

Wijziging Algemeen Bouwreglement – openbaar onderzoek

Bundeling adviezen en bezwaarschriften - behandeling

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Adviezen	3
2.1. Verplichte adviezen	3
2.2. Facultatieve adviezen	5
3. Openbaar onderzoek: bezwaren	10
4. Behandeling van de adviezen en bezwaren	12
4.1. Opmerkingen mbt deel II Relatie tot het openbaar domein.....	12
4.1.1. Opmerkingen over Artikel 2.1 – definities	12
4.1.2. Opmerkingen over Artikel 2.3 – ondergrondse ruimtes	13
4.1.3. Opmerkingen over Artikel 2.5 – contact met de straat.....	13
4.1.4. Opmerkingen over Artikel 2.7 – uitsprongen	15
4.1.5. Opmerkingen over Artikel 2.8 – ankerpunten openbare verlichting en tramleidingen	18
4.1.6. Opmerkingen over Artikel 2.9 – opritten	19
4.1.7. Opmerkingen over Artikel 2.11 – verbod op oprit via buurtparking of park	23
4.1.8. Opmerkingen over Artikel 2.12 – verbod op nieuwe opritten in autovrij gebied.....	24
4.1.9. Opmerkingen over Artikel 2.14 – sorteerpunt	24
4.1.10. Opmerkingen die geen betrekking hebben op een bepaald artikel.....	24

4.2.	Opmerkingen over deel III Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken.....	25
4.2.1.	Opmerkingen over Artikel 3.1 – definities	25
4.2.2.	Opmerkingen over Artikel 3.5 – voorschriften voor afvoerleidingen	26
4.2.3.	Opmerkingen over Artikel 3.7 – hemelwater	26
4.2.4.	Opmerkingen over Artikel 3.8 – groendaken	26
4.3.	Opmerkingen over deel IV Wonen en studentenhuisvesting	27
4.3.1.	Opmerking over artikel 4.12 - fietsenberging	27
4.3.2.	Opmerking over artikel 4.13 - afvalverzameling	27
4.3.3.	Opmerking over artikel 4.14 - definities.....	28
4.3.4.	Opmerking over artikel 4.26 - verbod op stukverkoop	28
4.4.	Opmerkingen niet toe te wijzen aan een concreet deel	29
5.	Samenvatting voorgestelde wijzigingen.....	30
5.1.	Voorgestelde wijzigingen aan deel II ABR	30
5.2.	Voorgestelde wijzigingen aan deel III ABR	32
5.3.	Voorgestelde wijzigingen aan deel IV ABR.....	33
5.4.	Overgangsbepalingen / inwerkingtreding.....	33

1. Inleiding

De Stad Gent stelt een aantal wijzigingen voor in het Algemeen Bouwreglement vertrekkend vanuit het thema Openbaar Domein. Tegelijk worden enkele bepalingen rond hemelwater/groendaken/ afvalberging aangepast of aangevuld en worden enkele kleine wijzigingen aangebracht binnen het thema wonen. Samen met deze inhoudelijke aanpassingen, wordt de indeling en artikelnummering van het geheel herwerkt. Dit document behandelt de uitgebrachte adviezen en de bezwaarschriften die tijdens het openbaar onderzoek geformuleerd werden, en stelt een aantal wijzigingen voor.

2. Adviezen

2.1. Verplichte adviezen

De Stad vroeg in toepassing van artikel 2.3.2. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op 13 december 2022 advies aan het Departement Omgeving, de deputatie van Oost-Vlaanderen en de GECORO.

Het **Departement Omgeving** bracht **geen advies** uit.

De **deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen** bracht in zitting van 12 januari 2023 een **gunstig advies** uit en laadde dit op in het digitale uitwisselingsplatform DSI:

Motivering

Inhoud verordening

De stad Gent keurde op de gemeenteraad van 29 juni 2004 een eerste algemeen bouwreglement (ABR) goed. Met voorliggende wijziging, wordt het algemeen bouwreglement thematisch gereorganiseerd en inhoudelijk geactualiseerd.

De thematische reorganisatie van het ABR wordt doorgevoerd door middel van thematische deelwijzigingen. De drie deelwijzigingen hebben betrekking op:

- *Het vrijwaren van het openbaar domein*
- *Afvalruimtes, Hemelwater en groendaken*
- *Wonen en Studentenhuisvesting*

Het ABR is, tenzij anders bepaald in specifieke artikels, van toepassing over het volledige grondgebied van de Stad Gent.

Planningscontext

- *Voorliggend ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bevat geen strijdigheden met art. 2.3.2, §2, 1ste lid van de VCRO. Dit advies toetst de gemeentelijke verordening aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's). Tevens worden aandachtspunten aangegeven rekening houdend met de doelstellingen van het voorontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'. Er worden geen tegenstrijdigheden vastgesteld.*

Inhoudelijke opmerkingen

Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen.

Op 10 januari 2023 werd aan de GECORO toelichting gegeven over deze wijzigingen. De leden van de MiNaRaad, de WoonRaad en de Stedelijke Adviesraad voor Personen met een Handicap (SAPH) konden bij deze toelichting aansluiten. De **GECORO** bracht op 25 januari 2023 een gunstig advies uit met een aantal opmerkingen. Dit advies luidt als volgt:

“ Op 10 januari 2023 nam de GECORO van de stad Gent kennis van het ontwerp van wijzigingen aan het stedelijk algemeen bouwreglement – met focus op thema openbaar domein, na een toelichting door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

Algemeen steunt de GECORO de intentie om via een het stedelijk algemeen bouwreglement de kwaliteit van het openbaar domein te helpen garanderen via de voorgestelde aanpassingen.

Twee inhoudelijke opmerkingen die mogelijks verdere aanpassing met zich zullen meebrengen:

> Art. 2.7 stelt voor om tot een hoogte van 2,2m, uitsprongen van constructieve en niet-constructieve aard tot maximum 10 cm toe te laten. En van 2,2 m tot 3 m geldt de 10 cm enkel voor constructieve elementen. Mogelijke onduidelijkheid ontstaat hier met betrekking tot de toegestane 14cm gevelisolatie die de rooilijn overschrijdt volgens toepassing van art. 4.3.8 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Alhoewel het besluit vermeldt dat deze naast mekaar van toepassing zijn, wordt wel bezorgdheid geuit over deze minimale afmeting van uitsprong in relatie tot het verduurzamingsopgave van vele panden. Voorgesteld kan worden om uitzonderingen inzake verduurzamingsmaatregelen per casus te behandelen. Op die manier kan men tot een integrale duurzame beoordeling komen inzake én kwaliteit van openbaar domein én duurzaam (ver)bouwen.

> Art. 2.9 over de opritten en bereikbaarheid van gebouwen. In functie van de veiligheid van fietser en voetganger wordt de breedte van die opritten beperkt. Het artikel is van toepassing op alle functies. Voorgesteld wordt om bij de uitzonderingsbepalingen hieraan ook de bedrijven toe te kennen waar landbouwverkeer (landbouwvoertuigen en mogelijk met aanhangwagens) essentieel is.

Advies

De GECORO geeft een gunstig advies over onderhavige wijziging van het algemeen bouwreglement, met de vraag aan het stadsbestuur om rekening te houden met de hierboven geformuleerde suggesties en opmerkingen.”

2.2. Facultatieve adviezen

In opdracht van het college van burgemeester en schepenen werd ook advies gevraagd aan de Woonraad, de Milieu-en-Natuur-Raad en aan de Stedelijke Adviesraad voor Personen met een Handicap (SAPH).

De **Woonraad** liet per mail weten **geen apart advies** te zullen uitbrengen op de voorgestelde wijzigingen zoals toegelicht op 10 januari 2023.

Op 25 januari 2023 bezorgde de voorzitter per mail volgend advies van de **Miniraad**:

1. BUURTPARKING – artikel 2.1

Naast auto's hebben ook fietsen (en dan vooral de grotere) nood aan een buurtparking.

We stellen voor om de definitie dan ook uit te breiden met de mogelijkheid voor het parkeren van andere vervoersmiddelen.

Een aanpassing van de schematische weergave is ook nodig.

- *De weergave is enkel gericht op auto's. Fietsparkeerplaatsen zijn slechts (letterlijk en figuurlijk) marginaal voorzien, en dan nog alleen voor standaard fietsen.*
- *Er zijn aparte plaatsen voor auto's voor gehandicapten, maar niet voor deelauto's. (Deze horen ook de beste plaatsen te krijgen.)*
- *Het lijkt erop dat de bomen in beperkte plantvakken staan. We vragen hier aandacht voor voldoende ondergrondse en bovengrondse ruimte voor kwalitatief groen.*

2. GEVELMUREN EN UITSPRONGEN – artikel 2.7.

Er zijn drie reglementeringen inzake 'uitspringen' van de gevel.

- 1° het oude rooilijndecreet dat nu vervat zit in de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en dat stelt dat gevelisolatie maximaal 14 cm voorbij de rooilijn mag uitspringen. <https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1018245.html> Voor Stad Gent wordt daarnaar verwezen, er is geen afwijkende reglementering voorzien.*
- 2° het huidige Algemeen Bouwreglement en het nieuwe voorstel wijziging van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent over de uitkragingen stelt dat constructieve + niet-constructieve elementen max 10 cm mogen uitsteken. Als voorbeeld geeft men brievenbus, vast raamkader. <https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/9b8ee848-f4a0-4c76-9271-45b9491b0e2a>*
- 3° de technische richtlijn voorgevelisolatie Stad Gent (versie 2016) die verwijst naar de VCOR voor maximaal uitspringen gevelisolatie <https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Technische%20richtlijn%20gevelisolatie.pdf>*

De voorgestelde wijzigingen aan het algemeen bouwreglement voor wat betreft de uitkragingen zijn in tegenspraak met / niet afgestemd op de technische richtlijn voorgevelisolatie of tenminste elementen bevatten die verwarrend zijn en tot discussie kunnen leiden.

Eerst en vooral wijzigt dit artikel fundamenteel en inhoudelijk quasi volledig tov het huidige ABR. In het huidige ABR spreekt men over uitkragingen die de binnenruimte van een woning wijzigen (Artikel 7). Hier gaat het dus duidelijk over uitspringende erkers en grote raamkaders waardoor het raam verder uit de gevel geplaatst wordt. Er wordt niets gezegd over andere 'uitkragingen'. In de voorgestelde wijzigingen gaat het dan wel over constructieve en niet-constructieve wijzigingen en wordt als voorbeeld een brievenbus gegeven (Artikel 2.7). Men wijzigt dus alles van erkers naar alle mogelijke uitsprongen. De Minaraad is van mening dat hierin dus ook impliciet de buitengevelisolatie vervat zit

- *over de hoogte op grondniveau: ABR spreekt over 0 tot 2,20, TR spreekt over 0 tot 2,10. Ook geen toelichting over.*
- *over de minimale breedte van het voetpad: ABR geen breedte, TR spreekt over 1,20m.*
- *Over de minimale uitsprong was ik al duidelijk : AB spreekt over 10 cm, TR spreekt over 14 cm.*

Voorbeeld: een voorgevel bevat een uitspringende erker tot op 10cm. De gevel wordt geïsoleerd met 12 cm XPS en 2 cm afwerking. De erkerwanden, als deel van de gevel, worden mee ingepakt. Dat betekent dat de erker dan deels 10+14 cm zal uitspringen. Dus, wat met bestaande uitkragingen onder artikel 7 van het huidige AB die bij isoleren van de gevel worden meegenomen en daardoor verder uitspringen dan 10cm (of zelfs 14 cm).

De MiNaraad is van mening dat een uitzondering van buitengevelrenovatie moet opgenomen worden. Daarnaast is het wenselijk dat deze uitzondering vooraan opgenomen wordt in het artikel.

3. OPRITTEN – artikel 2.9

3A. Het aantal opritten beperken is een goede toevoeging aan dit ABR. Dat er geen extra opritten bij buurtparkings mogen is een logische maatregel voor het autovrij gebied.

De Minaraad wil daarbij aanstippen dat het aantal buurtparkings niet mag toenemen en zelfs teruggedrongen moet worden om de beschikbare ruimte evenwichtiger te herverdelen.

3B. Breedte van de opritten: Landbouwvoertuigen zijn niet opgenomen in dit ABR. Aanhangwagens en vrachtwagens wel. Dit is een gemis.

De gestelde maximum breedte geldt niet voor bedrijven waarbij vrachtverkeer moet afgehandeld worden op eigen terrein. Deze uitzondering is te beperkend voor landbouwbedrijven en bijvoorbeeld ook loonwerkers. Tractoren met aanhangwagen zouden wel onder deze uitzondering kunnen vallen, maar bijvoorbeeld zware en brede landbouwmachines niet.

De Minaraad vraagt om ook onder de uitzondering ook voor al dan niet zelfrijdende (landbouw)machines.

4. ARTIKEL 3.7.

In artikel 3.7. zijn een aantal aanvullingen opgenomen op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Aangezien er een nieuwe versie op komst is, onthoudt de Minaraad zich hier van een advies.

5. GROENDAK – artikel 3.8.

Als je voor een groendak kiest, is het moeilijker om het regenwater dat op de daken valt te hergebruiken (dit water heeft een kleur en een extra zuiveringsstaap is nodig).

In het kader van het nuttig gebruik van hemelwater voor de burgers, lijkt de eerste keuze om het hemelwater op te vangen – zonder groendak.

De Minaraad vraagt om dit artikel anders op te bouwen en het deel “Eengezinswoningen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² 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 aanstiplijst hemelwater.” naar voren te plaatsen in het artikel.

6. FIETSENBERGING – artikel 4.12

Het artikel over fietsenberging verschuift naar het deel Mobiliteit. We gaan er dan ook van uit dat het slaat op woningen (algemeen), niet over studentenwoningen.

In vergelijking met het vorige reglement is de minimum oppervlakte van een fietsenberging per wooneenheid niet gewijzigd, terwijl bakfietsen en andere gezinsfietsen wel sterk in opmars zijn.

De Minaraad is van mening dat een aanpassing van de norm wenselijk is. Zie ook B.

7. VERWARMINGSTOESTEL EN KOELING – artikel 3.1.

De definitie opgenomen in het ABR is de volgende: verwarmingstoestellen: elk technisch toestel waarin brandstoffen worden verbrand teneinde de aldus opgewekte warmte te gebruiken.

Dit is een ouderwetse definitie die geen rekening houdt met met warmtepompen, koeling en airco's.

De Minaraad vraagt een aanpassing van deze definitie.

Hieronder noteren we nog een aantal aanpassingen om mee te nemen bij de opstart van een volgend proces.

A. NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Het thema 'natuurinclusief bouwen' komt beperkt aan bod. Groendaken worden verplicht, maar er zijn nog wel meer mogelijkheden om bij ontwerp en bouw rekening te houden met biodiversiteit, klimaat en gezonde leefomgeving. Naast groendaken denken we bijvoorbeeld aan groengevels, inbouwnestkasten en vleermuisopeningen. Het ABR zou op zijn minst deze mogelijkheden kunnen opsommen.

Voor inspiratie, zie [dit artikel](#) met volgend citaat: "Gent heeft als enige stad in Vlaanderen een stadsecoloog en een soortenplan. De stad en de groendienst hebben jarenlang moeite gedaan om biologische data te verzamelen. De volgende stap is dat ze echt moeten gaan kijken naar de verschillende delen van de stad, waar welke soorten zitten en welke acties ze daaraan kunnen koppelen."

B. AANTAL PARKEERPLAATSEN

Via het voorleggen van een dossier aan de dienst Mobiliteit kan er een aanpassing / vermindering aangevraagd worden van het aantal autoparkeerplaatsen op basis van de afstand tot openbaar vervoer.

Een verlaging van de norm op basis van de nabijheid van een openbaarvervoersknooppunt moet ook in het ABR opgenomen worden.

C. ENERGIEVOORZIENING

Kabels mogen niet slingeren over het voetpad. Dit zorgt ervoor dat woningen zonder oprit geen mogelijkheid hebben om elektrisch op te laden.

MiNaraad vraagt om dit mee te nemen bij de volgende aanpassing.

D. ANDERE PUNTEN

Over bouwen in het algemeen:

- *aandacht voor adaptief bouwen*
- *aandacht voor alternatieve woonvormen (cohousing – flexunits)*

Over verhuren:

- *een kwaliteitsonderzoek verplicht maken bij nieuw verhuurde panden*

Daarnaast wenst de Minaraad ook meer info over de verhardingstaks die in 2023 zou komen:

<https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/10/31/gent-voert-verhardingstaks-in-voor-inwoners-die-te-veel-beton-of/>

Kunnen we dit inplannen in één van de komende Mina-Raden, telkens op de 2^e dinsdag van de maand?

Op 31 januari 2023 bracht de **SAPH** volgend advies uit:

*De SAPH heeft op basis van de toelichting op de GECORO-zitting en het document “2022101_DO_ABR_gecoördineerde versie wijzigingen en herindeling” de voorgestelde wijzigingen kunnen doornemen en evalueren. Het document is logisch en duidelijk beargumenteerd, en er kan daarom **voorwaardelijk positief geadviseerd** worden, indien tegemoetgekomen wordt aan de hieronder opgesomde elementen.*

We juichen toe dat een aantal artikels ruimte laten voor nuance. Zo is er in artikelen 2.9 en 2.13 de mogelijkheid om, met gemotiveerd verzoek, af te wijken van het artikel en wordt in 2.2. gesproken van een na te streven minimum impact. Hierbij willen we graag twee kanttekeningen maken.

- 1° We vragen ons af of dit principe niet algemeen ingeschreven moet worden voor alle relevante artikels wanneer het gaat over toegankelijkheid. De noden voor toegankelijkheid van personen met een beperking zijn immers dermate individueel dat ze per definitie niet te vatten zijn in een reglementering. Omdat het over een beperkte populatie gaat, is de kans dat het toestaan van gemotiveerde afwijkingen op dit vlak zwaar negatieve impact heeft op de kwaliteit van de stad. Integendeel zal het de inclusiviteit van de stad verbeteren.*
- 2° We rekenen er op dat verzoeken die gemotiveerd worden om tegemoet te komen aan inclusiviteit (i.h.b. aan noden van personen met een beperking) met de grootste positiviteit en welwillendheid worden beoordeeld. We weten dat dit de intentie is van de stad Gent en we begrijpen dat dit niet noodzakelijk thuishoort in een ABR, maar we adviseren dat het wel aldus zou geformuleerd worden in interne richtlijnen of beleidsnota's inzake de beoordeling van dergelijke motivaties.*

In de toelichtingen zou nog duidelijker inclusiviteit aangegeven kunnen worden als een motiveringsgrond vanwege de vergunningverlener voor het toestaan van een afwijking (cfr. 2.9) We pleiten er ook voor bij het motiveren van weigeringen van een dergelijke afwijking de besluitvorming steeds ook te toetsen aan het criterium inclusiviteit.

Indien deze algemene regel uit punt 1 niet kan ingevoerd worden hadden wij graag de mogelijkheid op een gemotiveerde uitzondering toegevoegd aan of nog meer geëxpliciteerd in de artikelen 2.5, 2.9. en 2.11.

Inzake 2.5 kan het naar onze mening bv. van belang zijn dat aan een persoon met een mobiliteitsbeperking de mogelijkheid geboden wordt om de laagste verdieping van zijn smalle woning in te richten als een instapplaats/garage voor het voertuig van de betrokkene. Zeker in straten met aaneensluitende bebouwing en straatparkeren is het niet vanzelfsprekend om parkeergelegenheid te vinden die in alle weersomstandigheden veilig kan bereikt en gebruikt worden. Een brede garage kan hier soelaas brengen en is bij invoering van art. 2.5 niet meer mogelijk. Mogelijk kunnen er ook andere redenen zijn om geen ramen (klimaat, geen ruimte meer omwille van deurinplanting of grotere sanitaire ruimte naast ingang) of wél garagepoorten te voorzien. We stelden dus voor dat er toegevoegd wordt dat er op gemotiveerd verzoek een afwijking kan worden toegestaan. In de toelichting kan dan eventueel vermeld worden dat uitzonderingen kunnen toegestaan worden op basis van bv. functies die de woning voor de bouwheer/bewoner al dan niet nodig zijn en/of bv. specifieke aanpassingen die in verband met de beperkingen of speciale noden van de bewoner.

Inzake 2.9 juichen we de mogelijkheid tot afwijking toe. We pleiten er voor toegankelijkheid als motivatiegrond expliciet op te nemen of te vermelden in de toelichting. Opritten hebben in veel gevallen ook een parkeerfunctie. Een oprit van 3m is erg krap wanneer een persoon met een beperking ihb met een rolstoel (zelfs eenzijdig) moet kunnen uitstappen uit een geparkeerd voertuig. Wanneer slechts 3 m aanwezig is kan instappen slechts eenzijdig. Wanneer de persoon bv als passagier aangekomen is, kan deze zonder hulp niet meer als chauffeur vertrekken. Personen met een rolstoel hebben ook vaak uit noodzaak grotere auto's die mogelijk in specifieke situaties een bredere toegang vergen.

2.11 Graag ook hier mogelijkheid gemotiveerde uitzondering i.v.m. toegankelijkheid inschrijven. De afstand tot een verder afgelegen parking kan anders zorgen dat de woning/functie niet bereikbaar is voor personen die kampen met een beperking die het afleggen van afstanden verhindert.

2.14 Dit artikel geeft een goede aanvulling op welke functies buurtparkings moeten hebben. Zou het ook mogelijk zijn om voor buurtparkings ook een minimum aantal bredere parkeerplaatsen te voorzien die voldoen aan de eisen van een blauwe plaats. We adviseren hier een verdubbeling We weten dat er decretaal (o.i. te krappe) minima zijn i.v.m. parkings voor publieke gebouwen. Het voorzien van ruimte is o.i. niet in strijd met decretale bepalingen en zou de later bijkomende aanleg van blauwe parkeerplaatsen faciliteren en in lijn brengen met de reële behoeften. Nog beter zou zijn om die bijkomende blauwe plaatsen al op te leggen.

4.14 Is het ook hier denkbaar om wanneer het hospita-woning-concept gebruikt wordt voor inwonende verzorgers van een persoon met een bijzondere zorgnood, op gemotiveerd verzoek de vergunningsduur automatisch te verlengen en bv. te koppelen aan het verblijf/domiciliëring van de persoon met een zorgnood? Die zorgnood hoeft wat ons betreft niet dagelijks te zijn, maar kan zich bijvoorbeeld beperken tot een nabijheidsfunctie zoals bv. in een assistentiewoning. De regelmatige nabijheid van een persoon die kan tussenkomen bij bv een valincident kan voor een rolstoelgebruiker of oudere het verschil maken tussen zelfstandig en niet-zelfstandig wonen. Het verbouwen van de bestaande woning tot hospita-woning zou o.i. een model zijn dat parallel kan bestaan met assistentiewoningen en opportuniteit kan bieden voor krapte in de woningmarkt. Het zou o.i. bizar zijn dat een persoon met een permanente beperking elke 5 jaar op basis van zijn beperking een nieuwe vergunning zou moeten aanvragen en krijgen omdat de argumentatie dezelfde is. We vragen ons ook af of de duur niet meer in lijn moet worden gebracht met klassieke huurcontracten. De facto maakt dit verhuren voor langer dan 5 jaar niet mogelijk.

3. Openbaar onderzoek: bezwaren

In uitvoering van artikel 2.3.2.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen belast met het opmaken van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek is gehouden van 2 januari 2023 tot en met 31 januari 2023.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft de stad 8 bezwaarschriften ontvangen, waarvan 1 laattijdig (bezwaar 8).

Overzicht van de adviezen en bezwaren, met verwijzing naar de bespreking ervan:

Type	Nr. Advies of Bezwaarschrift	Wie	Artikels die aan bod komen
Advies DO	A1	Departement Omgeving	/
Advies deputatie	A2	Deputatie Provincie Oost-Vlaanderen	/
Advies GECORO	A3	Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening	2.7; 2.9
Advies Minaraad	A4	Milieu-en Natuurraad	2.1; 2.7; 2.9; 2.11; 3.1; 3.7; 3.8; 4.12; algemeen
Advies SAPH	A5	Stedelijke Adviesraad voor Personen met een Handicap	2.1; 2.2; 2.5; 2.9; 2.11; deel 2 algemeen; 4.14
Advies WoRa	A6	Woonraad	/
bezwaar 1	B1	Lode Verbanck (architect b-city)	2.5; 2.7; 2.9; 3.5; 4.13
bezwaar 2	B2	Anneline Christiaens	2.9
bezwaar 3	B3	Olivier Carette (upsi-bvs)	2.3; 2.11; 2.12; 2.14; 4.26; algemeen
bezwaar 4	B4	Bart Van Coile en Isabel Vlerick	2.5; 2.9; algemeen
bezwaar 5	B5	Wanted Law namens Marita Vervaert en Jacky Goeters	4.26
bezwaar 6	B6	Pieter Coenen	2.5; 2.8
bezwaar 7	B7	Nicole Van de Velde	2.9
bezwaar 8	B8	Vincent D'heer	2.7

Voor de leesbaarheid van het geheel worden de bezwaren en adviezen in het volgende hoofdstuk besproken en behandeld in lijn met de nieuwe indeling van het ABR. In de rechterkolom wordt steeds aangegeven in welk advies/bezwaar dit punt aan bod komt.

4. Behandeling van de adviezen en bezwaren

4.1. Opmerkingen mbt deel II Relatie tot het openbaar domein

4.1.1. Opmerkingen over Artikel 2.1 – definities

	Bezwaar / advies	Advies / nr. bezwaarschrift
2.1 a)	<p>schema buurtparking: Naast auto's hebben ook fietsen (en dan vooral de grotere) nood aan een buurtparking. We stellen voor om de definitie dan ook uit te breiden met de mogelijkheid voor het parkeren van andere vervoersmiddelen.</p> <p>Een aanpassing van de schematische weergave is ook nodig.</p> <ul style="list-style-type: none">- De weergave is enkel gericht op auto's. Fietsparkeerplaatsen zijn slechts (letterlijk en figuurlijk) marginaal voorzien, en dan nog alleen voor standaard fietsen.- Er zijn aparte plaatsen voor auto's voor gehandicapten, maar niet voor deelauto's. (Deze horen ook de beste plaatsen te krijgen.)- Het lijkt erop dat de bomen in beperkte plantvakken staan. We vragen hier aandacht voor voldoende ondergrondse en bovengrondse ruimte voor kwalitatief groen.	A4
2.1 b)	<p>Schema buurtparking: Dit artikel geeft een goede aanvulling op welke functies buurtparkings moeten hebben. Zou het ook mogelijk zijn om voor buurtparkings ook een minimum aantal bredere parkeerplaatsen te voorzien die voldoen aan de eisen van een blauwe plaats. We adviseren hier een verdubbeling</p> <p>We weten dat er decretaal (o.i. te krappe) minima zijn i.v.m. parkings voor publieke gebouwen. Het voorzien van ruimte is o.i. niet in strijd met decretale bepalingen en zou de later bijkomende aanleg van blauwe parkeerplaatsen faciliteren en in lijn brengen met de reële behoeften. Nog beter zou zijn om die bijkomende blauwe plaatsen al op te leggen.</p>	A5

Behandeling:

Het ABR bevat geen voorschriften over hoe een buurtparking ontworpen moet worden, de illustratie bij de definitie is niet verordenend en slechts informatief om het onderscheid te maken met gewoon straatparkeren. Het is een weergave van hoe een buurtparking vandaag zou kunnen ontworpen worden, al ligt de focus hier inderdaad op de auto. De definitie van buurtparking staat hier ook omwille van een nieuw artikel dat een verbod op opritten voor gemotoriseerd verkeer verbiedt via zo'n buurtparking. De schets omvat wel parkeerplaatsen voor mensen met een beperking, is zeer groen ingericht en er is op de kop ook een fietsenrek voorzien. Dat is inderdaad beperkt, maar dit is geen ontwerptekening, enkel een illustratie.

Bovendien legt de gewestelijke verordening de stedenbouwkundige voorschriften mbt toegankelijkheid vast voor heel Vlaanderen. In artikel 37 van die verordening is expliciet opgenomen dat de gewestelijke verordening niet meer kan aangevuld of verder uitgevoerd worden met provinciale of gemeentelijke

stedenbouwkundige verordeningen. Aanvullende voorschriften over de afmetingen of het aantal aangepaste parkeerplaatsen zijn dus ook wettelijk gezien niet mogelijk.

Geen aanpassing nodig

4.1.2. Opmerkingen over Artikel 2.3 – ondergrondse ruimtes

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2.3	ook in verordening zelf aangeven dat dit niet geldt voor ondergrondse technische ruimtes	B3

Behandeling:

De toelichtende kolom vult inderdaad de verordenende tekst verder aan. Enkele zaken worden beter effectief ook in de linkerkolom vermeld om elke discussie hierover uit te sluiten. Private waterbuffering wordt evenmin toegelaten onder openbaar domein, voor de duidelijkheid wordt dit als voorbeeld geschrapd.

Voorstel van aanpassing:

Voorschrift	Toelichting
<p>Onder het openbaar domein zijn nieuwe ondergrondse ruimtes niet toegestaan.</p> <p>Dit artikel heeft betrekking op ondergrondse toegankelijke ruimtes en geldt niet voor ondergrondse technische infrastructuur.</p> <p>Mits akkoord van de wegbeheerder en op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.</p>	<p>Dergelijke ondergrondse innames leggen een grote hypotheek op de verdere mogelijkheden tot inrichting van het openbaar domein. De aanplant en groeikansen van bomen bijvoorbeeld komen in het gedrang en er ontstaan barrières in de ondergrond die het moeilijk maken om gravitair afwaterende rioleringsstelsels uit te bouwen.</p> <p>Dit artikel heeft betrekking op ondergrondse toegankelijke ruimtes zoals kelders, autobergplaatsen, opslagruimtes,...</p> <p>Dit artikel geldt niet voor ondergrondse technische infrastructuur zoals nutsleidingen, collectieve energienetten, afvalcontainers, waterbuffering, ...</p>

4.1.3. Opmerkingen over Artikel 2.5 – contact met de straat

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2.5 a)	vraag om op gemotiveerd verzoek te kunnen afwijken. In de toelichting aangeven dat dat bvb kan ifv specifieke noden van de bouwheer/bewoner. Voorbeelden waarbij dit nodig kan zijn: toelaten om toch een inpandige garage te voorzien voor personen met een beperking; indien geen raam voorzien kan worden omwille van brede toegang en toegankelijk toilet ernaast; ...	A5

2.5 b)	verwijzing naar voorschriften opritten bij voorschrift contact met de straat: artikelnummer 2.9 vermelden	B1
2.5 c)	niet duidelijk of bepaling 'dit geldt voor nieuwbouw en grondige verbouwing' enkel voor dit artikel geldt of voor allemaal + moet duidelijk zijn dat bestaande gebouwen zich niet moeten aanpassen én dat dit geldt voor stad Gent, DWBW en de burger	B4
2.5 d)	vraag om ook zicht op een buitenruimte (tuin/binnenkoer) als optie toe te laten voor realisatie levendige plint De tekst zou dan ook beter vervangen worden door iets gelijkaardig aan volgende zin: 'Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening of een doorzicht naar tuin of binnenkoer bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.' Bij de voorbeelden van gebruiksruidtes kan men dan ook een tuin of binnenkoer toevoegen.	B6

Behandeling:

2.5 a) Voorschriften zijn gericht op de gebouwen en constructies (zaakgebonden), ongeacht de bewoner/gebruiker van het gebouw, afwijkingen enkel omwille van kenmerken van een bewoner zijn daarom zeer moeilijk te verankeren. Het artikel is voldoende ruim omschreven om maatwerk toe te laten.

2.5 b) Dit is een goede suggestie, de toelichting wordt best aangepast

voorstel van aanpassing in de toelichting: 'Bij bredere percelen beperken we het aantal en de breedte van de toegelaten poorten/openingen door voorschriften voor opritten op te nemen (zie artikel 2.9).'

2.5 c) De eerste opmerking, dat niet duidelijk is of de vermelding "nieuwbouw of verbouwing met ingrepen aan de voorgevel" enkel op dit artikel van toepassing is, kan deels gevolgd worden. Bij de nieuwe artikelen, zoals artikel 2.5 maar bijv. ook artikel 2.7 dat betrekking heeft op uitsprongen voorbij de rooilijn, maken wij nu duidelijk dat niet aan bestaande toestanden geraakt wordt, tenzij het gaat om verbouwingen waardoor die bestaande toestand door de verbouwing gewijzigd wordt (of kan worden).

Er is geen vergelijkbare algemene bepaling in het ABR. Het ABR werkt in het algemeen slechts voor de toekomst. Bestaande (reglementair tot stand gekomen) toestanden worden niet gevat door het ABR.

De tweede opmerking kan niet gevolgd worden: Deze stedenbouwkundige verordening geldt voor alle omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen, ongeacht wie de aanvrager is. Dit geldt dus inderdaad ook voor de stad Gent zelf, niet enkel voor de burger. Dat hoeft niet expliciet vermeld te worden, maar is eigen aan dit instrument.

2.5 d) er is op zich geen bezwaar tegen deze suggestie, maar dit lijkt iets dat heel weinig voorkomt. Bovendien kan zo'n toevoeging van 'of een doorzicht naar tuin of binnenkoer' verwarring scheppen: wat met een onderdoorrit bvb? Die voldoet niet aan de doelstelling van dit artikel maar zou ook als 'doorzicht' beschouwd kunnen worden. Het voorschrift laat voldoende ruimte voor creativiteit in een concreet ontwerp. In die uitzonderlijke situaties waarbij in de voorgevel een doorzicht gecreëerd wordt naar een achterliggende buitenruimte en waarbij om die reden geen raam wordt voorzien, is een afwijking op basis van artikel 4.4.1 VCRO te overwegen, dit uiteraard zolang de doelstelling achter dit artikel gerealiseerd wordt.

4.1.4. Opmerkingen over Artikel 2.7 – uitsprongen

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2.7 a)	<p>onduidelijkheid van verhouding uitsprong tot 10cm met de 14cm gevelisolatie cfr VCRO. Alhoewel het besluit vermeldt dat deze naast mekaar van toepassing zijn, wordt wel bezorgdheid geuit over deze minimale afmeting van uitsprong in relatie tot het verduurzamingsopgave van vele panden.</p> <p>Voorstel gecoro: uitzondering voorzien om verduurzamings-maatregelen per casus te behandelen. Op die manier kan men tot een integrale duurzame beoordeling komen inzake én kwaliteit van openbaar domein én duurzaam (ver)bouwen.</p> <p>De MiNaraad is van mening dat een uitzondering van buitengevel-renovatie moet opgenomen worden. Daarnaast is het wenselijk dat deze uitzondering vooraan opgenomen wordt in het artikel.</p>	A3, A4
2.7 b)	<p>De voorgestelde wijzigingen aan het algemeen bouwreglement voor wat betreft de uitkragingen zijn in tegenspraak met / niet afgestemd op de technische richtlijn voorgevelisolatie of tenminste elementen bevatten die verwarrend zijn en tot discussie kunnen leiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - over de hoogte op grondniveau: ABR spreekt over 0 tot 2,20, TR spreekt over 0 tot 2,10. ook geen toelichting over. - over de minimale breedte van het voetpad: ABR geen breedte, TR spreekt over 1,20m. - Over de minimale uitsprong: AB spreekt over 10 cm, TR spreekt over 14 cm. 	A4
2.7 c)	<p>eerste alinea 'gebouwdelen mogen in principe niet uitspringen, er zijn enkele uitzonderingen...' in toelichting staat dat boven 4m geen voorschrift geldt => tegenstrijdig</p>	B1, B8

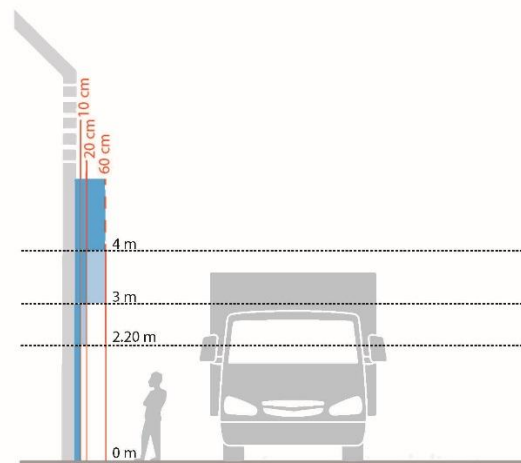
Behandeling:

2.7 a) Uit deze opmerkingen blijkt dat de verhouding met de decretale bepalingen rond voorgevelisolatie onvoldoende duidelijk is. De tekst wordt dus best wat herwerkt waarbij tegelijk ook duidelijker wordt aangegeven dat deze bepalingen over plaatselijke uitsprongen gaan, dit in tegenstelling tot voorgevelisolatie die meestal de volledige gevel beslaat.

2.7 c) Ook de opmerking over inconsistentie tussen voorschrift en toelichting wat betreft de uitkragingen boven de 4m is terecht en vraagt aanpassing.

Voorstel van aanpassing artikel 2.7:

Voorschrift	Toelichting
<p>Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen.</p> <p>Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:</p> <ul style="list-style-type: none">• tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.• van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.• van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.• vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context <p>De hoogte boven het peil van het trottoir of van de openbare weg wordt gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn.</p>	<p>Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn.</p> <p>We werken met verschillende hoogtes en afmetingen van uitsprongen. Op die manier beperken we enerzijds het risico op schade bij een aanrijding door een vrachtwagen. Anderzijds zijn er toch kleinschalige uitsprongen mogelijk om esthetische, publiciteits- of functionele redenen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Onder de 2,20 meter loophoogte moet het trottoir nog voldoende breed blijven, dus beperken we alle uitsprongen tot 10 centimeter.• Boven de 2,20 meter moet het mogelijk blijven om constructies zoals rolluiken en zonnetenten aan te brengen boven de ramen. Dergelijke niet-constructieve uitsprongen mogen tot 20 centimeter uitspringen t.o.v. de voorgevel.• Boven de 3 meter is er minder risico dat de constructieve elementen worden aangereden door vrachtwagens. Daarom mogen zij tot 20 centimeter uitspringen. Niet-constructieve elementen kan je makkelijker vervangen of wegnemen. Daarom mogen ze boven de 3 meter tot 60 centimeter uitspringen.• Vanaf 4 meter is er geen aanrijgevaar meer en is de maximale toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften van het bestemmingsplan. Dit wordt op onderstaand schema weergegeven als een stippellijn die overschreden mag worden als de plaatselijke context het toelaat.



Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak te laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt artikel 4.3.8 §1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen.

Gevelisolatie die de rooilijn overschrijdt, is geregeld in artikel 4.3.8 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Decretaal mag gevelisolatie tot 14 centimeter uitspringen. Dit voorschrift doet daar geen afbreuk aan. Omdat dat over een uitsprong voorbij de rooilijn gaat die dikker mag zijn dan wat volgens dit voorschrift is toegelaten, wordt wel een bepaling opgenomen die in zo'n geval toelaat dat kleinschalige constructieve elementen nog iets verder uitspringen.

Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 centimeter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

Dit artikel is altijd van toepassing in geval van nieuwe uitsprongen, zowel constructieve als niet-constructieve. Bestaande constructieve uitsprongen die niet voldoen aan deze bepalingen mogen behouden blijven tenzij bij

Bestaande erkers, balkons en dergelijke meer die niet voldoen aan de hier opgenomen voorschriften mogen bij verbouwingswerken behouden blijven tenzij de verbouwing betrekking heeft op de constructieve aspecten van de uitkraging zelf. Wijzigt men bijvoorbeeld de vloerniveaus en de gevelopeningen, dan kunnen ook terrassen of erkers aangepast worden.

verbouwingswerken geraakt wordt aan de stabiliteit van de uitsprong zelf. In dat geval moet ook de uitsprong worden aangepast overeenkomstig dit artikel.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op deze voorschriften toestaan.

2.7 b) Deze opmerking is terecht. De technische richtlijn vraagt inderdaad een update waarbij zowel de nieuwe bepalingen uit dit aangepaste ABR als een evaluatie naar aanleiding van praktijkervaring wordt vertaald in de nieuwe versie. Dit is een opdracht voor de bij de opmaak van die richtlijn betrokken diensten.

4.1.5. Opmerkingen over Artikel 2.8 – ankerpunten openbare verlichting en tramleidingen

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2.8	Dit artikel schrijft (terecht) voor dat openbare verlichting bij een nieuwbouw teruggeplaatst moet kunnen worden. Een nadeel bij het plaatsen van dergelijke verlichtingsarmaturen is de bekabeling die telkens naar het armatuur over de gevel loopt. Bij een nieuwbouw of ingrijpende renovatie zou men zonder probleem een wachtleiding in de gevel kunnen inwerken om deze ontsierende bekabeling weg te werken. Het zou zinvol zijn in het artikel hier minstens de aanbeveling toe op te nemen en dit even te coördineren met de bevoegde diensten.	B6

Behandeling:

Er kan begrip opgebracht worden voor deze suggestie vanuit esthetische overwegingen, maar een aanpassing van dit voorschrift om die reden is niet wenselijk. Deze leidingen moeten ten allen tijde bereikbaar zijn en Fluvius, de beheerder van de openbare verlichting, zal die dus nooit plaatsen in een buis of doorvoer achter de gevelafwerking. Het heeft dan ook geen zin zo'n aanbeveling op te nemen in dit voorschrift.

Geen aanpassing nodig

4.1.6. Opmerkingen over Artikel 2.9 – opritten

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2.9 a)	In functie van de veiligheid van fietser en voetganger wordt de breedte van die opritten beperkt. Het artikel is van toepassing op alle functies. Voorgesteld wordt om bij de uitzonderingsbepalingen hieraan ook de bedrijven toe te kennen waar landbouwverkeer (landbouwvoertuigen en mogelijk met aanhangwagens) essentieel is.	A3, A4
2.9 b)	Inzake 2.9 juichen we de mogelijkheid tot afwijking toe. We pleiten er voor toegankelijkheid als motivatiegrond expliciet op te nemen of te vermelden in de toelichting. Opritten hebben in veel gevallen ook een parkeerfunctie. Een oprit van 3m is erg krap wanneer een persoon met een beperking ihb met een rolstoel moet kunnen in-/uitstappen uit een geparkeerd voertuig. Personen met een rolstoel hebben ook vaak uit noodzaak grotere auto's die mogelijk in specifieke situaties een bredere toegang vergen.	A5
2.9 c)	geen vermelding dat met oprit ook poort of opening in de voorgevel wordt bedoeld zodat niet duidelijk is of doelstelling van 2.5 gehaald wordt, zonder aanpassing wordt het aantal en de breedte van de toegelaten poorten bij bredere percelen niet beperkt ; een aaneenschakeling van meerdere poorten wordt hiermee niet vermeden.	B1
2.9 d)	definitie onroerend goed opnemen als voorschrift in 2.1	B1
2.9 e)	oprit vervangen door 'oprit voor motorvoertuigen'	B1
2.9 f)	bredere oprit ook voor andere functies dan bedrijven vb winkels, ziekenhuizen, scholen, ...	B1
2.9 g)	Ik veronderstel dat, ongeacht renovatie of sloop/nieuwbouw, de breedte van een bestaande oprit kan behouden worden?	B2
2.9 h)	breedte oprit miskent mindervaliden en rolstoelgebruikers + vraag naar verlaagde boordstenen via voorstel van aanpassing (per 20m straatlengte een verlaging)	B4
2.9 i)	geen definitie van rijweg in het ABR, verwijzing naar heel wat bepalingen uit KB's die over openbare weg en parkeren gaan en stelling dat ABR geen rekening houdt met het feit dat een deel vd rijweg ingenomen mag worden door geparkeerde voertuigen - voorstel om rijwegbreedte te vervangen door 'beschikbare breedte vd rijweg' = huidige tabel -2,6m	B7

Behandeling:

2.9 a) en f) Deze opmerking is terecht, een bredere oprit is evengoed mogelijk in functie van landbouwbedrijven of andere functies waarbij vrachtwagens de site moeten kunnen bereiken. Er wordt voorgesteld de tweede uitzondering hieraan aan te passen.

2.9 b) Het bezwaar maakt duidelijk dat onvoldoende helder is dat deze voorschriften enkel betrekking hebben op de oprit ter hoogte van de rooilijn/aansluiting op de openbare weg. Dit voorschrift zegt niets over de breedte van de private oprit op het private perceel. Het huidige artikel 12 ABR (nieuw artikel 3.2) legt wel op verhardingen tot een minimum te beperken. Dat geldt ook voor private opritten. Wat dat minimum is, is niet in de verordening vastgelegd en laat maatwerk toe. De toelichting wordt aangepast zodat duidelijker is dat het voorschrift enkel geldt ter hoogte van de rooilijn, op privaat terrein, en niets zegt over de breedte verderop.

2.9 c) *Terechte opmerking, een poort/onderdoorgang edm in de zin van art 2.5 is ter hoogte van de rooilijn inderdaad ook oprit. Dit moet verduidelijkt worden in de toelichting: ingeval de gevel op de rooilijn staat, bepaalt het voorschrift met betrekking tot de breedte van de oprit ook de maximale breedte van de poort of onderdoorgang*

2.9 d) *Er wordt terecht opgemerkt dat het begrip ‘onroerend goed’ op twee plaatsen in deze verordening een lichtjes andere invulling krijgt. Doordat beide artikels een heel andere finaliteit hebben en de invulling van dat begrip enkel in de toelichting staat, is dat op zich geen probleem, maar het onderscheid wordt beter wel expliciet gemaakt. We kiezen er daarom voor dit niet als een verordenende definitie op te nemen en in de toelichting bij beide artikels duidelijker aan te geven dat dit samen gelezen moet worden met het betreffende artikel.*

2.9 e) *Er wordt geen gevolg gegeven aan de vraag om ‘oprit’ te vervangen door ‘oprit voor motorvoertuigen’. Vanuit de aanleg en inrichting van het openbaar domein én in functie van de beperking van verharding zowel op openbaar als op privaat terrein willen we ook de boodschap geven dat een oprit ter hoogte van het openbaar domein dé plek is voor de ontsluiting van een onroerend goed voor alle gebruikers. De toegelaten breedte van de oprit wordt wel bepaald in functie van de benodigde breedte voor motorvoertuigen, maar het is de bedoeling dat die oprit zoveel mogelijk ook gebruikt wordt door fietsers en voetgangers, zeker bij woongebouwen zodat de verharding in functie van de toegangen tot die gebouwen zo beperkt mogelijk blijft.*

2.9 g) *Een bestaande oprit naar het openbaar domein is geen absoluut verworven recht. Bij nieuwbouw, al dan niet na sloop, bij grondige verbouwwerken en bij aanpassingen van de omgevingsaanleg op privaat terrein zijn deze voorschriften van toepassing en kan het aantal opritten of de breedte ervan ter hoogte van de rooilijn dus worden beperkt op basis van deze verordenende voorschriften. Dit wordt best aangevuld in het voorschrift zelf. Bij heraanleg van het openbaar domein zelf wordt de rechtmatig tot stand gekomen toestand als basis genomen voor de heraanleg van het gedeelte van de oprit ter hoogte van de rooilijn. Een (tweede) oprit die nooit expliciet vergund werd en niet als strikt noodzakelijk wordt beschouwd in de zin van het vrijstellingsbesluit, is niet rechtmatig tot stand gekomen en doet ook geen rechten ontstaan bij heraanleg van het openbaar domein.*

2.9 h) *Het ABR bevat geen voorschriften voor de aanleg van het openbaar domein zelf en dus evenmin over het al dan niet verlagen van boordstenen. De opmerking uit dit bezwaar is wel meegegeven aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen die instaat voor de aanleg, inrichting en het algemene beheer van de openbare wegen.*

2.9 i) *Deze opmerking is terecht. Bij de toepassing van de richtlijnen vanuit IPOD die de basis zijn van dit verordenend voorschrift, hanteert de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen de nuttige breedte van de rijweg om de toegestane opritbreedte te bepalen. De nuttige breedte is de beschikbare ruimte tussen de boordstenen die niet gewoonlijk gebruikt wordt om te parkeren. Dit wordt best aangepast in de tabel en aangevuld in de toelichting.*

Voorstel van aanpassing artikel 2.9:

Voorschrift	Toelichting						
<p>Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.</p>	<p>Deze voorschriften zijn enkel van toepassing buiten het zeehavengebied zoals afgebakend in het gewestelijk RUP. In het zeehavengebied is maatwerk nodig gelet op de aard en schaal van de bedrijven daar. Het beheer van de wegen in het havengebied gebeurt ook door NorthSeaPort, niet door de stad, en het bewaken van een veilige verkeersafwikkeling van en naar de bedrijven en voor de verschillende weggebruikers maakt daar deel van uit.</p> <p>Met een onroerend goed bedoelen we in dit artikel een samenhangend functionerend geheel. Dit kan dus ook de kadastrale perceelsgrenzen overstijgen. Het kan gaan om één kadastraal perceel met één of meer gebouwen of om meerdere aaneensluitende kadastrale percelen met één of een combinatie van gebouwen waarbij er tussen die gebouwen of terreinen een samenhang is. Die samenhang kan functioneel zijn, bijvoorbeeld enkele kleinhandelszaken of een cohousingproject. Die samenhang kan ook louter met eigendomsrechten of andere zakelijke rechten te maken hebben of verband houden met de interne ontsluiting van aaneensluitende private percelen. Het kan ook gaan om percelen in verschillende eigendommen die samen ontwikkeld worden.</p>						
<p>Bij nieuwbouw, al dan niet na sloop, bij grondige verbouwingswerken en bij aanpassingen van de omgevingsaanleg op privaat terrein zijn deze voorschriften van toepassing en kan het aantal opritten of de breedte ervan ter hoogte van de rooilijn dus worden beperkt op basis van deze verordenende voorschriften.</p>							
<p>De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte:</p> <table border="1" data-bbox="206 1090 846 1342"> <thead> <tr> <th data-bbox="206 1090 584 1222">Nuttige breedte van de rijweg</th> <th data-bbox="584 1090 846 1222">Maximale breedte ter hoogte van de rooilijn</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="206 1222 584 1281">minder of gelijk aan 4 meter</td> <td data-bbox="584 1222 846 1281">4,5 meter</td> </tr> <tr> <td data-bbox="206 1281 584 1342">4,01 tot en met 4,50 meter</td> <td data-bbox="584 1281 846 1342">4 meter</td> </tr> </tbody> </table>	Nuttige breedte van de rijweg	Maximale breedte ter hoogte van de rooilijn	minder of gelijk aan 4 meter	4,5 meter	4,01 tot en met 4,50 meter	4 meter	<p>We beperken – ter hoogte van de rooilijn – zowel de breedte van de oprit als het aantal opritten om volgende redenen: minder verharding, meer veiligheid voor fietser en voetganger ten opzichte van het uitrijdend verkeer, meer beschikbare parkeerplaatsen op het openbaar domein, een fraaiere leefomgeving met groenere voortuinen, meer infiltratie van regenwater in de bodem, minder belasting van de openbare riolering. We doen in dit voorschrift geen uitspraak over de verhardingsbreedte achter de rooilijn op privaat terrein. Die moet wel rekening houden met artikel 3.2.</p> <p>De toegelaten breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn houdt rekening met de nuttige breedte van de rijweg waarop de oprit uitgeeft zodat voertuigen vlot kunnen in- en uitrijden. De nuttige breedte is de beschikbare ruimte tussen de boordstenen die niet gewoonlijk gebruikt wordt</p>
Nuttige breedte van de rijweg	Maximale breedte ter hoogte van de rooilijn						
minder of gelijk aan 4 meter	4,5 meter						
4,01 tot en met 4,50 meter	4 meter						

4,51 tot en met 5,50 meter	3,5 meter	om te parkeren. Ingeval de gevel op de rooilijn staat, bepaalt dit voorschrift met betrekking tot de breedte van de oprit, ook de maximale breedte van de garage/onderdoorgang/autostaanplaats in de zin van artikel 2.5.
vanaf 5,51 meter	3 meter	
<p>Deze maxima gelden niet voor brandwegen. Brandwegen moeten wel maximaal samenvallen met opritten. Als de oprit ook gebruikt wordt als brandweg moet de oprit voldoen aan de normen voor brandwegen volgens de geldende sectorale wetgeving vanuit brandveiligheid.</p>		<p>Brandwegen moeten voldoen aan de vereisten van de brandveiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Brandwegen vallen dus niet onder dit artikel. Als een oprit ook een brandweg is, is het dus ook mogelijk dat een oprit breder moet uitgevoerd worden dan bepaald in dit artikel. Brandwegen moeten wel maximaal samenvallen met opritten.</p>
<p>Als de oprit een groene berm op het openbaar domein kruist, moet de oprit minstens 1 onverharde meter van de zijdelingse perceelsgrens blijven.</p>		<p>Een gebundelde oprit geniet de voorkeur boven twee individuele opritten met een tussenruimte. De breedte van een gebundelde oprit is maximum 6 meter ongeacht de breedte van de straat.</p>
<p>Opritten van aanpalende onroerende goederen mogen gebundeld worden tot één oprit. In dit geval geldt een maximum van 3 meter per onroerend goed.</p>		<p>Bij projecten met 20 of meer parkeerplaatsen kan het omwille van verkeersveiligheid op de site of op het openbaar domein meer aangewezen zijn de opritten te ontdebelen. Daarom maken we een uitzondering voor dergelijke grotere projecten. De breedte wordt wel beperkt, zodat er geen onnodige verharding wordt aangelegd.</p>
<p>Vanaf 20 parkeerplaatsen op één onroerend goed kan een oprit toegestaan worden van maximaal 6 meter breed of twee opritten van 3 meter met een groene tussenruimte van minimaal 6 meter.</p> <p>Als de oprit een groene berm doorkruist moet de oprit minstens 2 onverharde meter van de zijdelingse perceelsgrens blijven. Opritten van aanpalende onroerende goederen mogen gebundeld worden. In dit geval geldt een maximum van 3 meter per onroerend goed.</p>		<p>De breedte is afhankelijk van het gebruik en de draaicirkel van het vereiste voertuig. Deze uitzondering kan toegepast worden bij bedrijven, waaronder ook landbouwbedrijven, maar even</p>
<p>Voor sites waarbij het afhandelen van het vrachtverkeer op eigen terrein of toegang met landbouwvoertuigen</p>		<p>De breedte is afhankelijk van het gebruik en de draaicirkel van het vereiste voertuig. Deze uitzondering kan toegepast worden bij bedrijven, waaronder ook landbouwbedrijven, maar even</p>

noodzakelijk is, kan een bredere oprit toegestaan worden. In dit geval mag de oprit maximum 12 meter breed zijn, of 2 opritten van 6 meter als er een groene tussenruimte is van minimaal 6 meter.

Als de oprit een groene berm doorkruist, moet de oprit minstens 2 onverharde meter van de zijdelingse perceelsgrens blijven. Opritten van aanpalende onroerende goederen mogen gebundeld worden.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.

goed bij andere functies zoals ziekenhuizen, bepaalde scholen, edm waar vrachtwagens vlot het terrein moeten kunnen op- en afrijden.

4.1.7. **Opmerkingen over Artikel 2.11 – verbod op oprit via buurtparking of park**

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2.11 a)	Graag ook hier mogelijkheid gemotiveerde uitzondering i.v.m. toegankelijkheid inschrijven. De afstand tot een verder afgelegen parking kan anders zorgen dat de woning/functie niet bereikbaar is voor personen die kampen met een beperking die het afleggen van afstanden verhindert.	A5
2.11 b)	Dat er geen extra opritten bij buurtparkings mogen is een logische maatregel voor het autovrij gebied. De Minaraad wil daarbij aanstippen dat het aantal buurtparkings niet mag toenemen en zelfs teruggedrongen moet worden om de beschikbare ruimte evenwichtiger te herverdelen.	A4
2.11 c)	verbod voor parken en buurtparkings vraag naar flexibele houding bij concrete projecten	B3

Behandeling:

2.11 a) *Voorschriften zijn gericht op gebouwen en constructies (zaakgebonden), ongeacht de bewoner/gebruiker vh gebouw, afwijkingen enkel omwille van kenmerken van een bewoner zijn daarom zeer moeilijk te verankeren. Er zijn vandaag al mogelijkheden om op openbaar domein en dus indien relevant ook op een buurtparking, een gereserveerde parkeerplaats aan te vragen. Onder bepaalde voorwaarden kan de stad een parkeerplaats voor personen met handicap inrichten aan een woning of werkplaats. Alle info hierover is te vinden op de website van de stad Gent: [Parkeren voor minder mobiele personen](#).*

2.11 b) *Het ontwerp-ABR bevat geen voorschriften voor de inrichting van buurtparkings en evenmin over het al dan niet voorzien van bijkomende buurtparkings. Die afweging maakt deel uit van het mobiliteitsbeleid van de stad en van de inrichting van het openbaar domein en valt buiten scope van deze verordening. Deze opmerking van de Minaraad wordt meegegeven aan de betrokken diensten.*

2.11 c) Deze opmerking is weinig concreet en vraagt ook geen aanpassing van de tekst.

Geen aanpassing nodig

4.1.8. Opmerkingen over Artikel 2.12 – verbod op nieuwe opritten in autovrij gebied

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2.12	vraag naar afwijkingsmogelijkheid bij bepaalde concrete gevallen	B3

Behandeling:

Deze opmerking wordt niet concreet gemaakt en kan dus ook niet resulteren in een aanpassing.

Geen aanpassing nodig

4.1.9. Opmerkingen over Artikel 2.14 – sorteerpunt

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2.14	vraag naar algemene afwijkingsmogelijkheid + overgangsbepaling ifv lopende projecten in voorbespreking	B3

Behandeling:

De vraag naar een algemene afwijkingsbepaling wordt niet onderbouwd en daaraan wordt dan ook geen gevolg gegeven. Een algemene afwijkingsbepaling ondergraaft de zin van een verordening. De noodzaak van een afwijkingsbepaling wordt artikel per artikel onderzocht en concreet gemaakt waar nodig. In dit artikel is ook een afwijkingsmogelijkheid voorzien.

In het kader van het vooroverleg van grote woonprojecten wordt de optie van zo'n sorteerpunt vandaag al meegenomen, zij het niet verordenend. Dit is op zich dus al bekend bij projectontwikkelaars zodat geen extra overgangsbepaling nodig is. Het volstaat om dit artikel pas van toepassing te laten zijn voor aanvragen ingediend vanaf het moment van inwerkingtreding van deze wijziging, dat is de gangbare werkwijze bij 'verstrengingen' in het algemeen bouwreglement.

Geen aanpassing nodig

4.1.10. Opmerkingen die geen betrekking hebben op een bepaald artikel

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2. algemeen	Vraag naar aan algemene afwijkingsmogelijkheid ifv toegankelijkheid/inclusiviteit	A5

Behandeling:

Een algemene afwijkingsbepaling ondergraaft de zin van een verordening. De noodzaak van een afwijkingsbepaling wordt artikel per artikel onderzocht en concreet gemaakt waar nodig.

Voorschriften zijn gericht op de gebouwen en constructies (zaakgebonden), ongeacht de bewoner/gebruiker vh gebouw, afwijkingen enkel omwille van kenmerken van een bewoner zijn daarom zeer moeilijk te verankeren.

Concreet met betrekking tot toegankelijkheid legt de gewestelijke stedenbouwkundige verordening de stedenbouwkundige voorschriften hierover vast voor heel Vlaanderen. In artikel 37 van die verordening is expliciet opgenomen dat de gewestelijke verordening niet meer kan aangevuld of verder uitgevoerd worden met provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Een algemene afwijkingsmogelijkheid van alle voorschriften in functie van toegankelijkheid, is dus ook wettelijk gezien niet mogelijk.

Geen aanpassing nodig

4.2. Opmerkingen over deel III Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken

4.2.1. Opmerkingen over Artikel 3.1 – definities

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
3.1	definitie verwarmingstoestel is verouderd, houdt geen rekening met warmtepompen, koeling en airco's - graag aanpassing	A4

Behandeling:

De huidige definitie van verwarmingstoestellen is inderdaad wat verouderd, maar volstaat wel nog steeds voor toepassing van het artikel waarop deze definitie betrekking heeft. Dat richt zich specifiek naar verwarmingssystemen die rook-, roet- of geurhinder kunnen genereren en wil met zijn voorschriften hinder voor omwonenden voorkomen. De vermelde systemen met warmtepompen, koeling en airco's zijn hierin niet gevat en dat is ook de bedoeling.

De aanpassing van deze definitie en het bijhorend artikel is ook geen deel van deze wijziging en de bijhorende plan-MER-screening waardoor dit ook niet mee kan.

Geen aanpassing nodig

4.2.2. Opmerkingen over Artikel 3.5 – voorschriften voor afvoerleidingen

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
3.5	in toelichting ook omschrijving van wat met onroerend goed wordt bedoeld, beter in definitie opnemen (zie ook 2.9)	B1

Behandeling:

De bezwaarschrijver merkt terecht op dat het begrip ‘onroerend goed’ in de toelichting bij het nieuwe artikel 2.9 anders wordt ingevuld dan in de toelichting van het bestaande artikel 3.5. De invulling van het begrip ‘onroerend goed’ in artikel 3.5 richt zich naar een eventuele samenhang op vlak van riolering, terwijl het begrip ‘onroerend goed’ in artikel 2.9 een ruimere invulling heeft en gericht is op de samenhang op het vlak van ontsluiting/verkeersafwikkeling. Artikel 3.5 en artikel 2.9 worden dan ook best beide in die zin aangepast.

Voorstel van aanpassing in de toelichting: “Met het begrip ‘onroerend goed’ wordt **in dit artikel** bedoeld een aansluitend en samenhangend geheel van bouwwerken of gebouwen, en dit ongeacht de perceelsconfiguratie.”

4.2.3. Opmerkingen over Artikel 3.7 – hemelwater

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
3.7	geen advies want nieuwe GSV op komst	A4

Behandeling:

Naar aanleiding van de definitieve goedkeuring van de wijziging aan de gewestelijke verordening hemelwater zal het ABR opnieuw gewijzigd moeten worden. De voorgestelde wijziging van artikel 3.7 als aanvulling op de GSV is dus niet meer relevant. In functie van de aanpassing van onze gemeentelijke verordening aan de nieuwe gewestelijke wordt een aparte procedure doorlopen met eigen adviesronde en openbaar onderzoek.

Aanpassing aan GSV = nieuwe wijziging

4.2.4. Opmerkingen over Artikel 3.8 – groendaken

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
3.8	vraag om artikel anders op te bouwen en bepaalde zinsnede met vrijstelling voor deel dat aangesloten is op groendak naar voor te plaatsen	A4

Behandeling:

Naar aanleiding van de definitieve goedkeuring van de wijziging aan de gewestelijke verordening hemelwater zal het ABR opnieuw gewijzigd moeten worden. De voorgestelde wijziging van artikel 3.8 met betrekking groendaken zal dus minstens tekstueel herwerkt moeten worden, rekening houdend met de nieuwe GSV. In zo'n wijziging kan de gesuggereerde aanpassing ook meegenomen worden. In functie van de aanpassing van onze gemeentelijke verordening aan de nieuwe gewestelijke wordt een aparte procedure doorlopen met eigen adviesronde en openbaar onderzoek.

Aanpassing aan GSV = nieuwe wijziging

4.3. Opmerkingen over deel IV Wonen en studentenhuisvesting

4.3.1. Opmerking over artikel 4.12 - fietsenberging

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
4.12	opgenomen in deel mobiliteit, maar nu geen aanpassing. Wel behoefte aan aanpassing ifv grotere oppervlaktes (buitenmaatse fietsen)	A4

Behandeling:

Deze thematische ABR-wijziging beoogde in eerste instantie om 'Openbaar Domein' en 'Mobiliteit' samen te behandelen. Doordat de vertaling van de parkeerrichtlijnen naar een verordening complexer bleek, werden beide trajecten van elkaar losgekoppeld en is de ABR-wijziging rond Parkeren nu een apart traject. Een verruiming van de oppervlakte van de fietsenberging voor meergezinswoningen wordt daarin meegenomen, net als het voorzien van ruimte voor buitenmaatse fietsen.

Geen aanpassing nodig

4.3.2. Opmerking over artikel 4.13 - afvalverzameling

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
4.13	verkeerde verwijzing naar sorteerpunt: moet 2.14 zijn ipv 4.13	B1

Behandeling:

Deze opmerking is terecht en de tekst wordt aangepast.

4.3.3. Opmerking over artikel 4.14 - definities

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
4.14	vraag om ingeval hospitaconcept gebruikt wordt voor inwonende verzorger van een persoon met een zorgnood, de termijn van 5 jaar te laten vallen	A5

Behandeling:

De omschreven woonvorm met inwonende verzorger betreft zorgwonen. Hiervoor werden op Vlaams niveau verschillende mogelijkheden gecreëerd (in een woning, in een bestaand bijgebouw of in een tijdelijke mobiele unit). Wie een zorgwoning wil inrichten in een bestaande woning, kan dat met een stedenbouwkundige melding doen en hiervoor geldt geen bepaalde termijn. Enkel als de zorgnood stopt, is opnieuw een melding nodig. Voor een zorgwoning is geen vergunning voor hospita-wonen nodig en geldt dus ook geen verplichting om die om de 5 jaar te hernieuwen.

Geen aanpassing nodig

4.3.4. Opmerking over artikel 4.26 - verbod op stukverkoop

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
4.26 a)	vraag om schrapping nav vernietiging ook aan te houden	B3
4.26 b)	verbod op stukverkoop vernietigd, nog opgenomen in ontwerp van CBS dd 1/12/22 - het ontwerp dat in OO ging is dus anders dan wat het CBS goedgekeurde	B5

Behandeling:

Er wordt vanzelfsprekend gevolg gegeven aan de vernietiging door de Raad van State van deze bepalingen. De stad blijft inhoudelijk wel achter de aanleiding van deze bepaling staan, maar aanvaardt het oordeel van de Raad van State dat dit niet via een stedenbouwkundige verordening afgedwongen kan worden. Dit artikel wordt weggelaten, de erbij horende aanvulling in de definities eveneens. De artikelnummering zal worden aangepast.

Van zodra we kennis kregen van het vernietigingsarrest van de Raad van State, hebben we de bewuste bepalingen niet alleen geschrapt in het nu geldende Algemeen Bouwreglement, maar pro-actief ook in de teksten die kort nadien in openbaar onderzoek werden gelegd. Dit getuigt van zorgzaamheid en behoorlijk bestuur. Het klopt dat het ontwerp dat het college goedgekeurde op 1 december 2022 de bewuste tekst nog bevatte, het vernietigingsarrest dateert van 6 december 2022. Om de bewuste tekst ook uit het ontwerp waarover een openbaar onderzoek zou worden georganiseerd, te schrappen, was geen nieuwe collegebeslissing nodig.

Gevolg: de door de Raad van State vernietigde bepalingen worden niet hernomen, de artikelnummering wordt aangepast

4.4. Opmerkingen niet toe te wijzen aan een concreet deel

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
Algemeen 1	er zijn geen overgangsbepalingen opgenomen. Het is aangewezen om te voorzien in overgangsbepalingen om lopende en in voorbereidende vergunningsaanvragen niet nodeloos te blokkeren of te vertragen. Voorstel extra artikel: Dit reglement is van toepassing op alle nieuwbouwaanvragen en verbouwingsaanvragen met ingang vanaf 30 dagen na definitieve goedkeuring van het reglement. Dit reglement is zowel van toepassing op alle projecten van burgers, ondernemingen als overheidsorganen.	B3, B4
Algemeen 2	heel wat suggesties om mee te nemen bij een eventueel volgende wijziging (zie advies Minaraad)	A4

Behandeling:

De vraag naar overgangsbepalingen is terecht en wordt opgevangen door in het goedkeuringsbesluit expliciet aan te geven vanaf welk moment de wijzigingen toegepast moeten worden. We voorzien best een periode van enkele maanden. Rekening houdend met de schorsingstermijn voor de hogere overheden en de noodzakelijke publicatie in het Belgisch Staatsblad, stellen we voor dat deze wijzigingen pas van toepassing zijn op aanvragen ingediend vanaf 1 oktober 2023. Dat stemt overeen met een overgangsperiode van enkele maanden na definitieve vaststelling door de gemeenteraad en laat architecten toe er bij de voorbereiding van hun ontwerp al rekening mee te houden.

Voorstel van aanpassing : In het gemeenteraadbesluit houdende definitieve vaststelling van deze wijzigingen wordt vastgelegd dat de wijzigingen van toepassing zijn op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 oktober 2023.

5. Samenvatting voorgestelde wijzigingen aan het ontwerp goedgekeurd door het college op 1/12/2022

5.1. Voorgestelde wijzigingen aan deel II ABR

Op basis van de adviezen en bezwaarschriften worden volgende wijzigingen doorgevoerd in deel II van het algemeen bouwreglement:

1) Artikel 2.3 – ondergrondse constructies

Bij het voorschrift zelf van artikel 2.3 wordt volgende alinea toegevoegd na de eerste alinea:

“Dit artikel heeft betrekking op ondergrondse toegankelijke ruimtes en geldt niet voor ondergrondse technische infrastructuur.”

In de toelichtende kolom wordt de volgorde van de alinea's aangepast zodat de doelstelling eerst komt waarna verduidelijkt wordt op welke ruimtes dit wel én niet van toepassing is, aangevuld met voorbeelden. Omdat private waterbuffering evenmin toegelaten worden, wordt dat als voorbeeld geschrapt. De aangepaste versie van de toelichting luidt:

“Dergelijke ondergrondse innames leggen een grote hypotheek op de verdere mogelijkheden tot inrichting van het openbaar domein. De aanplant en groeikansen van bomen bijvoorbeeld komen in het gedrang en er ontstaan barrières in de ondergrond die het moeilijk maken om gravitair afwaterende rioleringsstelsels uit te bouwen.

Dit artikel heeft betrekking op ondergrondse toegankelijke ruimtes zoals kelders, autobergplaatsen, opslagruimtes,...

Dit artikel geldt niet voor ondergrondse technische infrastructuur zoals nutsleidingen, collectieve energienetten, afvalcontainers,”

2) Artikel 2.5 – contact met de straat

Bij de toelichting wordt een verwijzing opgenomen naar het artikel met betrekking tot de opritte:

“Bij bredere percelen beperken we het aantal en de breedte van de toegelaten poorten/openingen door voorschriften voor opritte op te nemen (zie artikel 2.9).”

3) Artikel 2.7 – uitsprongen boven de openbare weg

Het voorschrift van artikel 2.7 wordt aangepast zodat de verordenende tekst volledig in overeenstemming is met de toelichting erbij.

In het voorschrift zelf wordt daarom volgende alinea tussengevoegd vóór de opsomming en wordt ‘vanaf een hoogte van 4m’ een 4^{de} uitzondering:

“Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

- ... (ongewijzigd)
- ... (ongewijzigd)
- ... (ongewijzigd)
- *vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context*

De verhouding met de decretale bepalingen voor gevelisolatie wordt explicieter apart vermeld zodat de samenhang van beide duidelijk is. Om die reden wordt volgende zin nog toegevoegd na de uitzonderingen op basis van de hoogte boven het trottoir:

“Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO.”

In de toelichting wordt enkel toegevoegd dat de situatie boven 4m in het schema weergegeven wordt met een stippellijn die overschreden kan worden als de plaatselijke context dat toelaat.

4) Artikel 2.9 – opritten

In het voorschrift van artikel 2.9 zijn naar aanleiding van de bezwaren en adviezen enkele aanpassingen nodig:

- Volgende tekst wordt toegevoegd als 2^{de} alinea:

“Bij nieuwbouw, al dan niet na sloop, bij grondige verbouwingswerken en bij aanpassingen van de omgevingsaanleg op privaat terrein zijn deze voorschriften van toepassing en kan het aantal opritten of de breedte ervan ter hoogte van de rooilijn dus worden beperkt op basis van deze verordenende voorschriften.”

- In de tabel wordt 'rijwegbreedte' vervangen door '*nuttige breedte van de rijweg*' en wordt '*ter hoogte van de rooilijn*' toegevoegd in de titel van de rechterkolom
- De tweede uitzondering wordt als volgt aangepast:

'bedrijven' wordt vervangen door 'sites' en na 'waarbij het afhandelen van het vrachtverkeer op eigen terrein' wordt 'of toegang met landbouwvoertuigen' toegevoegd

In de toelichting worden volgende aanpassingen voorgesteld:

- De toevoeging van '*in dit artikel*' verduidelijkt dat de invulling van het begrip 'onroerend goed' enkel geldt voor dit specifieke artikel. De zin "Dit kan dus ook de kadastrale perceelsgrenzen overstijgen." wordt geschrapt, dat staat voldoende duidelijk in wat volgt
- In de zin 'We beperken de breedte en het aantal opritten om volgende redenen:' worden de woorden '*ter hoogte van de rooilijn - zowel*' tussengevoegd en wordt na 'breedte' ook '*van de oprit*' toegevoegd
- Om duidelijk te maken hoe dit voorschrift zich verhoudt met de oprit verder op het private terrein, wordt volgende zin toegevoegd:

"We doen in dit voorschrift geen uitspraak over de verhardingsbreedte achter de rooilijn op privaat terrein. Die moet wel rekening houden met artikel 3.2."

- De aanpassing naar '*nuttige breedte van de rijweg*' wordt in de toelichting geduid door toevoeging van volgende zin:

"De toegelaten breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn houdt rekening met de nuttige breedte van de rijweg waarop de oprit uitgeeft zodat voertuigen vlot kunnen in- en uitrijden. De nuttige breedte is de beschikbare ruimte tussen de boordstenen die niet gewoonlijk gebruikt wordt om te parkeren."

- De link wordt gelegd met artikel 2.5, door volgende tekst toe te voegen aan de toelichting:

"Ingeval de gevel op de rooilijn staat, bepaalt dit voorschrift met betrekking tot de breedte van de oprit, ook de maximale breedte van de garage/onderdoorgang/autostaanplaats in de zin van artikel 2.5."

5.2. Voorgestelde wijzigingen aan deel III ABR

Op basis van de adviezen en bezwaarschriften worden volgende wijzigingen doorgevoerd in deel III van het algemeen bouwreglement:

1) Artikel 3.5 – voorschriften voor afvoerleidingen

In de toelichting van artikel 3.5 wordt volgende aanvulling voorgesteld:

- De toevoeging van ‘*in dit artikel*’ verduidelijkt dat de invulling van het begrip ‘onroerend goed’ enkel geldt voor dit specifieke artikel.

2) Artikel 3.7 en 3.8 – hemelwater en groendaken

Op basis van de adviezen en bezwaarschriften worden geen verdere wijzigingen doorgevoerd aan de ontwerptekst van deze artikels. Wel wordt naar aanleiding van de wijziging van de gewestelijke verordening hemelwater een nieuwe ABR-wijziging opgestart. Daarin wordt zeker een aanpassing van artikel 3.7 en 3.8 meegenomen. Naar die volgende wijziging wordt al verwezen in de ‘bijkomende motivatie’ onder elk artikel in functie van de besluitvorming door de gemeenteraad.

5.3. Voorgestelde wijzigingen aan deel IV ABR

Op basis van de adviezen en bezwaarschriften worden volgende wijzigingen doorgevoerd in deel IV van het algemeen bouwreglement:

1) Artikel 4.13 – afvalverzameling

De verwijzing naar het artikel over het verplicht sorteerpunt wordt aangepast: 2.14 in plaats van 4.13

2) Artikel 4.26 en volgende

Ingevolge het vernietigingsarrest van de Raad van State wordt artikel 4.26 geschrapt en wordt de artikelnummering van de daarop volgende artikels aangepast.

5.4. Overgangsbepalingen / inwerkingtreding

Op basis van de adviezen en bezwaarschriften zal volgende overgangsbepaling opgenomen worden:

In het gemeenteraadbesluit houdende definitieve vaststelling van deze wijzigingen wordt vastgelegd dat de wijzigingen van toepassing zijn op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 oktober 2023.