interferentie mocht bestaan met het bosdecreet en dat deze vergunningsplicht niet gold voor bomen die deel uitmaken van een bos. In de verordenende tekst is dit echter niet expliciet opgenomen, waardoor deze bepaling in strijd is met het bosdecreet. Dat stelt immers dat enkel de afdeling Natuur en Bos van het Vlaams gewest bevoegd is om te oordelen over aanvragen voor het rooien van bomen in een bos en niet de lokale overheid.

Ter verduidelijking en in functie van de conformiteit met het bosdecreet, wordt in het bestaande artikel expliciet toegevoegd dat de stedenbouwkundige vergunningsplicht voor het vellen van bomen van een bepaalde omvang, niet geldt als die boom deel uitmaakt van een bos. In een bos is immers alleen ANB bevoegd om toelating te verlenen er een boom te vellen, niet de vergunningverlenende overheid in het kader van de stedenbouwwetgeving.

Conform artikel 2.3.2§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is het ontwerp van gewijzigde en nieuwe artikels met bijhorende toelichting voor de onderdelen hemelwater, hospitawonen, vergunningsplicht horeca en vergunningsplicht vellen van bomen op 6 maart 2014 ter advies voorgelegd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).

Gelet op de duidelijke insteek vanuit milieu en duurzaamheid, werd tegelijk ook het advies van de stedelijke adviesraad voor Milieu en Natuur (MiNaR) ingewonnen.

Op 18 april 2014 bracht de GECORO advies uit. Hierin formuleerde zij een aantal bedenkingen en opmerkingen en ook vragen naar verduidelijking, zowel artikelgewijs als algemeen en dit voor elk onderdeel.

Op 18 april 2014 bracht de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een gunstig advies uit.

De MiNaraad besloot in zitting van 1 april 2014 om geen advies uit te brengen. In het verslag van die zitting werd opgenomen dat de raad achter de voorgestelde wijzigingen aan het algemeen bouwreglement staat en beslist om geen advies uit te brengen.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Het college is belast met de opmaak van de verordening en de gemeenteraad is bevoegd om de verordening definitief vast te stellen.

Naar aanleiding van het advies van de GECORO werden nog een aantal wijzigingen aangebracht in het door het college op 28 februari goedgekeurde ontwerp.

De doorgevoerde aanpassingen betreffen in hoofdzaak verduidelijkingen en verdere uitwerking van de toelichting. Het betreft volgende zaken:

artikel 3 vergunningsplicht vellen van bomen: er werd een verwijzing opgenomen naar de website en de richtlijn van de afdeling Natuur en Bos voor wat betreft de invulling van het begrip 'bos'. Daarnaast werd ook verduidelijkt dat dus voor het vellen van bomen van de omvang

die opgenomen is in dit artikel, steeds een toelating nodig is: hetzij een kapmachtiging, hetzij een stedenbouwkundige vergunning.

artikel 4 vergunningsplicht horeca:

- aanpassing van de toelichting zodat duidelijk is dat de tekst letterlijk overgenomen is van het Vlaamse vrijstellingenbesluit. De uitzondering in die bepaling werd ook toegelicht: als in een verleende stedenbouwkundige vergunning expliciet is opgenomen dat horeca niet is toegelaten, dan geldt de vrijstelling van vergunning niet.
- aanvullend werd ook info toegevoegd over het horecareglement goedgekeurd door het college in zitting van 4 april 2014 in functie van de goedkeuring ervan door de gemeenteraad

deel Hemelwater naar aanleiding van de gewestelijke verordening hemelwater:

- ter verduidelijking werden kleine aanpassingen doorgevoerd in de toelichting bij artikel 13, eerste lid: er wordt hernomen dat het grondige verbouwingen aan kelder- en/of gelijkvloers betreft. Daarnaast werd ook geëxpliciteerd dat de ondergrens een totale oppervlakte van 40m² is, dus met inbegrip van een eventuele uitbreiding
- voor de eenvoud werd de inhoud van een hemelwaterput bij eengezinswoningen algemeen op 5000l gebracht. Het onderscheid tussen nieuwbouw/herbouw enerzijds en verbouwingen anderzijds, zoals in het ontwerp voorzien, wordt dus verlaten voor eengezinswoningen.
- ter verduidelijking werd ook opgenomen dat niet enkel een vrijstelling op de plaatsing mogelijk is maar ook een toelating om een kleinere hemelwaterput te plaatsen, deze mogelijkheid is analoog aan die van de gewestelijke bij nieuwbouw of herbouw, zoals in de toelichting geformuleerd
- artikel 52 werd weggelaten aangezien hier niets aan gewijzigd wordt. Dit artikel was per vergissing (ongewijzigd) meegenomen in de ontwerptekst

deel 3, hoofdstuk2 Woongebouwen in functie van Hospitawonen: het advies van de GECORO vereiste geen aanpassingen aan dit onderdeel, de versie voor de gemeenteraad is dus identiek aan de op 28 februari door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde tekst

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)

Het advies is gunstig mits voorwaarden.

Naar aanleiding van de in het advies van de GECORO geformuleerde opmerkingen en bedenkingen, werd de ontwerptekst op een aantal punten nog bijgesteld, zowel wat betreft de artikelsgewijze toelichting als in beperkte mate ook de verordenende bepalingen zelf (zie hiervoor de motieven van het besluit zelf).

Aangezien het advies ook een aantal vragen en suggesties bevatte, werd ook een antwoordbrief opgemaakt en ter goedkeuring aan het college voorgelegd. Dit antwoord wordt als bijlage gevoegd bij dit vaststellingsbesluit.

- Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

Het advies is gunstig.

Het advies wordt gevolgd.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Stelt de wijziging en aanvulling van de stedenbouwkundige verordening van de stad Gent - het 'algemeen bouwreglement' - en bestaande uit de bij dit besluit gevoegde en integraal deel uitmakende documenten 'Wijziging Algemeen Bouwreglement artikel 3 vergunningsplicht vellen van bomen', 'Wijziging Algemeen bouwreglement artikel 4 vergunningsplicht horeca', 'Wijziging Algemeen Bouwreglement deel hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater' en 'Wijziging Algemeen Bouwreglement deel 3, Hoofdstuk 2 Woongebouwen ifv hospita-wonen' definitief vast.

Artikel 2:

De wijziging van de stedenbouwkundige verordening van de stad Gent - het 'algemeen bouwreglement' - en bestaande uit de documenten vermeld in artikel 1 van dit besluit, het gemeenteraadsbesluit houdende definitieve vaststelling van de wijziging en de adviezen van de GECORO van 18 april 2014 en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 18 april 2014 worden, overeenkomstig artikel 2.3.2 §2, 7de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onmiddellijk na de definitieve vaststelling aan de deputatie bezorgd en ter goedkeuring voorgelegd.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein — Stedenbouw en Ruimtelijke Planning — Stedenbouwkundige Vergunningen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *AC34299 Uitwerken en opvolgen stedenbouwkundige instrumenten*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 20131112_NO_Wijziging ABR artikel 3 vellen van bomen versie GR.docx
- 20131112_NO_Wijziging ABR artikel 4 vergunningsplicht horeca versie GR.docx
- 20131127_NO_Wijziging ABR deel Hemelwater versie GR.docx
- 20131219_NO_Wijziging ABR hoofdstuk 2 Woongebouwen ifv Hospita-wonen versie GR.docx

Wijziging ABR art. 3 vergunningsplicht vellen van bomen

Aanleiding wijziging

Uit de memorie van toelichting opgemaakt bij de invoering van dit artikel 3 in het algemeen bouwreglement, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 juni 2004, wordt uitdrukkelijk vermeld dat elk verband met het bosdecreet moet vermeden worden door de bossen zoals omschreven in het bosdecreet uit te sluiten. In het artikel zelf is dit echter slechts opgenomen voor die bossen waarvoor een bosbeheersplan is opgemaakt. Daardoor zou kunnen worden afgeleid dat het rooien van bomen in een bos waarvoor geen bosbeheersplan bestaat, wel onderworpen is aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht. Dit is echter in strijd met het bosdecreet.

Voor kleinere bossen (kleiner dan 5ha) wordt namelijk geen beheersplan opgemaakt door het Agentschap voor Natuur en Bos, maar wordt het rooien van bomen wel onderworpen aan een verplichte kapmachtiging. Vanuit het bosdecreet is enkel ANB bevoegd voor de beoordeling van aanvragen voor het rooien van bomen in een bos, ongeacht de grootte van dat bos, niet de lokale overheid. Het gevolg hiervan is dat ANB bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het rooien van bomen in een (kleiner) bos, een negatief advies uitbrengt enkel omwille van het feit dat het college van burgemeester en schepenen hiervoor niet bevoegd is, wat aanleiding geeft tot een weigering van stedenbouwkundige vergunning. Tegelijk geven zij echter wel een kapmachtiging af. Deze tegenstrijdig lijkende besluitvorming, getuigt niet van een klantgerichte overheid.

Om dit recht te zetten, wordt in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van het artikel 3 én met het bosdecreet, expliciet vermeld dat de vergunningsplicht voor het vellen van bomen zoals geformuleerd in artikel 3 enkel geldt voor zover de boom geen deel uitmaakt van een bos.

Huidige tekst

Artikel 3 Vellen van bomen

Onverminderd de bepalingen van het bosdecreet van 13 juni 1990, mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een boom vellen, voor zover die boom op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek heeft van minstens 50 centimeter of ter hoogte van het maaiveld een stamontrek heeft van minstens 75 centimeter, en dit ongeacht de plaats waar de boom zich bevindt. Bij meerstammigheid wordt elke stam afzonderlijk beschouwd.

Met vellen wordt gelijkgesteld: het vernietigen van een boom door een ander procédé dan vellen.

Van de stedenbouwkundige vergunning is vrijgesteld: het vellen van bomen op terreinen waarvoor een door de bevoegde overheid goedgekeurd beheersplan bestaat op basis van de milieu- of natuurwetgeving, waarbij in het beheersplan het vellen van de bomen is opgenomen.

Vorstel nieuwe tekst

Artikel 3 Vellen van bomen

Onverminderd de bepalingen van het bosdecreet van 13 juni 1990, mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een boom vellen, voor zover die boom op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek heeft van minstens 50 centimeter of ter hoogte van het maaiveld een stamontrek heeft van minstens 75 centimeter, **en dit voor zover deze boom geen deel uitmaakt van een bos**. Bij meerstammigheid wordt elke stam afzonderlijk beschouwd.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR art. 3 vergunningsplicht vellen van bomen, Vervolg

Voorstel nieuwe tekst (vervolg)

Met vellen wordt gelijkgesteld: het vernietigen van een boom door een ander procédé dan vellen.

Van de stedenbouwkundige vergunning is vrijgesteld: het vellen van bomen op terreinen waarvoor een door de bevoegde overheid goedgekeurd beheersplan bestaat op basis van de milieu- of natuurwetgeving, waarbij in het beheersplan het vellen van de bomen is opgenomen.

toelichting

Conform het bosdecreet is voor het vellen van bomen in een bos een kapmachtiging nodig die wordt afgegeven door het Agentschap voor Natuur en Bos. Alleen ANB is bevoegd om te oordelen over het vellen van bomen in een bos, ook in bossen kleiner dan 5ha, waar geen bosbeheersplan voor wordt opgemaakt. De huidige tekst lijkt voor kleinere bossen nog een stedenbouwkundige vergunningsplicht in te houden, wat in strijd is met de bepalingen van het bosdecreet en evenmin overeenstemt met de oorspronkelijke bedoeling van artikel 3. Door het artikel te beperken tot bomen die zich niet in een bos bevinden, wordt de strijdigheid met het bosdecreet ongedaan gemaakt. De definitie van een bos is terug te vinden in het bosdecreet. Een toelichtingsnota bij die definitie is terug te vinden op [www.natuurenbos.be/ Bosdecreet](http://www.natuurenbos.be/Bosdecreet).

De aangepaste tekst behoudt de bestaande vergunningsplicht voor het rooien van bomen buiten een bos en buiten beheersplannen of beheersvisies die een eigen goedkeuringstraject kennen en waarbij de beoordeling van het rooien van bepaalde bomen deel uitmaakt van dat goedkeuringstraject. Iemand die een boom van de beschreven omvang wenst te vellen, zal dus steeds een toelating nodig hebben, hetzij een kapmachtiging, hetzij een stedenbouwkundige vergunning.

Wijziging ABR artikel 4 vergunningsplicht horeca

Aanleiding wijziging

In Gent werden de voorbije jaren verschillende horeca pop-ups geopend. Pop-ups zijn tijdelijk van aard en bestaan dikwijls niet langer dan enkele weken. Ze hebben echter een positieve impact op buurt en Stad: beperken de leegstand en de hiermee dikwijls gepaard gaande overlast (graffiti, wildplak, krakers,...), creëren een dynamiek in het ondernemerslandschap en laten toe een bepaald idee of merk sneller op de markt te laten komen. Voor de ondernemer zijn pop-ups vooral interessant omwille van de lage kosten en het beperkte ondernemingsrisico. Tegelijk wordt vaak een hype of buzz ontwikkeld in de aanloop naar de opening en daarna, waardoor het gevoel ontstaat 'dat men erbij moet geweest zijn' waardoor de pop-ups ook relatief rendabel zijn. Pop-ups worden ook vaak door ondernemers gebruikt om een nieuw concept of een nieuwe locatie uit te testen alvorens zich al dan niet definitief te vestigen. Met het verlenen van een vergunning voor een pop-up zaak moet evenwel voorzichtig omgesprongen worden. Pop-ups zijn namelijk per definitie geen permanente zaken en enkel duurzaam als ze leiden tot een niet-tijdelijke vestiging. Een pop-up mag daarom bij voorkeur geen andere – meer permanente – uitbating verhinderen.

De huidige algemene vergunningsplicht voor horeca uit het ABR maakt echter dat ook voor een tijdelijke horecazaak een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd. Dit vraagt tijd, rekening houdend met de decretaal vastgelegde procedurestappen en termijnen. Voor echt tijdelijke activiteiten is de doorlooptijd tussen aanvraag en mogelijke aanvang van de exploitatie niet in verhouding tot de duur van de vergunning zelf. Op Vlaams niveau zijn tijdelijke horecazaken (tot maximaal 90dagen per jaar) vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.

Huidige tekst

Artikel 4 Functiewijziging naar horeca

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning de hoofd- of nevenfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wijzigen naar de functie horeca.

Nieuwe tekst

Artikel 4 Functiewijziging naar horeca

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning de hoofd- of nevenfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wijzigen naar de functie horeca.

Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor een tijdelijke gebruikswijziging van een bestaand, hoofdzakelijk vergund of vergund geacht gebouw, als dit een maximale duur van 90 dagen per jaar niet overschrijdt en voor zover niet strijdig met de uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen.

toelichting

Door deze toevoeging blijft de bestaande vergunningplicht voor horeca behouden, met uitzondering voor de tijdelijke horecazaken zoals pop-up-restaurants. Deze vrijstelling is letterlijk overgenomen uit de regelgeving op Vlaams niveau. Ingeval in een stedenbouwkundige vergunning de functie horeca expliciet is uitgesloten via bijzondere voorwaarde, geldt de vrijstelling dus niet.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR artikel 4 vergunningsplicht horeca, Vervolg

**Toch
voldoende
garanties?**

Om toch vat te houden inzake brandveiligheid en het voorkomen van overlast (lawaai, geur, andere hinder), ook bij tijdelijke horecazaken, werd een horecareglement uitgewerkt. Iedere horecazaak is immers gebonden aan tal van andere reglementaire bepalingen die los staan van de stedenbouwwetgeving en hun eigen sanctioneringsbepalingen kennen. Zij moeten beschikken over de juiste vergunningen, verzekeringen, voldoen aan de brandveiligheidsvereisten en dergelijke meer. Het horecareglement bepaalt de modaliteiten voor de afgifte van een horeca-attest na administratief onderzoek van aantal relevante wettelijke bepalingen, los van de stedenbouwwetgeving.

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater

Aanleiding en doel van de wijziging

De Vlaamse regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd.

Conform artikel 15 van deze verordening is de gemeenteraad verplicht de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in overeenstemming te brengen met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV).

De GSV is een aanzienlijke verstrenging van de tot dan toe geldende regelgeving uit 2004 en sluit op een aantal vlakken aan bij de principes die in Gent werden doorvertaald in de wijziging van het algemeen bouwreglement (ABR) van 2012. Een deel van de hierin opgenomen bepalingen komen dan ook te vervallen en vragen geen verfijning meer in een lokale, Gentse stedenbouwkundige verordening.

Een aantal lokale klemtonen, vervat in het huidige ABR, wensen we als stad echter toch te behouden. Hiervoor is het behoud van een aantal verordenende bepalingen met betrekking tot hemelwater in het Gentse Algemeen Bouwreglement aangewezen.

Welke lokale klemtonen?

1. Behoud van de verplichte plaatsing van een hemelwaterput ook bij (grondige) verbouwingen van gelijkvloers of kelder waarbij het afvoerstelsel kan worden aangepast

De gewestelijke verordening geldt enkel voor nieuwbouw of herbouw van gebouwen en andere constructies, al dan niet grondige verbouwingen zijn er niet door gevat. In Gent bestaat echter al sinds 2004 een verplichting om ook bij grondige verbouwingen van gelijkvloers of kelder een hemelwaterput met hergebruik te moeten voorzien. Het is dan ook wenselijk deze troef te behouden en mensen ook bij verbouwingen te stimuleren om maatregelen te nemen die een duurzaam omgaan met water tot doel hebben en zo op langere termijn ook het bestaande patrimonium beter te laten voldoen aan de duurzaamheidsprincipes vanuit de ladder van Lansink.

De afwijkingsbepaling die vandaag is voorzien om de vergunningverlenende overheid toe te laten de bouwheer vrij te stellen van deze verplichting als het technisch niet mogelijk of te moeilijk is een hemelwaterput te plaatsen, wordt ook behouden. Voor de dimensionering van de hemelwaterput moet, net als vandaag, slechts de helft van de dakoppervlakte in rekening worden gebracht bij verbouwingen.

2. Ondergrens voor toepassing van de verplichtingen inzake hemelwaterput altijd 40m² in plaats van 40m² voor eengezinswoningen en 100m² voor alle andere gebouwen en constructies

De gewestelijke verordening hanteert een algemene ondergrens van 40m² in haar toepassingsgebied. Zonder duidelijke motivatie wordt die ondergrens in de verordenende bepalingen zelf voor alle gebouwen en constructies - met uitzondering van eengezinswoningen - opgetrokken naar 100m². Door de ondergrens algemeen op 40m² te brengen, worden alle gebouwen en constructies op dezelfde manier beoordeeld en worden eengezinswoningen niet strenger behandeld dan andere woongebouwen.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Welke lokale klemtonen? (vervolg)

3. behoud van de verplichting om een **groendak** aan te leggen indien geen hemelwaterput wordt voorzien en/of als minder hergebruik wordt voorzien dan mogelijk

Met de wijziging van 2012 werd de plaatsing van een groendak verplicht daar waar platte daken onvoldoende ingezet werden voor nuttig hergebruik van hemelwater. Deze verplichting vloeide voort vanuit de ambitie om meer water vast te houden en vertraagd af te voeren en zo de globale waterhuishouding positief te beïnvloeden. Daarnaast hebben groendaken ook andere positieve effecten inzake duurzaamheid (vermindering hitte-eiland-effect, positief effect op levensduur daken, betere isolatie daken,...). Wie onvoldoende nuttig gebruik kon aantonen, werd daarom verplicht om alle daken met een helling tot 15° van een groendak te voorzien. Voor activiteiten en constructies waar weinig of geen hergebruik van hemelwater mogelijk is, betekende deze verplichting in bepaalde gevallen een zeer belangrijke meerkost in de bouwwerken. Vooral bij grote bedrijfsgebouwen waar omwille van andere wetgeving (vb. hygiëne) of omwille van de aard van het gebruik (vb. zuiver opslag) geen hergebruik mogelijk was, woog die meerkost zeer zwaar door. Daarom kwam de vraag vanuit VOKA om deze bepaling bij te sturen.

Voor activiteiten waar hergebruik wél mogelijk is, willen we opvang en hergebruik nog steeds maximaal stimuleren. De gewestelijke verordening beperkt het volume van de te plaatsen hemelwaterput en zet vooral in op infiltratie. Daar waar meer hergebruik mogelijk is dan volgens de gewestelijke verordening verplicht, willen we de keuze laten tussen een grotere hemelwaterput met hergebruik en een groendak. Om dit mogelijk te maken moet het huidige artikel 13bis van het ABR worden herschreven.

Bedrijfsgebouwen –en constructies voor activiteiten en functies die weinig of geen hergebruik kunnen voorzien, zullen niet langer verplicht worden om aanvullend op de verplichtingen vanuit de gewestelijke verordening ook een groendak te voorzien. Dit is een belangrijke versoepeling ten opzichte van het nu geldende ABR.

4. Afvalwater en afvoerstelsels

De in de artikels 9 tot en met 11 opgenomen bepalingen inzake afvalwater en afvoerstelsels zijn detailleringen of aanvullingen op de (beperkte) bepalingen die hieromtrent in de gewestelijke verordening zijn opgenomen. Het zijn lokale voorschriften die bij de wijziging van 2012 werden geactualiseerd en behouden blijven.

Artikel 12 heeft tot doel onnodige verhardingen te voorkomen en het gebruik van waterdoorlatende materialen te stimuleren. De GSV voorziet geen expliciete beperking van verhardingen, wel vrijstelling voor waterdoorlatende verhardingen. Beide bepalingen zijn complementair en artikel 12 blijft dus ook behouden. Aangezien geen lokale voorschriften meer voorzien worden inzake infiltreren en bufferen, wordt de verwijzing naar artikel 14 wel geschrapt.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Algemene info mbt layout gewijzigde en nieuwe artikels

Onderstaand overzicht omvat een gecoördineerde versie van de wijzigingen met per onderdeel een toelichting bij de wijziging of nieuwe bepaling.

Volgende layout-opties zijn hierbij gehanteerd:

- Voor de leesbaarheid zijn titels steeds in vet aangeduid, gewijzigde tekst binnen die titels werd grijs gemarkeerd
 - Gewijzigde tekst in de artikels is in vet aangeduid
 - De toelichting is *cursief* gedrukt
-

Wijziging artikel 1 Definities

Volgende definities uit artikel 1 worden opgeheven:

- Waterdoorlatende verharding
 - Grijs water
 - Grijswaterrecuperatiesysteem
 - Verharding of daken met natuurlijke infiltratie
 - Dakoppervlakte
 - Gentse infiltratiekaart
 - Infiltratievoorziening
 - Buffervoorziening
-

Deel 3 Stedenbouwkundige voorschriften

Hoofdstuk 1 Gebouwen, verhardingen en andere constructies

Afdeling 3 AFVALWATER EN HEMELWATER

Wijziging artikel 12

Artikel 12 Beperken van verhardingen

Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. [...]

Toelichting: Aangezien het artikel met betrekking tot infiltreren en bufferen opgeheven wordt, moet de verwijzing die in artikel 12 voorzien was, ook worden verwijderd. Inhoudelijk verandert dit artikel niet: waterdoorlatende verharding moet ook volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Herwerking artikel 13 Hemelwaterput

Artikel 13 **Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening**

Ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen aan een bestaand gebouw, waarvan de oppervlakte groter dan 40 m² is.

Toelichting: Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater - kortweg de gewestelijke hemelwaterverordening - is slechts van toepassing voor nieuwbouw en herbouw, verbouwingen worden niet gevat. In Gent is reeds bij de opmaak van het algemeen bouwreglement in 2004 de beleidskeuze gemaakt om ook bij grondige verbouwingen (aan gelijkvloerse en/of kelderverdieping) een hemelwaterput met hergebruik te verplichten en zo ook bij het bestaand patrimonium maatregelen inzake duurzaam waterbeleid te stimuleren. Deze bepaling wordt op deze manier als aanvulling op de gewestelijke verordening behouden. Verbouwingen van (bij)gebouwen tot 40m² worden vrijgesteld. Voor de duidelijkheid wordt toegevoegd dat ook verbouwingen met uitbreiding, waarbij de totale oppervlakte minstens 40m² bedraagt, onder de noemer van 'verbouwing' gevat worden.

Ter aanvulling van artikel 9 §1, lid 2 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen (andere dan eengezinswoningen) groter dan 40 m² en kleiner dan 100 m².

Toelichting: de gewestelijke verordening trekt de in haar toepassingsgebied opgenomen ondergrens van 40m², voor alle gebouwen en constructies andere dan eengezinswoningen, op tot 100m². Dit betekent dat eengezinswoningen aan strengere eisen moeten voldoen dan bijvoorbeeld meergezinswoningen. De ondergrens van 40m² is redelijk, ook voor andere gebouwen en constructies. Zowel vanuit redelijkheid en gelijkheid in behandeling als vanuit duurzaam omgaan met water wordt die ondergrens veralgemeend.

Voor toepassing van artikel 9 van de gewestelijke hemelwaterverordening gelden volgende volumes voor de hemelwaterput:

- Het volume van de hemelwaterput bedraagt bij een eengezinswoning minimum 5.000 liter.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Herwerking artikel 13 Hemelwaterput (vervolg)

- Het volume van de hemelwaterput bedraagt in alle andere gevallen 50 liter per vierkante meter in rekening te brengen dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd kan worden aangetoond dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn. Bij nieuwbouw en herbouw wordt de volledige dakoppervlakte in rekening gebracht. Bij verbouwingen (al dan niet met uitbreiding) wordt slechts de helft van de totale dakoppervlakte in rekening gebracht.

Toelichting: het uitbreiden van het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening met verbouwingen, impliceert dat ook hiervoor normen moeten worden opgenomen inzake dimensionering. De principes die reeds in het ABR waren opgenomen, blijven hierbij behouden: bij verbouwingen moet slechts de helft van de dakoppervlakte in rekening worden gebracht voor de dimensionering van de hemelwaterput, bij nieuwbouw en herbouw de volledige dakoppervlakte. Voor de leesbaarheid van dit bouwreglement worden de volumes vermeld in artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening letterlijk overgenomen en wordt de regeling tegelijk aangevuld voor verbouwingen. Voor de eenvoud wordt de minimale inhoud voor eengezinswoningen uit de gewestelijke verordening ook gehanteerd bij verbouwingen.
Het nuttig hergebruik omvat idealiter twee maal het maximale maandverbruik dat nuttig kan aangewend worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer **bij verbouwingen** vrijstellen van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput **of toestaan dat een kleinere hemelwaterput wordt geplaatst**, indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Toelichting: de gewestelijke verordening voorziet in artikel 13 een bepaling die de vergunningverlenende overheid toelaat om in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toe te staan als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden voor hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is. Bij nieuwbouw en herbouw kan dus van deze afwijkingmogelijkheid gebruik gemaakt worden indien nodig. Om ook bij verbouwingen te kunnen afwijken omwille van dezelfde redenen, wordt de bestaande afwijkingbepaling uit het ABR behouden en aangepast.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

Toelichting: deze verplichting is identiek aan die uit de gewestelijke verordening voor nieuwbouw en herbouw en wordt toegevoegd in functie van verbouwingen.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Aanpassing en hernummering artikel 13bis Groendak

Artikel 14 Groendak

Bij nieuwbouw, **herbouw** en bij verbouwing (**al dan niet met uitbreiding**) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° aangelegd worden met een groendak.

Toelichting: Voor de duidelijkheid wordt toegevoegd dat ook verbouwingen met uitbreiding onder de noemer van 'verbouwing' gevat worden. Tegelijkertijd wordt de terminologie aangepast aan de terminologie van de gewestelijke verordening, zodat wij spreken over herbouw i.p.v. over nieuwbouw na slopen.

Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per vierkante meter.

Toelichting: Aangezien een groendak gedefinieerd is in de gewestelijke verordening en die definitie volstaat, worden de bepalingen inzake opbouw, samenstelling en waterbergend vermogen uit het algemeen bouwreglement opgeheven en vervangen door de definitie uit de gewestelijke verordening, mits schrapping van het woord 'plat' aangezien het in Gent om daken met een helling tot 15° gaat.

Overdekte constructies tot 40m² en gebouwen en (delen van) constructies waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert, worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Toelichting: naar analogie met de uitsluiting uit het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening zoals omschreven in artikel 3 en 4 ervan, worden dit soort constructies ook vrijgesteld van de groendakverplichting. Verbouwingen met uitbreiding worden echter wel gevat en krijgen de keuze tussen een hemelwaterput met hergebruik en een groendak.

Deze verplichting geldt niet voor **eengezinswoningen** met een totale dakoppervlakte tot en met 100m², die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater.

Toelichting: Eengezinswoningen zijn verplicht uit te rusten met een hemelwaterput van minstens 5.000l, wat overeenstemt met een aangesloten dakoppervlakte van 100m². Voor die dakoppervlakte is dus geen groendak nodig, tenzij geen hemelwaterput met hergebruik wordt voorzien.

Eengezinswoningen met een totale dakoppervlakte groter dan 100m² en **alle andere** gebouwen [...] zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond in de aanstijpt hemelwater [...]. Het nuttig gebruik wordt eerst toegerekend aan de schuine daken van een gebouw, en pas nadien aan de daken met een hellingsgraad tot 15°.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Aanpassing en hernummering artikel 13bis Groendak (vervolg)

Toelichting: De gewestelijke verordening beperkt de verplichte hemelwaterput tot 10.000 liter bij andere gebouwen dan eengezinswoningen. Op vrijwillige basis en mits motivatie, kan een grotere hemelwaterput worden toegestaan. (Voor eengezinswoningen is volgens de gewestelijke verordening steeds een grotere hemelwaterput toegelaten.) Voor activiteiten waarbij hemelwaterhergebruik goed mogelijk is, wordt in Gent de keuze gelaten tussen meer hergebruik (met een hemelwaterput die qua dimensionering afgestemd is op de feitelijke dakoppervlakte én de hergebruikmogelijkheden) en het plaatsen van een groendak. Beide voorzieningen houden immers meer water vast aan de bron, één van de belangrijke basisdoelstellingen vanuit integraal waterbeleid. Voorbeelden van activiteiten waarbij hemelwaterhergebruik goed mogelijk is, zijn:

- omwille van voldoende gebruik voor sanitair, onderhoud, ...: een- en meergezinswoningen, kantoren, scholen
- omwille van de bedrijfsactiviteit: carwash, loodsen bij tuinbouwbedrijven

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kunnen bedrijfsgebouwen en -constructies opgericht voor activiteiten of functies die weinig of geen hergebruik van hemelwater toelaten, eveneens worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Toelichting: Magazijnen, opslagplaatsen, silo's en andere gebouwen waar hergebruik niet of slechts beperkt mogelijk is en die vaak over grote dakoppervlaktes beschikken, worden niet langer verplicht om hun platte daken als groendak aan te leggen. Voor die gebouwen volstaat het om te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Deel 4 Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

**Wijziging
artikel 51
aanvraagdossi
er**

Artikel 51 Aanvraagdossier

Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, moet het aanvraagdossier aangevuld worden met de volgende bijkomende documenten of gegevens:

- een begeleidende nota “geluids- en geurhinder” (artikel 4) bij een aanvraag tot steden-bouwkundige vergunning die een horecazaak tot voorwerp heeft. In de begeleidende nota moet aangegeven worden welke maatregelen de bouwheer voorziet om geluidshinder en reukhinder voor de omwonenden te voorkomen of te beperken. Ook de overeenstemming met artikel 8 wordt hierin aangetoond.
- een aanvraag tot vrijstelling van de verplichtingen inzake de plaatsing van afvoerkanalen (artikel 8 en 8bis) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen de plaatsing volgens de regelgeving niet mogelijk is.
- een aanvraag tot vrijstelling van de verplichting een septische put te plaatsen (artikel 11) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een septische put technisch onmogelijk is.
- een aanvraag tot vrijstelling van de verplichting een hemelwaterput te plaatsen (artikel 13) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een hemelwaterput technisch **niet mogelijk of te moeilijk** is.
- een aanstiplijst hemelwater (artikel 13 **en 14**) bij een aanvraag tot nieuwbouw, **herbouw** of tot grondige verbouwing van een gebouw **of andere constructie [...]**. In die aanstiplijst wordt aangetoond hoe aan deze bepalingen wordt voldaan en worden eventuele **vrijstellings- of** afwijkingsaanvragen gemotiveerd.
- bij een aanvraag tot slopen van een gebouw: een plan van de bestaande toestand van het te slopen gebouw en van de niet bebouwde oppervlakte, met vermelding van al de afmetingen die noodzakelijk zijn om te bepalen of het gebouw een te beschermen eengezinswoning is, zoals omschreven in artikel 1 van deze verordening.
- bij een aanvraag voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door een andere initiatiefnemer dan een erkende onderwijsinstelling:

een motivatienota waarin de conformiteit wordt aangetoond met de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 van deze verordening. Eventuele afwijkingsverzoeken op die bepalingen, conform de erin voorziene mogelijkheden, worden hier ook opgenomen. In die nota moet de manier waarop de aanvrager de nodige garanties inbouwt dat uitsluitend aan studenten zal worden verhuurd, expliciet en gedetailleerd worden omschreven en aangevuld met stavingsstukken.

Daarnaast moet de aanvrager aangeven op welke wijze wordt voorzien in een intensief beheer van de verblijfsaccommodatie (m.b.t. afvalbeheersing, stalling van fietsen, voorkomen van burenhinder, klachtenbehandeling e.d.)

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen

Aanleiding en doel van de wijziging

De huidige tekst van het bouwreglement laat niet toe dat een eigenaar van een te beschermen eengezinswoning een kamer verhuurt, zelfs indien men als eigenaar die woning zelf bewoont. Het stadsbestuur wil deze woonvorm wel toelaten onder de noemer "hospitawonen", en dit zonder dat geraakt wordt aan het begrip "te beschermen eengezinswoning".

Door een aanpassing van de definities kan dit probleem worden opgelost zonder dat geraakt moet worden aan de rest van het bouwreglement.

Hospitawonen kan hierbij omschreven worden als het gedeelde gebruik van een zelfstandige woning, waarbij enerzijds de eigenaar van een zelfstandige woning (bijv. een eengezinswoning of appartement) zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning, en hij anderzijds één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar. Het kan hierbij gaan om een student, maar ook om een alleenstaande niet-student.

Het is niet de bedoeling om toe te laten dat meer dan 1 kamer wordt verhuurd onder het statuut hospitawonen. Vanaf er meer dan 1 kamer wordt verhuurd, gaat het steeds om een meergezinswoning en om een kamerwoning.

Ook voor een hospitakamer valt de verhuur van één kamer onder de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden, zoals bepaald in artikel 4.2.1,7° VCRO. Het is de bedoeling om in het bouwreglement de geldigheidsduur van een "hospita-vergunning" te beperken tot vijf jaar, zodat de eigenaar om de vijf jaar moet aantonen dat hij (of zijn gezin) de woning zelf nog steeds bewoont.

Algemene info mbt layout gewijzigde en nieuwe artikels

Onderstaand overzicht omvat een gecoördineerde versie van de wijzigingen met per onderdeel een toelichting bij de wijziging of nieuwe bepaling.

Volgende layout-opties zijn hierbij gehanteerd:

- voor de leesbaarheid zijn titels steeds in **vet** aangeduid, gewijzigde tekst binnen die titels werd **grijs gemarkeerd**
 - gewijzigde tekst in de artikels is in **vet** aangeduid
 - de toelichting is *cursief* gedrukt
-

Wijziging artikel 1 Definities

Aan artikel 1 worden volgende definities toegevoegd en/of gewijzigd voor de toepassing van deel 3 Hoofdstuk 2 'Woongebouwen':

hospitawonen: het gedeelde gebruik van een zelfstandige woning waarbij enerzijds de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) van de zelfstandige woning zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning en hij anderzijds één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van zijn gezin.

Het geheel van de ruimtes van de hospitawoning die niet als kamer verhuurd worden, wordt 'hoofdwoning' genoemd.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

Wijziging artikel 1 Definities (vervolg) **zelfstandige woning: alle soorten woningen met uitzondering van kamers. Kamers worden als niet-zelfstandige woningen gekwalificeerd.**

hospitawoning: zelfstandige woning waarin één kamer wordt verhuurd. Voor de toepassing van dit reglement wordt een hospitawoning niet beschouwd als een meergezinswoning of kamerwoning, noch als een eengezinswoning.

kamer: woonentiteit, die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

- wc,
- bad/douche,
- kookgelegenheid,

én waarbij de **kamer**bewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of nabij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.

Hoofdstuk 2 WOONGEBOUWEN

Wijziging afdeling 1 Bescherming van eengezinswoningen

Afdeling 1 BESCHERMING VAN EENGEZINSWONINGEN

Artikel 20 **Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning tot een meergezinswoning**

Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning. **Een te beschermen eengezinswoning die tijdelijk wordt omgevormd tot hospitawoning mag evenmin worden omgevormd tot een meergezinswoning.**

Toelichting: Hospitawonen wordt mogelijk gemaakt als nieuwe woonvorm, ook in te beschermen eengezinswoningen. De omvorming maakt echter dat deze woning haar statuut van te beschermen eengezinswoning tijdelijk verliest. Als aan het gebruik als hospitawoning een eind komt, wordt deze woning opnieuw een te beschermen eengezinswoning. Er moet dan ook worden voorkomen dat ze als hospitawoning wel zou kunnen worden omgevormd tot een meergezinswoning. Om die reden wordt dit expliciet toegevoegd in artikel 20.

Nieuwe afdeling 3 Hospitawonen

Afdeling 3 HOSPITAWONEN

Artikel 26 **Geldigheidsduur van een stedenbouwkundige vergunning voor een hospitawoning**

Een stedenbouwkundige vergunning voor een hospitawoning is maximum 5 jaar geldig.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

Nieuwe afdeling 3 Hospitawonen (vervolg)

Toelichting: Hospitawonen laat mensen toe om in hun eigen woning waar ze ook gedomicilieerd zijn, een kamer te verhuren. In deze voorwaarden onderscheidt de hospitawoning zich van andere vormen van vermeerdering van woonentiteiten in een bestaand woongebouw. Om die voorwaarden vast te kunnen houden, is een regelmatige evaluatie nodig die zowel de eigenaar-bewoner als de overheid de mogelijkheid biedt om te oordelen of de woning na verloop van tijd nog steeds een hospitawoning is. Om die reden wordt slechts een tijdelijke vergunning toegekend. Dit sluit echter niet uit dat een nieuwe aanvraag die na afloop van de termijn nog steeds aan de voorwaarden voldoet, opnieuw kan worden vergund.

Artikel 26bis Domicilieverplichting van de eigenaar (zakelijk gerechtigde)

Een stedenbouwkundige vergunning voor een hospitawoning kan maar verleend worden indien de eigenaar (of een andere zakelijk gerechtigde) van de zelfstandige woning gedomicilieerd is in de hospitawoning. Het bewijs van eigendom of zakelijk recht wordt toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Toelichting: In het bevolkingsregister kan worden nagegaan wie er op een bepaald adres gedomicilieerd is, een bewijs van domicilie moet dan ook niet worden toegevoegd. Als stad beschikken we echter niet over de meest actuele eigendomstoestand. Om die reden wordt de aanvrager wel verplicht het bewijs van eigendom of zakelijk recht toe te voegen aan zijn vergunningsaanvraag.

Afdeling 3 wordt 4 - artikels 27 en 29 worden aangepast voor hospitawonen

Afdeling 4 SAMENSTELLING EN AFMETING VAN WOONENTITEITEN

Artikel 27 Kamer in kamerwoning of hospitawoning

Toelichting: Omdat ook het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze nieuwe woonvorm te faciliteren, wordt niet toegestaan dat een volwaardige bijkomende woongelegenheid gecreëerd wordt. De eigenaar-bewoner mag dus een kamer uitrusten, inrichten en verhuren, maar geen studio of appartement realiseren. Doet hij dit wel, dan wordt zijn woning een meergezinswoning en moet die voldoen aan de normen van afdeling 2. De bestaande kwaliteitseisen voor kamers worden behouden en gelden ook voor een kamer in een hospitawoning. Wat betreft de ontbrekende voorzieningen is de kamerbewoner in een hospitawoning aangewezen op de gemeenschappelijke voorziening(en) in de hoofdwooning in plaats van die te delen met andere kamerbewoners.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

**Afdeling 3 wordt
4 - artikels 27
en 29 worden
aangepast voor
hospitawonen
(vervolg)**

§1 normen waaraan elke kamer moet voldoen

Een kamer kan maar toegelaten worden als ze deel uitmaakt van een kamerwoning of een hospitawoning.

De minimum totale vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de kamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de kamer dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.

§2 bijkomende normen voor kamerwoningen

Bij gebrek aan een kookruimte in minstens één kamer, moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een minimum vloeroppervlakte van 8 m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de keuken mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de keuken dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

Bij gebrek aan een wc in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder wc, beschikken over één wc.

Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder een douche/bad, beschikken over één badkamer of doucheruimte.

§3 bijkomende normen voor een kamer in een hospitawoning

Voor elke ontbrekende voorziening (respectievelijk wc, bad/douche, kookgelegenheid) in de kamer moet in de hoofdwooning van de hospitawoning een gemeenschappelijke voorziening aanwezig zijn die ook ter beschikking staat van de kamerbewoner.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

Afdeling 3 wordt
4 - artikels 27
en 29 worden
aangepast voor
hospitawonen
(vervolg)

Artikel 29 Appartement, eengezinswoning en hospitawoning

Toelichting: Hospitawonen is slechts mogelijk en wenselijk in woningen die zelf aan de basiskwaliteitseisen voldoen zoals opgenomen in het algemeen bouwreglement. Om die reden worden de bepalingen van artikel 29 uitgebreid naar hospitawoningen. De hoofdwooning van de hospitawoning moet dus, net als een appartement of eengezinswoning, zelf beschikken over een voldoende ruime woonkamer, keuken en slaapkamer(s), alvorens een extra kamer in de hospitawoning te mogen verhuren.

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement/eengezinswoning/**hospitawoning** bedraagt 14 m² indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m² indien dat niet zo is.

Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m².

Een appartement/eengezinswoning/**hospitawoning** moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 6,5 m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonentiteit met een minimale totale vloeroppervlakte van 80m², zoals omschreven in artikel 23, mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing of verder opdelen van de meergezinswoningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de woonentiteit dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte van 80m² overtreft.

Afdeling 4
wordt 5 –
artikels 30 en
31 worden
aangepast
voor
hospitawonen

Afdeling 5 NATUURLIJKE VERLICHTING – BEREIKBAARHEID

Toelichting: Ook wat betreft natuurlijke verlichting gelden voor hospitawoningen dezelfde normen als voor andere woonentiteiten. Enkel op het vlak van bereikbaarheid wordt een uitzondering gemaakt: de bereikbaarheid van de kamer via de circulatieruimte van de hospitawoning zelf is net eigen aan deze nieuwe woonvorm zodat een kamer in een hospitawoning een uitzondering vormt op artikel 31.

Artikel 30 Natuurlijke verlichting

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.

In een appartement, een eengezinswoning **en een hospitawoning** moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel 3, hoofdstuk 2 'Woongebouwen' ifv Hospitawonen, Vervolg

**Afdeling 4 wordt
5 – artikels 30
en 31 worden
aangepast voor
hospitawonen
(vervolg)**

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- uitmonden in de openlucht
- voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;
- voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;
- voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een area, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.

Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 meter boven het maaiveld gelegen zijn.

Artikel 31 Bereikbaarheid van woonentiteiten

Elke woonentiteit, **met uitzondering van een kamer in een hospitawoning**, moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.

Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats, **ook niet bij een kamer in een hospitawoning**.

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 26 mei 2014

- 32 stemmen voor: Daniel Termont , Mathias De Clercq , Elke Decruynaere , Tom Balthazar , Filip Watteuw , Christophe Peeters , Resul Tapmaz , Tine Heyse , Annelies Storms , Sas van Rouveroj , Geert Versnick , Karin Temmerman , Paul Goossens , Freya Van den Bossche , Guy Reynebeau , Bram Vandekerckhove , Filip Van Laecke , Fatma Pehlivan , Bruno Matthys , Sami Souguir , Zeneb Bensafia , Dirk Holemans , Anne Schiettekatte , Steven Vromman , Caroline Van Peteghem , Greet Riebbels , Sven Taeldeman , Sara Matthieu , Camille Daman , Jef Van Pee , Bram Van Braeckevelt , Astrid De Bruycker
 - 0 stemmen tegen
 - 11 onthoudingen: Isabelle De Clercq , Johan Deckmyn , Wis Versyp , Gabi De Boever , Helga Stevens , Elke Sleurs , Siegfried Bracke , Guido Meersschaut , Karlijn Deene , Sandra Van Renterghem , Ömer Faruk Demircioglu
-