



Algemeen Bouwreglement

Stedenbouwkundige verordening
van de Stad Gent



Gecoördineerde tekst

- > ABR 2004 Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2004, goedgekeurd door de deputatie op 16 september 2004
 - *Aangeplakt door de Stad Gent op 26 november 2004*
 - *Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 1 december 2004*
- > ABR versie 2022 Wijziging vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2022
 - *Bekendgemaakt op de website van de Stad Gent op 28 september 2022*
 - *Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2022*
- > ABR versie 2023 Wijziging en herindeling vastgesteld door de gemeenteraad op XXX
 - *Bekendgemaakt op de website van de Stad Gent op xxx*
 - *Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op xxx*

ABR versie 2023 (gecoördineerd) is van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 oktober 2023

Toepassingsgebied

Alle artikels zijn van toepassing op het hele grondgebied van Gent, behalve de artikels waar het toepassingsgebied expliciet geografisch beperkt is.

Leeswijzer

De Stad Gent kiest er voor om het Algemeen Bouwreglement op een transparante en duidelijke manier uit te leggen. Daarom is de verordening thematisch opgedeeld in verschillende delen. Naast de verordenende bepalingen vind je ook toelichtingen bij de voorschriften. Deze toelichting kan in de vorm van tekst zijn, maar waar nodig verduidelijken ook tekeningen de voorschriften.

OPGELET

De regelgeving rond ruimtelijke ordening evolueert zeer snel. Het meest recente bouwreglement van de Stad Gent vind je op www.stad.gent/bouwreglement.

Inhoud

Toepassingsgebied	1
Leeswijzer	1
Deel 1 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is	7
Hoofdstuk 1 Definities	7
Artikel 1.1 Definities	7
Hoofdstuk 2 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is	7
Artikel 1.2 Vellen van bomen	7
Artikel 1.3 Functiewijziging naar horeca	8
Hoofdstuk 3 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	9
Artikel 1.4 Bijlagen en extra motivatie	9
Artikel 1.5 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	10
Deel 2 Relatie tot het openbaar domein en tot aangrenzende gebouwen en functies	12
Hoofdstuk 1 Definities	12
Artikel 2.1 Definities	12
Hoofdstuk 2 Voorschriften met betrekking tot de relatie tot het openbaar domein	14
Afdeling 1 Beperking van de impact op de inrichting van het openbaar domein	14
Artikel 2.2 Aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken	14
Afdeling 2 Ondergrondse ruimtes, gevelmuren en uitsprongen	15
Artikel 2.3 Ondergrondse ruimtes	15
Artikel 2.4 Fundering van gevelmuren	15

Artikel 2.5	Contact met de straat	16
Artikel 2.6	Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes	17
Artikel 2.7	Uitsprongen boven de openbare weg	17
Artikel 2.8	Openbare verlichting en tramleidingen	19
Afdeling 3	Opritten en bereikbaarheid van gebouwen	20
Artikel 2.9	Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied	20
Artikel 2.10	Helling bij opritten	23
Artikel 2.11	Verbod op opritten voor motorvoertuigen via openbare parken en buurtparkings	23
Artikel 2.12	Opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het autovrij gebied	23
Artikel 2.13	Niveaueverschillen opvangen op eigen terrein	24
Afdeling 4	Sorteerpunt bij grote woonprojecten	25
Artikel 2.14	Sorteerpunt	25
Hoofdstuk 3	Voorschriften met betrekking tot aangrenzende gebouwen en functies	26
Artikel 2.15	Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie	26
Artikel 2.16	Bereikbaarheid van bovenverdiepingen	28
Artikel 2.17	Scheidingsmuren	28
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	29
Artikel 2.18	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	29
Deel 3	Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken	30
Hoofdstuk 1	Definities	30
Artikel 3.1	Definities	30
Hoofdstuk 2	Voorschriften met betrekking tot afvalwater en hemelwater	31
Artikel 3.2	Beperken van verhardingen	31
Artikel 3.3	Beschermen van waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten	32
Artikel 3.4	Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater	33
Artikel 3.5	Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuisen die uitmonden in de openbare rioolstelsels	34
Artikel 3.6	Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)	35
Artikel 3.7	Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening	37

Artikel 3.8	Groendak	39
Hoofdstuk 3	Voorschriften om milieuhinder te beperken	43
Artikel 3.9	Afvalruimte bij horecazaken	43
Artikel 3.10	Afvoerkanalen voedselbereidingen	43
Artikel 3.11	Afvoerkanalen verbrandingsgassen	44
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	45
Artikel 3.12	Bijlagen en extra motivatie	45
Artikel 3.13	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	46
Deel 4	Voorschriften bij het bouwen en verbouwen van woningen en studentenhuisvesting	48
Hoofdstuk 1	Definities	48
Artikel 4.1	Definities	48
Hoofdstuk 2	Woningen	59
Afdeling 1	Eengezinswoningen	59
Artikel 4.2	Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning	59
Artikel 4.3	Samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen	61
Artikel 4.4	Verbod op functiewijzigingen bij te beschermen eengezinswoningen	62
Artikel 4.5	Handel in te beschermen eengezinswoningen	63
Artikel 4.6	Voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning	66
Artikel 4.7	Beperking op opdeling van eengezinswoningen	66
Afdeling 2	Schakelwoningen	67
Artikel 4.8	Voorwaarden waaraan een schakelwoning moet voldoen	67
Artikel 4.9	Verbod op het omvormen van een schakelwoning tot meerdere woningen	68
Artikel 4.10	Verbod op functiewijziging van een schakelwoning	69
Afdeling 3	Meergezinswoningen	69
Artikel 4.11	Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen	69
Artikel 4.12	Fietsenberging	72
Artikel 4.13	Afvalverzameling	73
Afdeling 4	Hospitawonen	74

Artikel 4.14	Geldigheidsduur van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een hospitawoning	74
Artikel 4.15	Domicilieverplichting van de eigenaar (zakelijk gerechtigde)	75
Afdeling 5	Samenstelling en afmetingen van de woningen	75
Artikel 4.16	Kamer in kamerwoning of hospitawoning	75
Artikel 4.17	Studio	77
Artikel 4.18	Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning	78
Artikel 4.19	Private buitenruimte	80
Afdeling 6	Natuurlijke verlichting – bereikbaarheid	81
Artikel 4.20	Natuurlijke verlichting	81
Artikel 4.21	Bereikbaarheid van woningen	82
Hoofdstuk 3	Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen	83
Afdeling 1	Algemene bepalingen voor het project	83
Artikel 4.22	Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning	83
Artikel 4.23	Minimum aantal units	83
Artikel 4.24	Conciërgewoning	85
Artikel 4.25	Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud	85
Artikel 4.26	Verplichte menging per project	86
Artikel 4.27	Minimale vrije hoogte	87
Artikel 4.28	Gemeenschappelijke fietsenberging	88
Artikel 4.29	Gemeenschappelijk afvallokaal	88
Afdeling 2	Studentenkamers en studentenstudio's	89
Artikel 4.30	Minimale oppervlakte	89
Artikel 4.31	Minimale voorzieningen	90
Artikel 4.32	Gemeenschappelijk sanitair	90
Artikel 4.33	Gemeenschappelijke keuken	91
Artikel 4.34	Gemeenschappelijke leefruimte	92
Artikel 4.35	Gemeenschappelijke leefkeuken	92
Afdeling 3	Studentenappartementen	93
Artikel 4.36	Samenstelling van een studentenappartement	93
Artikel 4.37	Afmetingen van een studentenappartement	94
Afdeling 4	Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstelling die tot stand komt na uitbreiding van een bestaande grote kamerwoning	95

Artikel 4.38	Afwijkingsmogelijkheid	95
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	96
Artikel 4.39	Bijlagen en extra motivatie	96
Artikel 4.40	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	97
Deel 5	Parkeren	100
Hoofdstuk 1	Definities	100
Artikel 5.1	Definities	100
Hoofdstuk 2	Parkeerplaatsen	100
Artikel 5.2	Openbare parkeerplaatsen gelegen binnen de R40 / N430	100
Artikel 5.3	Parkeerplaatsen binnen de P-route	101
BIJLAGEN		102
Bijlage 1: Voorbeelddocument Aanstiplijst hemelwater		102
Bijlage 2: kernwinkelgebied 9000 Gent: plan		104
Bijlage 3: kernwinkelgebied 9000 Gent: lijst straten		105
Colofon		115
Balie Bouwen		115
Woonpremies in Gent		115
Energiezuinig verbouwen?		115

Deel 1 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 1.1 Definities

Definitie	Toelichting
<p>horeca: restaurants, cafés en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd, logiesverstrekkende bedrijven die over minimaal 4 kamers of accommodaties voor meer dan 9 personen beschikken.</p>	<p>Sinds de wijziging van het BVR tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (goedgekeurd op 30 oktober 2015 en van kracht sinds 19 november 2015) is het begrip horeca niet langer te vatten binnen één functiecategorie. De vroegere functiecategorie ‘handel, horeca, kantoorfunctie en diensten’ werd immers opgesplitst. De invulling van het begrip horeca zoals opgenomen in dit bouwreglement vat sindsdien dus twee functiecategorieën: ‘verblijfsrecreatie’ en ‘dancing, restaurant en café’. Bepaalde functiewijzigingen die voorheen enkel omwille van het ABR vergunningsplichtig waren, zijn dat nu ook op Vlaams niveau.</p>

Hoofdstuk 2 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is

Artikel 1.2 Vellen van bomen

Voorschrift	Toelichting
<p>Onverminderd de bepalingen van het bosdecreet van 13 juni 1990, mag niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige</p>	<p>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</p>

handelingen een boom vellen, voor zover die boom op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek heeft van minstens 50 centimeter of ter hoogte van het maaiveld een stamomtrek heeft van minstens 75 centimeter, en dit voor zover deze boom geen deel uitmaakt van een bos. Bij meerstammigheid wordt elke stam afzonderlijk beschouwd.

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

Van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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.

over het vellen van bomen in een bos, ook in bossen kleiner dan 5ha, waar geen bosbeheersplan voor wordt opgemaakt.

Het voorschrift is enkel van toepassing op bomen die zich niet in een bos bevinden. 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

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, is vergunningsplichtig. Iemand die een boom van de beschreven omvang wenst te vellen, zal dus steeds een toelating nodig hebben, hetzij een kapmachtiging, hetzij een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Artikel 1.3 Functiewijziging naar horeca

Voorschrift	Toelichting
<p>Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen de hoofd- of nevenfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wijzigen naar de functie horeca.</p>	<p>De functie horeca is zowel in hoofd- als nevenbestemming stedenbouwkundig vergunningsplichtig. Aanleiding hiertoe zijn de vele klachten over geluidshinder, geurhinder en andere afgeleide hinder die horecazaken vaak veroorzaken. Om de hinder naar de omgeving toe te beperken worden, via de vergunningsplicht, van bij de opstart van de zaak gepaste maatregelen opgelegd (geluidsisolatie, correcte inplanting afvoerkanalen,...).</p>
<p>Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor een tijdelijke gebruikswijziging van een rechtmatig tot stand gekomen gebouw, als de tijdelijke functiewijziging een maximale duur van vier periodes van dertig aaneengesloten dagen</p>	<p>Horeca is dus vergunningsplichtig, met uitzondering voor de tijdelijke horecazaken zoals pop-up-restaurants. Deze vrijstelling is letterlijk overgenomen uit de regelgeving op Vlaams niveau. Ingeval in een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen de functie horeca expliciet is uitgesloten via bijzondere voorwaarde, geldt de vrijstelling niet.</p>

per kalenderjaar niet overschrijdt en voor zover niet strijdig met uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. Op de eerste dag van de functiewijziging begint de periode van dertig dagen te lopen, ongeacht of de functiewijziging de volle dertig dagen gebeurt. De periodes van dertig dagen kunnen aaneengesloten zijn, maar overlappen elkaar niet.

Om toch vat te houden inzake brandveiligheid en het voorkomen van overlast (lawaaï, 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. Het horecareglement is terug te vinden op <https://stad.gent/reglement/reglement-voor-het-bekomen-van-een-horeca-attest-bij-uitbating-van-horecazaken>

Hoofdstuk 3 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag

Artikel 1.4 Bijlagen en extra motivatie

Voorschrift	Toelichting
Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, moet het	

aanvraagdossier aangevuld worden met de volgende bijkomende documenten of gegevens:

- > een begeleidende nota “geluids- en geurhinder” bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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 3.10 wordt hierin aangetoond.

Artikel 1.5 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing

Voorschrift	Toelichting
<p>De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij een of meerdere bomen worden geveld <ul style="list-style-type: none"> – moeten de te behouden en de te vellen bomen op het plan worden aangeduid, met vermelding van de boomsoort, – moet de stamomtrek van de bomen die worden geveld, gemeten ter hoogte van het maaiveld en op 1 meter hoogte boven het maaiveld, worden vermeld, 	

- moet bij de aanvraag een begeleidende nota worden gevoegd met een uiteenzetting van de reden voor het vellen van de bomen.
- > Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij een gedeelte van het gebouw wordt gewijzigd naar de functie horeca moeten de overige functies in het pand en op het perceel, en de wijze waarop deze functies rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar zijn, op het plan worden vermeld en aangeduid.

Deel 2 Relatie tot het openbaar domein en tot aangrenzende gebouwen en functies

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 2.1 Definities

Definitie	Toelichting
<p>autovrij gebied: gebied waarbinnen het gemotoriseerd verkeer beperkt wordt, zodat vooral voetgangers en fietsers gebruik kunnen maken van dit gebied. Ander bestemmingsverkeer heeft een vergunning nodig om een autovrij gebied te mogen binnenrijden. Een autovrij gebied wordt aangeduid door middel van het verkeersbord C3, met een onderbord 'uitgezonderd vergunninghouders' dat op welbepaalde plaatsen aangeeft dat vergunninghouders wel toegang hebben tot het autovrij gebied.</p>	<p>De definitie en de afbakening van het autovrij gebied staat in het 'Reglement voor toegang tot autovrije gebieden en doorrijdvergunningen' zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 20 december 2016.</p> <p>Plan autovrij gebied: https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/a12cd380-3260-4cc2-b32c-33e675eea1bc</p>

<p>niet-constructieve elementen: gebouwonderdelen die geen wezenlijk deel uitmaken van het gebouw maar die er aan vastgemaakt worden en op eenvoudige wijze kunnen verwijderd worden zonder het gebouw zelf te beschadigen.</p>	<p>Niet-constructieve elementen kunnen zowel ‘vast’ als ‘beweegbaar’ zijn. Het betreft onder meer technische installaties, een schotelantenne, een toestel voor klimaatbeheersing, een regenpijp, een lantaarn, een publiciteitspaneel, een uithangbord, een vlag, een luik of rolluik, een zonnetent, een luifel, ...</p>
<p>sorteerpunt: een geheel van ondergrondse containers dat de normale huis-aan-huisophaling vervangt en bestaat uit verschillende inwerpzuilen voor huishoudelijk afval.</p>	

Hoofdstuk 2 Voorschriften met betrekking tot de relatie tot het openbaar domein

Afdeling 1 Beperking van de impact op de inrichting van het openbaar domein

Artikel 2.2 Aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken

Voorschrift	Toelichting
<p>Gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.</p>	<p>Om projecten bereikbaar te maken voor verkeer, laden en lossen, verhuisbewegingen, afvalophaling en brandweer, moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand van het openbaar domein. Ook bij het ontwerpen van uitkragingen boven het openbaar domein moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand. Onder het openbaar domein verstaan we zowel openbare wegen als pleinen en openbare parken.</p> <p>Het artikel bepaalt dat de wijzigingen ‘tot een minimum beperkt’ moeten blijven en niet dat het openbaar domein ‘identiek hetzelfde moet blijven’. Dit betekent dat aanpassingen aan het openbaar domein mogelijk zijn, maar de initiatiefnemer moet in eerste instantie oplossingen zoeken op het eigen terrein. De impact op de inrichting van het bestaande openbaar domein moet daarbij minimaal blijven. Zo is het belangrijk om bij de keuze van een oprit of een uitkragend terras rekening te houden met straatbomen of plantvakken. Ook een onderdoorgang moet bijvoorbeeld voldoende breed zijn, zodat het terrein voor de brandweer toegankelijk is zonder dat er aan de overzijde van de straat parkeerplaatsen geschrapt moeten worden.</p>

Afdeling 2 Ondergrondse ruimtes, gevelmuren en uitsprongen

Artikel 2.3 Ondergrondse ruimtes

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>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, ...</p>
<p>Mits akkoord van de wegbeheerder en op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.</p>	

Artikel 2.4 Fundering van gevelmuren

Voorschrift	Toelichting
<p>De gevelmuren die tegen de rooilijn worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.</p> <p>Tot een diepte van 1 meter is een uitsprong van een fundering over de rooilijn verboden. Vanaf een diepte van</p>	<p>Uitgravingen op de openbare weg moeten kunnen zonder gevaar voor het gebouw. Daarom moeten gevelmuren op de rooilijn voldoende diep zitten én wordt de maximale uitsprong van funderingen beperkt.</p>

1 meter mag de uitsprong van de fundering maximum 15 centimeter bedragen.

Artikel 2.5 Contact met de straat

Voorschrift	Toelichting
<p>Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.</p>	<p>Een levendige straat is een aangename straat om in te wonen of te wandelen. Daarom is het belangrijk dat de gebouwen in de straat een levendige plint hebben. Straten met een overdaad aan gesloten gevels hebben over het algemeen een lage beeldkwaliteit. Ze worden als onaangenaam ervaren en kunnen aanleiding geven tot een verhoogd onveiligheidsgevoel op het openbaar domein.</p> <p>Op het gelijkvloers van elk gebouw in een gesloten gevelrij moet daarom een voldoende groot en goed geplaatst raam voorzien worden zodat de gebruikers van het gebouw, en de straat en haar passanten een relatie met mekaar kunnen aangaan. Een hoog bandraam of een klein toiletraampje volstaan dus niet.</p> <p>Ruimtes waarbij regelmatig contact mogelijk is, zijn ruimtes die vaak gebruikt worden door mensen en waar zij ook een tijd blijven. Voorbeelden hiervan zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> > woonruimtes zoals een kamer, studio, woonkamer, keuken, slaapkamer, bureau, ontvangstruimte, ... > handelsruimtes, horecaruimtes, kantoorruimtes, vergaderzalen, gemeenschappelijke ruimtes in zorgvoorzieningen, ... <p>Bergplaatsen en loutere toegangs- en circulatieruimtes vallen hier in principe niet onder, maar ook daarbij kan een voldoende groot en goed geplaatst raam vanuit de beleving vanop het openbaar domein een gesloten gevelbeeld tegengaan en contact tussen binnen en buiten mogelijk maken.</p>
<p>Bij een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij is een autogarage, onderdoorgang, open of halfopen autostaanplaats slechts toegestaan als het perceel op de rooilijn minstens 7 meter breed is.</p>	<p>Een garage of autostaanplaats aan de straatkant beperkt het contact tussen de gebruiker van het gebouw en de straat. Vandaar dat dit verboden is in geval de gevelbreedte smaller is dan 7 meter én het gebouw deel uitmaakt van een gesloten gevelrij.</p>

	Bij bredere percelen beperken we het aantal en de breedte van de toegelaten poorten/openingen door voorschriften voor de opritten op te nemen (zie artikel 2.9). Op die manier vermijden we ook bij bredere percelen een te gesloten gevelbeeld of een aaneenschakeling van meerdere poorten.
Dit artikel is van toepassing in geval van nieuwbouw, al dan niet na slopen en bij functiewijzigingen of grondige verbouwingen waarbij ingrepen aan de voorgevel gebeuren.	

Artikel 2.6 Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes

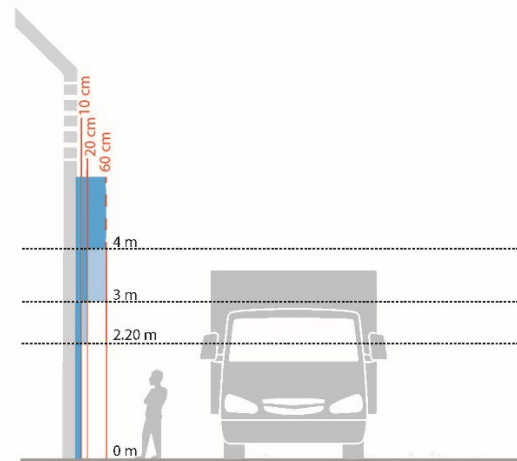
Voorschrift	Toelichting
<p>Het is verboden om gevelafsluitingen te plaatsen aan de voor- of zijgevel van handelsruimtes, in de mate dat deze gevelafsluitingen meer dan 60% van het zicht op de etalage van de handelsruimte, die zichtbaar is vanaf de openbare weg, kunnen onttrekken.</p> <p>Met gevelafsluiting wordt bedoeld: elk vast of beweegbaar luik of hek dat aangebracht wordt aan de buitenkant van de gevel ter afsluiting van de etalage.</p>	<p>Volledig gesloten of weinig doorzichtige rolluiken voor etalages van handelsruimtes zijn om esthetische redenen onaanvaardbaar: zij hebben een negatieve invloed op het straatbeeld en op het subjectieve veiligheidsgevoel van wandelaars.</p> <p>Het plaatsen van gevelafsluitingen wordt verboden van zodra de etalage voor meer dan 60% onttrokken wordt aan het zicht van op de openbare weg.</p>

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg

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>	<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>

- > 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

- > 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 laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van

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

<p>voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen.</p> <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>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.</p>
<p>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.</p>	
<p>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 verbouwingswerken geraakt wordt aan de stabiliteit van de uitsprong zelf. In dat geval moet ook de uitsprong worden aangepast overeenkomstig dit artikel.</p>	<p>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.</p>
<p>Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op deze voorschriften toestaan.</p>	

Artikel 2.8 Openbare verlichting en tramleidingen

Voorschrift	Toelichting
<p>Bij een nieuwe voorgevel of grondige verbouwingswerken aan een voorgevel op de rooilijn moet de gevelafwerking of de achterliggende draagmuur voldoende sterk zijn,</p>	<p>Als algemeen principe geldt dat er zich zo weinig mogelijk obstakels op de openbare weg mogen bevinden. De openbare verlichting en tramleidingen worden daarom zoveel mogelijk aan de</p>

zodat gevellichten aan die voorgevel kunnen bevestigd worden.

De bestaande openbare verlichting of verankeringspunten voor tramleidingen die vandaag aan de gevel bevestigd zijn, moeten minstens teruggeplaatst kunnen worden. Staan de verlichtingspalen voor de voorgevels, dan moet de gevelafwerking of achterliggende draagmuur toelaten dat die kunnen vervangen worden door verankerde gevellichten. Dat moet mogelijk zijn volgens dezelfde ritmiek als de bestaande openbare verlichting.

voorgevels bevestigd. Bij werken aan een gevel of bij nieuwbouw na sloop moeten bestaande verankeringspunten kunnen worden herplaatst.

Sterke gevels maken het bovendien mogelijk om lichtpalen te vervangen door gevelarmaturen en zo obstakels weg te nemen van het openbaar domein. Voor tramleidingen is meer maatwerk nodig en bepaalt De Lijn de vereisten.

Afdeling 3 Opritten en bereikbaarheid van gebouwen

Artikel 2.9 Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied

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. 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>

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.

De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte:

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
vanaf 5,51 meter	3 meter

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.

Als de oprit een groene berm op het openbaar domein kruist, moet de oprit minstens 1 onverharde meter van de zijdelingse perceelsgrens blijven.

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.

De toegelaten breedte van de oprit ter hoogte van de rooilijn houdt rekening met de nuttige breedte van de rijweg waarop de oprit uitgaat 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. 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.

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>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>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>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>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 ontdebellen. Daarom maken we een uitzondering voor dergelijke grotere projecten. De breedte wordt wel beperkt, zodat er geen onnodige verharding wordt aangelegd.</p>
<p>Voor sites waarbij het afhandelen van het vrachtverkeer op eigen terrein of toegang met landbouwvoertuigen 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.</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.</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 goed bij andere functies zoals ziekenhuizen, bepaalde scholen, edm waar vrachtwagens vlot het terrein moeten kunnen op- en afrijden.</p>
<p>Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.</p>	

Artikel 2.10 Helling bij opritten

Voorschrift	Toelichting
Een oprit naar de openbare weg mag over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn slechts een maximale helling van 4 % hebben.	Voor opritten leggen we een maximaal hellingspercentage op. Op die manier beschikt een omhoog of omlaag rijdende auto op privaat domein over een vlakke zone om zich op een veilige manier op de openbare weg te begeven.

Artikel 2.11 Verbod op opritten voor motorvoertuigen via openbare parken en buurtparkings

Voorschrift	Toelichting
<p>Het is verboden nieuwe opritten voor motorvoertuigen te creëren naar private eigendommen via een openbaar park of buurtparking, tenzij dit te verzoenen is met de aanleg van het park of de buurtparking.</p> <p>Brandweerwegen worden niet gevat door dit artikel.</p>	<p>Dit artikel heeft enkel betrekking op nieuwe private toegangen voor motorvoertuigen via openbare parken en buurtparkings. Zulke individuele opritten voor motorvoertuigen leggen een te grote ruimteclaim op de inrichting van een park of een buurtparking.</p> <p>Het artikel heeft geen betrekking op de aanleg van het park of de buurtparking zelf. Het artikel is ook geen verbod op motorvoertuigen of openbare wegen in parken. Gebouwen in een park of gebouwen die bereikbaar zijn via een buurtparking kunnen nog steeds bereikt worden via bestaande of nieuwe openbare wegen, door of langs het park of via de buurtparking als dit past binnen de aanleg van het park of de buurtparking.</p> <p>Het artikel voorkomt dat er op privaat terrein bijvoorbeeld garages of parkeerplaatsen worden voorzien die enkel bereikbaar zijn via een openbaar park of een buurtparking.</p>

Artikel 2.12 Opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het autovrij gebied

Voorschrift	Toelichting
Het is verboden bijkomende opritten naar op privaat terrein gelegen autoparkeerplaatsen aan te leggen die uitgeven op straten en pleinen behorend tot het autovrij gebied.	Dit voorschrift heeft als doel het autovrij gebied maximaal te garanderen. Het artikel heeft enkel betrekking op bijkomende opritten naar autoparkeerplaatsen. Bestaande opritten kunnen behouden blijven. Projecten kunnen nog parkeerplaatsen realiseren conform de normen, maar een nieuwe oprit in autovrij gebied kan niet.

Dit artikel heeft enkel betrekking op opritten naar autoparkeerplaatsen en bijvoorbeeld niet op brandwegen of andere toegangen.

Artikel 2.13 Niveaoverschillen opvangen op eigen terrein

Voorschrift	Toelichting
<p>Elk niveaoverschil tussen een privaat perceel en de openbare weg moet in eerste instantie en zeker bij nieuwbouw opgelost worden door het niveaoverschil op het privaat terrein weg te werken.</p> <p>Het aanbrengen van een vaste constructie zoals een trap of een vaste helling op de openbare weg om het niveaoverschil naar het private perceel of gebouw weg te werken, is dus verboden.</p> <p>In geval van verbouwing van een gebouw waarbij het technisch te ingrijpend is om aanpassingen in functie van toegankelijkheid volledig intern op te vangen, is een afwijking mogelijk als het goed functioneren van het voorliggend openbaar domein niet in het gedrang komt.</p>	<p>Grote percelen of percelen die aan meerdere straten palen, vertonen dikwijls op het eigen terrein niveaoverschillen. Deze niveaoverschillen moeten op het eigen terrein opgevangen worden en het overbruggen daarvan kan niet zonder meer afgewenteld worden op het openbaar domein. Dit kan in het gebouw of in een private voor- of zijtuin gebeuren.</p> <p>Dit kan bijvoorbeeld tot gevolg hebben dat het niet mogelijk is om met één uniforme vloerplas te werken. Qua afwerkingspeil moet het bestaande niveau van het openbaar domein op alle grenzen van het terrein gerespecteerd worden.</p> <p>Ook bij verbouwingswerken moet voor het toegankelijk maken van een gebouw en het wegwerken van niveaoverschillen in de eerste plaats een oplossing gezocht worden op eigen terrein. In geval van verbouwing voorzien we wel een afwijkingsmogelijkheid voor die gevallen waarbij de werken die hiervoor nodig zijn raken aan de structurele elementen van het gebouw (bijvoorbeeld niet enkel aan de vloerbedekking en chape, maar ook aan de dragende structuur zelf) en het niveaoverschil weggewerkt kan worden met respect voor het goed functioneren van het voorliggend openbaar domein. Dat betekent met behoud van een voldoende brede resterende obstakelvrije doorgang op het voetpad, geen dwarshellingen van meer dan 4% in het voetpad, geen struikelgevaar, geen concurrentie met gidslijnen voor blinden en slechtzienden, geen extra verharding, ... Het is aan de vergunningverlenende overheid om deze afweging te maken en over de afwijking te oordelen.</p> <p>Dit artikel doet geen afbreuk aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.</p>
<p>Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.</p>	<p>We voorzien een algemeen geformuleerde afwijkingsmogelijkheid voor als het overbruggen van de niveaus op eigen terrein niet mogelijk is, bijvoorbeeld ook mocht dit ten koste gaan van waardevolle erfgoedelementen.</p>

Afdeling 4 Sorteerpunt bij grote woonprojecten

Artikel 2.14 Sorteerpunt

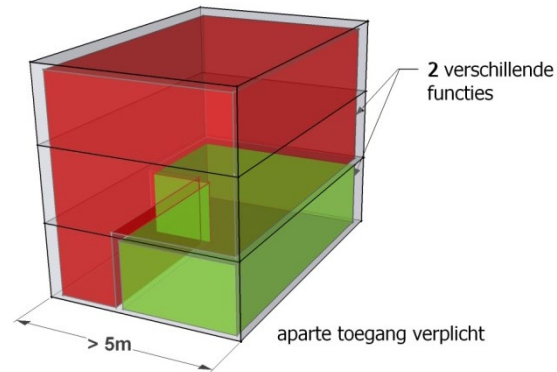
Voorschrift	Toelichting
<p>Elke verkaveling of woningbouwproject bestaande uit of bestemd voor minstens 50 woningen, waarbij nieuw openbaar domein wordt gerealiseerd of bestaand openbaar domein wordt heraangelegd, moet beschikken over een sorteerpunt in beheer van de door de Stad Gent erkende afvalophaler.</p>	<p>Grote woonprojecten met nieuw of heraan te leggen openbaar domein leveren voldoende gebruikers op om het afval op te halen via een sorteerpunt. Vanaf een voldoende aantal woningen is een collectief ondergronds systeem te verkiezen boven een individuele ophaling. Een ondergronds systeem garandeert immers dat de bewoners het afval correct aanbieden. Het veroorzaakt ook minder sluikstort en de afvalophaler kan beter controle uitoefenen.</p> <p>De drempel voor dergelijke projecten is 50 woningen. Het gaat daarbij om het totale aantal geplande woningen in een verkaveling of woningbouwproject, ook al bestaat het project uit woongebouwen of deelprojecten die afzonderlijk onder de drempel van 50 vallen. Ook het woningtype speelt geen rol.</p> <p>De ondergrondse containers komen bij voorkeur op het openbaar domein. Daardoor kunnen zoveel mogelijk bewoners er gebruik van maken en zijn ze goed bereikbaar voor de afvalophaler. Het sorteerpunt is best centraal gelegen. De wandelafstand tot het punt bedraagt bij voorkeur maximaal 150 meter te rekenen vanaf de toegang van elk gebouw. Een te grote wandelafstand werkt sluikstort in de hand. Een kleinere wandelafstand verplichten, beperkt de mogelijkheden om een goede locatie te vinden.</p> <p>Voor projecten zonder openbaar domein geldt de verplichting niet, maar toch kan een sorteerpunt zinvol zijn op privaat terrein. Ook voor kleinere projecten kan een sorteerpunt zinvol zijn als de bestaande woningen in de straat mee participeren. Overleg met de door de Stad Gent erkende afvalophaler is in deze gevallen noodzakelijk.</p>
<p>Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan indien noch op openbaar domein, noch op eigen terrein, een sorteerpunt mogelijk is. In dit geval moeten meergezinswoningen vanaf 10 woningen beschikken over</p>	<p>In bepaalde gevallen zijn ondergrondse containers niet mogelijk, noch op openbaar noch op privaat domein:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Er zijn bestaande ondergrondse constructies aanwezig die niet kunnen verplaatst worden, bijvoorbeeld riolering of ondergrondse leidingen. > Er is geen toegang voor de vrachtwagen van de afvalophaler.

<p>een gemeenschappelijk afvallokaal overeenkomstig de voorwaarden in artikel 4.13 van deze verordening.</p>	<p>> De inpassing in het openbaar domein is niet mogelijk én op privaat domein is de plaatsing van de containers onmogelijk.</p> <p>In deze gevallen kan de aanvrager een afwijking op de verplichting motiveren. Meergezinswoningen vanaf 10 woningen moeten dan wel voldoen aan artikel 4.13 van deze verordening.</p>
<p>Ook de afvalophaler kan beslissen dat geen sorteerpunt voorzien moet worden.</p>	<p>De afvalophaler beslist of een sorteerpunt al of niet zinvol is. Naast technische of ruimtelijke motieven kan ook een te beperkte rendabiliteit bepalen dat géén sorteerpunt nodig is. Grote verkavelingen met enkel eengezinswoningen zijn bijvoorbeeld moeilijk. De loopafstanden worden daar snel groot en meerdere sorteerpunten zijn niet rendabel omdat ze onderbenut worden. Daar blijft huis-aan-huisophaling de voorkeur genieten. De afvalophaler beslist hier zelf over.</p>

Hoofdstuk 3 Voorschriften met betrekking tot aangrenzende gebouwen en functies

Artikel 2.15 Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie

Voorschrift	Toelichting
<p>Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, van een gebouw waar meer dan één functie wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder dat een andere functie moet betreden worden.</p>	<p>Het betreft gebouwen waar naast de hoofdfunctie een of meer andere functies aanwezig zijn. Bv: een handelszaak met bovengelegen woning, een kantoorgebouw met enkele woningen, een horecazaak met bovengelegen kantoorruimte.</p> <p>Het is binnen een stedelijke context van belang om bestaande ruimten zo optimaal mogelijk te benutten. Door het enkel benutten van een gelijkvloerse bouwlaag wordt te kwistig omgesprongen met grond. Leegstand boven winkels werkt verwaarlozing in de hand en tast het woon- en leefklimaat van een straat en buurt sterk aan.</p> <p>Om het wonen boven handelsfuncties mogelijk te maken, is het belangrijk dat de woning boven de handel toegankelijk is zonder door de handel te moeten lopen. Om die reden wordt een aparte toegang gevraagd.</p>



Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast.

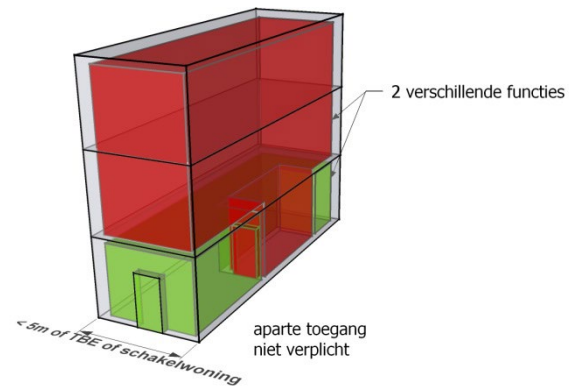
Dit voorschrift beoogt tevens scheeftrekkingen uit het verleden te corrigeren, maar dan enkel in de gevallen van verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast.

De verplichting vervalt - zowel bij nieuwbouw als bij verbouwingen - indien de gevelbreedte van het gebouw, op de rooilijn gemeten, minder dan 5 meter bedraagt.

Bij panden die te smal zijn, en waar een aparte toegang te veel ruimte zou innemen in het gevelvlak en op het gelijkvloers, vervalt deze verplichting en is het ook mogelijk om de woning vanuit de handelsfunctie te betreden.

De verplichting vervalt ook voor een nevenfunctie bij een schakelwoning of een te beschermen eengezinswoning.

Een aparte toegang voor een nevenfunctie bij een schakelwoning of een te beschermen eengezinswoning werkt het afsplitsen van de nevenfunctie in de hand, wat bij schakelwoningen of te beschermen eengezinswoningen niet wenselijk is. Daarom wordt daarvoor een uitzondering gemaakt. Een aparte toegang mag, maar moet niet.



Artikel 2.16 Bereikbaarheid van bovenverdiepingen

Voorschrift

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en verbouwing moet de bereikbaarheid van iedere bouwlaag van het gebouw via een vaste binnentrap of buitentrap verzekerd zijn.

Toelichting

Dit voorschrift wil voorkomen dat bovenverdiepingen volledig onbereikbaar worden gemaakt, bijv. door het verwijderen van de bestaande trap.
De bovenliggende bouwlaag kan zowel via een binnentrap als een buitentrap worden bereikt.

Artikel 2.17 Scheidingsmuren

Voorschrift

De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken.

Toelichting

Dit voorschrift beoogt het voorkomen van overslag van brand tussen twee aanpalende platte daken.

Hoofdstuk 4 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag

Artikel 2.18 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing

Voorschrift	Toelichting
<p>De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none">> Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij een gedeelte van het gebouw wordt gewijzigd naar de functie horeca moeten de overige functies in het pand en op het perceel, en de wijze waarop deze functies rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar zijn, op het plan worden vermeld en aangeduid.	

Deel 3 Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 3.1 Definities

Definitie	Toelichting
<p>horeca: restaurants, cafés en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd, logiesverstrekkende bedrijven die over minimaal 4 kamers of accommodaties voor meer dan 9 personen beschikken.</p>	<p>Sinds de wijziging van het BVR tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (goedgekeurd op 30 oktober 2015 en van kracht sinds 19 november 2015) is het begrip horeca niet langer te vatten binnen één functiecategorie. De vroegere functiecategorie ‘handel, horeca, kantoorfunctie en diensten’ werd immers opgesplitst. De invulling van het begrip horeca zoals opgenomen in dit bouwreglement vat sindsdien dus twee functiecategorieën: ‘verblijfsrecreatie’ en ‘dancing, restaurant en café’. Bepaalde functiewijzigingen die voorheen enkel omwille van het ABR vergunningsplichtig waren, zijn dat nu ook op Vlaams niveau.</p>
<p>verwarmingstoestellen: elk technisch toestel waarin brandstoffen worden verbrand teneinde de aldus opgewekte warmte te gebruiken.</p>	
<p>verwarmingstoestel type C: een toestel waarvan de verbrandingskring (luchttoevoer, verbrandingskamer, warmtewisselaar en afvoer van de verbrandingsproducten) gesloten is ten opzichte van de opstellingsruimte.</p>	

<p>privaat afvoerstelsel van hemelwater: het geheel van afvoerleidingen, hemelwaterput, infiltratie- en buffervoorzieningen dat instaat voor de opvang, buffering, infiltratie en (vertraagde) afvoer van het hemelwater.</p>	
<p>zoneringsplan: plan opgemaakt door de Vlaamse Milieumaatschappij dat de ligging van de vier zuiveringszones inzake de zuivering van afvalwater weergeeft; in artikel 11 is sprake van het individueel te optimaliseren buitengebied (rode zone) waar het afvalwater individueel moet worden gezuiverd door middel van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA)</p>	

Hoofdstuk 2 Voorschriften met betrekking tot afvalwater en hemelwater

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen

Voorschrift	Toelichting
<p>Het verharden 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.</p>	<p>Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt.</p> <p>Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening.</p> <p>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.</p>

Artikel 3.3 Beschermen van waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten

Voorschrift	Toelichting
<p>Dit artikel is van toepassing op de waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten.</p> <p>Het is verboden om</p> <ul style="list-style-type: none"> > waterlopen of grachten geheel of gedeeltelijk te dempen. Indien een waterloop of gracht moet verlegd worden, is het dempen van het te verleggen gedeelte toegestaan; > waterlopen of grachten te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem kunnen tegenwerken; <p>het stromingsprofiel van de waterloop of de gracht te wijzigen.</p>	<p>Het instandhouden en herwaarderen van grachten en waterlopen past binnen het integraal waterbeleid. Dit heeft niet alleen zijn impact op het beheersen van wateroverlast, maar evengoed op de waterkwaliteit, tegengaan van verdroging, natuur in en rond waterlopen,... Dit geldt niet alleen voor baangrachten, maar evenzeer voor de overige door de stad of privaat beheerde waterlopen.</p>
<p>Overwelvingen of inbuizingen van grachten en waterlopen zijn verboden, tenzij dit voor de aanleg van een openbare weg noodzakelijk is, of tenzij dit de enig mogelijke toegang tot een kadastraal perceel betreft. Per kadastraal perceel wordt slechts één overwelving of inbuizing met een maximumbreedte van 5 meter toegestaan. Op gemotiveerd verzoek van de bouwheer kan de vergunningverlenende overheid afwijken van dit artikel.</p> <p>Het is verboden om afvalwater- of hemelwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing.</p>	<p>Vanuit de bezorgdheid om grachten open te houden wordt de overwelving in lengte beperkt. Enerzijds volstaat een overwelving van een viertal meter (inclusief kopmuren) in de meeste gevallen om de toegankelijkheid van een perceel te verzekeren, anderzijds wordt deze lengte voldoende ruim gehouden en dus op maximaal 5 meter gebracht om het aanpassen van de lengte en kopmuren te vermijden bij eventueel wijzigend gebruik. Evenwel kan in functie van het gebruik (bv. grote parkings), bedrijfsvoering en specifieke bedrijfsvoertuigen (bv. landbouwbedrijven, transport), te beperkte openbare ruimte (bv. smalle rooilijnbreedtes),... het noodzakelijk of wenselijk (bv. vanuit mobiliteitsaspecten) zijn om meerdere of bredere overwelvingen te voorzien.</p> <p>Een vraag tot afwijking is door de bouwheer te motiveren. De toegestane lengte wordt bepaald door middel van simulaties door de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen met de lokaal van toepassing zijnde parameters voor de rijbewegingen.</p>

Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater

Voorschrift	Toelichting
	Dit artikel verplicht de plaatsing van een gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater, en regelt de wijze waarop deze stelsels moeten afvoeren naar het openbaar domein.
<p>§1 Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel</p> <p>Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.</p>	<p>Bij geplande werken gaan we na of een aanpassing naar een gescheiden afvoerstelsel mogelijk is onder redelijke en aanvaardbare omstandigheden. We houden daarbij rekening met:</p> <ul style="list-style-type: none"> > de aard en omvang van de werken > de ligging van bestaande en nieuwe leidingen > de situering van bestaand en nieuw sanitair > de typologie en indeling van de bestaande en nieuwe gebouwen > het vermijden van toekomstige aanpassingen voor scheiding/afkoppeling binnen de vernieuwde delen
<p>§2 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater</p> <p>Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.</p>	
<p>§3 Lozingspunt van het afvoerstelsel voor hemelwater</p> <p>Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool.</p>	

Het gebruik van een waterspuwer is verboden indien het afgevoerde water rechtstreeks op de openbare weg geloosd wordt. Een uitzondering is mogelijk als het gaat om een noodoverloop.

Een waterspuwer zorgt voor hinder op het voetpad. Er kunnen bijvoorbeeld ijzelp Problemen ontstaan. Enkel noodoverlopen zijn toegestaan.

Artikel 3.5 Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels

Voorschrift	Toelichting
	Deze bepalingen zijn afgestemd op het rioolaansluitingsreglement van Farys, beheerder van de openbare riolering in Gent.
Per onroerend goed wordt voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater.	Met het begrip ‘onroerend goed’ wordt in dit artikel bedoeld een aansluitend en samenhangend geheel van bouwwerken of gebouwen, en dit ongeacht de perceelsconfiguratie.
<p>De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150 millimeter (voor gres buizen) of 160 millimeter (voor kunststofbuizen).</p> <p>Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of –putjes aanwezig zijn, dient de bouwheer het dieptepeil en de ligging van het private rioolstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein aan te vragen bij de rioolbeheerder.</p> <p>Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of –putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of –putjes toekomen.</p> <p>Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden.</p>	De ligging, diepte en diameter van het hoofdriool kunnen altijd opgegeven worden door de rioolbeheerder Farys. Voor het aansluitingspeil van de huisaansluiting is rekening te houden met het hoogteverlies te wijten aan hulpstukken (moffen, bochten) en met het feit dat een rioleringsaansluiting op de bovenzijde van de riolering uitgevoerd wordt. De aanwezigheid van ondergrondse constructies, nutsleidingen, ... maken het soms noodzakelijk de huisaansluiting op andere peilen (veelal nog hoger) te voorzien. Om zekerheid te hebben over het effectief mogelijke aansluitingsniveau wordt de huisaansluiting aangevraagd en uitgevoerd vóór de aanleg van het private net. Enkel op die wijze kunnen aanpassingen aan reeds uitgevoerde delen van het private stelsel vermeden worden. De ligging, diepte en diameter van (bestaande) huisaansluitingen is niet altijd gekend door de rioolbeheerder Farys, indien ongekend wordt eveneens de huisaansluiting aangevraagd en uitgevoerd vóór de aanleg van het private net.

<p>In de mate dat de afvoer voor hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40 centimeter en maximaal 60 centimeter bedragen.</p>	
<p>De vergunningverlenende overheid kan afwijken van de bepalingen van dit artikel.</p>	<p>Deze afwijkingsbepaling wordt ingeschreven om bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen indien nodig bijkomende voorwaarden te kunnen opleggen, of uitsluitel te geven mochten bovenstaande bepalingen onderling tegenstrijdig blijken te zijn op een bepaalde site.</p>

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)

Voorschrift	Toelichting
<p>De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.</p>	<p>De plaatsing van een septische put wordt vanuit riolerings technisch oogpunt gevraagd. Door het systematisch scheiden en afkoppelen alsook systematischer gebruik van regenwaterputten wordt het zelfreinigend vermogen van de bestaande stelsels ontoereikend met gevaar op aanslibbing en verminderde capaciteit. Ook nieuwe stelsels met voldoende helling waarin het zelfreinigend vermogen verzekerd is wateren overwegend af in stelsels met onvoldoende zelfreinigend vermogen. Dit geeft risico's naar wateroverlast en brengt ruimingskosten met zich mee.</p> <p>Een septische put wordt opgelegd als de bestaande stelsels en ruimtes dit toelaten, en/of de aard van de (ver)bouwwerken dit toelaten. De indeling en configuratie van de woning, inclusief de lokalisatie van oude/nieuwe leidingen en oud/nieuw sanitair spelen een rol bij de evaluatie. Zie ook de toelichting bij artikel 3.4§1.</p>
<p>Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting</p>	<p>Een vrijstelling van deze verplichting is mogelijk als de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. Kunnen in aanmerking komen voor het verlenen van dergelijke vrijstelling:</p>

indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

De wanden van een septische put mogen niet dienen tot het grondvesten van gebouwen.

- > (nagenoeg) volledig bebouwde percelen waarbij geen plaatsing van een septische put ondergronds of in kelderruimtes met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes mogelijk is.
- > gevallen met een perceelsbreedte van minder dan vier meter, in het bijzonder indien de locatie van de septische put op korte afstand van bebouwing (uitgezonderd tuinmuren tot 2m80 hoog) zou komen. Het kan daarbij gaan om bebouwing op aanpalende percelen.

Plaatsing wordt, zonder bijzondere technische motivering, technisch mogelijk geacht in gevallen met een buitenruimte en een perceelsbreedte vanaf 4 meter. Een vraag tot afwijking is door de bouwheer te motiveren. De onmogelijkheid om gravitair aan te sluiten is geen voldoende reden om afwijking te bekomen, woningen die te ver of te laag gelegen zijn, te lage aansluitingen hebben ten opzichte van het niveau van de riolering/huisaansluiting, dienen door middel van oppompen aan te sluiten (bepaling die altijd van toepassing is). Het niet voorzien hebben van werken aan leidingen op zich is evenmin een voldoende reden als de aard en omvang van de werken mogelijkheden geven.

In afwijking van het eerste lid is de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA) i.p.v. een septische put verplicht, indien het gebouw ligt in een 'individueel te optimaliseren buitengebied' volgens het zoneringsplan of in een gebied dat niet opgenomen is in één van de op het zoneringsplan aangeduide zuiveringszones.

De vergunningverlenende overheid kan afwijken van de bepalingen van dit artikel.

Een individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA) is in bepaalde gebieden verplicht. Dit zoneringsplan is eenvoudig raadpleegbaar voor de burger op het geoloket van de VMM <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>.

In gebieden die nog niet zijn opgenomen in één van de op het zoneringsplan aangeduide zones worden door de stad Gent en Farys systematisch waterhuishoudingsstudies opgemaakt die een uitspraak zullen doen of er collectief dan wel individueel moet gezuiverd worden. Deze studies zullen als insteek dienen voor de zesjaarlijkse herziening van de zoneringsplannen. Over de meest actuele stand van zaken in de niet-ingekleurde gebieden kan navraag gedaan worden bij Farys of de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent. Die actuele situatie kan een afwijking van deze bepalingen verantwoorden.

Artikel 3.7 Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening

Voorschrift	Toelichting
<p>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 kelder verdieping 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 totale oppervlakte van het gebouw in de nieuwe toestand groter dan 40 m² is.</p> <p>Gebouwen die volledig voorzien zijn van een groendak hoeven geen hemelwaterput te hebben.</p>	<p>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.</p> <p>In Gent is al bij de opmaak van het Algemeen Bouwreglement in 2004 de beleidskeuze gemaakt om ook bij grondige verbouwingen 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.</p> <p>Bij grondige verbouwingen aan een kelder of gelijkvloers van een bestaand gebouw, zijn werken aan het afvoerstelsel mogelijk. Ingeval van uitbreidingen zonder grondige werken aan de bestaande woning, houden we rekening met de invulling en bestemming van die uitbreiding. Nieuwe afvoeren voor afvalwater (bijvoorbeeld voor keuken, badkamer, toilet) en/of mogelijke aansluitpunten voor hemelwater (toilet, wasmachine, buitenkraan) kunnen ook onder deze verplichtingen vallen. We hanteren bij de beoordeling dezelfde afwegingscriteria als bij artikel 3.4 §1 'Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel'.</p> <p>Verbouwingen van gebouwen tot 40 m² worden vrijgesteld. Voor de duidelijkheid voegen we toe dat ook verbouwingen met een nieuwe totale oppervlakte van minstens 40 m² onder de noemer 'verbouwing' vallen.</p> <p>Naar analogie met artikel 9 §2 van de gewestelijke hemelwaterverordening worden gebouwen die volledig voorzien zijn van een groendak vrijgesteld.</p> <p>In de praktijk worden groendaken aangelegd bij daken met een hellingsgraad tot maximaal 15 graden.</p> <p>Gebouwen groter dan 40 m² met hellende daken moeten dus een hemelwaterput hebben volgens de gewestelijke hemelwaterverordening en de aanvulling voor verbouwingen conform dit artikel.</p>

<p>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.</p>	<p>De gewestelijke verordening trekt de in haar toepassingsgebied opgenomen ondergrens van 40 m², voor alle gebouwen en constructies andere dan eengezinswoningen, op tot 100 m². Dit betekent dat eengezinswoningen aan strengere eisen moeten voldoen dan bijvoorbeeld meergezinswoningen. De ondergrens van 40 m² 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.</p>
<p>Volgende inhoud moet voorzien worden voor de hemelwaterput:</p> <ul style="list-style-type: none"> > De inhoud van de hemelwaterput bedraagt bij een eengezinswoning minimum 5.000 liter. > De inhoud van de hemelwaterput bedraagt in alle andere gevallen 50 liter per m² van de totale dakoppervlakte nieuwe toestand, 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. <p>Delen van gebouwen die een groendak hebben, tellen niet mee bij de berekening van de minimale inhoud van de hemelwaterput.</p>	<p>Het uitbreiden van het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening met verbouwingen, impliceert dat we ook hiervoor normen nodig hebben. We bouwen hierbij verder op de principes uit de gewestelijke hemelwaterverordening.</p> <p>We hanteren de minimale inhoud voor eengezinswoningen uit de gewestelijke hemelwaterverordening ook bij verbouwingen.</p> <p>Ook voor andere dan eengezinswoningen nemen we de wijze van berekenen van de gewestelijke hemelwaterverordening over.</p> <p>De inhoud van de hemelwaterput omvat idealiter twee maal het maximale maandverbruik dat nuttig kan aangewend worden, zodat periodes met minder neerslag overbrugd kunnen worden.</p> <p>Naar analogie met artikel 9 §2 van de gewestelijke hemelwaterverordening tellen we dakoppervlaktes met een groendak niet mee voor de minimale inhoud van de hemelwaterput.</p>
<p>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.</p>	<p>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. Ook bij verbouwingen is afwijken omwille van dezelfde redenen mogelijk.</p>
<p>De hemelwaterput moet uitgerust worden met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen</p>	<p>Deze verplichting is identiek aan die uit de gewestelijke verordening voor nieuwbouw en herbouw.</p>

hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De noodoverloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening als die aanwezig of verplicht is overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening.

Artikel 3.8 Groendak

Voorschrift	Toelichting
<p>Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak.</p> <p>Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld.</p> <p>Ook luifels, veranda's en dakterrassen komen niet in aanmerking voor een groendak en moeten buiten beschouwing gelaten worden bij de toepassing van dit artikel.</p>	<p>Met nieuwe dakoppervlakte bedoelen we de daken op een nieuwe of herbouwde constructie, of op de uitbreiding bij een verbouwing. Het gaat niet om de heraanleg van een dak op een bestaande constructie.</p> <p>Verticale uitbreidingen binnen de bestaande footprint van het gebouw (bv. een extra verdieping op een bestaand gebouw, verhoging van een bestaande verdieping...), zijn vrijgesteld van de groendakplicht. De fundering en draagconstructie moeten afgestemd kunnen worden op het groendak.</p> <p>Constructies die logischerwijze niet in aanmerking komen om een groendak op te voorzien zoals veranda's, luifels en dakterrassen vallen ook buiten de groendakplicht. Ook ramen of doorzichtige dakvlakken zijn vanzelfsprekend vrijgesteld van een groendak.</p>
<p>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 m².</p>	<p>Dit voorschrift bepaalt de minimale kwaliteit van een groendak op een plat dak, of dak met hellingsgraad tot 15 graden. Het is de definitie van een groendak volgens de gewestelijke hemelwaterverordening.</p>
<p>Overdekte constructies tot 40 m² en gebouwen en (delen van) constructies waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem</p>	<p>Naar analogie met de uitsluiting uit het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening zoals omschreven in artikel 3 en 4 ervan, worden dit soort constructies ook vrijgesteld van de groendakverplichting.</p>

<p>infiltrereert, worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.</p>	<p>Verbouwingen waarbij de totale oppervlakte van de nieuwe toestand met inbegrip van een eventuele uitbreiding groter is dan 40 m², worden wel gevat. Die krijgen de keuze tussen een hemelwaterput met hergebruik, een groendak of een combinatie van beide.</p>
<p>Deze verplichting geldt niet voor eengezinswoningen met een dakoppervlakte tot en met 100 m² die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater.</p>	<p>Eengezinswoningen zijn verplicht uit te rusten met een hemelwaterput van minstens 5.000l, wat overeenstemt met een aangesloten dakoppervlakte van 100 m².</p> <p>Voor de dakoppervlakte die aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik is dus geen groendak nodig.</p> <p>In tegenstelling tot bij bedrijven waarbij het energieverbruik overdag aanzienlijk hoger ligt, is de dakoppervlakte die ingenomen wordt door energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren, bij woningen niet vrijgesteld.</p> <p>Die systemen zijn mogelijk te combineren met een groendak, alsook met die daken die aangesloten zijn op een hemelwaterput. Zonnepanelen en groendaken kunnen elkaar positief beïnvloeden.</p>
<p>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. Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken en bij een verbouwing ook de bestaande platte daken van een gebouw en pas nadien aan de nieuwe daken met een hellingsgraad tot 15 graden.</p>	<p>Onder 'alle andere gebouwen' wordt onder meer verstaan: meergezinswoningen, bedrijfsgebouwen en -constructies, gemeenschapsvoorzieningen, ...</p> <p>De dakoppervlakte kan zowel met een hemelwaterput als met een groendak gecompenseerd worden. De inhoud van een hemelwaterput is bepaald in artikel 3.7.</p> <p>De gewestelijke hemelwaterverordening 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.</p> <p>Voor eengezinswoningen is volgens de gewestelijke verordening altijd een grotere hemelwaterput toegelaten.</p> <p>Dit groter hemelwaterhergebruik moet dan aangetoond worden als alternatief voor het groendak. Het moet gaan om een hemelwaterput die qua inhoud afgestemd is op de feitelijke dakoppervlakte, het aanbevolen volume in het kader van de overbrugging van drogere periodes én de hergebruikmogelijkheden. Voorwaarde is wel dat eerst alle schuine daken worden ingezet voor het hergebruik alsook eventueel reeds bestaande platte daken van het gebouw.</p> <p>Voorbeelden van activiteiten waarbij hemelwaterhergebruik goed mogelijk is, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebruik voor sanitair, onderhoud, ...: een- en meergezinswoningen, kantoren, scholen

	<p>- bedrijfsactiviteit: carwash, loodsen bij tuinbouwbedrijven</p> <p>De dakoppervlakte die mee telt voor het groendak bij projecten waar ook een hemelwaterput voorzien wordt, is m.a.w. de totale dakoppervlakte van de nieuwe toestand min de oppervlakte die in rekening gebracht wordt voor de hemelwaterput én waarvoor het nuttig hergebruik wordt aangetoond, maar nooit groter dan het aandeel nieuwe dakoppervlakte.</p>
<p>Mits het wordt aangetoond in de aanvraag, vervalt de verplichting om een groendak te plaatsen voor bedrijfsgebouwen en -constructies en voor gemeenschapsvoorzieningen, in volgende gevallen:</p> <p>1° voor die dakoppervlakte die ingenomen wordt door energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren. Dit enkel onder de voorwaarde dat eerst alle andere dakoppervlakte binnen de aanvraag die buiten de toepassing van de groendakverplichting valt, daartoe maximaal wordt benut.</p>	<p>Overeenkomstig de vorige paragraaf van dit voorschrift zijn bedrijfsgebouwen, -constructies en gemeenschapsvoorzieningen 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 en een hemelwaterput is voorzien. Deze paragraaf bepaalt extra uitzonderingen voor bedrijfsgebouwen, -constructies en gemeenschapsvoorzieningen. Daarbij moet de aanvrager in de vergunningsaanvraag aantonen op welke (delen van) daken en dakoppervlaktes hij gebruik wil maken van de uitzondering.</p> <p>De mogelijkheden voor hergebruik van hemelwater zijn bij industriebouw vaak beperkt in verhouding tot de dakoppervlakte, waardoor vaak grote oppervlaktes groendak zouden moeten worden voorzien. Tegelijk kan het energieverbruik overdag wel hoog zijn, waardoor een eigen duurzame energieopwekking vanuit klimaatopgumpunt eveneens wenselijk is.</p> <p>Daarom krijgen bedrijven een uitzondering op de verplichte aanleg van groendaken, voor die dakdelen die ze optimaal inzetten voor energieopwekking. Wel moeten eerst de andere daken in de aanvraag die geschikt zijn voor energieopwekkende systemen (schuine daken die noord georiënteerd zijn worden buiten beschouwing gelaten) daarvoor ingezet alvorens van deze uitzondering gebruik te kunnen maken. Het is ook wenselijk om het potentieel van andere bestaande daken op het perceel daarvoor ook te benutten.</p>
<p>2° voor dakdelen boven transformatoren</p>	<p>Op advies van de brandweer is een groendak niet verplicht op transformatorhuisjes of die dakdelen boven de technische ruimte van transformatoren.</p>
<p>3° silo's</p>	<p>De vorm en constructie van silo's en silogebouwen zijn niet geschikt voor groendaken. De windbelasting (druk- en zuigkracht) op grote hoogte maakt het bijvoorbeeld zeer moeilijk een groendak te plaatsen op deze constructies.</p>

4° daken van bedrijfsgebouwen of gemeenschapsvoorzieningen met grote overspanningen en groter dan 3.000 m², op voorwaarde dat deze daken ingezet worden voor zonnepanelen of -collectoren

Algemeen zijn de stijfheid of doorbuigingen het meest doorslaggevend in het stabiliteitsontwerp bij grote constructies. Ze worden voornamelijk beïnvloed door de overspanning van de constructie en in mindere mate door het gewicht ervan of de belasting die de constructie moet kunnen dragen. Voor bepaalde gebouwen of constructies zijn grote overspanningen echter functioneel noodzakelijk bv. productiehallen en opslagloodsen, of cultuur- of sportruimtes. Door een minimumgrens van 3.000 m² op de oppervlakte vast te leggen worden deze gebouwen met grote overspanningen vrijgesteld van een groendak, op voorwaarde dat de dakoppervlakte minstens gedeeltelijk wordt benut voor PV-panelen. Het bedrijf kan hier kiezen voor een installatie die kosten-baten het meest gunstige is, ook al wordt daarmee niet de volledige dakoppervlakte benut.

Anders dan bij uitzondering 1° is het ook niet nodig om eerst de schuine daken daarvoor in te zetten.

Bij een bedrijfsverzamelgebouw kijken we naar de dakoppervlakte per bedrijfsunit. Als die kleiner is dan 3.000 m² geldt de groendakverplichting op dit dakdeel wel.

Kantoorgebouwen of de dakoppervlakte boven het kantoorgedeelte komen niet in aanmerking voor deze vrijstelling omdat de nood aan grote overspanningen hier niet aanwezig is. Deze daken moeten een groendak krijgen wanneer andere dakoppervlakken in het aanvraagdossier kunnen aangesloten worden op een hemelwaterput voor hergebruik.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid ook voor andere functies en/of om andere redenen dan hierboven vermelde uitzonderingen een afwijking toestaan.

De aanvrager kan een afwijking gemotiveerd aanvragen om een technische of juridische reden, andere dan voornoemde, waardoor het niet mogelijk is om aan de verplichting te voldoen. Dit kan ook voor andere functies dan bedrijfsgebouwen en gemeenschapsvoorzieningen. Ook tijdelijke of prefabconstructies waarbij geen infiltratie mogelijk is, kunnen mits motivatie gebruik maken van deze afwijkingsbepaling.

Louter financiële redenen kunnen niet als motivatie ingebracht worden. Er is immers al een uitzondering voorzien voor de grote daken van bedrijfsgebouwen en gemeenschapsvoorzieningen omwille van de potentiële grote meerprijs op de constructie bij deze projecten.

Deze afwijkingsbepaling is een mogelijkheid en geen recht. De afwijking kan pas toegestaan worden als de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de motivering tot afwijking gegrond is.

Hoofdstuk 3 Voorschriften om milieuhinder te beperken

Artikel 3.9 Afvalruimte bij horecazaken

Voorschrift	Toelichting
<p>Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval.</p> <p>Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn.</p> <p>Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.</p>	<p>Door een ruimte voor afvalstockage, al dan niet in de openlucht, te verplichten bij nieuwe horecazaken of horecazaken die uitbreiden in oppervlakte, voorkomen we dat deze zaken hun afval bewaren op het openbaar domein.</p>

Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen

Voorschrift	Toelichting
<p>Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht.</p> <p>De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.</p> <p>Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een</p>	<p>Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van lucht of dampen die voortkomen uit het bedrijfsmatig bereiden van eetwaren.</p>

straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Artikel 3.11 Afvoerkanalen verbrandingsgassen

Voorschrift	Toelichting
<p>Verbrandingsgassen van een open haard of verwarmings-toestellen moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht.</p> <p>De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.</p> <p>Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 4 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Indien de uitlaat niet aan bovenstaande reglementering kan voldoen, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.</p>	<p>Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van verbrandingsgassen afkomstig van een open haard met of zonder inbouwcasette. Deze verwarmingstoestellen hebben immers een afvoer die rook-, roet- of geurhinder kunnen genereren.</p>

Deze bepalingen gelden niet voor gasgestookte verwarmingstoestellen van het type C.

Deze gasgestookte toestellen van het type C behoeven eigenlijk geen afvoerkanaal (schouw) en hoeven dan ook niet aan deze bepalingen te voldoen. Het gaat bijvoorbeeld om gasgestookte condensatieketels en gevelkachels.

Hoofdstuk 4 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag

Artikel 3.12 Bijlagen en extra motivatie

Voorschrift	Toelichting
<p>Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, moet het aanvraagdossier aangevuld worden met de volgende bijkomende documenten of gegevens:</p> <ul style="list-style-type: none"> > een begeleidende nota “geluids- en geurhinder” bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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 3.10 wordt hierin aangetoond. > een aanvraag tot vrijstelling van de verplichtingen inzake de plaatsing van afvoerkanalen (artikel 3.10 en 3.11) 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 3.6) 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 3.7) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een hemelwaterput technisch niet mogelijk of te moeilijk is.
- > een aanstiplijst hemelwater (artikel 3.7 en 3.8) bij een aanvraag tot nieuwbouw, herbouw of 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.

Artikel 3.13 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing

Voorschrift	Toelichting
<p>De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij een afvoerstelsel van afvalwater of hemelwater moet worden voorzien, moet het rioleringsplan een gedetailleerde weergave bevatten van het gescheiden afvoerstelsel van afvalwater en hemelwater, met aanduiding van het tracé van de afvoerbuizen, de diameter, de hellingsgraad, het gebruikte materiaal, en het aansluitings- of lozingspunt van beide stelsels 	

aan de grens met het openbaar domein, alsook van de ligging en de afmetingen van de hemelwaterput, en van de ligging van de individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Indien wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel moeten de ligging en het hoogtepil van de afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein worden weergegeven.

BIJLAGE 1 Voorbeelddocument Aanstiplijst hemelwater

Deel 4 Voorschriften bij het bouwen en verbouwen van woningen en studentenhuisvesting

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 4.1 Definities

Definitie	Toelichting
<p>woning: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.</p> <p>Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van</p> <ul style="list-style-type: none"> a) toeristische accommodaties b) collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen, ... c) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs. 	<p>Het feit dat deze vorm van studentenhuisvesting als een gemeenschapsvoorziening te aanzien is, hangt samen met de schaal, het collectieve karakter ervan en de specifieke overeenkomst die moet afgesloten worden met een onderwijsinstelling. Het is immers de bedoeling om zo nauw mogelijk aan te sluiten bij het begrip “verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen” in punt b.</p>

Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 4.25) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.

Deze voorzieningen moeten voldoen aan de bepalingen van deel 4 hoofdstuk 3 én artikel 4.39 en 4.40 van dit reglement.

Dit impliceert ook dat het steeds om gemeenschapsvoorzieningen moet blijven gaan die in principe thuishoren in zones voor gemeenschapsvoorzieningen (zoals omschreven in het KB van 28/12/1972 op de gewestplannen, en opgenomen als gebiedscategorie 9.1. in het BVR “typevoorschriften RUP’s” van 11/04/2008), of in woongebieden volgens het gewestplan voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1. KB gewestplan), of in vergelijkbare woongebieden in RUP’s.

Dat het om gemeenschapsvoorzieningen gaat, heeft tot gevolg dat voor een functiewijziging naar wonen - die automatisch plaatsvindt van zodra de inrichting niet meer beantwoordt aan de onder uitzondering c) vermelde voorwaarden - een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, én dat in dat geval voldaan moet worden aan de bepalingen van meergezinswoningen uit hoofdstuk 2.

De schaalgrootte (minimum 30 units) van deze verblijfsaccommodatie en het afsluiten van de overeenkomst met de onderwijsinstelling vormt een belangrijk onderscheid met andere vormen van studentenhuisvesting, die – hoewel ook bestemd voor huisvesting van studenten – volgens dit bouwreglement toch aanzien worden als woonentiteiten en niet als een gemeenschapsvoorziening.

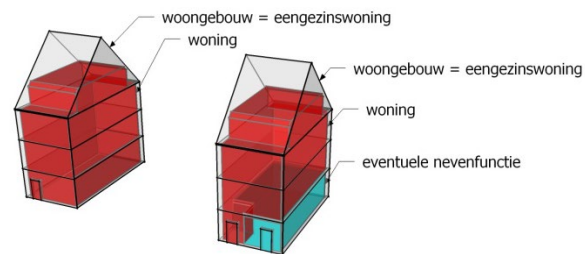
De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten zal verplicht een overeenkomst aangaan met een erkende onderwijsinstelling (zie artikel 4.25), om in de toekomst het behoud van de eigenheid en de goede werking van de grootschalige verblijfsaccommodatie te garanderen. Die eigenheid hangt samen met de eenheid en schaalgrootte van de inrichting, naast de exclusieve bestemming ervan voor de huisvesting van studenten.

zelfstandige woning: alle soorten woningen met uitzondering van kamers. Kamers worden als niet-zelfstandige woningen gekwalificeerd.

Eengezinswoningen, schakelwoningen, appartementen en studio’s zijn zelfstandige woningen. Een kamer is geen zelfstandige woning.

eengezinswoning: gebouw bestaande uit één woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.

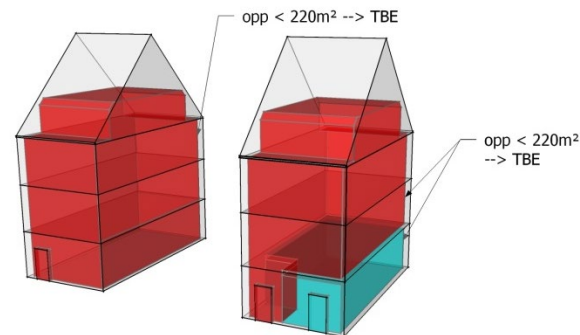
Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een woongebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt ingenomen door één woning.



De nevenfunctie maakt deel uit van de eengezinswoning, ook als deze nevenfunctie een andere eigenaar heeft of een aparte toegang heeft.

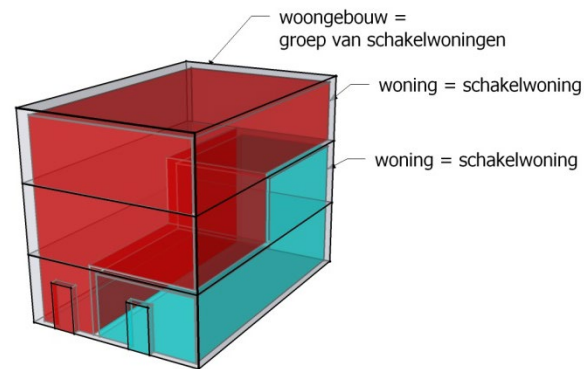
te beschermen eengezinswoning: een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220 m² bedraagt.

Woningen kleiner dan 220m² blijven behouden als eengezinswoningen. Dit zijn comfortabele, ruime stadswoningen voor gezinnen met kinderen. Deze woningen wil de Stad Gent maximaal behouden en behouden voor verdere opdeling naar kleinere entiteiten.



Tijdelijke woonvormen, zoals hospitawonen (zie artikel 4.14 van dit ABR), zorgwonen (VCRO, art. 4.1.1.18°), tijdelijke huisvesting voor asielzoekers of tijdelijke huisvesting bij onbewoonbaarverklaring (BVR van 15 juli 2016 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), zijn mogelijk in een te beschermen eengezinswoning.

schakelwoning: een zelfstandige woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke zelfstandige woning minstens gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, en waarbij de hoofdtoegang van elke zelfstandige woning rechtstreeks uitkomt op de openbare weg of op een oprit naar de openbare weg.

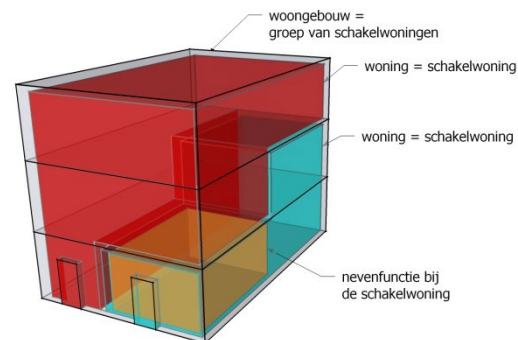


Een schakelwoning kan enkel bestaan als een onderdeel van een groep van schakelwoningen, en dus niet als een onderdeel van een meergezinswoning, of van een gebouw met een andere hoofdfunctie. Concreet houdt dit in dat het niet mogelijk is om een appartement, studio of kamer toe te voegen in een groep van schakelwoningen.

Gelijkaardige woningtypes kunnen wél gerealiseerd worden in meergezinswoningen, alleen zullen deze niet beschouwd worden als schakelwoning zoals in de woningtypetoets en in dit bouwreglement opgenomen. Dergelijke woningtypes moeten beschouwd worden als appartementen met een eigen toegang, en worden niet beschouwd als een alternatief voor een eengezinswoning.

Let op: Voor de brandweer zijn de basisnormen voor lage gebouwen van toepassing op schakelwoningen (o.m. met compartimenteringsverplichting per 2 bouwlagen).

Wordt ook beschouwd als een schakelwoning: een schakelwoning met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van de schakelwoning beslaat, en waarbij de rest van de schakelwoning volledig wordt ingenomen door één woning.



hospitawoning: een zelfstandige woning waarbij de eigenaar (of houder van een zakelijk recht) zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning maar tegelijk één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar (of zakelijk rechthouder).

appartement: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

studio: zelfstandige woning waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, met uitzondering van het sanitair voor eigen gebruik. Het sanitair kan zich eventueel in een aangrenzende aparte ruimte bevinden die deel uitmaakt van die woning.

kamer: niet-zelfstandige woning, 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 kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke

Een studio kan een deel zijn van een meergezinswoning, kan zich bevinden in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen of kan een op zich staande zelfstandige woning zijn.

Alle leeffuncties integreren in één leefruimte betekent dat het slaapgedeelte of de kookgelegenheid in een studio geen afgescheiden ruimte kan zijn (waarbij bv. enkel de deur verwijderd is tussen twee afzonderlijke ruimtes). Het slaapgedeelte of de kookgelegenheid moet met een voldoende breedte (> 150cm) in verbinding staan met de leefruimte. Een mezzanine is ook mogelijk, maar deze moet duidelijk over een groot deel in verbinding staan met de leefruimte. Alleen het sanitair mag zich in een aparte ruimte bevinden binnen de studio.

Een kookgelegenheid is een ruimte of deel ervan die bestemd is om te koken en bevat minstens:

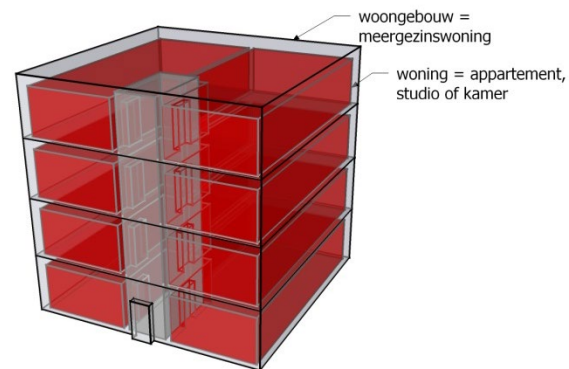
- > een gootsteen met toevoer van water en een aansluiting op het rioleringsnet
- > leiding- of putwater dat geschikt is voor consumptie, al dan niet door tussenplaatsing van de nodige zuiverings- of filtersystemen
- > voldoende energietoevoer in de nabije omgeving van de gootsteen (bv. toevoer gas, geaarde stopcontacten, ...)

ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

woongebouw: elk gebouw dat één of meer woningen bevat.

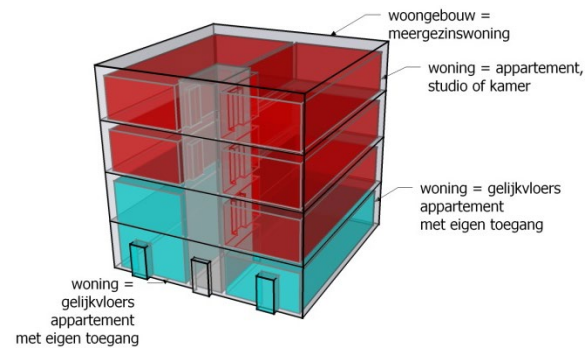
meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woningen, uitgezonderd schakelwoningen.

Voor dit reglement relevante woongebouwen zijn: een meergezinswoning, een eengezinswoning, een kamerwoning, een groep van schakelwoningen en een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen.



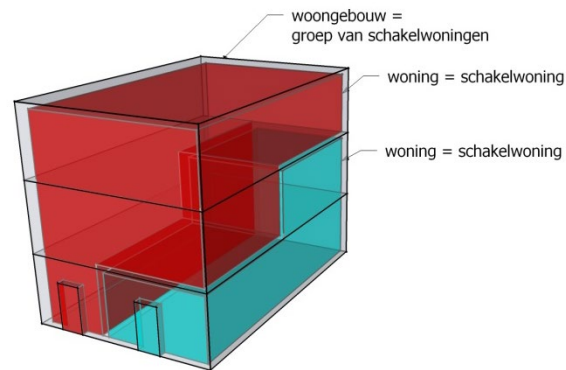
Schakelwoningen leunen als woonvorm veeleer aan bij eengezinswoningen, hoewel zij er als begrip niet mee samenvallen. Om die reden is het noodzakelijk om schakelwoningen expliciet uit te sluiten van het begrip meergezinswoning.

Gelijkaardige woningtypes kunnen wel gerealiseerd worden in meergezinswoningen, alleen zullen deze niet beschouwd worden als schakelwoning zoals in de woningtypetoets en in dit bouwreglement opgenomen. Dergelijke woningtypes moeten beschouwd worden als appartementen met een eigen toegang.



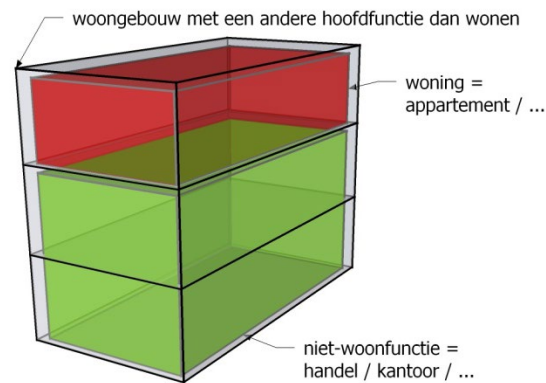
kamerwoning: een woongebouw waarin één of meer kamers, zoals hiervoor omschreven, aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of woningtypes in het gebouw aanwezig zijn.

groep van schakelwoningen: woongebouw waarin twee of meer schakelwoningen aanwezig zijn.



Een groep van schakelwoningen bestaat enkel uit schakelwoningen als woningtype.

woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen: woongebouw dat een niet-woonfunctie als hoofdfunctie heeft. De woonfunctie vormt een nevenfunctie van het gebouw.



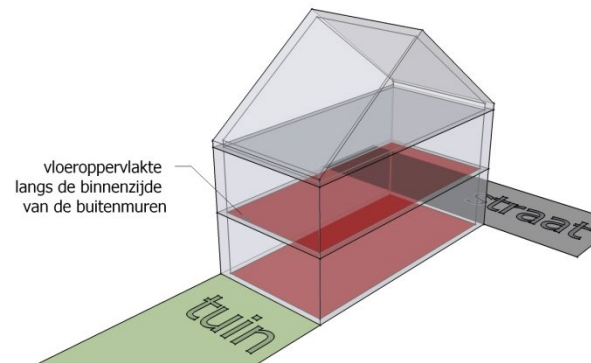
netto vloeroppervlakte van een woongebouw (NVO woongebouw): de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen.

De netto vloeroppervlakte onderdaks wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 2,2m. Als deze zone minimum 4m² groot is, dan wordt bijkomend bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,8m.

De netto vloeroppervlakte van een woongebouw (NVO woongebouw) wordt gehanteerd om bij bestaande eengezinswoningen:

- > te bepalen of deze eengezinswoning moet beschouwd worden als een 'te beschermen eengezinswoning'
- > het onderscheid te kunnen maken tussen een nevenfunctie en een hoofdfunctie.

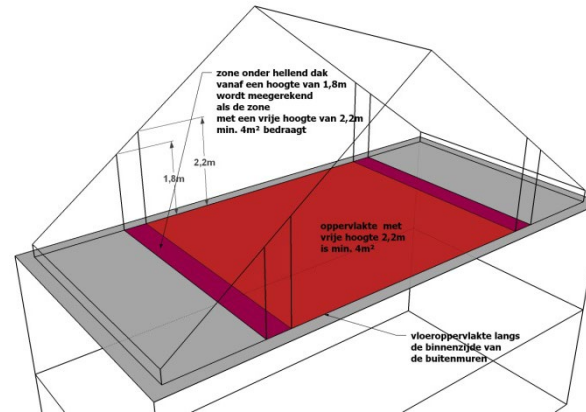
De vloeroppervlakte wordt gemeten langs de binnenzijde van de buitenmuren of de vergelijkbare bouwdelen die het gebouw begrenzen.



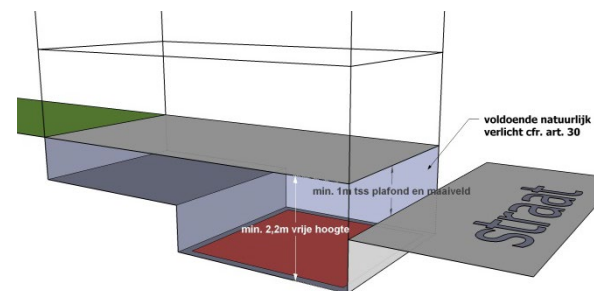
Kelders mogen pas in rekening gebracht worden als ze een vrije hoogte hebben van 2.2m, het plafond minimum 1m boven het maaiveld uitsteekt, en ze voldoende natuurlijk verlicht zijn cfr. artikel 4.20.

netto vloeroppervlakte van een woning (NVO woning):
de horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of de som

De ruimte onder een hellend dak moet over een oppervlakte van 4m² een minimale vrije hoogte hebben van 2.2m. Als dat het geval is, dan wordt de oppervlakte van de zolder meegerekend vanaf een hoogte van 1.8m. Deze hoogte is ingegeven vanuit het feit dat ruimtes onder dak met een kleinere hoogte wel een nuttige functie kunnen hebben.



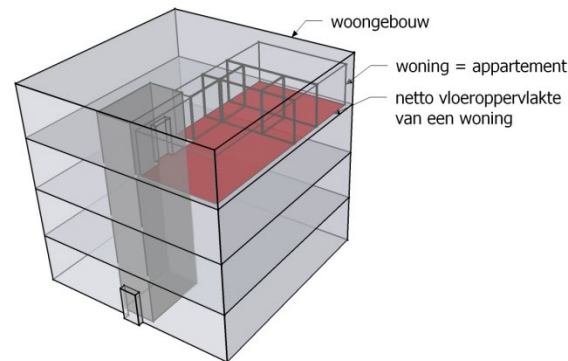
Voor kelders geldt een minimale vrije hoogte van 2.2m, maar daar wordt bovendien rekening gehouden met de natuurlijke verlichting: het plafond moet min. 1m boven het maaiveld uitkomen, en er moet voldoende natuurlijk licht zijn (zie artikel 4.20).



De netto vloeroppervlakte van een woning (NVO woning) wordt gebruikt om:

van de horizontale vloeroppervlaktes van het geheel van aansluitende lokalen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woning begrenzen.

- > te bepalen of een woning, die na sloop van een te beschermen eengezinswoning wordt voorzien (artikel 4.6), voldoende groot is.
- > de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen te berekenen bij de verplichte mix in meergezinswoningen (artikel 4.11).



Deze netto vloeroppervlakte is de som van de gemeten oppervlakte per woonlaag, begrepen tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenmuren of de woningscheidende wanden.

Worden wel meegerekend voor de NVO van een woning:

- > muren tussen de verschillende ruimten in de woning zelf

Worden niet meegerekend voor de NVO van een woning:

- > buitenmuren
- > woningscheidende wanden
- > gemeenschappelijke delen, zoals liften, trappen, gangen, ...
- > individuele bergingen in de kelder of elders in het gebouw, los van de woning
- > al dan niet overdekte buitenruimten

studentenkamer: een entiteit in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, bestemd om verhuurd te worden aan studenten, die als

Een studentenkamer in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is geen woning. Voor de toepassing van dit reglement wordt een studentenkamer niet aanzien als een woning. Het gaat om een vorm van studentenverblijf in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

verschijningsvorm gelijkaardige eigenschappen heeft als een kamer in een woongebouw.

Qua verschijningsvorm is een studentenkamer in een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten te vergelijken met het klassieke begrip “kamer” in een woongebouw (zie definitie kamer: een of meer voorzieningen ontbreken en de bewoner is hiervoor afhankelijk van gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw).

studentenstudio: een entiteit in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, bestemd om in zijn geheel verhuurd te worden aan studenten, die als verschijningsvorm gelijkaardige eigenschappen heeft als een studio in een woongebouw.

Het begrip studentenstudio is geen woning, maar een vorm van studentenverblijf in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie. Voor de toepassing van dit reglement wordt een studentenkamer niet aanzien als een woning. Het gaat om een vorm van studentenverblijf in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Qua verschijningsvorm is een studentenstudio te vergelijken met het klassieke begrip “studio” in een woongebouw (zie definitie van een studio: alle leeffuncties bevinden zich in één ruimte, met mogelijkheid tot afzonderlijk sanitair).

studentenappartement: een entiteit in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, bestemd om in zijn geheel verhuurd te worden aan meerdere studenten die samen leven als één huishouden, die als verschijningsvorm gelijkaardige eigenschappen heeft als een appartement in een woongebouw.

Het begrip studentenappartement is geen woning, maar een vorm van studentenverblijf in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie. Voor de toepassing van dit reglement wordt een studentenkamer niet aanzien als een woning. Het gaat om een vorm van studentenverblijf in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

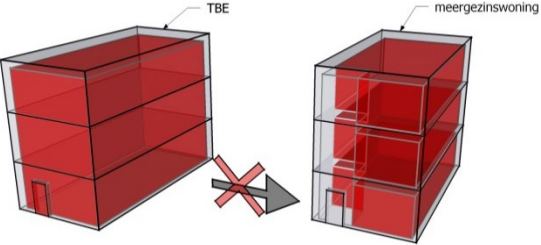
Qua verschijningsvorm is een studenten-appartement te vergelijken met het klassieke begrip “appartement” in een woongebouw (zie definitie appartement: alle leeffuncties zijn verdeeld over verschillende ruimtes).

Een studentenappartement wordt in zijn geheel verhuurd aan studenten die werkelijk willen samen leven in het appartement. Het is niet mogelijk om slaapkamers in een studentenappartement afzonderlijk te verhuren: een slaapkamer in een studentenappartement kan geen “kamer” zijn, en een studentenappartement kan geen “kamerwoning” zijn.

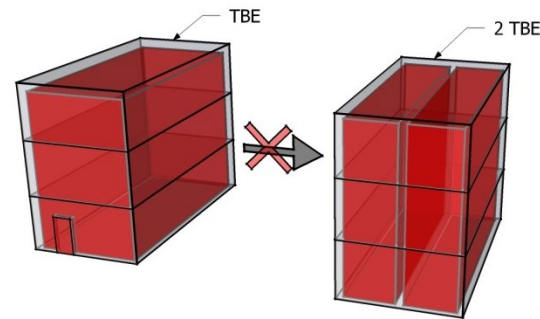
Hoofdstuk 2 Woningen

Afdeling 1 Eengezinswoningen

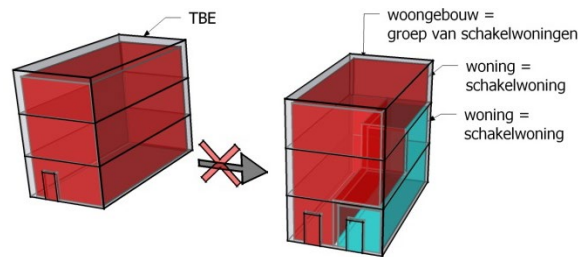
Artikel 4.2 Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning

Voorschrift	Toelichting
<p>Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.</p>	<p>Gent wil het bestaand patrimonium aan eengezinswoningen tot een zekere omvang zoveel mogelijk behouden. Een gevarieerd woonaanbod is cruciaal. De bescherming van eengezinswoningen tot een grootte van 220m² betekent een behoud van gezinsvriendelijke woningen.</p> <p>Een te beschermen eengezinswoning (TBE) mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.</p> 
<p>Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot meerdere eengezinswoningen.</p>	<p>Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot meerdere eengezinswoningen. Een verticale opsplitsing van een te beschermen eengezinswoning is dus evenmin mogelijk.</p>

Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot meerdere schakelwoningen.



Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot meerdere schakelwoningen.

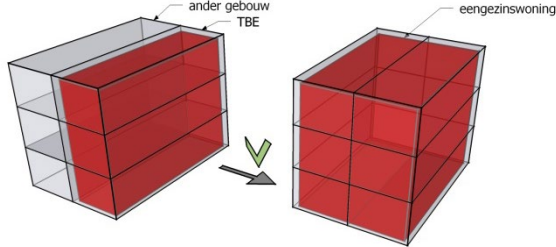
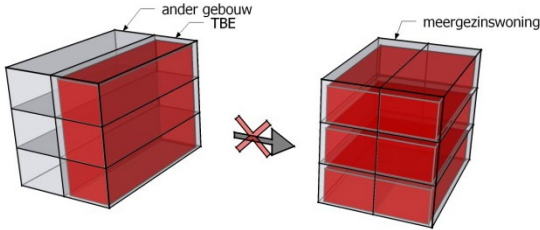


Een te beschermen eengezinswoning die tijdelijk opgesplitst is met vergunning of na melding om bijzondere woonvormen toe te laten, zoals hospitawonen, zorgwonen, tijdelijke huisvesting van asielzoekers, tijdelijke huisvesting bij onbewoonbaar verklaring, mag nadien niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.

Tijdelijke woonvormen, zoals hospitawonen (zie artikel 4.14 van dit ABR), zorgwonen (VCRO, art. 4.1.1.18°), tijdelijke huisvesting voor asielzoekers of tijdelijke huisvesting bij onbewoonbaarverklaring (BVR van 16 juli 2016 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), zijn mogelijk in te beschermen eengezinswoningen.

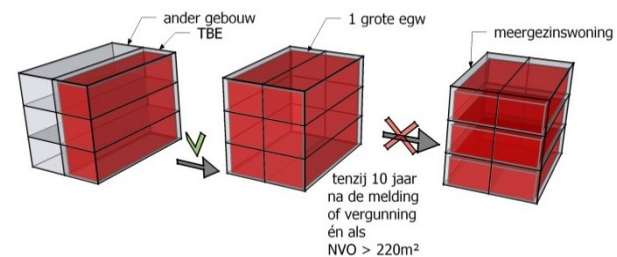
De omvorming maakt echter dat deze woning haar statuut van te beschermen eengezinswoning tijdelijk verliest. Als aan het tijdelijk gebruik van de bijzondere woonvorm een eind komt, wordt deze woning opnieuw een te beschermen eengezinswoning. Tijdelijke woonvormen worden dus wel toegestaan in een te beschermen eengezinswoning, maar dit biedt geen vrijgeleide om deze woningen verder op te delen of integraal van functie te veranderen.

Artikel 4.3 Samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
<p>Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit.</p>	<p>Dit artikel maakt het mogelijk om een te beschermen eengezinswoning uit te breiden door samen te voegen met een ander gebouw om zo de leefkwaliteit te verhogen.</p> 
<p>Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw, met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot een meergezinswoning, is verboden.</p>	<p>Dit artikel verbiedt echter wel het samenvoegen van eengezinswoningen (waardoor de grens van een te beschermen eengezinswoning wordt overschreden) met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot meergezinswoning.</p> 
<p>Eveneens verboden is het omvormen tot een meergezinswoning van een eengezinswoning die cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> > de netto vloeroppervlakte bedraagt meer dan 220 m², > en deze oppervlakte werd bekomen: 	<p>Als een woning met een vloeroppervlakte < 220m² wordt uitgebreid naar een woning die groter is dan 220m², dan mag deze woning niet opgedeeld worden in meerdere woningen.</p>

- door het (al dan niet vergund) samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw
- of door een volume-uitbreiding van een eengezinswoning die vóór de volume-uitbreiding kleiner dan 220m² was.

Tien jaar na de datum van vergunning / melding van de volume-uitbreiding (waardoor het volume effectief groter werd dan 220m²) kan de woning wel omgevormd worden tot meergezinswoning.



Tien jaar na de effectieve uitbreiding van het volume, waardoor de eengezinswoning groter werd dan 220m², kan er wel een opdeling in meerdere woningen mogelijk zijn.

Artikel 4.4 Verbod op functiewijzigingen bij te beschermen eengezinswoningen

Voorschrift

De hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning is wonen. Het is verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie, met uitzondering van de functie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Deze uitzondering geldt niet voor de oprichting van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Toelichting

Dit artikel wil de woonfunctie beschermen van de te beschermen eengezinswoningen. Het wijzigen van de hoofdfunctie is volledig verboden.

Een te beschermen eengezinswoning kan wel worden omgevormd naar een gemeenschapsvoorziening of openbaar nutsvoorziening, met uitzondering van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Een nevenfunctie in een te beschermen eengezinswoning is wel mogelijk. Deze nevenfunctie beslaat altijd minder dan 50% van de netto vloeroppervlakte van het woongebouw. Het begrip 'nevenfunctie' wordt omschreven in Vlaamse regelgeving.

Artikel 4.5 Handel in te beschermen eengezinswoningen

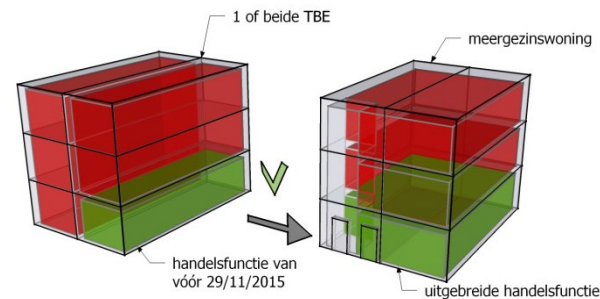
Voorschrift	Toelichting
	<p>Dit artikel geeft specifiek meer mogelijkheden aan uitbreidingen van handel. De stad stimuleert kleinhandel overal in het Gentse weefsel. Om bestaande handel meer kansen te geven, kunnen deze – indien noodzakelijk – uitbreiden naar de naastgelegen woning. Zo kan een te klein geworden zaak in dezelfde omgeving en met dezelfde klantenkring verder blijven bestaan, en moet er niet gezocht worden naar een nieuwe locatie. De erboven liggende bouwlagen kunnen dan worden omgevormd naar meerdere woningen. Eengezinswoningen zonder gelijkvloerse laag zijn immers moeilijker te bewonen door (grotere) gezinnen, net door het gebrek aan (buiten)ruimte. Dikwijls is het dan ook zo dat deze bovenliggende lagen leeg staan, wat een onderbenutting is van het woonpotentieel. Deze bovenliggende bouwlagen kunnen dan een beter passende woonvorm krijgen in de vorm van appartementen, waardoor ze makkelijker opnieuw worden ingezet in de woningmarkt.</p> <p>In het kernwinkelgebied 9000 Gent (m.u.v. sfeergebied H, Quartier Gent-Sint-Pieters) kan de hoofdfunctie van zo'n te beschermen eengezinswoning met gelijkvloerse handel integraal wijzigen naar hoofdfunctie handel, of kan de bescherming van de eengezinswoning opgeheven worden om een meergezinswoning mogelijk te maken boven de bestaande handel.</p>
<p>Met handelsfunctie wordt in dit artikel bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kleinhandel, d.i. rechtstreekse en persoonlijke verkoop van goederen en diensten aan eindverbruikers, voorzien van een verkoopruimte die vrij toegankelijk is voor eindverbruikers. b) restaurant en café c) apotheek 	<p>Het begrip handelsfunctie omvat kleinhandel, reca en apotheken. De kleinhandelszaken bestaan uit een commerciële ruimte waarbij klanten ontvangen worden en producten of diensten rechtstreeks verkocht worden aan het cliënteel. Dergelijke zaken, zoals kapsalon, manicure, reisbureau, bankagentschap, ... hebben een commerciële ruimte en hebben dus de verschijningsvorm van een winkel.</p>
<p>Worden voor toepassing van dit artikel NIET aanzien als kleinhandel:</p> <ul style="list-style-type: none"> > ruimtes gebruikt voor dienstverlenende intellectuele beroepen (handelaars) en vrije beroepen (niet 	<p>Volgende categorieën worden NIET als kleinhandel beschouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> > (para-)medische sector: huisarts, geneesheer-specialist, verpleger, verloskundige, kinesitherapeut, veearts, ziekenvervoer, bandagist, diëtist, logopedist, psycholoog enz.

handelaars) uit de (para-) medische sector, de juridische sector, de boekhoudsector, de bouwsector en de sector van overige intellectuele prestaties.

- > juridische sector: gerechtsdeurwaarder, advocaat, juridisch adviseur, notaris, enz.
- > boekhoudsector: boekhouder, fiscalist, accountant, bedrijfsrevisor, belastingconsulent, , enz.
- > bouwsector: landmeter, architect, ingenieur, enz.
- > sector overige intellectuele prestaties, voor zover zij niet beschikken over een commerciële ruimte

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de bepalingen van artikel 4.2 en 4.3 in functie van de uitbreiding van een bestaande handelsfunctie naar een naastgelegen woning, ook al is dit een te beschermen eengezinswoning waar geen handel als nevenfunctie bestaat. De handelsfunctie moet bestaan van vóór 29/11/2015.

Bestaande handel (hetzij als nevenfunctie, hetzij als hoofdfunctie) kan uitbreiden naar een naastgelegen woning, ook al is deze een te beschermen eengezinswoning. De aanvrager moet motiveren waarom deze uitbreiding nodig is. De bescherming van de eengezinswoning valt dan weg.



De handelsfunctie moet bestaan van vóór 29/11/2015, dit is de datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de vergunningsplichtige functiewijzigingen. De bewijslast hiervan ligt bij de aanvrager.

In het kernwinkelgebied 9000 Gent (goedgekeurd door het college van 14 december 2017, als bijlage bij de Visienota Detailhandel en Horeca 2018 - 2023), met uitzondering van sfeergebied H Quartier Gent-Sint-Pieters, kan – afwijkend op artikel 4.2 en 4.4 – een te beschermen eengezinswoning omgevormd worden tot een meergezinswoning (met uitzondering van kamers) met handel op het gelijkvloers, of handel als hoofdfunctie

Het handelsweefsel wordt opgedeeld in kernwinkelgebieden. Het kernwinkelgebied van 9000 Gent omvat de voornaamste handelsstraten in het centrum. In het kernwinkelgebied 9000 Gent zijn woningen met nevenfunctie handel doorgaans minder geschikt voor gezinnen omdat het gelijkvloers dikwijls quasi volledig is ingepalmd door de nevenfunctie. Omwille van het multifunctionele en bezoekersgerichte karakter van de kernwinkelgebieden zijn deze gebieden minder aantrekkelijk voor permanente bewoning door gezinnen. De zone Gent-Sint-Pieters (sfeergebied H, Quartier Gent-Sint-Pieters) is van een andere orde dan de Gentse binnenstad, en is veelal nog wel geschikt voor bewoning door gezinnen. Het sfeergebied H wordt dan ook uitgesloten

krijgen, als in de te beschermen eengezinswoning vóór 29/11/2015 een handelsfunctie als nevenfunctie bestond.

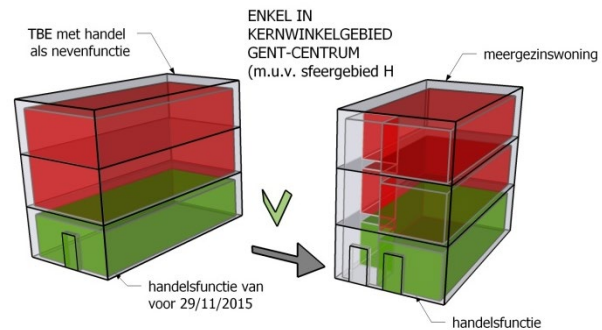
De afbakening van het kernwinkelgebied 9000 Gent (met uitzondering van het sfeergebied H, Quartier Gent-Sint-Pieters), zit als bijlage bij dit bouwreglement (plan en stratenlijst).

voor de toepassing van dit artikel. Dit sfeergebied sluit niet aan bij het centrum, en is een zone waar de bestaande kleinere eengezinswoningen best wel beschermd worden.

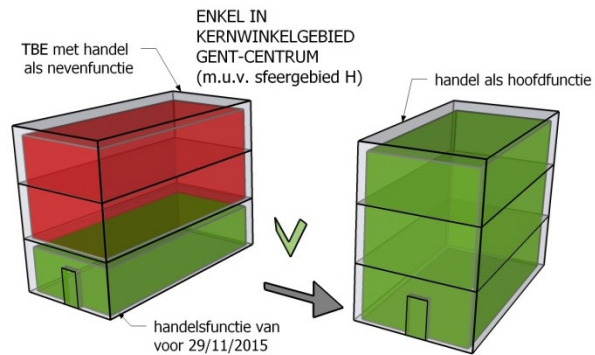
In deze omgeving krijgen woningen met een vloeroppervlakte tot 220m² (de te beschermen eengezinswoningen) meer mogelijkheden als deze woningen een bestaand handelsgelijkvloers hebben. Deze handelsfunctie moet bestaan sinds 29/11/2015, de bewijslast hiervan ligt bij de aanvrager.

Er zijn 2 mogelijkheden:

- > De woongelegenheden boven de handel kan een meergezinswoning worden. De handel op het gelijkvloers blijft bestaan.



- > Het gehele gebouw kan handel als hoofdfunctie krijgen.



Artikel 4.6 Voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning

Voorschrift	Toelichting
<p>Bij de sloop van één of meerdere te beschermen eengezinswoningen en het op deze plek realiseren van een woonproject met één of meerdere appartementen, moet er per gesloopte te beschermen eengezinswoning een evenwaardige woning in de plaats komen waarvan de netto vloeroppervlakte van de woning minstens 120m² bedraagt.</p> <p>Indien de netto vloeroppervlakte van de te beschermen eengezinswoning kleiner was dan 120m², dan moet de nieuwe woning minimum dezelfde oppervlakte hebben als de gesloopte woning.</p>	<p>Gent wil een halt toeroepen aan het verlies van bestaande eengezinswoningen door ze te vervangen door meergezinswoningen met één of meerdere appartementen die een veel kleinere vloeroppervlakte hebben dan de eengezinswoning die er oorspronkelijk stond.</p> <p>Als één of meerdere te beschermen eengezinswoningen gesloopt worden en vervangen worden door een woonproject met appartementen, moet daarom voorzien worden in minstens evenveel woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Er wordt een minimum netto vloeroppervlakte van de woning van 120m² opgelegd per gesloopte te beschermen eengezinswoning (tenzij de oorspronkelijke woning kleiner was dan 120m²) in functie van het behoud van de kwaliteiten van de te beschermen eengezinswoning. Een woning met een netto vloeroppervlakte van 120m² is een woning die kan beschikken over meerdere slaapkamers en een grotere woonkamer, en op die manier kwalitatiever is voor gezinnen.</p>
<p>Dit artikel is niet van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Als ter vervanging een project wordt voorzien zonder woning of enkel een conciërgewoning. > Als het nieuwe project enkel sociale woningen voorziet. 	

Artikel 4.7 Beperking op opdeling van eengezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
<p>Een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 220m² en 250m² mag maximaal in 2 woningen worden opgedeeld.</p>	<p>Een gevarieerd woonaanbod is cruciaal. De bescherming van eengezinswoningen tot een grootte van 220m² betekent een behoud van gezinsvriendelijke woningen. De eengezinswoningen die groter zijn dan 220, maar kleiner dan 250m², krijgen de mogelijkheid om in twee entiteiten te worden splitsen. Door dit tot 2 woningen te beperken, blijven ruimere entiteiten gegarandeerd.</p> <p>Dit artikel moet samen gelezen worden met artikel 4.3.</p>

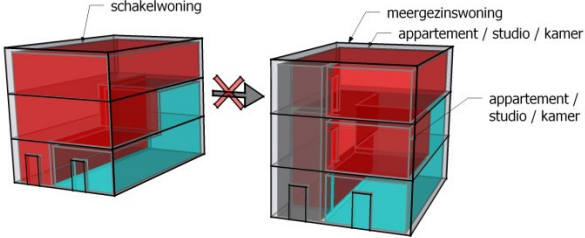
De mix zoals voorzien in artikel 4.11 is hier niet van toepassing.	De mix zoals voorzien in artikel 4.11 (gemiddelde NVO van 75 m ² , mix tussen groottes en types) moet hier niet toegepast worden. De bouwheer kan zelf kiezen hoe groot deze twee woningen zijn. Dit kan een combinatie zijn van een studio van 30m ² (absoluut minimum) met een grotere gezinswoning, of 2 woningen van gelijke grootte van circa 110 – 125m ² (minus de gemeenschappelijke circulatie).
Een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 220m ² en 250m ² mag, nadat deze opgedeeld werd in twee woningen, niet meer verder opgedeeld worden.	Een verdere opdeling na de eerste opdeling is niet mogelijk.

Afdeling 2 Schakelwoningen

Artikel 4.8 Voorwaarden waaraan een schakelwoning moet voldoen

Voorschrift	Toelichting
<p>Een schakelwoning moet voldoende groot zijn voor een gezin met kinderen.</p> <p>Elke schakelwoning heeft 3 of 4 slaapkamers.</p> <p>In een groep van 4 schakelwoningen kan één van die schakelwoningen 2 slaapkamers hebben.</p> <p>Elke schakelwoning heeft een woonkamer die qua grootte afgestemd is op het aantal slaapkamers.</p> <p>Een schakelwoning heeft een voldoende grote private buitenruimte, hetzij een tuin, hetzij een terras, onmiddellijk aansluitend op de woonkamer. De uitzondering van artikel 4.19 is hier niet van toepassing.</p>	<p>Een schakelwoning is een alternatief voor de klassieke eengezinswoning en wordt beschouwd als een gezinsvriendelijke woningtypologie. Voldoende groot vertaalt zich vooral in voldoende slaapkamers (3 à 4), zodat er ook kinderen kunnen wonen, én een woonkamer die er qua grootte op afgestemd is.</p> <p>De buitenruimte bedraagt richtinggevend op het gelijkvloers min. 50m² en op de verdieping min. 20m², beide als aaneengesloten geheel (zie artikel 4.19). De uitzondering van artikel 4.19 geldt hier niet: er moet steeds een buitenruimte voorzien worden.</p>

Artikel 4.9 Verbod op het omvormen van een schakelwoning tot meerdere woningen

Voorschrift	Toelichting
<p>Een schakelwoning in een groep van schakelwoningen mag niet worden omgevormd tot meergezinswoning.</p>	<p>Een schakelwoning mag niet in meerdere appartementen, studio's of kamers worden opgedeeld, omdat de groep van schakelwoningen dan haar statuut als groep van schakelwoningen verliest. In de definities wordt immers gesteld dat een meergezinswoning bestaat uit twee of meer woningen, uitgezonderd schakelwoningen.</p>  <p>Een groep van schakelwoningen kan op zich in zijn geheel wel verbouwd worden naar andere woonvormen.</p>
<p>Een schakelwoning die tijdelijk opgesplitst is met vergunning of na melding om bijzondere woonvormen toe te laten, zoals hospitawonen, zorgwonen, tijdelijke huisvesting van asielzoekers, tijdelijke huisvesting bij onbewoonbaarverklaring, mag nadien niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.</p>	<p>Tijdelijke woonvormen, zoals hospitawonen (zie artikel 4.14 van dit ABR), zorgwonen (VCRO, art. 4.1.1.18°), tijdelijke huisvesting voor asielzoekers of tijdelijke huisvesting bij onbewoonbaarverklaring (BVR van 16 juli 2016 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), zijn mogelijk in een schakelwoning. De omvorming maakt echter dat deze woning haar statuut van schakelwoning tijdelijk verliest. Als aan het tijdelijk gebruik van de bijzondere woonvorm een eind komt, wordt deze woning opnieuw een schakelwoning. Tijdelijke woonvormen zijn dus wel toegestaan in een schakelwoning, maar dit biedt geen vrijgeleide om deze woningen verder op te delen of integraal van functie te veranderen.</p>

Artikel 4.10 Verbod op functiewijziging van een schakelwoning

Voorschrift	Toelichting
<p>De hoofdfunctie van een schakelwoning is wonen. Het is verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie, met uitzondering van de functie gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorzieningen. Deze uitzondering geldt niet voor de oprichting van een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten.</p>	<p>Dit artikel beoogt de woonfunctie te beschermen van een schakelwoning. Het wijzigen van de hoofdfunctie is volledig verboden.</p> <p>Een schakelwoning kan wel worden omgevormd naar een gemeenschapsvoorziening of openbaar nutsvoorziening, met uitzondering van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.</p> <p>Een nevenfunctie in een schakelwoning is wel mogelijk. Deze nevenfunctie beslaat altijd minder dan 50% van de netto vloeroppervlakte van de woning. Het begrip 'nevenfunctie' wordt omschreven in Vlaamse regelgeving.</p>

Afdeling 3 Meergezinswoningen**Artikel 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen**

Voorschrift	Toelichting
<p>Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).</p>	<p>Met dit voorschrift wil Gent vooral een mix realiseren in de meergezinswoningen, zodat een gevarieerd woonaanbod ontstaat voor de verschillende Gentse bevolkingsgroepen. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.</p> <p>Een mix van woningen bereiken we door enerzijds <u>te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).</u></p> <p>Een gemiddelde minimum netto vloeroppervlakte van 75m² zorgt ervoor dat de woningen niet te klein zijn uitgevoerd en er een gezond evenwicht ontstaat tussen kleinere en grotere woningen. Uiteraard mag de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen ook hoger zijn dan 75m².</p>

	<p>Wat wel en niet meegerekend wordt in de netto vloeroppervlakte, vindt u terug in de definities. In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes.</p> <p>Richtlijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> > min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte). > max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte), > de rest (circa 50%) in 2-slaapkamerappartementen <p>Deze mix kan ook op projectniveau gerealiseerd worden, voor zover dit bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen duidelijk gemotiveerd wordt.</p> <p>Door een mix te voorzien op gebouwniveau wordt ook een mix in bewonersprofiel en huishoudengrootte verkregen. Niet alleen het aantal slaapkamers, maar ook de netto vloeroppervlakte van de appartementen bepaalt mee de mix.</p> <p>Bij meergezinswoningen van beperkte schaal (tot 3 appartementen) is het dikwijls moeilijk haalbaar om een mix te voorzien in aantal slaapkamers of groottes. Het kan bijvoorbeeld gaan om een gebouw van drie bouwlagen, waarbij de oppervlakte van elke bouwlaag nagenoeg gelijk is. Een mix in types voorzien in zo'n gebouw betekent dat er dan extra interne circulatie moet voorzien worden, wat een fikse meerprijs betekent in bouwkost, wat niet de bedoeling kan zijn. Als de mix in groottes of aantal slaapkamers hier niet kan gehaald worden, dan primeert de gemiddelde netto vloeroppervlakte van minimum 75m² op de mix in groottes of types.</p> <p>Alternatieve woonvormen waarbij een deel van het woongebouw collectief wordt voorzien, mogen de oppervlakte van het collectieve deel meetellen voor het berekenen van de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen. Met collectieve delen worden effectieve gemeenschappelijke extra ruimtes bedoeld, niet de sowieso noodzakelijke gemeenschappelijke (fiets-, afval- of gewone) bergingen of circulatieruimtes. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om een gemeenschappelijke keuken, polyvalente ruimte, woonkamer en dergelijke meer.</p> <p>Vormen van collectief wonen die kunnen beschouwd worden als gemeenschapsvoorzieningen, bv. beschut wonen, begeleid wonen, ... hebben andere specifieke kenmerken en moeten niet voldoen aan deze mix.</p>
Een afwijking is enkel mogelijk op gemotiveerd verzoek:	Beperkte afwijkingen kunnen te motiveren zijn.

> als het gaat om erkende assistentiewoningen

Erkende assistentiewoningen hebben een kleinere gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woning, omdat zij minder of niet voorzien in drieslaapkamerappartementen. Erkende assistentiewoningen omvatten wel een mix in één- en tweeslaapkamerappartementen.

Het engagement tot erkenning moet duidelijk blijken uit de stukken bij de vergunningsaanvraag zelf. Daarbij gaat het o.a. om het bewijs van een voorafgaandelijke vergunning tot erkenning van het Agentschap Zorg en Gezondheid, de toevoeging van een engagementsverklaring met een zorgpartner, een model van terbeschikkingstelling als de assistentiewoningen zouden verkocht worden (waarbij het voor de koper duidelijk moet zijn dat enkel personen die beantwoorden aan de voorwaarden gesteld in het woonzorgdecreet de groep van erkende assistentiewoningen kunnen bewonen), ...

Een groep van erkende assistentiewoningen biedt een veel grotere garantie tot zorg voor de toekomstige bewoners, terwijl bij niet-erkende assistentiewoningen deze garantie minder sterk aanwezig is. Niet-erkende assistentiewoningen worden als loutere meergezinswoningen beschouwd en kunnen daarom niet afwijken van de mix in meergezinswoningen.

> als het gaat om de verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, waarbij de aard en de typische karakteristieken van het gebouw de mix onredelijk maakt

Bij verbouwingen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning kan het zijn dat de mix in woningtypes of de gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75m² niet kan gehaald worden, omwille van het voorzien van een commerciële functie op het gelijkvloers of omwille van het gewenste behoud van erfgoedwaarde, zoals bij panden op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In die gevallen kan een afwijking te verantwoorden zijn.

> als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt.

Het is niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix of de gemiddelde netto totale vloeroppervlakte van 75 m². Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten een verhoogde leefkwaliteit nastreven door de gemiddelde oppervlakte van de woningen zo veel mogelijk op te trekken naar 75 m². Dit kan bijvoorbeeld door woningen samen te voegen of uit te breiden.

Bij de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen wel verhoogt, moet de mix nagestreefd worden. Een toename van het aantal woningen kan dus slechts als daarmee tegelijk ook de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen verhoogt.

Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw.

De mix binnen sociale huisvesting is afhankelijk van de wachtlijsten en de normen binnen de sociale woningbouw.

Artikel 4.12 Fietsenberging

Voorschrift	Toelichting
<p>Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn.</p> <p>De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.</p> <p>De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woningen. Zij wordt als volgt berekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 1 m² per kamer of studio; > 2 m² per appartement, te vermeerderen met 1 m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer. <p>Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2 m², een gemeenschappelijk nooit kleiner dan 3 m².</p>	<p>De stad Gent gaat uit van een sturend beleid inzake fietsgebruik en stemt de oppervlakte van de fietsenberging af op het aantal en de grootte van de woonentiteiten. De berekeningswijze zoekt een evenwicht tussen enerzijds het opleggen van voldoende ruime fietsenbergingen en anderzijds het vermijden van té grote en onderbenutte fietsenbergingen. Niet iedere bewoner heeft een fiets, maar anderzijds is ook ruimte nodig voor circulatie en manoeuvreerruimte en is vaak ook plaats voor fietskarren en bakfietsen gewenst. In een fietsenberging moet elk fietsframe vastgemaakt kunnen worden aan een stabiel systeem zodat het diefstal- en vandalismebestendig is.</p> <p>Fietsenbergingen kunnen per project gegroepeerd worden in plaats van per gebouw, op voorwaarde dat de afstand tussen de appartementen en de bijhorende fietsenstallingen niet te groot wordt, en dat ze vlot bereikbaar en goed toegankelijk is.</p>
<p>Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze bepaling toestaan:</p>	<p>Uitgangspunt moet zijn dat als er een fietsenberging kán worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen. Er zijn echter situaties waarbij deze verplichting andere kwalitatieve ingrepen in gebouwen verhindert, wat niet wenselijk is. In projecten waarin aangepaste woonentiteiten voor mensen met verminderde mobiliteit worden voorzien, kan eveneens een afwijking op de gestelde norm verantwoord worden. Om die redenen wordt een afwijkingsmogelijkheid ingeschreven, weliswaar beperkt tot 4 gevallen: bij beperkte verbouwingswerken van bestaande vergunde</p>

<ul style="list-style-type: none"> > bij verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt; > wanneer aangepaste woningen worden voorzien; > bij verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt; > bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. 	<p>meergezinswoningen waarbij het aantal woontiteiten niet wordt verhoogd; als aangepaste woontiteiten voorzien worden voor mensen met verminderde mobiliteit; als de verplichting van een fietsenberging wonen boven winkels hypothekeert en tot slot als de fietsenberging de erfgoedwaarde van een inventaris pand in het gedrang brengt. De afwijking kan al dan niet beperkt zijn (kleinere oppervlakte of helemaal geen) en is een gunst, geen recht.</p>
--	---

Artikel 4.13 Afvalverzameling

Voorschrift	Toelichting
<p>Iedere meergezinswoning vanaf 10 woningen moet in of buiten het gebouw op eigen perceel beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal voor selectieve afvalverzameling waarin ruimte is voor al dan niet gemeenschappelijke afvalcontainers.</p> <p>Dit afvallokaal moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte, voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten naar de openbare weg.</p>	<p>Appartementen, studio's, kamers beschikken meestal niet over veel plaats om de selectief ingezamelde afvalfracties te stockeren. Om bij nieuwbouw en renovatie een optimaal afvalbeheer en selectieve inzameling te stimuleren, worden best bepalingen inzake afval opgenomen in het Algemeen Bouwreglement.</p> <p>Vanaf 10 woontiteiten kan de afvalophaler collectieve afvalophaling verplichten volgens het politiereglement terzake. Een afvallokaal waarin ruimte is voor gemeenschappelijke containers voor selectieve afvalverzameling is dan een must. De noodzakelijke oppervlakte is niet rechtstreeks terug te brengen naar een cijfer per woning. Bovendien moet er voldoende marge zijn om in te spelen op evoluties inzake selecteren, verzamelen en ophalen van afval. Het is aangewezen dat elke initiatiefnemer zich hierover informeert bij de afvalophaler.</p> <p>Voor kleinere meergezinswoningen kan een gemeenschappelijk afvallokaal ook zinvol zijn om meer selectieve afvalverzameling te stimuleren, maar het wordt geen verplichting.</p>
<p>Deze verplichting geldt niet voor een meergezinswoning die deel uitmaakt van een woningbouwproject of</p>	

verkaveling waar een sorteerpunt is voorzien overeenkomstig artikel 2.14 van deze verordening.	
Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze bepaling toestaan: <ul style="list-style-type: none"> > bij verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt; > als gebruik gemaakt kan worden van een al dan niet ondergronds collectief afvalverzamelingsstelsel in beheer van IVAGO. 	
Zowel bij nieuwbouw van een meergezinswoning, al dan niet na slopen, als bij verbouwing van of tot een meergezinswoning, is het verboden stortkokers te voorzien.	

Afdeling 4 Hospitawonen

Artikel 4.14 Geldigheidsduur van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een hospitawoning

Voorschrift	Toelichting
Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een hospitawoning is maximum 5 jaar geldig.	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 woningen 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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige

handelingen 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 4.15 Domicilieverplichting van de eigenaar (zakelijk gerechtigde)

Voorschrift	Toelichting
<p>Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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.</p>	<p>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 is de aanvrager wel verplicht het bewijs van eigendom of zakelijk recht toe te voegen aan zijn vergunningsaanvraag.</p>

Afdeling 5 Samenstelling en afmetingen van de woningen

Artikel 4.16 Kamer in kamerwoning of hospitawoning

Voorschrift	Toelichting
<p>§1 Normen waaraan elke kamer moet voldoen</p> <p>Het voorzien van slechts één kamer in een woongebouw is niet toegelaten, tenzij in een hospitawoning, of bij de tijdelijke huisvesting van asielzoekers of bij de tijdelijke huisvesting in geval van onbewoonbaarverklaring.</p> <p>De minimum netto vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookgelegenheid of</p>	<p>Het delen van een of meerdere voorzieningen met andere bewoners is eigen aan kamers. Bij een hospitakamer, bij de tijdelijke huisvesting van asielzoekers of bij tijdelijke huisvesting in geval van onbewoonbaarverklaring deelt men die voorziening(en) met de eigenaar, in een kamerwoning met andere kamerbewoners. Dat impliceert dat er steeds minstens 2 kamers moeten zijn, zoniet omzeilt men de oppervlakenormen die gelden voor studio's.</p> <p>De minimumafmetingen van de kamer zijn gekoppeld aan de aanwezigheid van bepaalde basisvoorzieningen. Voor een kookgelegenheid op de kamer wordt 3m² bijgeteld. Voor een badkamer, ongeacht of deze een wc én een bad / douche bevat, wordt eveneens 3m² bijgeteld.</p>

een badkamer) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum netto vloeroppervlakte 3 m² meer.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een 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 netto vloeroppervlakte overtreft.

Een garage mag niet rechtstreeks uitgeven op een kamer.

§2 Bijkomende normen voor kamerwoningen

Bij gebrek aan een kookegelegenheid in minstens één kamer, moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een minimum vloeroppervlakte van 6 m², met een minimum van 1,5m² per unit.

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.

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.

Is de basisvoorziening niet aanwezig op de kamer, dan moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijk te gebruiken basisvoorziening.

Omdat ook het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze 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 3.

De bestaande kwaliteitseisen voor kamers gelden ook voor een kamer in een hospitawoning.

De woonruimtes mogen niet in contact komen met verbrandingsgassen van motorvoertuigen. Daarom mag een garage niet rechtstreeks uitgeven op een kamer.

De regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen is van toepassing. De oppervlakenormen gelden voor alle kamerwoningen, er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bewoning door studenten en bewoning door niet-studenten. Op het moment van de aanvraag is dit immers niet te achterhalen.

§3 Bijkomende normen voor een kamer in een hospitawoning

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

Wat betreft de ontbrekende voorzieningen is de kamerbewoner in een hospitawoning aangewezen op de gemeenschappelijke voorziening(en) in de hoofdwoning in plaats van die te delen met andere kamerbewoners.

Artikel 4.17 Studio

Voorschrift	Toelichting
De minimum netto vloeroppervlakte van een studio bedraagt 30 m ² .	Deze oppervlakte is noodzakelijk om een minimale woonkwaliteit in studio's te garanderen voor permanente bewoning.
De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de studio 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 studio dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft.	
Een garage mag niet rechtstreeks uitgeven op een studio.	De woonruimtes mogen niet in contact komen met verbrandingsgassen van motorvoertuigen. Daarom mag een garage niet rechtstreeks uitgeven op een studio.

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning

Voorschrift	Toelichting
<p>Elk appartement, elke eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een bergruimte.</p>	<p>Om een duidelijk onderscheid te maken met kamerwoningen en studio's, wordt opgesomd welke ruimten een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moet bevatten.</p>
<p>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.</p>	
<p>De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m².</p> <p>Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld.</p> <p>Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer.</p> <p>Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de vrije hoogte.</p>	<p>De woonkamer (zitruimte en eetruimte) moet groot genoeg zijn om er comfortabel te kunnen vertoeven. De ondergrens is 24m²: dit is een oppervlakte waarin het mogelijk is om een eetruimte en zitruimte in te richten.</p> <p>Als een open keuken voorzien wordt, dan moet de ruimte 3m² groter zijn. Dit geldt niet voor woningen met 1 slaapkamer: de oppervlakte van de woonkamer en de open keuken samen mag daar minimum 24m² zijn.</p>
<p>Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m².</p> <p>Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de vrije hoogte.</p>	

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospita-woning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m².

De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m².

Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8m en 2,2m (verbouwing) of tussen 1,8m en 2,5m (nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2m bij verbouwing of 2,5m bij nieuwbouw.

Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de hoogtelijnen.

De eerste slaapkamer moet een minimale grootte hebben van 11m²: dit is de minimale ruimte die noodzakelijk is voor het plaatsen van een dubbel bed en een klerkast.

De tweede en volgende slaapkamers moeten een minimale grootte hebben van 7m²: dit is de minimale ruimte die noodzakelijk is voor het plaatsen van een bed, een kast en een bureau.

Onder hellende daken wordt de ruimte vanaf 1.8m vrije hoogte meegerekend: dikwijls zijn ruimtes onderdaks nog zeer goed bruikbaar als bureau, speelruimte, ... Toch moet elke slaapkamer nog een voldoende grote oppervlakte hebben met een normale vrije hoogte. De minimale oppervlakte van 4m² met grotere vrije hoogte wordt voorgeschreven door de Vlaamse Codex Wonen.

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospita-woning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m².

Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlaktenorm wordt voldaan.

Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid.

Een berging is essentieel om comfortabel te kunnen wonen, en is belangrijk om te vermijden dat andere ruimtes moeten gebruikt worden als berging (zoals de 2^{de} slaapkamer of het terras). Een minimum van 3m² is noodzakelijk. Deze berging situeert zich binnen de woning. Een berging in de kelder wordt niet meegerekend in deze oppervlakte.

Een berging kan ook deels gevormd worden door de creatie van een brede gang, waardoor een grote en voldoende diepe kastenwand kan voorzien worden. Dit moet uitdrukkelijk op de plannen vermeld worden. De oppervlakte van 3m² moet wel gehaald worden.

Deze oppervlakte kan niet worden voorzien als de noodzakelijke oppervlakte voor fietsenberging. De oppervlakte voor de fietsenberging wordt dus apart gerekend.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze voorgaande bepalingen met betrekking tot de oppervlaktenormen toestaan:

- > bij verbouwingen van een rechtmatig tot stand gekomen eengezinswoning / schakelwoning / meergezinswoning / hospita-woning, waarbij het

Voor woningen die gebouwd werden voor de inwerkingtreding van de aanpassing van dit artikel kan het gebeuren dat de oppervlaktenormen van de verschillende leeffuncties kleiner uitvallen dan wat nu gevraagd wordt. Deze oppervlaktes mogen behouden blijven.

Als eengezinswoningen of meergezinswoningen verbouwd worden zonder wijziging van het aantal woningen, kunnen de oppervlaktes blijven zoals ze zijn. Nieuwe gebouwdelen moeten wel voldoen aan de oppervlakte. Bij het verhogen van het aantal woningen moeten eveneens de nieuwe oppervlaktes gerespecteerd worden, voor die delen waaraan verbouwd wordt.

<p>aantal woningen niet verhoogt. Nieuw te bouwen gebouwdelen moeten wel voldoen aan deze oppervlakenormen.</p> <p>> bij verbouwingen van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</p>	<p>Bij gebouwen die op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staan, is het dikwijls niet gewenst dat grondige verbouwingen gebeuren, en moet er gewerkt worden met de bestaande oppervlaktes. Alle beschermde monumenten werden opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ook dan is een afwijking mogelijk.</p>
<p>Sociale woningen moeten niet voldoen aan de bovenstaande oppervlakenormen.</p>	<p>Sociale woningen volgen de wetgeving van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en zijn op die manier voldoende geregeld.</p>

Artikel 4.19 Private buitenruimte

Voorschrift	Toelichting
<p>Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.</p>	<p>Een private buitenruimte is een grote meerwaarde voor de leefkwaliteit van een woning. Een buitenruimte kan een tuin zijn, maar ook een koer, of een terras op de verdiepingen.</p> <p>Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20.</p> <p>Schakelwoningen hebben een ruimere tuin of terras dan appartementen, en sluiten bij voorkeur onmiddellijk aan op de woonkamer: richtinggevend bedraagt deze op het gelijkvloers min. 50m² en op de verdieping min. 20m², beide als een aaneengesloten geheel.</p> <p>Het samenvoegen van een gedeelte van private buitenruimtes tot een grotere collectieve (niet-publieke) buitenruimte is mogelijk. Zo kunnen bijvoorbeeld tuinen overlopen van een privaat deel naar een collectief deel. De collectieve buitenruimte is dan via de private buitenruimte rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning.</p>
<p>Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.</p>	<p>Als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, of omwille van onroerend erfgoed, is een afwijking mogelijk.</p>

Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw.

Sociale woningen worden gebouwd in een strikt financieel kader, en kunnen daarom niet altijd voorzien in een private buitenruimte zoals hierboven omschreven. Er wordt wel zoveel mogelijk gestreefd naar het voorzien van een bruikbare private buitenruimte bij elke sociale woning.

Afdeling 6 Natuurlijke verlichting – bereikbaarheid

Artikel 4.20 Natuurlijke verlichting

Voorschrift	Toelichting
<p>Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.</p> <p>In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospita-woning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.</p> <p>Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> > uitmonden in de openlucht > voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto 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 netto 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 1/12 van de netto vloeroppervlakte 	<p>Elke leeffunctie moet voldoende daglicht ontvangen. Lichtinval is een grote meerwaarde.</p>

<p>van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².</p>	
<p>Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels.</p> <p>Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.</p> <p>Vensters die uitgeven op een veranda worden wel meegerekend voor de berekening van de oppervlakte.</p> <p>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.</p>	<p>De Vlaamse Codex Wonen vermeldt dat een leefruimte (= woonkamer) en een slaapkamer niet uitsluitend mogen verlicht worden door dakkoepels. Dit wordt hier overgenomen.</p> <p>Dakvlakramen zijn wel mogelijk voor de verlichting van woonkamers of slaapkamers, maar het dakvlakraam moet laag genoeg zijn om ook uitzicht mogelijk te maken.</p> <p>Een veranda aangebouwd aan de woonkamer is een overdekte ruimte. De ramen tussen de woonkamer en de veranda mogen echter wel meegerekend worden voor de berekening van de oppervlakte. Een veranda is immers een grotendeels glazen constructie – ook het dak, waardoor de lichtinval in de achterliggende ruimte niet wordt verhinderd.</p>

Artikel 4.21 Bereikbaarheid van woningen

Voorschrift	Toelichting
<p>Elke woning, met uitzondering van een kamer in een hospitawoning, moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.</p> <p>Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woning vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woning. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats, ook niet bij een kamer in een hospitawoning.</p>	<p>Dit voorschrift heeft tot doel dat elke woning kan betreden worden zonder dat eerst een andere woning betreden moet worden. Binnen de functie wonen is het verboden om een woning enkel via een andere woning toegankelijk te maken.</p>

Hoofdstuk 3 Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen

Afdeling 1 Algemene bepalingen voor het project

Artikel 4.22 Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning

Voorschrift	Toelichting
<p>Het oprichten van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is niet toegelaten op een terrein waar een (of meer) te beschermen eengezinswoning(en) aanwezig is (zijn), en waarbij de omvorming, functiewijziging, verbouwing, uitbreiding, of sloop van een te beschermen eengezinswoning vereist is voor de realisatie van de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.</p> <p>Het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, is evenmin toegelaten op een terrein waar een te beschermen eengezinswoning, zoals omschreven in artikel 4.1 van dit reglement, na inwerkingtreding van deze bepaling is gesloopt.</p>	<p>De bescherming van eengezinswoningen blijft een prioritaire beleidskeuze en de mogelijkheden voor studentenhuysvesting mogen deze beleidskeuze dan ook niet in het gedrang brengen.</p> <p>Dit artikel trad in werking op 1 oktober 2010. Terreinen waarop een eengezinswoning werd gesloopt na deze datum, komen niet in aanmerking voor de bouw van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.</p>

Artikel 4.23 Minimum aantal units

Voorschrift	Toelichting
<p>Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt als nieuwbouwproject moet in totaal minimum 50 units bevatten.</p>	<p>Het stelselmatig vervangen van private huysvesting door studentenhuysvesting moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Bovendien zijn grotere studentenhuysvestingscomplexen gemakkelijker te beheren in functie van controle op effectieve bewoning door studenten. Daarom werd een</p>

<p>Een unit is een studentenkamer, een studentenstudio of een slaapkamer in een studentenappartement.</p> <p>Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager of op eigen initiatief én onder strikte voorwaarde dat het in functie is van het verhogen van de algehele kwaliteit van de accommodatie, kan de vergunningverlenende overheid beperkt (max.10%) afwijken van deze ondergrens van 50.</p>	<p>ondergrens gesteld aan het aantal units waaraan nieuwe studentenhuisvesting moet voldoen. Om tot die ondergrens te komen werden een aantal berekeningen doorgevoerd die rekening hielden met de noodzakelijke voorzieningen, een realistische verhouding bruto/netto-vloeroppervlakte en een inschatting van de noodzakelijke terreinoppervlakte én het uitgangspunt dat wonen niet in de verdrukking mag komen.</p> <p>Die berekeningen leidden tot een ondergrens van 50 units bij nieuwbouw. Dit aantal is voldoende hoog om de opdeling van groepjes van enkele eengezinswoningen uit te sluiten en toch voldoende laag om privaat initiatief mogelijk te maken.</p> <p>Studentenkamers, studentenstudio's en studentenappartementen zoals beschreven in dit hoofdstuk zijn enkel toegelaten in grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.</p>
<p>Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt door verbouwing of omvorming van een bestaand gebouw moet in totaal minimaal 30 units bevatten.</p>	<p>Bij verbouwing en herbesteding van bestaande gebouwen kan een lagere ondergrens aangehouden worden. Door een onderscheid te maken tussen verbouwingen en nieuwbouw, worden de mogelijkheden om op korte termijn voldoende aanbod te realiseren, uitgebreid. In het geval van verbouwing is een ondergrens van 30 units aanvaardbaar. Die ondergrens van 30 is wel het absolute minimum om als grootschalig beschouwd te kunnen worden en in functie van een kwaliteitsvol beheer.</p> <p>Bestaande meergezinswoningen kunnen eveneens integraal omgevormd worden naar grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, voor zover zij voldoen aan de bepalingen hieronder. Belangrijk is dat ze integraal worden omgevormd naar studentenhuisvesting, want menging met permanent wonen blijft verboden. Dit wordt bepaald in de beheersovereenkomst met de hoger onderwijsinstellingen (zie artikel 4.25). De ondergrens wordt ook hier op 30 units gelegd, dit komt ongeveer overeen met een bestaand gebouw van circa 15 appartementen. Gent wil daarmee voorkomen dat de vele kleinere meergezinswoningen ook zouden omgevormd worden naar studentenhuisvesting (terwijl deze moeilijker zijn naar beheer toe).</p>
<p>De 50 (of 30) units moeten deel uitmaken van één functioneel en ruimtelijk aaneengesloten geheel.</p>	<p>Het is belangrijk dat de 50 units (of 30 bij verbouwing) één functioneel en ruimtelijk geheel vormen, zodat dit zowel organisatorisch, visueel en functioneel blijft samen horen. Het voorzien van studentenhuisvesting waarbij een deel totaal apart functioneert van het andere deel, kan niet gezien worden als één functioneel en ruimtelijk aaneengesloten geheel.</p>

	Verbouwingen van bestaande kamerwoningen met meer dan 30 kamers vallen niet onder dit toepassingsgebied, maar onder de bepalingen van 'kamerwoning' zoals beschreven in hoofdstuk 2 'Woningen'.
--	---

Artikel 4.24 Conciërgewoning

Voorschrift	Toelichting
Een conciërgewoning is toegelaten, indien die noodzakelijk is voor het beheer van de accommodatie.	

Artikel 4.25 Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud

Voorschrift	Toelichting
<p>Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet een beheersovereenkomst hebben met een hoger onderwijsinstelling.</p> <p>Deze beheersovereenkomst bevat minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> > de verplichting tot exclusief verhuur aan studenten, > verbintenissen van de initiatiefnemer m.b.t.: <ul style="list-style-type: none"> – groot onderhoud, renovatie en / of herstellingen aan het gebouw, de gemeenschappelijke ruimtes en /of de individuele units, – voorzienbaar klein onderhoud en periodieke controles – defecten en onvoorzienbaar klein onderhoud – schoonmaak van gebouw, voetpad en buitenruimtes 	<p>Een beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling is van cruciaal belang. Zowel het beheer op korte als lange termijn en de verhuring aan studenten kan op die manier bestendig worden en op een kwaliteitsvolle manier gebeuren.</p> <p>Hoewel de beheersovereenkomst wordt afgesloten tussen enerzijds de beheerder en anderzijds één of meerdere onderwijsinstellingen en het college daarin dus geen partij is, vormt het bestaan én het naleven van deze beheersovereenkomst een essentiële voorwaarde om te kunnen spreken van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten in de zin van dit reglement. Om die reden moet het ook mogelijk zijn om toezicht te kunnen houden op de naleving van die overeenkomst en dus bijvoorbeeld te kunnen nagaan of alle huurders effectief studenten zijn.</p>

- beheer van huishoudelijk afval en organisatie van het stallen van fietsen
- voorkomen van (buren)hinder en andere samenlevingsproblemen
- > verplichting tot opmaak van een huishoudelijk reglement voor samenleven van studenten,
- > verplichting tot voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven,
- > rechtsgevolgen bij de overdracht van rechten op de grootschalige collectieve studentenhuysvesting
- > verbintenissen van de hoger onderwijsinstelling tot attestering van studiepunten van (kandidaat-) huurders.

Het college van burgemeester en schepenen kan een model van beheersovereenkomst vaststellen, dat desgevallend verplicht gebruikt moet worden.

Het college van burgemeester en schepenen kan toezicht houden op de naleving van de beheersovereenkomst. Het college kan daarvoor persoonsgegevens opvragen die aantonen dat de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten exclusief verhuurd wordt aan studenten ingeschreven in een hoger onderwijsinstelling.

Artikel 4.26 Verplichte menging per project

Voorschrift	Toelichting
Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende	Een menging in types blijft noodzakelijk. Een complex met enkel studentenstudio's en 20% kamers van 12m ² is bijvoorbeeld niet toegelaten. In dat geval moeten er ofwel ook

types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.	studentenappartementen worden voorzien (met een mix in aantal slaapkamers), ofwel meer kamers van verschillende oppervlakte voorzien worden. Ook bij verbouwingen is het niet de bedoeling dat een pand verbouwd wordt tot enkel studio's.
Van het totaal aantal units binnen een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet minimum 20% gerealiseerd worden als studentenkamers zonder eigen voorzieningen.	Gent wil stimuleren dat naast studentenappartementen en studentenstudio's ook nog aparte studentenkamers worden gebouwd, die voorzieningen delen met andere studentenkamers. Daarom wordt 20% studentenkamers zonder eigen voorzieningen (douche, toilet, keuken) opgelegd als minimum.
Verbouwing van bestaande woongebouwen tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten wordt vrijgesteld van deze verplichting.	Bestaande meergezinswoningen zijn moeilijker te verbouwen naar een mix van studentenappartementen, studentenstudio's en studentenkamers. Het voorzien van deze menging zou immers vaak onrealistische verbouwingen vragen. Daarom valt daar de verplichting van 20% studentenkamers weg, alsook de verplichte menging, omdat uitgegaan wordt van een bestaande situatie, waarbij die menging niet altijd aanwezig is. Bij bestaande niet-woongebouwen blijft de eis gelden, deze zijn immers nog niet in woningen ingedeeld.

Artikel 4.27 Minimale vrije hoogte

Voorschrift	Toelichting
De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een studentenkamer, studentenstudio of studentenappartement mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,2 meter, behoudens voor dat deel van de ruimte dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.	Naar analogie met de bepalingen voor woongebouwen wordt ook hier een onderscheid gemaakt tussen verbouwingen en nieuwbouw wat betreft de vrije hoogte. Voor de gemeenschappelijke delen geldt de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Artikel 4.28 Gemeenschappelijke fietsenberging

Voorschrift	Toelichting
<p>Iedere collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte(s) voor minstens evenveel fietsen als er units zijn.</p> <p>Een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en is overdekt.</p> <p>De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m² per unit bezitten. Als geopteerd wordt voor meerdere bergingen, moet de totale oppervlakte aan deze norm voldoen.</p>	<p>Voldoende bergruimte voor fietsen is zeer belangrijk bij studentenhuysvesting. Er moet voor elke unit (studentenkamer, studentenstudio en slaapkamer in een studentenappartement) een fietsstalplaats zijn van 1m².</p> <p>De fietsenberging is eveneens essentieel bij verbouwingen van woongebouwen tot grootschalige collectieve studentenhuysvesting.</p> <p>Naast een oppervlakenorm is het ook essentieel dat de fietsenberging vlot bereikbaar is vanop het openbaar domein; dit om te vermijden dat fietsen gemakshalve tegen gevels en/ of op voetpaden worden gestockeerd. De berging is bij voorkeur overdekt.</p> <p>Er kan ook voor geopteerd worden om meerdere fietsenbergingen te voorzien die qua totale vloeroppervlakte voldoen aan de oppervlakenorm ipv één grote fietsenberging. Het gebruiksgemak en de bereikbaarheid vanop het openbaar domein enerzijds en vanuit de verschillende units anderzijds, moet hier voorop staan. Bij echt grote projecten is het zelfs wenselijk om meerdere fietsenbergingen te voorzien zodat ze voor elke student vlot bereikbaar zijn.</p> <p>Er wordt bewust voor gekozen om geen parkeervoorzieningen toe te laten voor deze accommodaties. Aangezien deze units bedoeld zijn voor kotstudenten die er hoofdzakelijk tijdens de week verblijven en zich in de stad vooral met de fiets, te voet of het openbaar vervoer (moeten) verplaatsen, wordt autogebruik er niet gestimuleerd. Het voorzien van parkeerplaatsen geeft een fout signaal aan de studenten.</p>

Artikel 4.29 Gemeenschappelijk afvallokaal

Voorschrift	Toelichting
<p>Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet</p>	<p>Aangezien het per definitie om grootschalige projecten gaat, is collectieve en selectieve afvalverzameling een must. De noodzakelijke oppervlakte is niet rechtstreeks terug te brengen naar een cijfer per unit. Bovendien moet de nodige marge voorzien zijn om in te spelen op evoluties inzake selecteren, verzamelen en ophalen van afval. Daarom wordt enkel de verplichting op zich</p>

voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.

opgenomen. Het is aangewezen dat elke initiatiefnemer zich hiervoor informeert bij IVAGO-kliëntrelaties in functie van de concretisering van zijn ontwerp.

De afvalberging is eveneens essentieel bij verbouwingen van woongebouwen tot grootschalige collectieve studentenhuysvesting.

Afdeling 2 Studentenkamers en studentenstudio's

Artikel 4.30 Minimale oppervlakte

Voorschrift	Toelichting
<p>De minimum totale vloeroppervlakte van een studentenkamer bedraagt 12m². Per voorziening (een kookgelegenheid of een badkamer) die toegevoegd wordt in de studentenkamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3m² meer.</p>	<p>Voor de oppervlakte van studentenkamers en studentenstudio's worden de oppervlaktes van de Vlaamse Codex Wonen als basis genomen.</p> <p>De minimale oppervlakte van een kamer is 12m².</p> <p>Voor een kookgelegenheid op de kamer wordt 3m² bijgeteld. Voor een badkamer, ongeacht of deze een wc én een bad / douche bevat, wordt eveneens 3m² bijgeteld.</p>
<p>Een studentenstudio heeft een minimum vloeroppervlakte van 21m².</p>	<p>Iedere studentenstudio bestaat in principe uit één ruimte waarin de verschillende functies geïntegreerd zijn (studeren, slapen, eten, ...). Enkel als individueel sanitair voorzien is, kan dit wel in een aangrenzende ruimte die deel uitmaakt van de unit. De leefruimte in zo'n studentenstudio bedraagt minimum 18m² (cfr. regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen).</p> <p>In woongebouwen moeten studio's een minimale oppervlakte hebben van minstens 30m². Aangezien studentenstudio's uitsluitend als tweede verblijf en dus niet voor permanente bewoning mogen worden gebruikt, is die grootte niet nodig.</p>

Artikel 4.31 Minimale voorzieningen

Voorschrift	Toelichting
<p>Iedere unit beschikt minstens over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid. Als deze zaken niet in de unit zelf aanwezig zijn, moeten ze gemeenschappelijk voorzien worden.</p> <p>Bovendien moet steeds voorzien worden in een gemeenschappelijke leefruimte.</p>	<p>Iedere studentenunit moet over een aantal basisvoorzieningen kunnen beschikken: toilet, bad of douche en kookgelegenheid, al dan niet individueel.</p> <p>Bovendien moet ook steeds een gemeenschappelijke leefruimte aanwezig zijn.</p> <p>Voor de berekening van het aantal en de oppervlakte van het gemeenschappelijk sanitair, de keuken en de leefruimte of de leefkeuken, moeten slaapkamers binnen een studentenappartement niet meegeteld worden. Daarnaast mogen de voorzieningen binnen een studentenappartement niet meegeteld worden als voorziening voor een studentenkamer op een gemeenschappelijke gang. De kamerbewoner kan immers geen beroep doen op de voorziening van het studentenappartement.</p>
<p>Bij verbouwingen van meergezinswoningen, die uitsluitend uit studentenappartementen bestaan, is een gemeenschappelijke leefruimte niet verplicht.</p>	<p>Bij verbouwingen van woongebouwen waarbij enkel studentenappartementen worden voorzien, vervalt de verplichting van een gemeenschappelijke leefruimte.</p>

Artikel 4.32 Gemeenschappelijk sanitair

Voorschrift	Toelichting
<p>Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één gemeenschappelijk wc.</p> <p>Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder een douche/bad, beschikken over één gemeenschappelijke badkamer of doucheruimte.</p>	<p>De Vlaamse Codex Wonen spreekt van minimum één wc per 6 bewoners. Voor bad/douche spreekt de Vlaamse Codex Wonen van minimum één per 10 bewoners.</p> <p>In functie van een beoogd studentencomfort wordt geyopteerd om zowel voor baden/ douches als voor wc's dezelfde norm van 1 op 6 aan te houden. Dit wil zeggen één wc én één bad (of douche) per 6 studentenkamers zonder die voorzieningen. Hierbij wordt afgestapt van een strikte oppervlakenorm aangezien sanitaire installaties hun specifieke opvatting en maatvoering kennen. In functie van het gebruikscomfort is het aangewezen om, naast de oppervlakte die ingenomen wordt door de douche of het bad, in een vrije ruimte te voorzien gelijk aan de oppervlakte van de douchebak of bad.</p>

Beide voorzieningen moeten ingeplant worden in de nabijheid van de units waarvoor ze bestemd zijn en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder de nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd. Beide voorzieningen moeten onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.

Artikel 4.33 Gemeenschappelijke keuken

Voorschrift	Toelichting
<p>Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens.</p> <p>Deze keukens moeten voldoen aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> > voldoende groot zijn: 1,5 m² per unit zonder kookgelegenheid, met een minimum van 6 m². Vanaf 50 studentenkamers tot 199, wordt gerekend aan 1.25m² per unit. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1m² per unit. > per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één keuken voorzien worden; > de keuken moet zich bevinden in de nabijheid van de units waarvoor hij bedoeld is en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. <p>Onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.</p>	<p>De Vlaamse Codex Wonen stelt dat ieder studenten- of studentengemeenschapshuis moet beschikken over een gemeenschappelijke keuken en specificiert de oppervlakte van minimum anderhalve vierkante meter per bewoner. De totale oppervlakte van de keuken kan per kamer dalen als het aantal kamers stijgt.</p> <p>Het is bovendien wenselijk, i.f.v. effectief gebruik, onderhoud en beheersbaarheid, om een gemeenschappelijke keuken te voorzien in de nabijheid van de studentenkamers waarvoor die is bedoeld. Daarom wordt gewezen op bijzondere eisen van omvang, gebruiksgemak en nabijheid van die keukens:</p> <ul style="list-style-type: none"> > voldoende groot cfr. min 6 m² en a rato van 1,5 m² per kamer; > geclusterd per 10 kamers zonder kookgelegenheid; > ca. één gemeenschappelijke keuken per verdieping of max. één verdieping verwijderd van de kamers waarvoor ze zijn bedoeld; <p>Bij zeer grootschalige studentenhuisvesting met voornamelijk kamers en studentenstudio's kan de oppervlakte van de gemeenschappelijke keukens dalen naargelang er meer kamers zijn. De slaapkamers in studentenappartementen worden echter niet meegerekend.</p>

Artikel 4.34 Gemeenschappelijke leefruimte

Voorschrift	Toelichting
<p>Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet voorzien zijn van één of meerdere gemeenschappelijke leefruimtes. Deze moeten een gezamenlijke totale oppervlakte hebben van minstens 1,5 m² per studentenkamer of studentenstudio met een minimum van 6 m².</p> <p>Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 1.25m² per unit. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1m² per unit.</p>	<p>Los van de noodzaak van een gemeenschappelijke keuken waar de individuele kookgelegenheid ontbreekt, is er nood aan een bijkomende gemeenschappelijke leefruimte, namelijk als supplementaire ontmoetingsplaats of televisieruimte. Voor zo'n leefruimte geldt de vereiste van nabijheid van de units waarvoor ze is bedoeld, niet. Die mag dus om het even waar in het gebouw gelegen zijn of bestaan uit meerdere ruimtes.</p> <p>Bij zeer grootschalige studentenhuysvesting met voornamelijk kamers en studentenstudio's kan de oppervlakte van de gemeenschappelijke leefruimte dalen naargelang er meer kamers zijn. De slaapkamers in studentenappartementen worden echter niet meegerekend.</p>

Artikel 4.35 Gemeenschappelijke leefkeuken

Voorschrift	Toelichting
<p>In afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keukens en leefruimte gecombineerd worden.</p> <p>Deze ruimtes moeten voldoen aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> > voldoende groot zijn: 2,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,5 m² per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8 m². <p>Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2m² per unit zonder kookgelegenheid + 1.25m² per unit met kookgelegenheid. Vanaf 200 wordt gerekend aan</p>	<p>Er kan geopteerd worden om een gemeenschappelijke leefruimte samen met de gemeenschappelijke keukens te concipiëren als een ruimere gemeenschappelijke leefkeuken en de minimale oppervlakte van de keukens dusdanig te verhogen. Een oppervlakte van 2,5 m² per unit, met een minimum van 8 m² (naar analogie met de vereiste gemeenschappelijke keukens uit het bouwreglement) is wenselijk.</p> <p>Een gemeenschappelijke leefkeuken per 10 studentenkamers zonder kookgelegenheid moet dan minimum 25 m² bedragen, een gemeenschappelijke leefkeuken per 10 studentenkamers met kookgelegenheid moet dan minimum 15m² bedragen. Dezelfde bijzondere eisen van omvang, gebruiksgemak en nabijheid gelden als voor de gemeenschappelijke keukens (hierboven). Door gebruik te maken van deze mogelijkheid, wordt dezelfde kwaliteit geboden met een geringere oppervlakte.</p>

1.5m² per unit zonder kookgelegenheid + 1m² per unit met kookgelegenheid.

- > per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één leefkeuken voorzien worden;
- > gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

Bij zeer grootschalige studentenhuisvesting met voornamelijk kamers en studentenstudio's kan de oppervlakte van de gemeenschappelijke leefkeuken dalen naargelang er meer kamers zijn. De slaapkamers in studentenappartementen worden echter niet meegerekend.

Afdeling 3 Studentenappartementen

Artikel 4.36 Samenstelling van een studentenappartement

Voorschrift	Toelichting
<p>Elk studentenappartement moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een al dan niet open keuken, een sanitaire ruimte en 2 tot 5 slaapkamers.</p>	<p>Het mogelijk maken van studentenappartementen komt tegemoet aan de vraag van vele studenten om te kunnen samenwonen met een aantal medestudenten, zonder de keuken / woonkamer ook met anderen te moeten delen.</p> <p>Om een studentenappartement leefbaar te houden, en te vermijden dat de keuken, woonkamer en badkamer met teveel bewoners moet worden gedeeld, wordt de bovengrens voor het aantal slaapkamers op 5 gezet. Om ervoor te zorgen dat het doel behaald wordt (het samenwonen van studenten) worden er minimum 2 slaapkamers voorzien per studentenappartement. Een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie bevat een variatie in aantal slaapkamers per studentenappartement.</p>
<p>Elke bewoner moet de slaapkamer kunnen verlaten om de inkomdeur van het studentenappartement te bereiken, zonder doorheen de keuken te gaan.</p>	<p>Omwille van brandveiligheid moeten studenten vanuit hun slaapkamer rechtstreeks de inkomdeur kunnen bereiken zonder door de keuken te gaan. Deze voorwaarde is analoog met die van de kamerwoningen waarin ook meerdere studenten samen verblijven.</p>

Een slaapkamer binnen een studentenappartement mag geen extra voorzieningen bevatten. De voorzieningen worden gemeenschappelijk per studentenappartement georganiseerd.

Kamers binnen studentenappartementen hebben geen eigen voorzieningen en delen de voorzieningen met de andere bewoners van het studentenappartement. Studentenappartementen kunnen zo niet nog eens worden onderverdeeld in individuele entiteiten. Een wastafel op de slaapkamer van een studentenappartement kan wel; een douche, bad, toilet of kitchenette kan niet.

Artikel 4.37 Afmetingen van een studentenappartement

Voorschrift	Toelichting
<p>De eerste slaapkamer binnen een studentenappartement is minimum 11m² groot. De tweede en volgende slaapkamers bedragen minimum 7m².</p>	<p>Voor de grootte van de slaapkamers worden dezelfde groottes gehanteerd als van de slaapkamers binnen gewone appartementen. Een studentenappartement wordt in zijn geheel verhuurd aan studenten die werkelijk willen samen leven in het appartement. Het is niet mogelijk om slaapkamers in een studentenappartement afzonderlijk te verhuren: een slaapkamer in een studentenappartement kan geen “kamer” zijn, en een studentenappartement kan geen “kamerwoning” zijn.</p>
<p>De keuken, de woonkamer en het sanitair zijn qua grootte afgestemd op het aantal slaapkamers in het studentenappartement.</p>	<p>Er worden geen oppervlaktes opgelegd voor de grootte van de gemeenschappelijke functies van een studentenappartement. Het is vanzelfsprekend dat een studentenappartement met 4 slaapkamers een grotere woonkamer, keuken en sanitaire ruimte moet hebben dan een studentenappartement met slechts 2 slaapkamers.</p> <p>Een gemeenschappelijke ruimte voor de verschillende studentenappartementen samen is niet verplicht, maar uiteraard wel mogelijk.</p>

Afdeling 4 Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstelling die tot stand komt na uitbreiding van een bestaande grote kamerwoning

Artikel 4.38 Afwijkingsmogelijkheid

Voorschrift	Toelichting
<p>Bij een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door een andere initiatiefnemer dan een erkende onderwijsinstelling, die tot stand komt door uitbreiding van een bestaande grote kamerwoning en waarbij aan een aanzienlijk deel van de verblijfsaccommodatie, géén vergunningsplichtige verbouwingswerken worden uitgevoerd, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van hoofdstuk 3 voor het gedeelte waaraan geen verbouwingswerken worden uitgevoerd.</p> <p>Van de bepalingen van artikel 4.23 kan niet worden afgeweken.</p>	<p>Deze bepaling geeft de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid om in het geval dat een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door een private initiatiefnemer tot stand komt door uitbreiding van een grote kamerwoning (die vergund of vergund geacht is), af te wijken van de bepalingen van hoofdstuk 3, maar enkel wat betreft het gedeelte waaraan geen vergunningsplichtige verbouwingswerken gebeuren.</p> <p>Als aan het grootste deel van het na de uitbreiding ontstane geheel, géén verbouwingswerken gepland en nodig zijn en dat deel op zich voldoende kwaliteiten in zich heeft (bouw fysieke kwaliteit, aanwezigheid basisvoorzieningen, conform met de Vlaamse Codex Wonen) staat die extra investeringskost niet in verhouding tot de meerwaarde die de uitbreiding kan impliceren. In zo'n geval kan de vergunningverlenende overheid voor het niet-verbouwde deel toestaan dat afgeweken wordt van de bepalingen van hoofdstuk 3. De verbouwde en nieuwe delen zullen wel aan de normen van hoofdstuk 3 moeten voldoen.</p> <p>Deze afwijkingsbepaling is een mogelijkheid en geen recht. Er is ook niet bepaald in welke mate afgeweken kan worden. Dit is een vrijheid die de vergunningverlenende overheid heeft bij haar beoordeling. Enkel op het minimum aantal units zoals vastgelegd in artikel 4.23 wordt geen afwijking toegestaan aangezien het hier om een bestaand gebouw met een woonfunctie gaat dat wordt omgevormd. De principes die aan de basis liggen van de kwaliteitseisen die in hoofdstuk 3 zijn opgenomen, blijven wel steeds de basis: geen menging met permanent wonen (het geheel moet dus voor studenten bestemd zijn), minimum aantal units, aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen, verplichte menging van types en groottes, verplichte motivatienota conform artikel 4.39.)</p>

Hoofdstuk 4 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag

Artikel 4.39 Bijlagen en extra motivatie

Voorschrift	Toelichting
<p>Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, moet het aanvraagdossier aangevuld worden met de volgende bijkomende documenten of gegevens:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Bij de aanvraag van elke meergezinswoning: <ul style="list-style-type: none"> – een lijst met de netto vloeroppervlakte van elke woning, en de gemiddelde netto vloeroppervlakte van alle appartementen van de meergezinswoning. – een berekening van de benodigde grootte van de fietsenberging. > 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 4.1 van deze verordening. > bij een aanvraag voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door een andere initiatiefnemer dan een erkende onderwijsinstelling: 	<p>Iedere aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten uitgaande van niet-onderwijsinstellingen moet aangevuld worden met een nota waarin omstandig wordt uiteengezet dat en hoe voldaan wordt aan de voorschriften van deel 4 hoofdstuk 3 van deze verordening.</p>

- een motivatienota waarin de conformiteit wordt aangetoond met de bepalingen van deel 4 hoofdstuk 3 van deze verordening. Eventuele afwijkingsverzoeken op die bepalingen, conform de erin voorziene mogelijkheden, worden hier ook opgenomen.
- een beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud, cfr. de bepalingen van Afdeling 1, artikel 4.25.
- er wordt een nota toegevoegd met de berekening van de oppervlaktes van de gemeenschappelijke keuken, leefruimte, leefkeuken, en fietsenberging.

Vragen tot afwijking op de voorschriften van hoofdstuk 3 kunnen eveneens in die nota geformuleerd en gemotiveerd worden.

De beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling is een verplicht document bij de vergunningsaanvraag. Zo wenst de stad voldoende garantie in te bouwen tot kwalitatief beheer.

Artikel 4.40 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing

Voorschrift	Toelichting
<p>De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Bij de aanvraag van een woonproject (eengezinswoning, groep van schakelwoningen, meergezinswoning, kamerwoning) moeten op de plannen volgende afmetingen en oppervlaktes worden aangeduid: <ul style="list-style-type: none"> – De netto vloeroppervlakte van elke woning – De netto vloeroppervlakte van elke volgende ruimte: woonkamer, keuken, slaapkamer, berging. – Indien van toepassing: de hoogtelijnen op 1.8m en 2.2m bij slaapkamers en zolders, én de 	

oppervlakte met een vrije hoogte van 1.8m en 2.2m (bij verbouwing) of 2.5m (bij nieuwbouw).

- > Bij de aanvraag van elke meergezinswoning:
 - De oppervlakte van de fietsenberging moet op het plan aangeduid zijn.
- > Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij het aantal woonentiteiten wijzigt, moeten zowel op het plan dat de bestaande toestand weergeeft als op het plan dat de gewijzigde toestand weergeeft, de woonentiteiten en de gemeenschappelijke delen aangeduid worden.
- > Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning moet de totale vloeroppervlakte van het gebouw en van de buitenruimte zoals omschreven in artikel 1 worden vermeld op het plan van de bestaande toestand. Tevens moeten de bestaande keuken, woonkamer, wc, badkamer en slaapkamer(s) op het plan worden aangeduid.
- > Bij een aanvraag voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door een andere initiatiefnemer dan een erkende onderwijsinstelling:
 - Op de plannen worden volgende oppervlaktes aangeduid:
 - De netto vloeroppervlakte van elke studentenkamer, studentenstudio en slaapkamer in een studentenappartement.

- De netto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke keuken, leefruimte, leefkeuken, en fietsenberging.

BIJLAGE 2-3 Kernwinkelgebied 9000 Gent: plan en lijst straten

Deel 5 Parkeren

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 5.1 Definities

Definitie	Toelichting
<p>openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die niet enkel bestemd zijn voor bepaalde personen of categorieën van personen, maar voor het gebruik van iedereen, al dan niet mits betaling.</p>	

Hoofdstuk 2 Parkeerplaatsen

Artikel 5.2 Openbare parkeerplaatsen gelegen binnen de R40 / N430

Voorschrift	Toelichting
<p>Het is verboden openbare parkeerplaatsen aan te leggen in het gebied dat begrensd wordt door de R40 / N430 (R40 / N430 niet inbegrepen), tenzij</p> <ul style="list-style-type: none"> > een gelijk aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein in dit gebied verdwijnt, en > de aanleg gebeurt door of in opdracht van het stadsbestuur. 	

De R40 / N430 loopt via de volgende straten:
 Nieuwevaart/Gasmeterlaan – Desmetbrug - Palinghuizen
 – Jozef Guislainbrug – Rooigemlaan – Broederlijke-
 Weversplein - Einde Were – Antonius Triestlaan –
 Martelaarslaan – Godshuizenlaan – IJzerlaan – Charles de
 Kerckhovelaan – Citadellaan – Sint-Lievenslaan – Sint-
 Lievenstunnel – Keizersvest – Keizerviaduct – Vlaamsekaai
 – Heernislaan – Kasteellaan – Oktrooiplein – Dok-Zuid –
 Stapelplein – Dok-Noord – Muidelaan – Neuseplein.

Artikel 5.3 Parkeerplaatsen binnen de P-route

Voorschrift

Het is verboden bijkomende parkeerplaatsen aan te leggen in het gebied binnen de P-route (P-route niet inbegrepen), tenzij de parkeerplaats gelegen is op een bebouwd perceel met een woonfunctie of toeristische verblijfsaccommodatie.

Het gebied binnen de P-route is het gebied gelegen binnen de volgende straten (deze straten niet inbegrepen): Grauwpoort - Lange Steenstraat – Geldmunt – Rekelingestraat – Burgstraat – Peperstraat – Hoogstraat – Oude Houtlei – Gebroeders Vandeveldestraat – Koophandelsplein – Schouwburgstraat – Kouter – Vogelmarkt – Brabantdam – Kuiperskaai – Franklin Rooseveltlaan – Jules De Bruyckerdreef – Zuidparklaan – Graaf van Vlaanderenplein – Zuidstationstraat – Sint-Annaplein – Keizer Karelstraat - Sint-Jacobsnieuwstraat – Vlasmarkt – Beverhoutplein – Ottogracht – Sluizeken.

Toelichting

BIJLAGEN

Bijlage 1: Voorbeelddocument Aanstiplijst hemelwater

Hieronder vindt u een voorbeeld van hoe de eerste pagina van de aanstiplijst hemelwater eruit ziet. Er zijn 2 varianten, één voor terreinen kleiner dan 250 m² en één voor terreinen vanaf 250 m².

Het is raadzaam om dit formulier bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te voegen waarbij daken of verhardingen zijn gepland. Voor aanvragen voor nieuwbouw al dan niet na slopen, of tot grondige verbouwing van een gebouw of andere constructie, is het een verplicht onderdeel van de dossiersamenstelling.

Met deze aanstiplijst kunt u nagaan of uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwater en aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Deze aanstiplijsten kunt u downloaden op de website www.gent.be/bouwreglement

Controle van de voorwaarden uit de verordening inzake hemelwater en het algemeen bouwreglement (stad Gent) inzake hemelwater bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding

Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier kunt u nagaan of uw aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of uw melding voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, verder genoemd de 'verordening inzake hemelwater'. Tegelijk kunt u nagaan of uw aanvraag voldoet aan de hiërme verband houdende bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd bij besluit van 17 juli 2014 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, verder genoemd het 'algemeen bouwreglement'.

Dit formulier is niet van toepassing op aanvragen voor een verkavelingsvergunning omdat daarvoor andere regels gelden.

Dit formulier is van toepassing op een oped > 250 m².

Waar vindt u meer informatie over dit formulier?

Dit formulier vat de voornaamste eisen van de verordening inzake hemelwater en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater samen. Het bevat echter niet alle mogelijkheden. Meer informatie vindt u op www.ruimtelijkeordening.be en www.gent.be/bouwreglement.

Gegevens van het goed

1 Vul de gegevens in van de plaats waar u de handelingen zult uitvoeren.

straatnummer

postnummer en gemeente

Toepassingsgebied

2 Waarop heeft uw dossier betrekking?

U kunt een of meer hokjes aankruisen.

- de bouw, herbouw of uitbreiding van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m²
- de verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw (overdekte constructie), waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden en waarbij de totale oppervlakte groter is dan 40 m²
- de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m²
- de aanleg van een afwatering voor de constructies of de verhardingen, vermeld in de twee bovenstaande hokjes, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde
- geen van de bovenvermelde mogelijkheden. De verordening inzake hemelwater is niet van toepassing op uw dossier. U hoeft dit formulier niet verder in te vullen. Ga naar vraag 42.

3 Kruis aan wat van toepassing is op uw dossier.

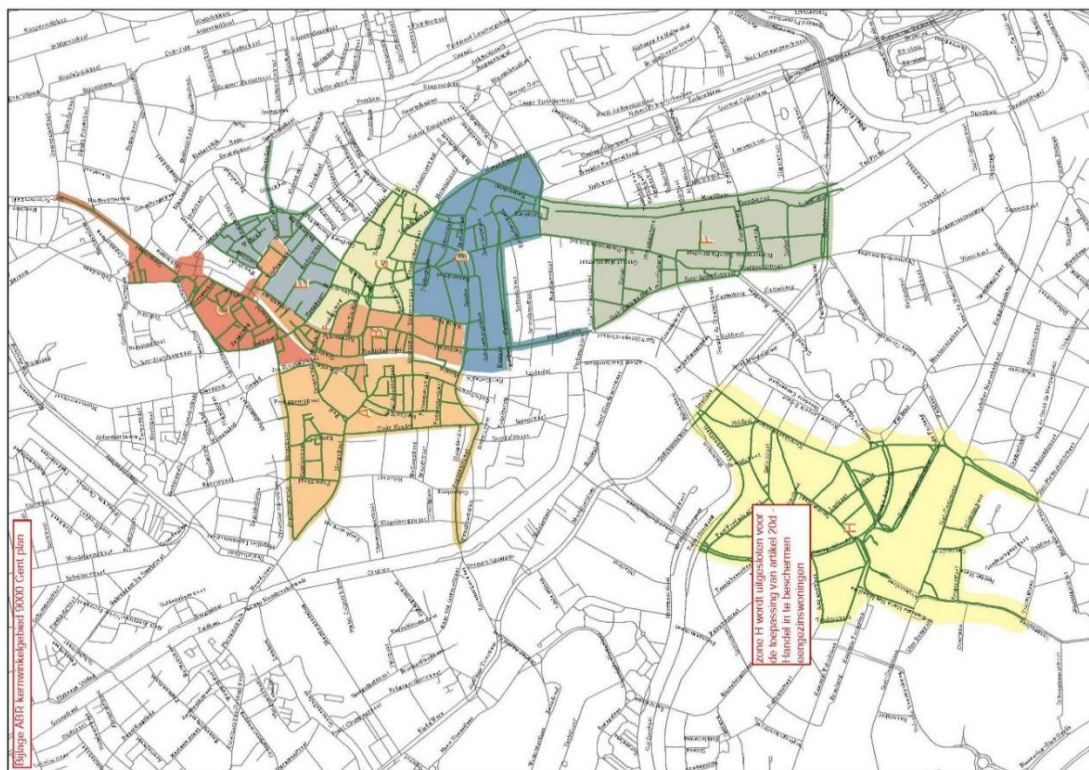
U kunt een of meer hokjes aankruisen.

- Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze naast de overdekte constructie of naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.
Als het hemelwater op natuurlijke wijze op het eigen terrein in de bodem kan infiltreren, wordt het niet opgevangen in goten. De constructie of verharding kan een beperkte oppervlakte hebben of zo waterdoorlatend zijn dat het water voldoende in de bodem ernaast of eronder infiltreert. Het kan bijvoorbeeld gaan over een klein gebouw of over een verharding in waterdoorlatende materialen, in combinatie met een waterdoorlatende fundering.
De oppervlakte bedraagt: m² duid de constructie of de verharding aan op de plannen
- Het hemelwater wordt door contact met de verharde oppervlakte zo vervuild dat het als afvalwater moet worden beschouwd.
Artikel 1.1.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne bepaalt wat beschouwd wordt als afvalwater. Zo wordt bijvoorbeeld het hemelwater dat op de tankplaats van een benzinstation valt, als afvalwater beschouwd.
De oppervlakte bedraagt: m² duid de constructie of de verharding aan op de plannen

Bijlage 2: kernwinkelgebied 9000 Gent: plan

Bepaalde voorschriften van artikel 4.5 zijn enkel van toepassing in het kernwinkelgebied 9000 Gent, met uitzondering van sfeergebied H (Quartier Sint-Pieters). Onderstaand plan toont de zones van dit kernwinkelgebied.

De afbakening van dit kernwinkelgebied werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 14 december 2017, als bijlage bij de Visienota Detailhandel en Horeca 2018 – 2023.



Bijlage 3: kernwinkelgebied 9000 Gent: lijst straten

Bepaalde voorschriften van artikel 4.5 zijn enkel van toepassing in het kernwinkelgebied 9000 Gent, met uitzondering van sfeergebied H (Quartier Sint-Pieters). Onderstaande lijst bevat de straten die tot de zones van dit kernwinkelgebied behoren.

De afbakening van dit kernwinkelgebied werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 14 december 2017, als bijlage bij de Visienota Detailhandel en Horeca 2018 – 2023.

Sommige straten vallen maar deels in een sfeergebied, andere in twee sfeergebieden. Bij deze straten is aangegeven tot waar het sfeergebied exact loopt.

straatnaam	sfeergebied	Afbakening straat
Ajuinlei	A	
Alexianenplein	A	
Annonciadenstraat	A	
Begijnengracht	A	
Blindeken	A	
Brouwersstraat	A	
Burgstraat	A	
Drabstraat	A	
Gebroeders Vandeveldestraat	A	tussen Oude Houtlei en Ajuinlei
Gruuthuusestraat	A	
Hoogstraat	A	
Ingelandgat	A	
Jakobijnenstraat	A	
Jan Breydelstraat	A	
Jonkvrouw Mattestraat	A	
Klein Raamhof	A	
Komijnstraat	A	
Luxemburgstraat	A	

Onderbergen	A	tussen Gebroeders Vandeveldestraat en Wilderoosstraat
Oude Houtlei	A	
Papegaaistraat	A	
Peperstraat	A	
Perkamentstraat	A	
Poel	A	
Posteernestraat	A	
Pussemierstraat	A	
Ramen	A	
Rekelingestraat	A	tussen Rekelingebrug en Burgstraat
Sint-Crispijnstraat	A	
Sint-Martensstraat	A	
Sint-Michielsplein	A	
Sint-Michielsstraat	A	
Struifstraat	A	
Watergraafstraat	A	
Wilderoosstraat	A	
Zwartzustersstraat	A	
Bennesteeg	B	tussen Veldstraat en Sint-Niklaasstraat
Boeksteeg	B	
Bonteleeuwstraat	B	
Cataloniëstraat	B	tussen Veldstraat en Sint-Niklaasstraat
Conduitsteeg	B	
Donkersteeg	B	

Gebroeders Vandeveldestraat	B	tussen Ajuinlei en Veldstraat
Goudenleeuwplein	B	
Graslei	B	
Groentenmarkt	B	
Grootkanonplein	B	
Hazewindstraatje	B	
Heilig-Sacramentstraat	B	
Hoefslagstraatje	B	
Hof van Fiennes	B	
Hooiaard	B	
Hoornstraat	B	
Jan van Stopenberghestraat	B	
Klein Turkije	B	
Kleine Vismarkt	B	tussen Groentenmarkt en Schuddevisstraatje
Korenlei	B	
Korenmarkt	B	
Kortemunt	B	
Langemunt	B	
Meersenijsstraat	B	
Nodenaysteeg	B	
Okkernootsteeg	B	
Pakhuisstraat	B	
Paradijszak	B	
Pensmarkt	B	
Predikherenlei	B	

Raafstraat	B	
Ravensteinstraat	B	
Schoenlapperstraat	B	
Schuddevisstraatje	B	
Schuurkenstraat	B	
Sint-Michielselling	B	
Straatje Zonder Einde	B	
Veldstraat	B	
Vleeshuistragel	B	
Voldersstraat	B	tussen Veldstraat en Sint-Niklaasstraat
Vrijdagmarkt	B	
Ballenstraat	C	
Corduwaniersstraat	C	
Drongenhof	C	
Geldmunt	C	
Haringsteeg	C	
Hertogstraat	C	
Kaatsspelplein	C	
Kalversteeg	C	
Karmelietenstraat	C	
Kleine Vismarkt	C	tussen Schuddevisstraatje en Geldmunt
Kraanlei	C	
Lange Steenstraat	C	
Oudburg	C	

Pierre De Geyterstraat	C	
Plotersgracht	C	
Rekelingestraat	C	tussen Rekelingebrug en Geldmunt
Rodekoningstraat	C	
Rodelijvekensstraat	C	
Sint-Veerleplein	C	
Sleepstraat	C	
Sluizeken	C	
Sluizekenkaai	C	
Sluizekenstraat	C	
Trommelstraat	C	
Vrouwebroersstraat	C	
Zeugsteeg	C	
Zuivelbrugstraat	C	
Zwaanstraat	C	
Albertina Sisulubrug	D	
Borreputsteeg	D	
Brabantdam	D	tussen Vogelmarkt en Vlaanderenstraat
François Laurentplein	D	
Gouvernementstraat	D	tussen Vogelmarkt en Henegouwenstraat
Grote Huidvettershoek	D	
Hippoliet Lippensplein	D	
Jodenstraat	D	
Kalandeberg	D	

Kalandestraat	D	
Ketelpoort	D	
Ketelvest	D	
Kleinvleeshuissteeg	D	
Koestraat	D	
Koophandelsplein	D	
Korianderstraat	D	
Korte Meer	D	
Kortedagsteeg	D	
Kouter	D	
Kouterdreef	D	
Koutersteeg	D	
Kuiperskaai	D	
Kuipgat	D	
Lammerstraat	D	
Lange Kruisstraat	D	tussen Oranjeberg en Henegouwenstraat
Miriam Makebaplein	D	
Nederkouter	D	
Nelson Mandelapromenade	D	
Oranjeberg	D	
Oudescheldestraat	D	
Paddenhoek	D	
Platteberg	D	
Saghermansstraat	D	
Schouwburgstraat	D	

Sint-Jansvest	D	
Sint-Pietersnieuwstraat	D	tussen Walpoortstraat en Bagattenstraat
Steve Bikobrug	D	
Universiteitstraat	D	
Vlaanderenstraat	D	
Vogelmarkt	D	
Waalsekrook	D	
Walpoortstraat	D	
Watermolenstraat	D	
Woodrow Wilsonplein	D	
Zonnestraat	D	
Zwaardsteeg	D	
Baudelostraat	E	tussen Vrijdagmarkt en Ottogracht
Belfortstraat	E	
Beverhoutplein	E	
Bij Sint-Jacobs	E	
Edward Anseeleplein	E	
Garensteeg	E	
Kammerstraat	E	tussen Vrijdagmarkt en Belfortstraat
Onderstraat	E	tussen Langemunt en Belfortstraat
Ottogracht	E	
Penitentenstraat	E	
Schepenhuisstraat	E	
Serpentstraat	E	

Sint-Amelbergastraat	E	
Speldenstraat	E	
Steendam	E	
Twijndersstraat	E	
Vlasmarkt	E	
Waaistraat	E	
Werregarenstraat	E	
Wijzemanstraat	E	
Wolfstraat	E	
Benedictijnenstraat	F	
Blandijnberg	F	
Citadellaan	F	tussen Overpoortstraat en Ter Platen
Florbertusstraat	F	
Gezusters Lovelingstraat	F	
Graaf Arnulfstraat	F	
Gustaaf Magnelstraat	F	
Hoveniersberg	F	
Isabellakaai	F	
Jan Frans Willemsstraat	F	
Jozef Plateaustraat	F	
Kantienberg	F	
Kramersplein	F	
Muinkkaai	F	
Overpoortstraat	F	

Parijsberg	F	
Rozier	F	
Sint-Amandplein	F	
Sint-Amandstraat	F	
Sint-Hubertusstraat	F	
Sint-Kwintensberg	F	
Sint-Pietersnieuwstraat	F	tussen Bagattenstraat en Sint-Pietersplein
Sint-Pietersplein	F	
Stalhof	F	
Ter Platen	F	tussen Muinkkaai en Citadellaan
Tweekerkenstraat	F	
Vlienderpad	F	
Voetweg	F	
Bennesteeg	G	tussen Sint-Niklaasstraat en Mageleinstraat
Biezekapelstraat	G	
Bisdomplein	G	
Botermarkt	G	
Cataloniëstraat	G	tussen Sint-Niklaasstraat en Emile Braunplein
Emile Braunplein	G	
Geraard de Duivelhof	G	
Geraard de Duivelstraat	G	
Gouvernementstraat	G	tussen Henegouwenstraat en Limburgstraat
Heilige-Geeststraat	G	
Henegouwenstraat	G	

Hoofdkerkstraat	G	
Hoogpoort	G	
Kapittelstraat	G	
Korte Kruisstraat	G	
Lange Kruisstraat	G	tussen Henegouwenstraat en Limburgstraat
Lieven Bauwensplein	G	
Limburgstraat	G	
Maaseikstraat	G	
Mageleinsteeg	G	
Mageleinstraat	G	
Nederpolder	G	
Poeljemarkt	G	
Reepweg	G	
Sint-Baafsplein	G	
Sint-Baafssteeg	G	
Sint-Niklaasstraat	G	
Stadhuissteeg	G	
Voldersstraat	G	tussen Sint-Niklaasstraat en Henegouwenstraat

Colofon

- > Dit is een uitgave van de Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.
- > Datum van uitgave: april 2023
- > V.U.: Mieke Hullebroeck – algemeen directeur– Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Contact en info:

Balie Bouwen

- > Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
- > Tel.: 09 266 79 50
- > E-mail: bouwen@stad.gent
- > Een overzicht van alle wijzigingen en deze gecoördineerde tekst vind je op www.stad.gent/bouwreglement
- > Postadres: Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent
- > Bezoekadres: Stadskantoor - Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, na afspraak via www.stad.gent/baliebouwen of tel. 09/266 79 50

Woonpremies in Gent

Wil je gratis advies over de woonpremies in Gent? Kom dan langs bij de Woonwijzer.

Maak een afspraak via www.stad.gent/woonpremies, bel 09 266 76 40 of mail naar wonen@stad.gent.

Je vindt ook alle informatie over woonpremies in onze brochure 'Woonpremies in Gent'. Deze kan je downloaden op www.stad.gent/woonpremies of afhalen in 1 van de Woonwijzers in je buurt.

Alle adressen en openingsuren vind je op www.stad.gent/woonwijzers

Energiezuinig verbouwen?

De experts van de Energiecentrale komen gratis bij je langs voor een stappenplan op maat van jouw woning. Gratis advies over isoleren, vervangen van ramen, verwarming, groendak of hernieuwbare energie? Welke premies en leningen bestaan er? Wanneer krijg je korting op je registratierechten door een energiezuinige verbouwing? De Energiecentrale helpt je verder.

Maak een afspraak via www.energiecentrale.gent, bel 09 266 52 00 of mail naar energiecentrale@stad.gent

