



Bestemd voor de gemeenteraad

**2023_CBS_02422 Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent: Algemeen
Bouwreglement - ontwerp van wijziging / thema openbaar domein + integrale herindeling -
Vaststelling**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 maart 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; mevrouw Sofie Bracke, schepen
mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami
Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; mevrouw Isabelle
Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert,
schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout,
adjunct-algemeendirecteur; mevrouw Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 2
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2, § 2

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.3.2, § 2

Motivering

Wijzigingen aan het Algemeen Bouwreglement kaderen in een thematische aanpak. Na het thema Wonen en Studentenhuisvesting in 2018 wordt nu een wijziging die kadert in het thema Openbaar Domein doorgevoerd.

Volgende redenen liggen aan de basis van de voorliggende inhoudelijke wijziging van het Algemeen Bouwreglement:

- Het luik Openbaar domein heeft tot doel het vrijwaren van de kwaliteit van het openbaar domein, het beperken van de privatisering van het openbaar domein en het rechtstreeks of onrechtstreeks verminderen van de verhardingsgraad zowel op openbaar als op privaat domein. Het regelt ingrepen op het private terrein die in relatie staan tot het openbaar domein, zoals bijvoorbeeld opritten en uitsprongen. Het regelt

niet het openbaar domein zelf.

Het voorstel van wijziging is gebaseerd op:

- de huidige adviesverlening (steeds terugkerende voorwaarden in advies Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen)
 - op bestaande interne nota's (bijvoorbeeld nota ondergrondse constructies)
 - bestaande ontwerprichtlijnen uit het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD).
- Met de aanpak van dit thema wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele aanpassingen door te voeren die deels gelinkt zijn aan de impact op openbaar domein, maar niet volledig, meer bepaald met betrekking tot
 - *de bestaande artikelen rond hemelwater en groendaken (artikel 13 en 14 ABR):* Het betreft in eerste instantie een verduidelijking van de aanvullende voorschriften met betrekking tot hemelwateropvang en hergebruik en een betere afstemming op de principes van de gewestelijke verordening waarop deze voorschriften een aanvulling vormen. Dat samenlezen maakt deze voorschriften minder goed leesbaar, wat we met deze aanpassingen willen verbeteren. Tegelijk wordt de afwijkingsbepaling voor groendaken scherper gesteld en verfijnd en worden een aantal uitzonderingsbepalingen toegevoegd. Het voorstel van wijziging wil bijdragen aan de klimaatadaptatie door via deze aanscherping het aantal m² groendaken specifiek voor bedrijven te verhogen en biedt tegelijk ruimte voor inzet van platte daken voor hernieuwbare energie als alternatief voor een groendak.
 - *afvalberging:* in functie van het verminderen van sluikstorten en verkeerd aanbieden van afval en de afstemming op de hedendaagse visie op afvalinzameling bij grote projecten.

Het voorstel van wijziging over deze onderdelen is gebaseerd op:

- het Klimaatplan
 - de huidige adviesverlening (vanuit Dienst Milieu en Klimaat en IVAGO)
 - richtlijnen van IVAGO m.b.t. ondergrondse afvalcontainers
 - Nota Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu m.b.t. de problematiek bedrijfsafval.
- Van de gelegenheid wordt ook gebruik gemaakt om enkele kleine wijzigingen door te voeren inzake het *thema Wonen*. Dit zijn kleine aanpassingen die los staan van voorgaande elementen maar die vermoedelijk weinig of geen aanleiding zullen geven tot discussie zodat ze eenvoudig kunnen meegenomen in dit traject.

Net als het huidige algemeen bouwreglement, worden de voorliggende wijzigingen in tabelvorm opgesteld, waarbij de eerste kolom het verordenend voorschrift bevat en de tweede kolom de toelichting en motivering achter het voorschrift. Op die manier worden de verordenende bepalingen inhoudelijk geduid, overzichtelijk gemaakt en transparant gecommuniceerd. Onderaan de nieuwe of te wijzigen artikels wordt bijkomende toelichting opgenomen die nuttig

is in functie van voorliggende besluitvorming maar geen toelichting is bij de gewijzigde of nieuwe voorschriften zelf.

Het college van burgemeester en schepenen keurde het ontwerp van wijzigingen een eerste keer goed op 14 juli 2022 en gaf toen opdracht om hierover een plan-MER-screening op te maken. De plan-MER-screenings zijn samen met de adviezen hierover en de beslissingen van Team MER van 28 oktober 2022 als bijlage gevoegd bij dit besluit. Team MER oordeelde voor de drie onderdelen dat deze wijzigingen geen aanzienlijke negatieve milieugevolgen met zich meebrengen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De termijn van de plan-MER-screening werd ook gebruikt om de opbouw en artikelnummering van het Algemeen Bouwreglement te herwerken en alle artikels, zowel bestaande als nieuwe, te hernoemen. Doel was de leesbaarheid te verbeteren en het document meer robuuste te maken naar de toekomst toe.

Volgende elementen speelden mee bij de nieuwe indeling en nummering:

- de herindeling is afgestemd op de thematische aanpak van de wijzigingen en stemt ook de artikelnummering daarop af. Zo geeft het eerste element van een artikelnummer steeds aan tot wel deel het behoort en wordt per deel een doorlopende nummering gehanteerd. Zo vermijden we meer dan vandaag dat bij elke nieuwe wijziging extra artikelnummers moeten worden tussengevoegd met toevoegingen als a, b, c of bis, tres, quater tot gevolg.
- definities worden gebundeld per deel zodat ze dicht bij de artikels staan waarvoor ze meest relevant zijn.
- ook de verwijzing naar verplichte bijlagen of extra informatie op de plannen die nodig is om de toetsing aan de artikels te doen, wordt bij elk deel apart vermeld.

De nieuwe thematische indeling omvat volgende delen:

- deel 1 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is
- deel 2 Relatie tot het openbaar domein en tot aangrenzende gebouwen en functies
- deel 3 Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken
- deel 4 Voorschriften bij het bouwen en verbouwen van woningen en studentenhuisvesting
- deel 5 Parkeren

Deel 5 omvat voorlopig enkel de bestaande, inhoudelijk ongewijzigde artikels 33 en 34 van het ABR. De vertaling van de parkeerrichtlijnen in een parkeerverordening vormt een op zichzelf staande wijziging die hier op termijn in geschoven kan worden. Ook een volgende thematische wijziging kan in de toekomst als een nieuw deel aan het Algemeen Bouwreglement toegevoegd worden.

Deze herindeling en de nieuwe nummering van de artikels houdt ten opzichte van de versie die aan de plan-MER-screening werd onderworpen, geen noemenswaardige inhoudelijke aanpassingen van de verordenende voorschriften in, noch van de toelichting erbij. Redelijkerwijs kan zonder verder onderzoek geconcludeerd worden dat over deze aanpassing van de opbouw en nummering geen plan-MER-screening kan of moet gebeuren. We voegen aan dit besluit wel twee concordantietabellen toe om de link te leggen tussen de huidige/oude artikelnummering

van het Algemeen Bouwreglement, de tussentijdse nummering van het op 14 juli inhoudelijk goedgekeurde ontwerp én de nieuwe nummering.

Het college van burgemeester en schepenen keurde het ontwerp van wijziging met inbegrip van die herindeling goed op 1 december 2022 waarmee de formele goedkeuringsprocedure werd gestart.

Adviesronde

Op 13 december 2022 werden het departement Omgeving, de deputatie en de Gecoro om advies gevraagd.

Ook volgende adviesraden werden mee uitgenodigd om een toelichting van deze wijzigingen aan de Gecoro bij te wonen en facultatief advies uit te brengen: MiNaraad, Woonraad, Stedelijke Adviesraad voor Personen met een Handicap (SAPH). De adviesraden werden verzocht advies uit te brengen voor het einde van het openbaar onderzoek.

Het departement Omgeving bracht geen advies uit.

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

De GECORO bracht op 25 januari 2023 een gunstig advies uit met een aantal opmerkingen.

De Woonraad liet per mail weten geen afzonderlijk advies te zullen uitbrengen.

De voorzitter van de Minaraad bezorgde op 25 januari 2023 een advies met een aantal opmerkingen en suggesties per mail.

Op 31 januari 2023 bezorgde de Stedelijke Adviesraad voor Personen met een Handicap een voorwaardelijk positief advies.

Al deze adviezen zijn integraal opgenomen in de samenvattende nota met de bespreking van adviezen en bezwaren, gevoegd als bijlage bij dit besluit.

Openbaar onderzoek

Van 2 tot en met 31 januari 2023 vond een openbaar onderzoek plaats over deze wijzigingen. Conform de wettelijke verplichtingen werd dit bekend gemaakt door:

- aankondiging in het stadsmagazine van januari 2023 dat eind december aan alle Gentse huishoudens bezorgd werd
- aankondiging via publicatie in het Belgisch Staatsblad op 13 december 2022
- aankondiging OO en publicatie van de goedgekeurde stukken via de website van de stad
- mogelijkheid tot inzage aan de Balie Bouwen

Tijdens het openbaar onderzoek werden 8 individuele bezwaren per mail ingediend, waarvan 1 laattijdig. Eén van de bezwaren werd per mail én per aangetekend schrijven bezorgd. Al deze bezwaren zijn samengevoegd in één pdf die als informatieve bijlage gevoegd is bij dit besluit.

Samenvatting en bespreking bezwaren en adviezen

De samenvatting en bespreking van de bezwaren is opgenomen in de samenvattende nota in bijlage die ook aangeeft welke aanpassingen naar aanleiding van die bezwaren en adviezen zijn doorgevoerd in de ontwerpversie goedgekeurd door het college op 1 december 2022. De goedkeuring van de samenvatting en bespreking van de bezwaren en adviezen door de

gemeenteraad is deel van voorliggend besluit. In het definitief ontwerp van de gewijzigde en nieuwe artikels zoals opgenomen in bijlage van dit besluit, zijn deze aanpassingen verwerkt.

Samenvattend hebben deze aanpassingen betrekking op volgende artikels:

- art.2.3 Ondergrondse constructies
- art.2.5 Contact met de straat
- art.2.7 Uitsprongen boven de openbare weg
- art.2.9 Opritten
- art.3.5 voorschriften voor afvoerleidingen
- art.3.7 en 3.8 hemelwater en groendaken
- art.4.13 Afvalverzameling
- art.4.26 en volgende (hernummering na schrapping art.4.26)

Belangrijkste inhoudelijke keuzes in voorliggende wijziging en aanvulling van het algemeen bouwreglement:

A. Vrijwaren van het openbaar domein

Alle hierna vermelde wijzigingen komen in deel 2, dat wordt opgedeeld in 2 inhoudelijke hoofdstukken die waar nodig nog verder worden opgedeeld in afdelingen.

afdeling 1 Beperken van de impact op de inrichting van het openbaar domein

1) Aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken (nieuw artikel - art.2.2)

In functie van het bereikbaar maken van projecten voor verkeer, laden en lossen, verhuisbewegingen, afvalophaling en brandweer moet rekening gehouden worden met de bestaande toestand van het openbaar domein (bestaande bomen, plantvakken, parkeerplaatsen aan de overkant van nieuwe inritten, ...). Ook bij het ontwerpen van uitkragingen boven het openbaar domein is dat nodig. Onder het openbaar domein verstaan we zowel openbare wegen als pleinen en openbare parken. Het is geen absoluut verbod, aanpassing blijft mogelijk indien noodzakelijk, maar dit artikel moet ontwerpers stimuleren om bij hun ontwerp rekening te houden met de huidige aanleg en inrichting van het openbaar domein.

afdeling 2 Ondergrondse ruimtes, gevelmuren en uitsprongen

2) Verbod op ondergrondse ruimtes (nieuw artikel - art.2.3)

Ondergrondse innames leggen een grote hypotheek op de verdere mogelijkheden tot inrichting van het openbaar domein (aanplant en groeikansen van bomen, hindernis voor gravitair afwaterende rioleringsstelsels). Daarom wordt een verbod voorzien op ondergrondse toegankelijke ruimtes zoals kelders, autobergplaatsen, opslagruimtes,... onder het openbaar domein. Dit verbod geldt niet voor ondergrondse technische infrastructuur zoals nutsleidingen, collectieve energienetten, afvalcontainers,... Gemotiveerd afwijken is mogelijk mits akkoord van de wegbeheerder

3) Fundering van gevelmuren (wijziging bestaand artikel 5 - art.2.4)

Het voorschrift wordt aangevuld met een beperking van de uitsprong van de fundering. Er wordt ook een verklarende toelichting toegevoegd.

4) Contact met de straat (wijziging bestaand artikel 16 - art.2.5)

Volgens de eerste alinea van het huidig artikel 16 Garage en garagepoorten mag een garage niet rechtstreeks uitgeven op een kamer of studio omdat woonruimtes niet in contact mogen komen met verbrandingsgassen van motorvoertuigen. Deze alinea hoort eerder thuis bij thema Wonen en wordt daarom verplaatst naar artikel 4.16 Kamer in kamerwoningen en hospitawoning en artikel 4.17 Studio. Inhoudelijk wijzigt dit niet.

De tweede alinea van het huidig artikel 16 wordt grondig herwerkt. In plaats van enkel een verbod op garagepoorten bij bepaalde rijwoningen, wordt een nieuw voorschrift voorzien dat duidelijker aangeeft wat hiermee wordt beoogd, namelijk meer contact met de straat. Omdat het gebruik van een ruimte achter de voorgevel zeer moeilijk handhaafbaar is, wordt opgelegd dat op het gelijkvloers van elk gebouw in een gesloten gevelrij een raamopening moet voorzien zijn, waarbij regelmatig contact tussen de gebruiker van een gebouw en de straat mogelijk is. In de toelichting wordt wel aangegeven wat verstaan wordt onder levendige ruimtes, maar dit wordt niet verordenend vastgelegd. Ten opzichte van de vorige ontwerpversie werd de titel van het artikel ook beperkt aangepast: 'levendige plint' werd vervangen door 'contact met de straat'. Het huidig verbod op garagepoorten in rijbebouwing op een perceel smaller dan 7m wordt wel behouden en tegelijk verruimd tot onderdoorgangen en open of halfopen autostaanplaatsen. In de toelichting wordt ook de link gelegd naar het nieuwe artikel over de opritten (nieuw artikel 2.9).

5) Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes (wijziging toelichting bestaand artikel 19 - art.2.6)

Hier wordt enkel een achterhaalde alinea m.b.t. de vergunningsplicht geschrapt.

6) Uitsprongen boven de openbare weg (wijziging bestaand artikel 7 - art.2.7)

Het huidige voorschrift van artikel 7 van het ABR heeft belangrijke beperkingen. Het is enkel van toepassing als de binnenruimte vergroot en geldt dus niet bij balkons of andere uitkragingen boven de openbare weg. De huidige vrije hoogte van 3 meter volstaat ook niet, het risico op aanrijden is groot nabij hoeken, in woonerven en dergelijke meer. Daarom wordt in een oplossing voorzien d.m.v. een getrapt systeem en wordt onderscheid gemaakt tussen constructieve en niet-constructieve elementen voorbij de rooilijn. 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.

Het voorstel komt overeen met de gangbare praktijk bij advisering door Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen en is afgestemd op het Politiereglement op de private inname van de openbare weg of het openbaar domein. Afwijken is mogelijk op gemotiveerd verzoek bijvoorbeeld in geval van erfgoed. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt buiten beschouwing gelaten aangezien de randvoorwaarden hiervoor vastgelegd zijn in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zelf.

7) Openbare verlichting en tramleidingen (nieuw artikel - art.2.8)

Bij nieuwbouw na sloop en werken aan een voorgevel op de rooilijn moet de bestaande verankering voor straatverlichting en tramleidingen altijd terug kunnen geplaatst worden. Dit is wettelijk verplicht, maar er wordt bij een ontwerp niet altijd rekening mee gehouden (bijvoorbeeld bij glazen gevels). Door opname in het ABR voegen we deze verplichting toe aan andere specifiek Gentse bouwvoorschriften.

Bovendien wordt een extra bepaling toegevoegd vanuit de zorg voor een goed toegankelijk openbaar domein met zo weinig mogelijk hindernissen. Meer bepaald wordt opgelegd om ingeval van een nieuwe voorgevel of grondige verbouwingswerken aan een voorgevel de mogelijkheid te voorzien om straatverlichting aan de gevel te kunnen verankeren daar waar ze nu op het voetpad staat.

afdeling 3 opritten en bereikbaarheid van gebouwen

8) Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied (nieuw artikel - art.2.9)

Dit artikel is een verankering van de principes uit IPOD II en handelt over opritten ter hoogte van het openbaar domein. Het houdt een beperking tot 1 oprit per goed in als basisprincipe en de breedte van de oprit staat daarbij in verhouding tot de nuttige breedte van de rijweg. Er zijn uitzonderingen opgenomen voor grotere parkings en voor sites waarbij het afhandelen van vrachtverkeer op eigen terrein, of toegang met landbouwvoertuigen, noodzakelijk is. Daar zijn bredere of meerdere op-/uitritten toegestaan. Bundeling van opritten wordt gestimuleerd. Brandweerwegen vallen niet onder de beperkingen, maar moeten wel zoveel als mogelijk samenvallen met de opritten. Dit voorschrift is niet van toepassing binnen het zeehavengebied omwille van de aard en de schaal van de bedrijven daar en omdat het beheer van de wegen er door NorthSeaPort gebeurt.

9) Helling bij opritten (nieuw artikel - art.2.10)

Dit voorschrift zorgt ervoor dat ingeval van een hellende toegang, op eigen terrein een veilige slechts licht hellende opstelzone moet voorzien worden in functie van de zichtbaarheid en om onveilige situaties voor voetgangers of fietsers te vermijden.

10) Verbod op opritten voor motorvoertuigen via openbare parken en buurtparkings (nieuw artikel - art.2.11)

Dit artikel verbiedt nieuwe opritten en doet geen afbreuk aan bestaande. Het artikel wil bijkomende verharding en ontsluiting via een bestaand park vermijden. Eveneens wil het een privatisering van parkeerplaatsen op buurtparkings voorkomen. Een oprit is wel nog mogelijk indien het past binnen het ontwerp van het park of de buurtparking. Brandweerwegen vallen buiten toepassing van dit artikel.

11) Opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het autovrijgebied (wijziging bestaand artikel 35 - art.2.12)

Dit voorschrift is een actualisatie van het huidige artikel 35 dat nog verwijst naar het voetgangersgebied. Het bestaande verbod op bijkomende opritten naar private parkeerplaatsen blijft behouden, de terminologie wordt aangepast (autovrij gebied i.p.v. voetgangersgebied). De uitzonderingen voor wonen en logies worden geschrapt. Het betreft een aanpassing op basis van het Parkeerplan waar de doelstelling van het autovrij gebied is beschreven. Sedert het circulatieplan'17 werd het toegangsbeleid voor de autovrije gebieden verstrengd om verkeer dat geen bestemming heeft in een autovrij gebied een halt toe te roepen.

12) Niveauverschillen opvangen op eigen terrein (nieuw artikel - art.2.13)

Bij nieuwbouw moet een eventueel niveauverschil tussen private percelen en de openbare weg op het eigen terrein opgevangen worden en mag dit niet zomaar afgewenteld worden op het openbaar domein door er bijvoorbeeld een trap of een vaste helling te plaatsen. Ook bij verbouwingswerken moet voor het toegankelijk maken van een gebouw en het wegwerken van

niveaueverschillen in de eerste plaats een oplossing gezocht worden op het privaat terrein zelf. Een afwijking is daarbij wel mogelijk voor die gevallen waarbij de werken die hiervoor nodig zijn, raken aan de structurele elementen van het gebouw en het niveauverschil wel op het openbaar domein kan weggewerkt worden met respect voor het goed functioneren van het voorliggend openbaar domein. Dit artikel doet geen afbreuk aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, die blijft onverminderd van kracht.

afdeling 4 Sorteerpunt bij grote woonprojecten

Bij de herindeling van het ABR wordt de verplichting om bij grote woonprojecten met nieuw openbaar domein een sorteerpunt aan te leggen, opgenomen in deel 2 aangezien ook dit gaat over de impact op het openbaar domein. Bij het eerdere ontwerp maakte dit nog deel uit van de wijzigingen rond hemelwater, groendaken en afvalberging. Er werd finaal ook voor gekozen dit als apart nieuw artikel op te nemen en tekstueel de link te leggen met het bestaande, te behouden artikel dat een gemeenschappelijke afvalberging op eigen terrein verplicht bij meergezinswoningen vanaf 10 woningen. Dit vergt ook een extra tekstuele aanpassing in het deel wonen, zie verderop.

13) Sorteerpunt (nieuw artikel, verwijzing naar bestaand artikel 25 - art.2.14)

Een ondergronds sorteerpunt bevordert het correct aanbieden van afval door bewoners en wordt daarom verplicht bij projecten vanaf 50 woningen met nieuw of heraan te leggen openbaar domein. Gevolg is tevens minder sluikstort en betere controlemogelijkheid door IVAGO. In de huidige voorschriften voor meergezinswoningen is een ondergronds systeem als optie voorzien om te kunnen afwijken van een verplicht gemeenschappelijk afvallokaal. Dit wordt omgedraaid en wordt nu bij grotere woonprojecten de norm. IVAGO kan steeds beslissen dat zo'n sorteerpunt niet vereist is, bijvoorbeeld indien het niet rendabel is.

B. Hemelwater, groendaken en afvalverzameling

Alle hierna vermelde wijzigingen komen in deel 3, dat wordt opgedeeld in 2 inhoudelijke hoofdstukken. Ten aanzien van het huidige ABR werd de volgorde van de artikels hier en daar aangepast. Dit alles in functie van de samenhang en leesbaarheid van het geheel.

hoofdstuk 2 Voorschriften met betrekking tot afvalwater en hemelwater

1) Gescheiden afvoerstelsel : verbod op waterspuwers (toevoeging aan bestaand artikel 9 - art.3.4)

Er komt een verbod op waterspuwers die lozen op de openbare weg. Het betreft een kleine aanvulling op het bestaand artikel rond het afvoerstelsel. Voorts worden enkele zinnen in de toelichtingskolom gereviseerd. Deze kleine wijziging hangt ook samen met het beperken van de impact op het openbaar domein, maar is onlosmakelijk verbonden met het afvoerstelsel en hoort daarom thuis bij dit artikel van deel 3 en niet in deel 2. In de marge van deze aanpassing wordt ook de bestaande toelichting bij dit artikel beperkt aangepast zonder aan de inhoud te raken, dit is een louter redactionele aanpassing in functie van het gebruik van klare taal.

2) voorschrift voor afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels (aanpassing bestaand artikel 9bis - art.3.5)

Om duidelijk te maken dat de invulling van het begrip onroerend goed in dit artikel een andere invulling heeft dan die in het nieuwe artikel 2.9, worden in de toelichting de woorden 'in dit artikel' toegevoegd. Inhoudelijk wijzigt er niets.

Noot: parallel met voorliggende wijziging van de gemeentelijke verordening, liep ook een aanpassing van de gewestelijke hemelwaterverordening. Bij de eerdere besluitvorming werd reeds gewezen op het feit dat die wijziging ook tot gevolg kan hebben dat onderstaande aanpassingen opnieuw zullen moeten aangepast worden. Aangezien de wijzigingen van de gewestelijke verordening echter nog niet van kracht waren, werd verder gewerkt op de lokale aanpassingen en werden deze ontwerp teksten ook bekend gemaakt aan het publiek. De inhoudelijke keuzes die hierin vervat zijn, geven immers duidelijk de beleidskeuzes van de stad Gent ter zake weer.

Op 10 februari 2023 keurde de Vlaamse Regering de gewestelijke Hemelwaterverordening 2023 definitief goed. Deze Hemelwaterverordening 2023 treedt pas in werking op 2 oktober 2023, en is van toepassing op vergunningsaanvragen en meldingen die worden ingediend vanaf die datum. Voor alle aanvragen voorafgaand aan die datum geldt dus nog de oude regelgeving. Daarom behouden we onderstaande ontwerp teksten en starten een aparte ABR-wijziging op in functie van de aanpassing aan de gewestelijke verordening.

3) Verduidelijking aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening (wijziging bestaand artikel 13 - art.3.7)

De bepalingen van huidig artikel 13 zijn een aanvulling op de gewestelijke verordening hemelwater maar zijn door die samenhang wat moeilijk leesbaar. Bovendien is dit artikel, ook in samenhang met huidig artikel 14, onvoldoende afgestemd op het uitgangspunt dat een groendak en een hemelwaterput met hergebruik evenwaardige keuzes zijn, wat wel verankerd zit in de gewestelijke verordening hemelwater. Daarom is er nood aan verduidelijking en vereenvoudiging, de voorliggende aangepaste tekst en toelichting van artikel 3.7 (oud artikel 13) komt hieraan tegemoet en zal na goedkeuring van deze aanpassing ook vertaald worden in een verduidelijkend schema in functie van communicatie naar de burger

4) Aanscherpen afwijkingsmogelijkheden m.b.t. verplichting aanleg groendak en toevoegen uitzonderingen (wijziging bestaand artikel 14 - art.3.8)

Deze aanpassing omvat enerzijds een verduidelijking rond het toepassingsgebied van deze verplichting. Het toepassingsgebied van huidig artikel 14 laat immers teveel ruimte toe voor interpretatie en discussie. Vandaar wordt expliciet verduidelijkt wat vrijgesteld is van groendakverplichting: verticale uitbreidingen binnen de bestaande footprint van het gebouw, constructies die logischerwijze niet in aanmerking komen om een groendak op te voorzien zoals veranda's, luifels, dakterrassen en ramen of doorzichtige dakvlakken.

Daarnaast wordt de huidige afwijkingsbepaling grondig herwerkt waarbij tegelijk enkele uitzonderingen worden toegevoegd. De huidige afwijkingsmogelijkheden voor groendaken op industriegebouwen is vandaag inhoudelijk niet consistent (de toelichting gaat verder dan de verordenende bepaling zelf) en ook vaag en te ruim geformuleerd waardoor aanpassing van het artikel en extra toelichting nodig is om steeds terugkomende discussies hierover te vermijden. Aanscherping is ook nodig want afwijken is de norm geworden, wat ingaat tegen de ambities inzake klimaatadaptatie. Meerkost is het meest gehanteerde motief om af te wijken en bovendien is het niet duidelijk waarom enkel bedrijfsgebouwen mogen afwijken, want wat met andere gebouwen met grote overspanningen, zoals een sporthal, landbouwbedrijfsgebouwen, expohal, ...? Er is nood aan differentiatie binnen de afwijkingsbepaling en daarom werd de afwijkingsbepaling grondig herwerkt, en is die naast bedrijven ook toepasbaar bij gemeenschapsvoorzieningen. Het resultaat van de herwerking zijn 4 specifieke uitzonderingsbepalingen en 1 afwijkingsbepaling geworden. De uitzonderingsbepalingen betreffen

- de dakoppervlakte die aangewend wordt voor energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of –collectoren onder de voorwaarde dat eerst alle andere dakoppervlakte die daarvoor geschikt is en die buiten de toepassing van de groendakverplichting valt, daartoe maximaal wordt benut (bijvoorbeeld hellende daken)
- dakdelen boven transformatoren
- silo's
- daken met grote overspanningen en groter dan 3.000 m² op voorwaarde dat deze daken ingezet worden voor zonnepanelen of –collectoren. Bij deze optie kan gekozen worden voor een installatie die kosten-baten het meest gunstig is, ook als niet de volledige dakoppervlakte wordt benut.

Tegelijk blijft een gemotiveerde afwijkmogelijkheid behouden om een technische, juridische reden andere dan voornoemde uitzonderingsgrond. Een louter financiële reden kan hiervoor niet langer ingeroepen worden aangezien reeds een uitzondering voorzien is voor de grote daken net omwille van de potentiële grote meerprijs op de constructie bij deze projecten.

hoofdstuk 3 Voorschriften om milieuhinder te beperken

5) Afvalruimte bij horecazaken (nieuw artikel - art.3.9)

Een ruimte voor tijdelijke afvalstockage, al of niet in openlucht is nodig om hinder te voorkomen op het openbaar domein. Uit praktijkervaring van Dienst Toezicht, Bouwen en Milieu blijkt immers dat horecazaken hun afvalcontainers soms bij gebrek aan eigen ruimte langdurig op het openbaar domein stockeren, wat niet wenselijk is. De afvalruimte wordt enkel verplicht voor nieuwe horeca en bij uitbreiding van bestaande. Van de vereiste oppervlakte kan op gemotiveerd verzoek afgeweken worden, van de verplichting zelf niet.

C. Kleine wijzigingen met betrekking tot 'Wonen en studentenhuisvesting'

1) Studio (wijziging bestaand artikel 1 - art.4.1 en bestaand artikel 28 - art.4.17) en kamer (wijziging bestaand artikel 27 - art.4.16)

In de huidige definitie van studio kan die enkel als onderdeel van een meergezinswoning, door deze definitie wat aan te passen, is een studio ook mogelijk als zelfstandige woning (bijvoorbeeld als mobiele mantelzorgwoning of i.g.v. verbouwing van beluikhuisjes). Daarnaast wordt de bepaling dat een garage niet rechtstreeks mag uitgeven op een kamer of een studio verplaatst naar artikel 4.17, resp.4.16, zie ook hoger.

2) Kookgelegenheid (wijziging bestaande artikels 27, 44, 47a,b,c - art.4.16, 4.30, 4.33, 4.34, 4.35)

Het begrip kookgelegenheid is in het huidig reglement niet gedefinieerd en veroorzaakt problemen bij de handhaving van kamerwoningen. Vandaar wordt een definitie ingevoegd conform de Vlaamse Codex Wonen. Ook worden vandaag de begrippen 'kookruimte' en 'kookgelegenheid' door mekaar gebruikt en wordt in het voorstel overal het begrip kookgelegenheid gehanteerd.

3) Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling (wijziging bestaand artikel 39 - art.4.25)

Aan dit artikel wordt een zinnetje toegevoegd dat het college van burgemeester en schepenen toelaat om toezicht te houden op de exclusieve verhuur aan studenten van de grootschalige verblijfsaccommodaties voor studenten opgericht in toepassing van het ABR, zoals ook opgenomen in de verplichte beheersovereenkomst tussen de beheerder en de onderwijsinstelling. Deze toevoeging is nodig om zo'n toezicht te kunnen doen met respect voor de GDPR-wetgeving.

4) Gevolgen vernietigingsarrest nr.255.193 van de Raad van State van 6 december 2022 (wijziging bestaand artikel 1 - art.4.1; schrapping bestaand artikel 39bis)

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de in 2020 toegevoegde tekst bij de definitie van wonen en het bijhorende artikel 39bis houdende een verbod op stukverkoop bij grootschalige studentenhuysvesting, weggelaten. De stad blijft inhoudelijk wel achter de aanleiding van deze bepaling staan, maar aanvaardt het oordeel van de Raad van State dat dit niet via een stedenbouwkundige verordening afgedwongen kan worden. Dit artikel wordt dus weggelaten, de erbij horende aanvulling in de definities eveneens. De artikelnummering van alle daarop volgende artikels wordt hieraan aangepast.

4) tekstuele aanpassing doorheen alle artikels: Vlaamse Wooncode wordt Vlaamse Codex Wonen (wijziging bestaande artikels 27, 30, 44, 46, 47a, 47b, 47c, 50 - art.4.16, 4.20, 4.18, 4.30, 4.32-4.34, 4.38)

Doorheen het volledige document wordt, zowel in de verordenende tekst als de toelichting daarbij, de verwijzing naar de Vlaamse Wooncode vervangen door de actuele naamgeving Vlaamse Codex Wonen. Waar nodig wordt ook een beperkte tekstuele aanpassing gedaan om de inhoudelijke correctheid van die verwijzing te garanderen. Deze kleine aanpassing was in de hiervoor vermelde artikels reeds doorgevoerd en onderworpen aan de plan-MER-screening. In voorliggend ontwerp worden ook de andere artikels waarin zo'n verwijzing staat, meegenomen.

5) afvalberging bij meergezinswoningen (wijziging bestaand artikel 25 - art.4.13)

De afwijkingsbepalingen binnen dit artikel worden afgestemd op de toevoeging van het nieuwe artikel in deel 2 dat een sorteerpunt verplicht bij grote woonprojecten met nieuw openbaar domein. Bij het eerste ontwerp werd dit §2 van het nieuwe artikel. Inhoudelijk blijft de voorgestelde aanpassing van dit artikel gelijk.

Inwerkingtreding - overgangsbepaling

Om ontwerpers toe te laten met deze wijzigingen rekening te houden bij hun ontwerp, wordt een overgangsperiode voorzien. Voorgesteld wordt bij de inwerkingtreding van dit besluit op te nemen dat de gewijzigde en nieuwe artikels pas van toepassing zijn op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 oktober 2023.

Lopende vergunningsaanvragen worden dus nog getoetst aan het ABR - versie 2022 zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad in september 2022.

Na definitieve vaststelling van dit ontwerp, geldt een schorsingstermijn van 45 dagen voor de toezichthoudende hogere overheid (Departement Omgeving en Deputatie), waarna de definitieve vaststelling bekend gemaakt moet worden via publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Naar aanleiding van deze wijziging en omwille van het streven naar heldere en transparante regelgeving, is er een nieuwe gecoördineerde tekst van het Algemeen Bouwreglement gemaakt, inclusief alle wijzigingen en inclusief alle memories van toelichting die (ook voor niet-gewijzigde

artikels) in het verleden werden opgebouwd. Deze gecoördineerde tekst is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230301_ABR – Bundeling en voorstel behandeling adviezen en bezwaren openbaar onderzoek.pdf (deel van de beslissing)
- ABR 2023 wijziging en herindeling met toelichting.pdf (deel van de beslissing)
- ABR versie 2023 - gecoördineerd.pdf
- 2023_ABR wijziging en herindeling_ingediende bezwaren.pdf
- 20230301_concordantietabel_wijz 2023_nieuw naar oud.pdf
- 20230301_concordantietabel_wijz 2023_oud naar nieuw.pdf
- SCRSV22014 beslissing team MER deel vrijwaren openbaar domein.pdf
- SCRSV22015 beslissing team MER deel afvalruimtes hemelwater groendaken.pdf
- SCRSV22016 beslissing team MER wonen en studentenhuisvesting.pdf
- 20220913_DO_screening ABR_Wonen en Studentenhuisvesting_SCRSV22016.pdf
- 20220913_NO_Screening ABR_afvalberging_hemelwater_groendak_SCRSV22015.pdf
- 20220913_NO_Screening ABR_Openbaar Domein_SCRSV22014.pdf
- 20220928_NO_Advies screenings ABR_kennisgeving_Dep Omg.pdf.pdf
- 20220929_NO_Advies screenings ABR_kennisgeving_ProvOV.pdf.pdf

Niet-digitale bijlage(n):

Huidig ABR, zoals laatst goedgekeurd op de gemeenteraad van 26 september 2022. Dit is de geldige versie van het Algemeen Bouwreglement.

Zie reglementenpagina op de website van de stad Gent:

<https://stad.gent/nl/reglementen/algemeen-bouwreglement>

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de behandeling van de adviezen en bezwaarschriften over de ontwerpwijziging van het Algemeen Bouwreglement, thema Openbaar Domein + integrale herindeling, zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Stelt de wijziging en aanvulling van het Algemeen Bouwreglement - stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent - voor het thema Openbaar Domein met inbegrip van de integrale herindeling definitief vast, zoals beschreven in de bij dit besluit gevoegde bijlage 'ABR 2023 wijziging en herindeling met toelichting'.

Artikel 3:

Deze wijzigingen van het ABR zijn van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 oktober 2023.

 Elektronisch ondertekend op
28/03/2023 om 15:42:03 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
28/03/2023 om 14:53:51 (GMT+02:00)
door
Mathias De Clercq, burgemeester en
voorzitter vast bureau

2023_CBS_02422 - Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent: Algemeen
Bouwreglement - ontwerp van wijziging / thema openbaar domein + integrale herindeling

Wijziging Algemeen Bouwreglement – openbaar onderzoek

Bundeling adviezen en bezwaarschriften - behandeling

Inhoudsopgave

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

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

1. Inleiding

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

2. Adviezen

2.1. Verplichte adviezen

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

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

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

Motivering

Inhoud verordening

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

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

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

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

Planningscontext

3 | 20230301_ABR – Bundeling en voorstel behandeling adviezen en bezwaren openbaar onderzoek

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

Inhoudelijke opmerkingen

Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen.

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

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

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

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

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

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

Advies

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

2.2. Facultatieve adviezen

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

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

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

1. *BUURTPARKING – artikel 2.1*

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

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

Een aanpassing van de schematische weergave is ook nodig.

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

2. *GEVELMUREN EN UITSPRUNGEN – artikel 2.7.*

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

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

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

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

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

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

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

3. OPRITTEN – artikel 2.9

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

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

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

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

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

4. ARTIKEL 3.7.

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

5. GROENDAK – artikel 3.8.

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

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

De Minaraad vraagt om dit artikel anders op te bouwen en het deel “Eengezinswoningen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² en alle andere gebouwen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond in de aanstiplijst hemelwater.” naar voren te plaatsen in het artikel.

6. FIETSENBERGING – artikel 4.12

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

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

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

7. VERWARMINGSTOESTEL EN KOELING – artikel 3.1.

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

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

De Minaraad vraagt een aanpassing van deze definitie.

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

A. NATUURINCLUSIEF BOUWEN

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

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

B. AANTAL PARKEERPLAATSEN

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

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

C. ENERGIEVOORZIENING

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

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

D. ANDERE PUNTEN

Over bouwen in het algemeen:

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

Over verhuren:

- een kwaliteitsonderzoek verplicht maken bij nieuw verhuurde panden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Openbaar onderzoek: bezwaren

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

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

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

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

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

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

4. Behandeling van de adviezen en bezwaren

4.1. Opmerkingen mbt deel II Relatie tot het openbaar domein

4.1.1. Opmerkingen over Artikel 2.1 – definities

	Bezwaar / advies	Advies / nr. bezwaarschrift
2.1 a)	schema buurtparking: Naast auto's hebben ook fietsen (en dan vooral de grotere) nood aan een buurtparking. We stellen voor om de definitie dan ook uit te breiden met de mogelijkheid voor het parkeren van andere vervoersmiddelen. Een aanpassing van de schematische weergave is ook nodig. - De weergave is enkel gericht op auto's. Fietsparkeerplaatsen zijn slechts (letterlijk en figuurlijk) marginaal voorzien, en dan nog alleen voor standaard fietsen. - Er zijn aparte plaatsen voor auto's voor gehandicapten, maar niet voor deelauto's. (Deze horen ook de beste plaatsen te krijgen.) - Het lijkt erop dat de bomen in beperkte plantvakken staan. We vragen hier aandacht voor voldoende ondergrondse en bovengrondse ruimte voor kwalitatief groen.	A4
2.1 b)	Schema buurtparking: Dit artikel geeft een goede aanvulling op welke functies buurtparkings moeten hebben. Zou het ook mogelijk zijn om voor buurtparkings ook een minimum aantal bredere parkeerplaatsen te voorzien die voldoen aan de eisen van een blauwe plaats. We adviseren hier een verdubbeling We weten dat er decretaal (o.i. te krappe) minima zijn i.v.m. parkings voor publieke gebouwen. Het voorzien van ruimte is o.i. niet in strijd met decretale bepalingen en zou de later bijkomende aanleg van blauwe parkeerplaatsen faciliteren en in lijn brengen met de reële behoeften. Nog beter zou zijn om die bijkomende blauwe plaatsen al op te leggen.	A5

Behandeling:

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

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

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

Geen aanpassing nodig

4.1.2. Opmerkingen over Artikel 2.3 – ondergrondse ruimtes

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

Behandeling:

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

Voorstel van aanpassing:

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

4.1.3. Opmerkingen over Artikel 2.5 – contact met de straat

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

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

Behandeling:

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Opmerkingen over Artikel 2.7 – uitsprongen

	Bezwaar	Advies / nr. bezwaarschrift
2.7 a)	onduidelijkheid van verhouding uitsprong tot 10cm met de 14cm gevelisolatie cfr VCRO. Alhoewel het besluit vermeldt dat deze naast mekaar van toepassing zijn, wordt wel bezorgdheid geuit over deze minimale afmeting van uitsprong in relatie tot het verduurzamingsopgave van vele panden. Voorstel gecoro: uitzondering voorzien om verduurzamings-maatregelen per casus te behandelen. Op die manier kan men tot een integrale duurzame beoordeling komen inzake én kwaliteit van openbaar domein én duurzaam (ver)bouwen. De MiNaraad is van mening dat een uitzondering van buitengevel-renovatie moet opgenomen worden. Daarnaast is het wenselijk dat deze uitzondering vooraan opgenomen wordt in het artikel.	A3, A4
2.7 b)	De voorgestelde wijzigingen aan het algemeen bouwreglement voor wat betreft de uitkragingen zijn in tegenspraak met / niet afgestemd op de technische richtlijn voorgevelisolatie of tenminste elementen bevatten die verwarrend zijn en tot discussie kunnen leiden. - over de hoogte op grondniveau: ABR spreekt over 0 tot 2,20, TR spreekt over 0 tot 2,10. ook geen toelichting over. - over de minimale breedte van het voetpad: ABR geen breedte, TR spreekt over 1,20m. - Over de minimale uitsprong: AB spreekt over 10 cm, TR spreekt over 14 cm.	A4
2.7 c)	eerste alinea 'gebouwdelen mogen in principe niet uitspringen, er zijn enkele uitzonderingen...' in toelichting staat dat boven 4m geen voorschrift geldt => tegenstrijdig	B1, B8

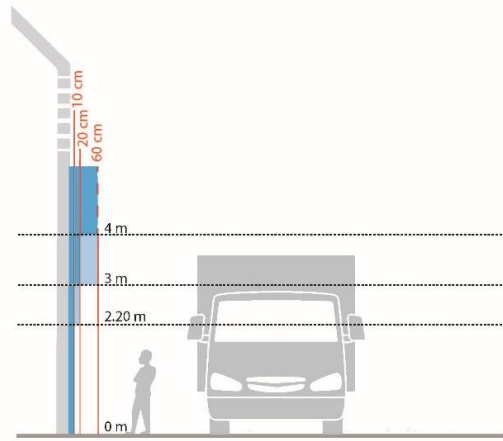
Behandeling:

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

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

Voorstel van aanpassing artikel 2.7:

Voorschrift	Toelichting
Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: • 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 De hoogte boven het peil van het trottoir of van de openbare weg wordt gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn.	Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn. 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: • Onder de 2,20 meter loophoogte moet het trottoir nog voldoende breed blijven, dus beperken we alle uitsprongen tot 10 centimeter. • Boven de 2,20 meter moet het mogelijk blijven om constructies zoals rolluiken en zonnetenten aan te brengen boven de ramen. Dergelijke niet-constructieve uitsprongen mogen tot 20 centimeter uitspringen t.o.v. de voorgevel. • Boven de 3 meter is er minder risico dat de constructieve elementen worden aangereden door vrachtwagens. Daarom mogen zij tot 20 centimeter uitspringen. Niet-constructieve elementen kan je makkelijker vervangen of wegnemen. Daarom mogen ze boven de 3 meter tot 60 centimeter uitspringen. • Vanaf 4 meter is er geen aanrijgevaar meer en is de maximale toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften van het bestemmingsplan. Dit wordt op onderstaand schema weergegeven als een stippellijn die overschreden mag worden als de plaatselijke context het toelaat.

	
Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak te laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt artikel 4.3.8 §1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen.	Gevelisolatie die de rooilijn overschrijdt, is geregeld in artikel 4.3.8 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Decretaal mag gevelisolatie tot 14 centimeter uitspringen. Dit voorschrift doet daar geen afbreuk aan. Omdat dat over een uitsprong voorbij de rooilijn gaat die dikker mag zijn dan wat volgens dit voorschrift is toegelaten, wordt wel een bepaling opgenomen die in zo'n geval toelaat dat kleinschalige constructieve elementen nog iets verder uitspringen.
Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 centimeter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.	
Dit artikel is altijd van toepassing in geval van nieuwe uitsprongen, zowel constructieve als niet-constructieve. Bestaande constructieve uitsprongen die niet voldoen aan deze bepalingen mogen behouden blijven tenzij bij	Bestaande erkers, balkons en dergelijke meer die niet voldoen aan de hier opgenomen voorschriften mogen bij verbouwingswerken behouden blijven tenzij de verbouwing betrekking heeft op de constructieve aspecten van de uitkraging zelf. Wijzigt men bijvoorbeeld de vloerniveaus en de gevelopeningen, dan kunnen ook terrassen of erkers aangepast worden.

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

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

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

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

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

Behandeling:

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

Geen aanpassing nodig

4.1.6. Opmerkingen over Artikel 2.9 – opritten

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

Behandeling:

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorstel van aanpassing artikel 2.9:

Voorschrift	Toelichting						
Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.	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. Met een onroerend goed bedoelen we in dit artikel een samenhangend functionerend geheel. ~~Dit kan dus ook de kadastrale perceelsgrenzen overstijgen.~~ Het kan gaan om één kadastraal perceel met één of meer gebouwen of om meerdere aaneensluitende kadastrale percelen met één of een combinatie van gebouwen waarbij er tussen die gebouwen of terreinen een samenhang is. Die samenhang kan functioneel zijn, bijvoorbeeld enkele kleinhandelszaken of een cohousingproject. Die samenhang kan ook louter met eigendomsrechten of andere zakelijke rechten te maken hebben of verband houden met de interne ontsluiting van aaneensluitende private percelen. Het kan ook gaan om percelen in verschillende eigendommen die samen ontwikkeld worden.						
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: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nuttige breedte van de rijweg</th><th>Maximale breedte ter hoogte van de rooilijn</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>minder of gelijk aan 4 meter</td><td>4,5 meter</td></tr> <tr> <td>4,01 tot en met 4,50 meter</td><td>4 meter</td></tr> </tbody> </table>	Nuttige breedte van de rijweg	Maximale breedte ter hoogte van de rooilijn	minder of gelijk aan 4 meter	4,5 meter	4,01 tot en met 4,50 meter	4 meter	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
Nuttige breedte van de rijweg	Maximale breedte ter hoogte van de rooilijn						
minder of gelijk aan 4 meter	4,5 meter						
4,01 tot en met 4,50 meter	4 meter						

4,51 tot en met 5,50 meter	3,5 meter	om te parkeren. Ingeval de gevel op de rooilijn staat, bepaalt dit voorschrift met betrekking tot de breedte van de oprit, ook de maximale breedte van de garage/onderdoorgang/autostaanplaats in de zin van artikel 2.5.
vanaf 5,51 meter	3 meter	
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.		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.
Als de oprit een groene berm op het openbaar domein kruist, moet de oprit minstens 1 onverharde meter van de zijdelingse perceelsgrens blijven.		
Opritten van aanpalende onroerende goederen mogen gebundeld worden tot één oprit. In dit geval geldt een maximum van 3 meter per onroerend goed.		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.
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. 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.		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 ontdubbelen. Daarom maken we een uitzondering voor dergelijke grotere projecten. De breedte wordt wel beperkt, zodat er geen onnodige verharding wordt aangelegd.
Voor sites waarbij het afhandelen van het vrachtverkeer op eigen terrein of toegang met landbouwvoertuigen		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

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

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

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

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

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

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

Behandeling:

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

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

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

Geen aanpassing nodig

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

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

Behandeling:

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

Geen aanpassing nodig

4.1.9. Opmerkingen over Artikel 2.14 – sorteerpunt

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

Behandeling:

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

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

Geen aanpassing nodig

4.1.10. Opmerkingen die geen betrekking hebben op een bepaald artikel

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

Behandeling:

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

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

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

Geen aanpassing nodig

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

4.2.1. Opmerkingen over Artikel 3.1 – definities

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

Behandeling:

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

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

Geen aanpassing nodig

4.2.2. Opmerkingen over Artikel 3.5 – voorschriften voor afvoerleidingen

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

Behandeling:

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

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

4.2.3. Opmerkingen over Artikel 3.7 – hemelwater

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

Behandeling:

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

Aanpassing aan GSV = nieuwe wijziging

4.2.4. Opmerkingen over Artikel 3.8 – groendaken

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

Behandeling:

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

Aanpassing aan GSV = nieuwe wijziging

4.3. Opmerkingen over deel IV Wonen en studentenhuisvesting

4.3.1. Opmerking over artikel 4.12 - fietsenberging

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

Behandeling:

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

Geen aanpassing nodig

4.3.2. Opmerking over artikel 4.13 - afvalverzameling

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

Behandeling:

Deze opmerking is terecht en de tekst wordt aangepast.

4.3.3. Opmerking over artikel 4.14 - definities

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

Behandeling:

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

Geen aanpassing nodig

4.3.4. Opmerking over artikel 4.26 - verbod op stukverkoop

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

Behandeling:

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

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

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

4.4. Opmerkingen niet toe te wijzen aan een concreet deel

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

Behandeling:

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

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

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

5.1. Voorgestelde wijzigingen aan deel II ABR

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

1) Artikel 2.3 – ondergrondse constructies

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

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

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

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

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

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

2) Artikel 2.5 – contact met de straat

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

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

3) Artikel 2.7 – uitsprongen boven de openbare weg

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

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

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

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

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

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

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

4) Artikel 2.9 – opritten

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

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

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

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

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

In de toelichting worden volgende aanpassingen voorgesteld:

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

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

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

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

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

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

5.2. Voorgestelde wijzigingen aan deel III ABR

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

1) Artikel 3.5 – voorschriften voor afvoerleidingen

In de toelichting van artikel 3.5 wordt volgende aanvulling voorgesteld:

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

2) Artikel 3.7 en 3.8 – hemelwater en groendaken

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

5.3. Voorgestelde wijzigingen aan deel IV ABR

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

1) Artikel 4.13 – afvalverzameling

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

2) Artikel 4.26 en volgende

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

5.4. Overgangsbepalingen / inwerkingtreding

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

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

Gecoördineerde tekst met aanduiding wijzigingen

- > Vastgesteld door de gemeenteraad op xxx
- > Bekendgemaakt op de website van de Stad Gent op xxx
- > Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op xxx

Toepassingsgebied

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

~~Behoudens andersluidende bepaling is deze verordening van toepassing op het volledige grondgebied van Gent.~~

Leeswijzer

De stad Gent kiest er voor om het Algemeen Bouwreglement op een transparante en duidelijke manier uit te leggen. Daarom bevat de verordening naast de verordenende bepalingen ook toelichtingen bij de voorschriften. Deze toelichting kan in de vorm van tekst zijn, maar waar nodig verduidelijken ook tekeningen de voorschriften.

Deze versie is een ontwerpversie, waarvoor een openbaar onderzoek loopt en waarover adviezen worden ingewonnen.

De wijzigingen in de indeling (nieuwe titels, hoofdstukken, artikelnummering, ...) ten opzichte van de geldende versie 2022 staan in het groen aangeduid.

De inhoudelijke wijzigingen in bestaande artikels en volledig nieuwe artikels ten opzichte van de geldende versie 2022 staan in het rood aangeduid. Bij tekstuele aanpassingen in de tekst is enkel de nieuwe tekst rood aangegeven, daar waar tekstdelen integraal zijn vervangen, is de oude tekst doorstreept (~~doorstreept~~).

Bijkomende motivatie over de wijzigingen die nuttig is in functie van de besluitvorming, maar geen toelichting is bij de gewijzigde of nieuwe voorschriften zelf, is cursief weergegeven.

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	16

Artikel 2.5	Contact met de straat (~~garage en garagepoorten~~)	17
Artikel 2.6	Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes	18
Artikel 2.7	Uitsprongen boven de openbare weg ~~het maaiveld waardoor de binnenruimte van een gebouw vergroot wordt~~	19
Artikel 2.8	Openbare verlichting en tramleidingen	22
Afdeling 3	Opritten en bereikbaarheid van gebouwen	23
Artikel 2.9	Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied	23
Artikel 2.10	Helling bij opritten	26
Artikel 2.11	Verbod op opritten voor motorvoertuigen via openbare parken en buurtparkings	27
Artikel 2.12	Opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het autovrij gebied ~~voetgangersgebied~~	27
Artikel 2.13	Niveauverschillen opvangen op eigen terrein	28
Afdeling 4	Sorteerpunt bij grote woonprojecten	29
Artikel 2.14	Sorteerpunt	29
Hoofdstuk 3	Voorschriften met betrekking tot aangrenzende gebouwen en functies	31
Artikel 2.15	Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie	31
Artikel 2.16	Bereikbaarheid van bovenverdiepingen	33
Artikel 2.17	Scheidingsmuren	33
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	34
Artikel 2.18	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	34
Deel 3	Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken	35
Hoofdstuk 1	Definities	35
Artikel 3.1	Definities	35
Hoofdstuk 2	Voorschriften met betrekking tot afvalwater en hemelwater	36
Artikel 3.2	Beperken van verhardingen	36
Artikel 3.3	Beschermen van waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten	37
Artikel 3.4	Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater	38
Artikel 3.5	Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels	39
Artikel 3.6	Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)	40
Artikel 3.7	Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening	42

Artikel 3.8	Groendak	45
Hoofdstuk 3	Voorschriften om milieuhinder te beperken	50
Artikel 3.9	Afvalruimte bij horecazaken	50
Artikel 3.10	Afvoerkanalen voedselbereidingen	51
Artikel 3.11	Afvoerkanalen verbrandingsgassen	51
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	52
Artikel 3.12	Bijlagen en extra motivatie	52
Artikel 3.13	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	54
Deel 4	Voorschriften bij het bouwen en verbouwen van woningen en studentenhuisvesting	55
Hoofdstuk 1	Definities	55
Artikel 4.1	Definities	55
Hoofdstuk 2	Woningen	66
Afdeling 1	Eengezinswoningen	66
Artikel 4.2	Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning	66
Artikel 4.3	Samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen	68
Artikel 4.4	Verbod op functiewijzigingen bij te beschermen eengezinswoningen	69
Artikel 4.5	Handel in te beschermen eengezinswoningen	70
Artikel 4.6	Voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning	73
Artikel 4.7	Beperking op opdeling van eengezinswoningen	74
Afdeling 2	Schakelwoningen	74
Artikel 4.8	Voorwaarden waaraan een schakelwoning moet voldoen	74
Artikel 4.9	Verbod op het omvormen van een schakelwoning tot meerdere woningen	75
Artikel 4.10	Verbod op functiewijziging van een schakelwoning	76
Afdeling 3	Meergezinswoningen	77
Artikel 4.11	Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen	77
Artikel 4.12	Fietsenberging	79
Artikel 4.13	Afvalverzameling	80
Afdeling 4	Hospitawonen	82

Artikel 4.14	Geldigheidsduur van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een hospitawoning	82
Artikel 4.15	Domicilieverplichting van de eigenaar (zakelijk gerechtigde)	82
Afdeling 5	Samenstelling en afmetingen van de woningen	83
Artikel 4.16	Kamer in kamerwoning of hospitawoning	83
Artikel 4.17	Studio	84
Artikel 4.18	Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning	85
Artikel 4.19	Private buitenruimte	87
Afdeling 6	Natuurlijke verlichting – bereikbaarheid	88
Artikel 4.20	Natuurlijke verlichting	88
Artikel 4.21	Bereikbaarheid van woningen	90
Hoofdstuk 3	Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen	90
Afdeling 1	Algemene bepalingen voor het project	90
Artikel 4.22	Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning	90
Artikel 4.23	Minimum aantal units	91
Artikel 4.24	Conciërgewoning	92
Artikel 4.25	Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud	92
Artikel 4.26	Verplichte menging per project	94
Artikel 4.27	Minimale vrije hoogte	95
Artikel 4.28	Gemeenschappelijke fietsenberging	95
Artikel 4.29	Gemeenschappelijk afvallokaal	96
Afdeling 2	Studentenkamers en studentenstudio's	97
Artikel 4.30	Minimale oppervlakte	97
Artikel 4.31	Minimale voorzieningen	97
Artikel 4.32	Gemeenschappelijk sanitair	98
Artikel 4.33	Gemeenschappelijke keuken	99
Artikel 4.34	Gemeenschappelijke leefruimte	99
Artikel 4.35	Gemeenschappelijke leefkeuken	100
Afdeling 3	Studentenappartementen	101
Artikel 4.36	Samenstelling van een studentenappartement	101
Artikel 4.37	Afmetingen van een studentenappartement	102
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	102

Artikel 4.38	Afwijkingsmogelijkheid	102
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	103
Artikel 4.39	Bijlagen en extra motivatie	103
Artikel 4.40	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	105
Deel 5	Parkeren	107
Hoofdstuk 1	Definities	107
Artikel 5.1	Definities	107
Hoofdstuk 2	Parkeerplaatsen	107
Artikel 5.2	Openbare parkeerplaatsen gelegen binnen de R40 / N430	107
Artikel 5.3	Parkeerplaatsen binnen de P-route	108
BIJLAGEN		109
Bijlage 1:	Voorbeelddocument Aanstiplijst hemelwater	109
Bijlage 2:	kernwinkelgebied 9000 Gent: plan	111
Bijlage 3:	kernwinkelgebied 9000 Gent: lijst straten	112

Deel 1 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 1.1 Definities

Definitie	Toelichting
<u>horeca</u> : 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.	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.

Hoofdstuk 2 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is

Artikel 1.2 Vellen van bomen

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

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
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.	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,...).
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	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.

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
De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen: > Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij een of meerdere bomen worden geveld – 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,	

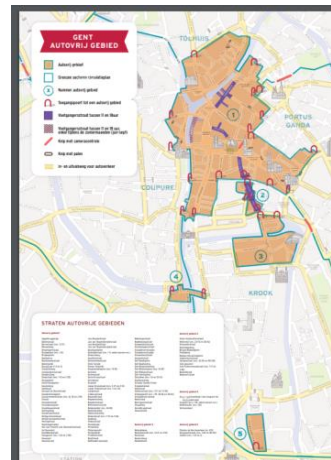
- moet bij de aanvraag een begeleidende nota worden gevoegd met een uiteenzetting van de reden voor het vellen van de bomen.
- > Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij een gedeelte van het gebouw wordt gewijzigd naar de functie horeca moeten de overige functies 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
<u>autovrij gebied</u>: 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.	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. Plan autovrij gebied: https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/a12cd380-3260-4cc2-b32c-33e675eea1bc



buurtparking: gebundelde autoparkeerplaatsen die deel uitmaken van de openbare weg en geclusterd zijn rond een centrale toegang.

Schematische weergave van een mogelijke buurtparking:



constructieve elementen: gebouwonderdelen die een wezenlijk deel uitmaken van de structuur van het gebouw.

Constructieve elementen zijn onder meer een balkon, een erker, een volledige geveluitbouw op een verdieping, maar ook een deurdorpel, een vast raamkader, een vensterbank, ...

<u>niet-constructieve elementen</u> : 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.	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, ...
<u>sorteerpunt</u> : een geheel van ondergrondse containers dat de normale huis- aan-huisophaling vervangt en bestaat uit verschillende inwerpzuiden voor huishoudelijk afval.	

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
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.	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. 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.

Bijkomende motivatie wijziging :

- Dit artikel is bedoeld om op terug te vallen als de impact op het openbaar domein te groot is. Onder de term 'gebouw' zit om het even welk gebouw, we maken geen onderscheid tussen functies.
- Een afwijkmogelijkheid is overbodig omdat het artikel geen gebod is en op zich algemeen en breed opgevat is.
- Kosten kunnen doorgerekend worden via een retributie- of belastingreglement.

Afdeling 2 Ondergrondse ruimtes, gevelmuren en uitsprongen

Artikel 2.3 Ondergrondse ruimtes

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

Bijkomende motivatie wijziging :

- Ondergrondse openbare nutsvoorzieningen van Fluvius of een gemeenschappelijke waterput beheerd door Farys of Stad Gent zijn geen 'ondergrondse ruimtes' maar technische infrastructuur en dus toegelaten.
- M.b.t. de afwijking:

- Voor de uitzonderlijke gevallen waarin we een ondergrondse ruimte wel toestaan, schrijven we een afwijking in. De nota '20171002 Toetsingskader van Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen m.b.t. ondergrondse constructies' is hiervoor het intern afwegingskader. Om de stedenbouwkundige vergunning uitvoerbaar te verklaren moet een opstalrecht op de ondergrond toegekend worden, vandaar de nadruk op 'mits akkoord van de wegbeheerder'.
- In de afwijkingsmogelijkheid maken we bewust geen expliciete vermelding van bepaalde voorwaarden. Mochten we dit koppelen aan bijvoorbeeld 'een belangrijke meerwaarde voor openbaar domein', dan gaat de discussie te veel over hoe dergelijke 'meerwaarde' moet worden geïnterpreteerd. Die meerwaarde is immers anders vanuit het oogpunt van de beheerder van het openbaar domein dan vanuit het oogpunt van de gebruiker of vanuit het project zelf.

Artikel 2.4 Fundering van gevelmuren

Voorschrift	Toelichting
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. Tot een diepte van 1 meter is een uitsprong van een fundering over de rooilijn verboden. Vanaf een diepte van 1 meter mag de uitsprong van de fundering maximum 15 centimeter bedragen.	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.

Bijkomende motivatie wijziging:

- We vullen het bestaande artikel 5 m.b.t. fundering van gevelmuren aan. We voegen de reden toe in de toelichting. De andere ondergrondse innames zijn ondergebracht in het nieuwe artikel 2.3 Ondergrondse ruimtes.
- Via de algemene afwijkingsmogelijkheid uit art.4.4.1 van de VCRO (beperkte afwijking op de afmetingen) kan een bredere fundering op een grotere diepte uitzonderlijk wel worden toegelaten.

Artikel 2.5 Contact met de straat (garage en garagepoorten)

Voorschrift	Toelichting
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.	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. 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. Ruimtes waarbij regelmatig contact mogelijk is, zijn ruimtes die vaak gebruikt worden door mensen en waar zij ook een tijd blijven. Voorbeelden hiervan zijn: > woonruimtes zoals een kamer, studio, woonkamer, keuken, slaapkamer, bureau, ontvangstruimte, ... > handelsruimtes, horecaruimtes, kantoorruimtes, vergaderzalen, gemeenschappelijke ruimtes in zorgvoorzieningen, ... 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.
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. ~~Het is verboden een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, wanneer de breedte van het perceel,~~	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. 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.

gemeten op de grens met de openbare weg, smaller is dan 7 meter	
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.	

Bijkomende motivatie wijziging

- Een gebouw zonder levendige gevel in een gesloten gevelrij wordt voortaan altijd verboden. We herwerkten dit artikel grondig om de doelstelling erachter meer naar voor te laten komen. Dat is duidelijker en effectiever dan enkel een verbod op garagepoorten bij smalle woningen. Een autogarage, onderdoorgang, ... is wel nog mogelijk voor percelen breder dan 7 meter.
- De eerste alinea van het bestaande artikel nl. dat 'een garage niet rechtstreeks mag uitgeven op een kamer of een studio' behouden we, maar verplaatsen we naar het deel IV 'Wonen en studentenhuisvesting'.
- Dit artikel betekent niet dat alle gebouwen die vandaag geen levendige plint of geen raam op het gelijkvloers hebben, nu moeten worden aangepast. Bij nieuwbouw, al dan niet na sloop van zo'n gebouw en bij verbouwingswerken of functiewijzigingen van dergelijke gebouwen waarbij ook aan de gevel wordt gewerkt (vb het wijzigen van gevelopeningen, het vervangen van een garage door een woonruimte, ...) moet de verbouwing wel voldoen aan de voorwaarden uit dit artikel

Artikel 2.6 Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes

Voorschrift	Toelichting
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. 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.	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. ~~Er wordt geen vergunningsplicht ingevoerd voor het plaatsen van rolluiken (en andere gevelafsluitingen) omdat dit nodeloos belastend is voor de bouwheer en voor de vergunningverlenende overheden.~~ Het plaatsen van gevelafsluitingen wordt wel verboden van zodra de etalage voor meer dan 60% onttrokken wordt aan het zicht van op de openbare weg.

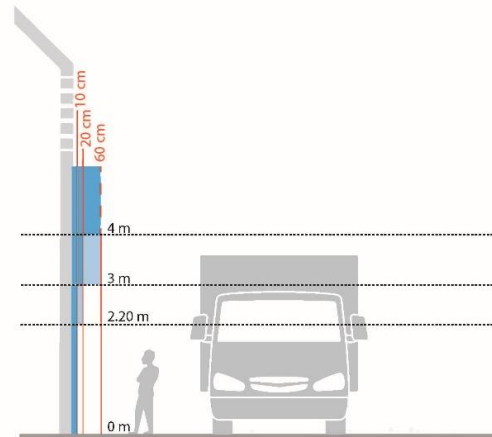
Bijkomende motivatie wijziging

Deze wijziging betreft een concrete vraag vanuit de Balie Bouwen omdat de alinea m.b.t. de vergunningsplicht verwarrend en intussen achterhaald is. Die motivatie dateert van vóór de verschillende wijzigingen aan het Vrijstellingsbesluit. Met betrekking tot voorgevels is de vergunningsplicht sindsdien verstrengd.

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg ~~het maaiveld waardoor de binnenruimte van een gebouw vergroot wordt~~

Voorschrift	Toelichting
Gebouwoonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: > 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	Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn. 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: > 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.

toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context



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

De hoogte boven het peil van het trottoir of van de openbare weg wordt gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn.

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.

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

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.

~~Dit artikel is enkel van toepassing op constructieve elementen van een gebouw die uitspringen ten opzichte van het gevelvlak, al dan niet over de volledige breedte van de gevel, waarbij de binnenruimte van dat gebouw vergroot wordt. Tot op een hoogte van 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen geen constructieve elementen uitspringen voorbij de rooilijn. Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximum 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn, en moeten zij minimum 60 centimeter (horizontaal gemeten) van de trottoirrand verwijderd blijven. Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen, voorbij de rooilijn, 60 centimeter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.~~

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

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.

Bijkomende motivatie wijziging

- Volgens de Brandweer zijn sommige plaatsen moeilijk bereikbaar door hinder van niet-constructieve elementen, die tot 60 centimeter breed zijn en tot op een hoogte van 3 meter hangen. Daarom beperken we ze tot maximaal 20 centimeter.
- We beoordelen afwijkingen onder andere op basis van de aanrijgevoeligheid, de bestaande toestand of de erfgoedwaarde van een gebouw. Dit is echter geen exhaustieve oplijsting. Dienst Wegen, Bruggen en Waterwegen verwacht niet veel afwijkingen, aangezien de dienst deze richtlijnen al lang in haar adviezen toepast en tot op vandaag weinig vragen tot afwijkingen krijgt.

Artikel 2.8 Openbare verlichting en tramleidingen

Voorschrift	Toelichting
Bij een nieuwe voorgevel of grondige verbouwingswerken aan een voorgevel op de rooilijn moet de gevelafwerking of de achterliggende draagmuur voldoende sterk zijn, 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.	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 voorgevels bevestigd. Bij werken aan een gevel of bij nieuwbouw na sloop moeten bestaande verankeringen 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.

Bijkomende motivatie wijziging

- Met dit nieuwe voorschrift ondervangen we alvast het grootste probleem op vandaag, namelijk dat het terughangen van een verlichtingsarmatuur niet meer mogelijk is. Als blijkt dat de nieuwe gevelafwerking niet over voldoende draagkracht beschikt, moet het lichtpunt bevestigd worden op het dragende binnenspouwblad.
- Een armatuur moet steeds terug gehangen kunnen worden en hetzelfde geldt voor tramleidingen. Bijkomend nemen we op dat daar waar een verlichtingspaal staat, die moet kunnen vervangen worden door een armatuur om zo minder obstakels te hebben op het openbaar domein. De bestaande toestand (hoogte en ritmiek) is in dit geval de enige voldoende duidelijke referentie om te kunnen bepalen waaraan een aanvraag moet aan voldoen m.b.t de positie van de armaturen.
- De Lijn hanteert hetzelfde principe. Dat geldt uiteraard enkel in straten waar tramleidingen liggen of gepland zijn. Bestaande verankeringspunten moeten ook kunnen worden teruggeplaatst. Voor nieuwe is maatwerk nodig. Elk gebouw ontwerpen op eventueel toekomstige verankeringspunten voor tramleidingen is buitenproportioneel en niet nodig.
- De Stad wenst zo weinig mogelijk bijkomende palen op het openbaar domein. Het is echter onmogelijk om op voorhand in te spelen op elke mogelijke herinrichting. Voor architecten moet het duidelijk zijn dat het om een theoretische mogelijkheid gaat. Daarom mag de vereiste niet te ver gaan, willen we geen buitenproportionele eisen stellen.

- De functioneel-technische vereisten zijn bewust niet exhaustief omschreven, enerzijds om het niet te technisch te maken en anderzijds omdat het sowieso niet controleerbaar is in een bouwaanvraag.
- Het aanrekenen van kosten moet via een belasting- of retributiereglement gebeuren. De stad draagt de kosten voor de plaatsing van gevellichten tegen de gevels. Fluvius voert deze werken in onze opdracht uit. De aangelande heeft geen kosten, tenzij de verplaatsing op zijn verzoek gebeurt.

Afdeling 3 Opritten en bereikbaarheid van gebouwen

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

Voorschrift	Toelichting
Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.	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. 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 kleinhandelzaken 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.
Bij nieuwbouw, al dan niet na sloop, bij grondige verbouwingswerken en bij aanpassingen van de omgevingsaanleg op privaat terrein zijn deze voorschriften van toepassing en kan het aantal opritten of de breedte ervan ter hoogte van de rooilijn dus worden beperkt op basis van deze verordenende voorschriften.	

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.

Opritten van aanpalende onroerende goederen mogen gebundeld worden tot één oprit. In dit geval geldt een maximum van 3 meter per onroerend goed.

Vanaf 20 parkeerplaatsen op één onroerend goed kan een oprit toegestaan worden van maximaal 6 meter breed of

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.

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.

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

twee opritten van 3 meter met een groene tussenruimte van minimaal 6 meter. Als de oprit een groene berm doorkruist moet de oprit minstens 2 onverharde meter van de zijdelingse perceelsgrens blijven. Opritten van aanpalende onroerende goederen mogen gebundeld worden. In dit geval geldt een maximum van 3 meter per onroerend goed.	uitzondering voor dergelijke grotere projecten. De breedte wordt wel beperkt, zodat er geen onnodige verharding wordt aangelegd.
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. 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.	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.
Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.	

Bijkomende motivatie wijziging :

- Voor dit artikel baseren we ons op IPOD II. Elke oprit legt een hypotheek op een degelijke inrichting van het openbaar domein. Daarom beperken we het aantal opritten en de breedte ervan. Op die manier beperken we indirect ook de verhardingsgraad op privaat terrein en bijvoorbeeld ook van bermen. In de toelichting wordt wel verduidelijkt dat dit artikel enkel uitspraak doet over de breedte ter hoogte van de rooilijn en dus niets zegt over de breedte achter de rooilijn op privaat terrein, die breedte moet wel beperkt worden op basis van artikel 3.2 ABR
- Op vraag van NorthSeaPort en Voka wordt het zeehavengebied buiten het toepassingsgebied van dit artikel gehouden. De schaal en aard van de bedrijven daar maken maatwerk nodig en hiervoor volstaan de standaardmaten uit IPOD II niet altijd. De wegen in de haven zijn in beheer van NSP zodat die ook instaat voor een veilige inrichting en het vermijden van conflictpunten tussen verschillende weggebruikers
- We voegen een alinea toe die aangeeft wanneer dit artikel van toepassing is. Een bestaande oprit naar het openbaar domein is geen absoluut verworven recht. Bij nieuwbouw, al dan niet na sloop, bij grondige verbouwingenwerken 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. Bij heraanleg van het openbaar domein zelf wordt de rechtmatig tot stand gekomen toestand als basis genomen voor de heraanleg van het gedeelte van de oprit ter hoogte van de rooilijn. Een (tweede) oprit die nooit expliciet vergund werd en niet als strikt noodzakelijk wordt beschouwd in de zin van het vrijstellingsbesluit, is niet rechtmatig tot stand gekomen en doet ook geen rechten ontstaan bij heraanleg van het openbaar domein.

- We bepalen de afstand tot de perceelsgrens om een onverharde tussenruimte te garanderen. In denser gebied is dat niet altijd mogelijk. Daarom geldt deze verplichting enkel als er sprake is van groene bermen.
- We stimuleren een gecombineerde in- en uitrit van gebouwen omdat hierdoor het 'aaneengroeien' van opritten wordt vermeden. We moedigen een gezamenlijke oprit dus aan, eerder dan twee aparte met een strook van 2 meter ertussen.
- Het artikel is van toepassing op alle functies, dus niet louter op woongebouwen. De omvang van de oprit hangt meer af van het gebruik dan van de functie. We bepalen de uitzonderingen daarom vooral op basis van de verkeersbewegingen die de oprit ontsluit. Er zijn twee uitzonderingen voorzien:
 - o voor opritten die meer dan 20 parkeerplaatsen ontsluiten.
De norm ligt op 20 omdat we veronderstellen dat voertuigen elkaar in dat geval zullen kruisen. Dan zijn twee aparte smallere toegangen soms meer geschikt om het in- en uitrijdend verkeer te scheiden.
 - o voor sites waarbij het vrachtverkeer op eigen terrein wordt afgewikkeld, bijvoorbeeld voor het laden en lossen of voor het op- en afrijden met grotere voertuigen. Ook landbouwbedrijven kunnen gebruik maken van deze uitzondering.
- naast de uitzonderingen waarvoor al in de voorschriften een extra en/of een bredere oprit is toegelaten, wordt ook een afwijkingsbepaling op gemotiveerd voorzien, die kan bijvoorbeeld gehanteerd worden om bij heel grote bedrijfssites meerdere in- en uitritten toe te staan

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 vlakkere zone om zich op een veilige manier op de openbare weg te begeven.

Bijkomende motivatie wijziging :

- We formuleren het artikel zo dat het van toepassing is op alle opritten met een helling. Het gaat dus niet louter om de toegang naar ondergrondse garages, hoewel dat het meeste voorkomt. Omdat het zowel om parkings als opritten kan gaan, is sprake van een omhoog én een omlaag rijdende auto.
- In de adviezen is steeds sprake van 'minstens 5 meter'. Dit schept in een verordening verwarring aangezien we slechts de eerste 5 meter vanaf de rooilijn willen reglementeren. Er is geen probleem als over een grotere afstand een kleine helling voorzien wordt, dat valt buiten het reglement.

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

Voorschrift	Toelichting
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. Brandweewegen worden niet gevat door dit artikel.	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. 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. 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.

Bijkomende motivatie wijziging :

- *Hoewel voor dergelijke toegangen altijd toelating nodig is van de beheerder/eigenaar van het openbare park of de buurtparking, voorzien we hiervoor toch een nieuw artikel. De impact ervan is immers heel groot. Het moet duidelijk zijn dat het feit dat een perceel paalt aan een park of een buurtparking geen recht geeft op het creëren van een oprit of private toegang voor motorvoertuigen vanaf dat park of die buurtparking.*
- *Het begrip motorvoertuigen is gedefinieerd in de wegcode, we vermelden expliciet motorvoertuigen omdat die verharding en een oprit met een zekere breedte vereisen. Dit artikel doet geen uitspraak over de haalbaarheid of wenselijkheid van poortjes of andere openingen in tuilmuren of hagen op de grens met een openbaar park of een buurtparking.*

Artikel 2.12 Opritten van private parkeerplaatsen uitvend op het **autovrij gebied voetgangersgebied**

Voorschrift	Toelichting
Het is verboden bijkomende opritten naar op privaat terrein gelegen autoparkeerplaatsen aan te leggen die uitvenden 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.

~~Het is verboden opritten van op privaat terrein gelegen parkeerplaatsen aan te leggen die uitgeven op straten en pleinen behorend tot het voetgangersgebied, tenzij de oprit toegang geeft tot een woonfunctie of een toeristische verblijfsaccommodatie. Het voetgangersgebied is het gedeelte van het grondgebied van Gent dat als voetgangersgebied is afgebakend met de verkeersborden F 103 en F 105.~~

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

Bijkomende motivatie wijziging :

- Het autovrij gebied is geen 'voetgangerszone' cfr de wegcode dus een aanpassing van die terminologie drong zich op.
- Dit artikel is een verstrenging van het huidige artikel rond de opritten. We motiveren die verstrenging op basis van het Parkeerplan, waarin dit als doelstelling van het autovrij gebied is omschreven. Een van de doelen van het circulatieplan '17 was het weren van doorgaand verkeer om de bereikbaarheid voor fietsers, openbaar vervoer én bestemmingsverkeer per auto te verbeteren. Een ander doel was het verhogen van de (verkeers)leefbaarheid in de (uitgebreide) autovrije gebieden. Deze doelen werden bereikt door het invoeren van verkeersfilters en verboden doorgangen op assen met veel doorgaand verkeer en door verschillende strategische uitbreidingen van de autovrije gebieden. Het toegangsbeleid voor de autovrije gebieden werd verstrengd om verkeer dat geen bestemming heeft in een autovrij gebied een halt toe te roepen. Metingen hebben aangetoond dat wie een vergunning voor een autovrij gebied heeft, die ook gebruikt om de binnenstad te doorkruisen via de autovrije gebieden zonder er een bestemming te hebben. Dat maakt dat er omzichtig moet worden omgesprongen met het toekennen van vergunningen. Elke nieuwe vergunning betekent meer bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer in de autovrije gebieden en tast bijgevolg het verblijfskarakter en de veiligheid aan.

Artikel 2.13 Niveauverschillen opvangen op eigen terrein

Voorschrift	Toelichting
Elk niveauverschil tussen een privaat perceel en de openbare weg moet in eerste instantie en zeker bij nieuwbouw opgelost worden door het niveauverschil op het privaat terrein weg te werken. Het aanbrengen van een vaste constructie zoals een trap of een vaste helling op de openbare weg om het	Grote percelen of percelen die aan meerdere straten palen, vertonen dikwijls op het eigen terrein niveauverschillen. Deze niveauverschillen 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.

niveaoverschil naar het private perceel of gebouw weg te werken, is dus verboden. 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.	Dit kan bijvoorbeeld tot gevolg hebben dat het niet mogelijk is om met één uniforme vloerpad te werken. Qua afwerkingspeil moet het bestaande niveau van het openbaar domein op alle grenzen van het terrein gerespecteerd worden. 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. Dit artikel doet geen afbreuk aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.
Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.	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.

Afdeling 4 Sorteerpunt bij grote woonprojecten

Artikel 2.14 Sorteerpunt

Voorschrift	Toelichting
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	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 sluikestort en de afvalophaler kan beter controle uitoefenen.

over een sorteerpunt in beheer van de door de Stad Gent erkende afvalophaler.	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. 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. 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.
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 een gemeenschappelijk afvallokaal overeenkomstig de voorwaarden in artikel 4.13 van deze verordening.	In bepaalde gevallen zijn ondergrondse containers niet mogelijk, noch op openbaar noch op privaat domein: > 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. > De inpassing in het openbaar domein is niet mogelijk én op privaat domein is de plaatsing van de containers onmogelijk. 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.
Ook de afvalophaler kan beslissen dat geen sorteerpunt voorzien moet worden.	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.

Bijkomende motivatie wijziging :

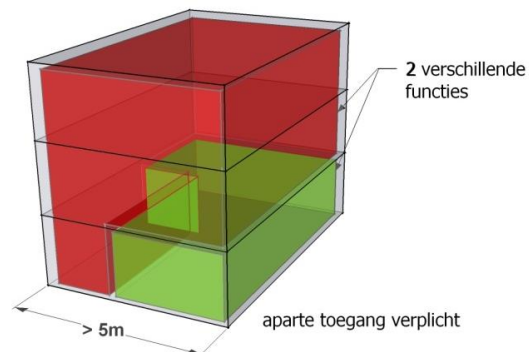
- Een afvallokaal is wat achterhaald, zeker voor grote gebouwen, en vanuit Ivago wil men meer handvaten om te zorgen dat de afvalaanbieding correct gebeurt. Sorteerpunten zijn daar een oplossing voor. We voegen geen technische details toe om te vermijden dat het ABR moet aangepast worden aan toekomstige afvalopphaalsystemen.
- De sorteerpunten moeten bereikbaar zijn voor de afvalophaler, bij voorkeur vanop het openbaar domein. Als containers op privaat domein gebouwd worden, moeten die containers zelf overgedragen worden aan Ivago tegen een symbolische euro en blijft de grond privaat.
- Het artikel betreft enkel de functie 'wonen'. Bij de andere functies speelt de vrije markt. Het is overigens niet de bedoeling dat private bedrijven her en der ondergrondse containers gaan plaatsen op het openbaar domein.
- Voor minder dan 50 woonentiteiten zijn de vaste kosten van zo'n sorteerpunt te hoog voor Ivago. Als men toch kiest voor een sorteerpunt met minder dan 50 woonentiteiten kan dat rendabel worden als de bestaande huizen in de straat er ook in mee stappen.
- We beperken het voorschrift niet tot autoluwe projecten. Het begrip autoluwe is moeilijk sluitend te omschrijven. Bovendien leidt zo'n beperking tot een wat overbodig voorschrift. In autoluwe projecten is het immers evident dat er gewerkt wordt met sorteerpunten. Ook missen we daarmee heel wat gemengde en grotere projecten (die niet of niet volledig autoluwe worden ontworpen), terwijl de aanleg van sorteerpunten daar vandaag al gebeurt.
- Naast de gemotiveerde afwijking op initiatief van een bouwheer, voegen we ook toe dat de Ivago zelf ook kan beslissen dat een sorteerpunt toch niet voorzien moet worden, bijvoorbeeld om redenen van rendabiliteit.

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
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.	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. 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.

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.



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.

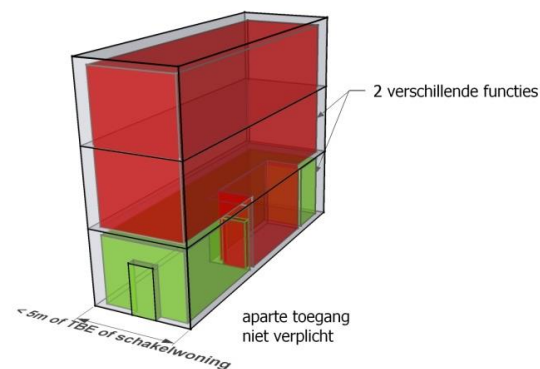
Dit voorschrift beoogt tevens scheeftrekkingen uit het verleden te corrigeren, maar dan enkel in de gevallen van verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast.

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

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

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.

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	Toelichting
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.	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	Toelichting
De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken.	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
De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen: > 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
<u>horeca</u> : 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.	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.
<u>verwarmingstoestellen</u> : elk technisch toestel waarin brandstoffen worden verbrand teneinde de aldus opgewekte warmte te gebruiken.	
<u>verwarmingstoestel type C</u> : een toestel waarvan de verbrandingskring (luchtoevoer, verbrandingskamer, warmtewisselaar en afvoer van de verbrandingsproducten) gesloten is ten opzichte van de opstellingsruimte.	

<u>privaat afvoerstelsel van hemelwater</u>: het geheel van afvoerleidingen, hemelwaterput, infiltratie- en buffervoorzieningen dat instaat voor de opvang, buffering, infiltratie en (vertraagde) afvoer van het hemelwater.	
<u>zoneringsplan</u>: 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)	

Hoofdstuk 2 Voorschriften met betrekking tot afvalwater en hemelwater

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen

Voorschrift	Toelichting
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.	Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.

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

Voorschrift	Toelichting
Dit artikel is van toepassing op de waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten. Het is verboden om > 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; het stromingsprofiel van de waterloop of de gracht te wijzigen.	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.
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. Het is verboden om afvalwater- of hemelwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing.	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. 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.

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.
§1 Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel 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.	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: > 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
§2 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater 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.	
§3 Lozingspunt van het afvoerstelsel voor hemelwater 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.	

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.
De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150 millimeter (voor gres buizen) of 160 millimeter (voor kunststofbuizen). 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. 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. Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden.	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.

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

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

Voorschrift	Toelichting
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.	De plaatsing van een septische put wordt vanuit rioleringstechnisch 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. 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.
Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting	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:

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
Ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen aan een bestaand gebouw, waarvan de totale oppervlakte van het gebouw in de nieuwe toestand groter dan 40 m² is. Gebouwen die volledig voorzien zijn van een groendak hoeven geen hemelwaterput te hebben.	Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater - kortweg de gewestelijke hemelwaterverordening - is slechts van toepassing voor nieuwbouw en herbouw. Verbouwingen worden niet gevat. In Gent is 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. 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'. 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. Naar analogie met artikel 9 §2 van de gewestelijke hemelwaterverordening worden gebouwen die volledig voorzien zijn van een groendak vrijgesteld. In de praktijk worden groendaken aangelegd bij daken met een hellingsgraad tot maximaal 15 graden. 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.

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.	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.
Volgende inhoud moet voorzien worden voor de hemelwaterput: > 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. Delen van gebouwen die een groendak hebben, tellen niet mee bij de berekening van de minimale inhoud van de hemelwaterput.	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. We hanteren de minimale inhoud voor eengezinswoningen uit de gewestelijke hemelwaterverordening ook bij verbouwingen. Ook voor andere dan eengezinswoningen nemen we de wijze van berekenen van de gewestelijke hemelwaterverordening over. 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. 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.
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.	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 afwijkingsmogelijkheid gebruik gemaakt worden indien nodig. Ook bij verbouwingen is afwijken omwille van dezelfde redenen mogelijk.
De hemelwaterput moet uitgerust worden met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen	Deze verplichting is identiek aan die uit de gewestelijke verordening voor nieuwbouw en herbouw.

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.

Bijkomende motivatie wijziging :

- Een beperkte aanpassing van dit artikel is noodzakelijk om het in overeenstemming te brengen met de principes van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvulling heeft enkel betrekking op art.9§1, de verplichtingen met betrekking tot hemelwaterputten. Art. 9 §2, waarin staat dat een hemelwaterput niet hoeft als er een groendak aanwezig is, blijft integraal gelden. Er is immers geen hiërarchie: een groendak en hemelwaterput met hergebruik zijn evenwaardige keuzes. De huidige tekst van het ABR is op dat vlak niet sluitend, vandaar deze verduidelijking en zelfs aanvulling.
- De ondergrens van 40 meter² roept ook vaak vragen op. Daarom verduidelijken we die hier. De ondergrens geldt voor elk type gebouw. Bij verbouwingen slaat die 40 meter² bovendien op de totale oppervlakte bestaand en nieuw, niet enkel op de uitbreiding.
- In de toelichting verduidelijken we wat we bedoelen met ‘verbouwingen waarbij het afvoerstelsel kan worden aangepast’, naar analogie met de verplichtingen voor het voorzien van een gescheiden stelsel en van een septische put.
- Voor de berekening van het volume van de hemelwaterput voeren we wel een kleine wijziging door in functie van de eenvoud en uniformiteit. Bij verbouwingen houden we nu met de totale dakoppervlakte rekening in plaats van met de helft. Voor eengezinswoningen verandert dit niets, want het minimale volume van de hemelwaterput voor een verbouwing bedraagt al hetzelfde als bij nieuwbouw. Enkel voor verbouwingen van andere dan eengezinswoningen met een dakoppervlakte tot en met 100 meter² is dit strenger, maar hergebruikmogelijkheden wegen bij deze functies door. De impact van de wijziging is dus eerder beperkt. Bovendien betreft het enkel een verstrenging van het volume en gaat het niet over het al dan niet moeten plaatsen van een hemelwaterput. De wijziging betekent een vereenvoudiging en is in lijn met de ambities rond klimaatadaptaties van de Stad.
- De gewestelijke verordening hemelwater is intussen gewijzigd, maar die wijzigingen zijn nog niet van kracht. De beperkte aanpassingen aan dit artikel hebben vooral een verduidelijking tot doel en een betere afstemming met artikel 3.8. De aanpassing van het ABR aan de nieuwe gewestelijke verordening kan niet zonder meer meegenomen worden aangezien dit geen deel was van de besluitvorming, noch het openbaar onderzoek. Dit zal via een aparte procedure gebeuren. In afwachting daarvan en zolang de gewestelijke verordening nog niet van kracht is, kan de nu voorgestelde wijziging van artikel 3.7 toegepast worden

Artikel 3.8 Groendak

Voorschrift	Toelichting
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. Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld. 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.	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. 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. 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.
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.	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.
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 infiltreert, worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.	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. 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.
Deze verplichting geldt niet voor eengezinswoningen met een dakoppervlakte tot en met 100 m² die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater.	Eengezinswoningen zijn verplicht uit te rusten met een hemelwaterput van minstens 5.000l, wat overeenstemt met een aangesloten dakoppervlakte van 100 m². Voor de dakoppervlakte die aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik is dus geen groendak nodig.

	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. 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.
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.	Onder 'alle andere gebouwen' wordt onder meer verstaan: meergezinswoningen, bedrijfsgebouwen en -constructies, gemeenschapsvoorzieningen, ... De dakoppervlakte kan zowel met een hemelwaterput als met een groendak gecompenseerd worden. De inhoud van een hemelwaterput is bepaald in artikel 3.7. 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. Voor eengezinswoningen is volgens de gewestelijke verordening altijd een grotere hemelwaterput toegelaten. 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. Voorbeelden van activiteiten waarbij hemelwaterhergebruik goed mogelijk is, zijn: - gebruik voor sanitair, onderhoud, ...: een- en meergezinswoningen, kantoren, scholen - bedrijfsactiviteit: carwash, loods en bij tuinbouwbedrijven 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.
Mits het wordt aangetoond in de aanvraag, vervalt de verplichting om een groendak te plaatsen voor	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

bedrijfsgebouwen en -constructies en voor gemeenschapsvoorzieningen, in volgende gevallen: 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.	aanstijpt 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. 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 klimaattoegpunt eveneens wenselijk is. 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.
2° voor dakdelen boven transformatoren	Op advies van de brandweer is een groendak niet verplicht op transformatorhuisjes of die dakdelen boven de technische ruimte van transformatoren.
3° silo's	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.
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.
~~Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kunnen bedrijfsgebouwen en constructies opgericht voor activiteiten of functies die weinig of geen hergebruik van hemelwater toelaten, eveneens worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.~~	~~Magazijnen, opslagplaatsen, silo's en andere gebouwen waar hergebruik niet of slechts beperkt mogelijk is en die vaak over grote dakoppervlaktes beschikken, worden niet langer verplicht om hun platte daken als groendak aan te leggen. Voor die gebouwen volstaat het om te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater.~~

Bijkomende motivatie wijziging :

- Naar analogie met het artikel rond de verplichte hemelwaterput, passen we ook het artikel rond het groendak aan. Met deze verduidelijkingen en aanpassingen bevestigen we de evenwaardigheid van groendak en hemelwaterput met hergebruik. Het basisprincipe is dat er geen groendak nodig is als het hemelwaterhergebruik of de dakoppervlakte te klein is en er natuurlijke infiltratie is. Net zoals in de gewestelijke verordening blijft er in het ABR een

- keuzevrijheid tussen een hemelwaterput en een groendak. Art. 9§2 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening blijft van kracht, maar er gelden bijkomende voorwaarden voor eengezinswoningen groter dan 100 m² en andere gebouwen.
- We optimaliseren ook de toelichting omdat het dan duidelijker wordt dat die 40 m² over nieuwe dakoppervlakte gaat. In het artikel m.b.t. de aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening betreft het bij een grondige verbouwing ook de bestaande dakoppervlakte. De ondergrens van 40 m² verschilt dus in deze twee artikelen.
 - Daarnaast herwerken en verfijnen we de afwijkingsbepaling. De praktijkervaring wijst uit dat de huidige afwijkingsbepaling aanpassing vraagt omdat:
 - o de huidige toelichting verder gaat dan het voorschrift zelf. Aanscherping is nodig want afwijken is de norm, wat ingaat tegen de ambities inzake klimaatadaptatie.
 - o meerkosten het meest gehanteerde motief is voor afwijking en daarom objectivering nodig is
 - o het niet duidelijk is waarom enkel voor bedrijfsgebouwen een afwijking mogelijk is en niet voor andere gebouwen met grote overspanningen zoals een sporthal, landbouwbedrijfsgebouw, expohal,...
 - o er te veel ruimte is voor interpretatie en discussie, waardoor er nood is aan differentiatie binnen de afwijkingsbepaling
 - In plaats van één specifieke afwijkingsbepaling nemen we nu enkele uitzonderingsbepalingen op die dus altijd gelden en niet expliciet gemotiveerd moeten worden. Tegelijk blijft een gemotiveerde afwijkingsmogelijkheid behouden.
 - Uitzonderings- en afwijkingsmogelijkheden:
 - o We houden de afwijkingsmogelijkheden zuiver en helder en geven geen opsomming van allerlei kleinere constructies zoals carports en fietsenstallingen omdat deze doorgaans natuurlijk kunnen infiltreren of voorzien worden van een groendak.
 - o De uitzondering voor daken van bedrijfsgebouwen of gemeenschapsvoorzieningen met grote overspanningen die groter zijn dan 3.000 m² geldt ook voor andere soorten gebouwen dan industriebouw zoals een sporthal, feestzaal, landbouwbedrijf, ... Er is een voorwaardelijke uitzondering ingevoegd om te beletten dat men niets meer moet doen in geval het dak groter is dan 3000 m². Die daken zijn immers ook zeer bruikbaar om in te zetten voor groene energie, zoals zonnepanelen.
 - o bij de vierde uitzondering (daken van bedrijfsgebouwen of gemeenschapsvoorzieningen met grote overspanningen en groter dan 3.000 m²) is het inzetten van zonnepanelen of – collectoren niet nadere gepreciseerd omdat we hier niet voor een maximale inzet van het dak met PV of andere energieopwekkende systemen vragen. Het bedrijf kan hier kiezen voor een installatie die kosten-baten het meest gunstige is, ook al wordt daarmee niet de volledige dakoppervlakte benut. Vermits bepaalde vaste kosten gelijk blijven bij weinig of veel PV-panelen en de installatiekost per kWh vermindert naarmate meer panelen worden aangelegd, is de kans klein dat ze voor het minimale scenario gaan.
 - o Naast de uitzonderingen schrijven we nog een afwijkingsmogelijkheid in voor die gevallen die omwille van andere redenen geen groendak kunnen voorzien. Dit laatste vraagt wel een beoordeling, waardoor we dit niet benoemen als uitzonderingen maar als een afwijkingsmogelijkheid. Een gemotiveerd verzoek is nodig.
 - Bij wonen is sprake van de mogelijke combinatie van zonnepanelen en groendaken maar niet van een vrijstelling. Bij eengezinswoningen is het gebruik van hemelwater vaak veel gemakkelijker dan bij bedrijven. Daarom worden meer uitzonderingen toegestaan bij bedrijven, onder andere voor zonnepanelen. Het is belangrijk dat de aanvrager motiveert en aantoont dat hij onder de uitzonderingen valt omdat de voorwaarden waaraan moet voldaan zijn (in de uitzonderingen) niet steeds verplicht aangeduid moeten worden op het plan.

- We komen tegemoet aan de bezorgdheid dat men zonnepanelen zou leggen om geen groendak te moeten leggen (= misbruik van de uitzondering) door te schrijven 'dat eerst alle andere dakoppervlakte maximaal moet benut worden'.
- De gewestelijke verordening hemelwater is intussen gewijzigd, maar die wijzigingen zijn nog niet van kracht. De aanpassing van het ABR aan de nieuwe gewestelijke verordening kan niet zonder meer meegenomen worden aangezien dit geen deel was van de besluitvorming, noch het openbaar onderzoek. Dit zal via een aparte procedure gebeuren. In afwachting daarvan en zolang de gewestelijke verordening nog niet van kracht is, kan de nu voorgestelde wijziging van artikel 3.8 toegepast worden

Hoofdstuk 3 Voorschriften om milieuhinder te beperken

Artikel 3.9 Afvalruimte bij horecazaken

Voorschrift	Toelichting
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. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.	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.

Bijkomende motivatie wijziging

- Uit de praktijkervaring van Dienst Toezicht, Bouwen en Milieu blijkt dat horecazaken te vaak afval op het openbaar domein stockeren. Vandaar deze toevoeging voor nieuwe horecazaken of voor zaken die willen uitbreiden.
- De ruimte mag ook voor andere doeleinden gebruikt worden dan voor afval. De afvalberging mag zich binnen of buiten bevinden, als het maar niet op het openbaar domein is.
- De afwijkingsbepaling wordt bewust beperkt tot de minimale oppervlakte. Afwijken van die oppervlakte kan dus, afwijken op de verplichting niet.

Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen

Voorschrift	Toelichting
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. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. 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 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.	Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van lucht of dampen die voortkomen uit het bedrijfsmatig bereiden van eetwaren.

Artikel 3.11 Afvoerkanalen verbrandingsgassen

Voorschrift	Toelichting
-------------	-------------

Verbrandingsgassen van een open haard of verwarmings-toestellen moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. 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.	Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van verbrandingsgassen afkomstig van een open haard met of zonder inbouwcassette. Deze verwarmingstoestellen hebben immers een afvoer die rook-, roet- of geurhinder kunnen genereren.
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
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.
- > 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
De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen: > 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
<u>woning</u>: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van 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.	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.

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.

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

~~Om die reden wordt een verbod op de verkoop (of overdracht van andere zakelijke rechten) van individuele units expliciet opgenomen in dit bouwreglement. Het is immers wenselijk om de eigendom van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie in één hand te houden. (zie verder artikel 4.26).~~

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.

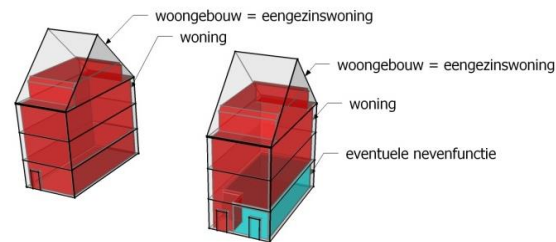
Dat het om gemeenschapsvoorzieningen gaat, heeft tot gevolg dat voor een functiewijziging naar wonen - die automatisch plaatsvindt van zodra de inrichting niet meer beantwoordt aan de onder uitzondering c) vermelde voorwaarden - een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, én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

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

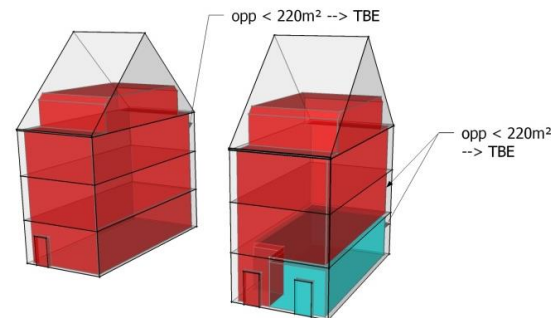
eengezinswoning: gebouw bestaande uit één woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een woongebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig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

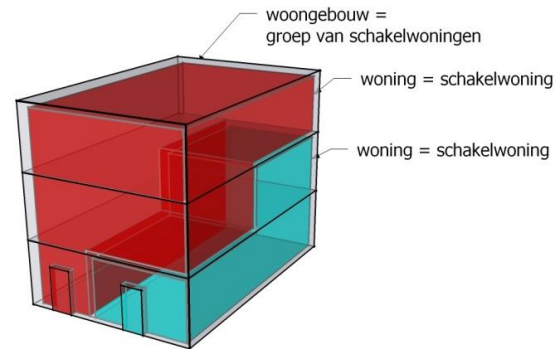
Woningen kleiner dan 220m² blijven behouden als eengezinswoningen. Dit zijn comfortabele, ruime stadswoningen voor gezinnen met kinderen. Deze woningen wil de Stad Gent maximaal behouden en behouden voor verdere opdeling naar kleinere entiteiten.



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.

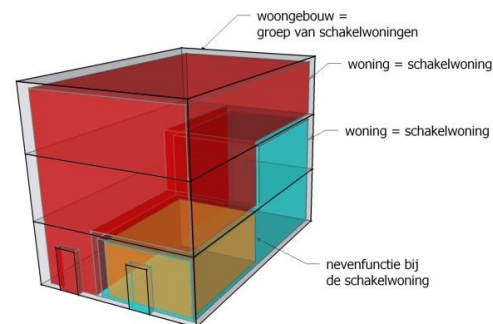
Wordt ook beschouwd als een schakelwoning: een schakelwoning met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van de schakelwoning beslaat, en waarbij de rest van de schakelwoning volledig wordt ingenomen door één woning.



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).



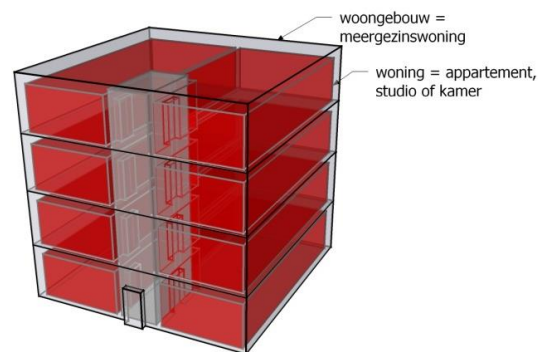
<u>hospitawoning</u>: een zelfstandige woning waarbij de eigenaar (of houder van een zakelijk recht) zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning maar tegelijk één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin van de eigenaar (of zakelijk rechthouder).	
<u>appartement</u>: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.	
<u>studio</u>: zelfstandige woning ~~in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen~~ 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.~~	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.
<u>kamer</u>: 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 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.

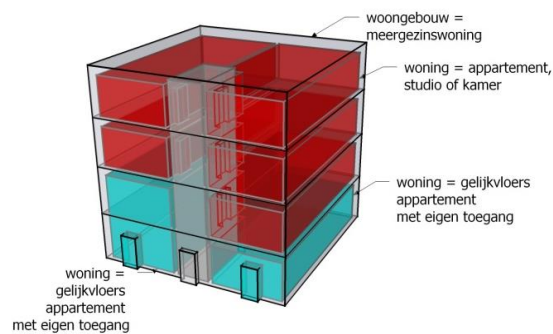
meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woningen, uitgezonderd schakelwoningen.

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.



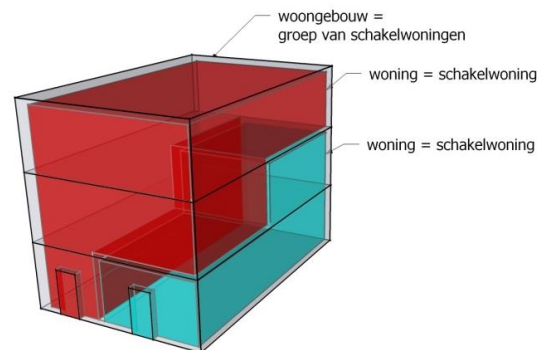
Schakelwoningen leunen als woonvorm veeleer aan bij eengezinswoningen, hoewel zij er als begrip niet mee samenvallen. Om die reden is het noodzakelijk om schakelwoningen expliciet uit te sluiten van het begrip meergezinswoning.

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.



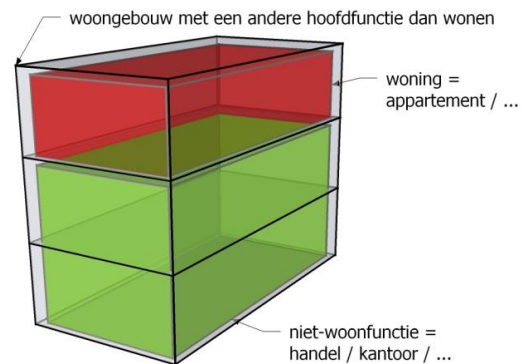
kamerwoning: een woongebouw waarin één of meer kamers, zoals **hiervoor** omschreven, aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of woningtypes in het gebouw aanwezig zijn.

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.



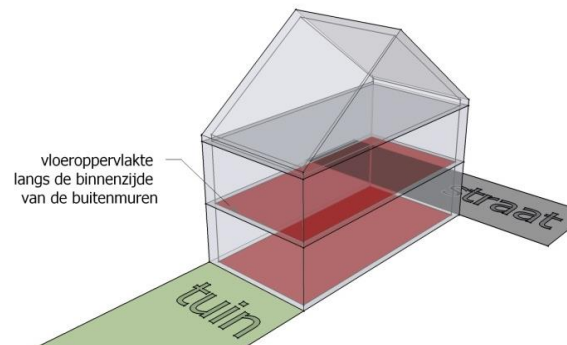
netto vloeroppervlakte van een woongebouw (NVO woongebouw): de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen.

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.

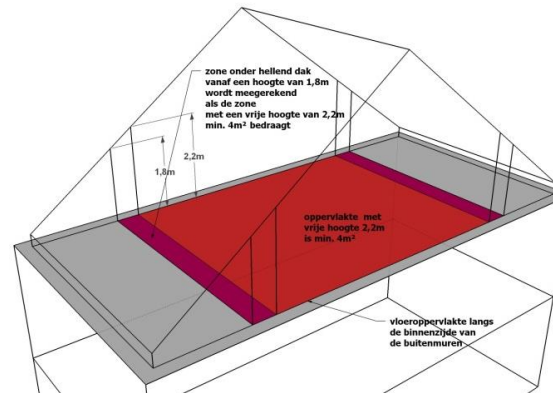
De vloeroppervlakte wordt gemeten langs de binnenzijde van de buitenmuren of de vergelijkbare bouwdelen die het gebouw begrenzen.



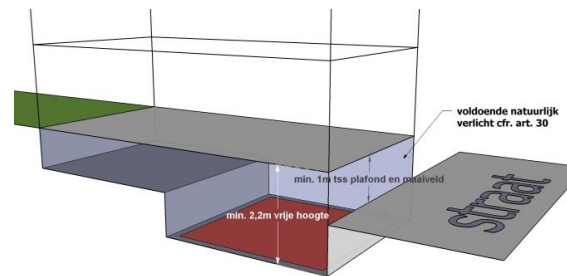
Kelders mogen pas in rekening gebracht worden als ze een vrije hoogte hebben van 2.2m, het plafond minimum 1m boven het maaiveld uitsteekt, en ze voldoende natuurlijk verlicht zijn cfr. artikel 4.20.

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

De ruimte onder een hellend dak moet over een oppervlakte van 4m^2 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.



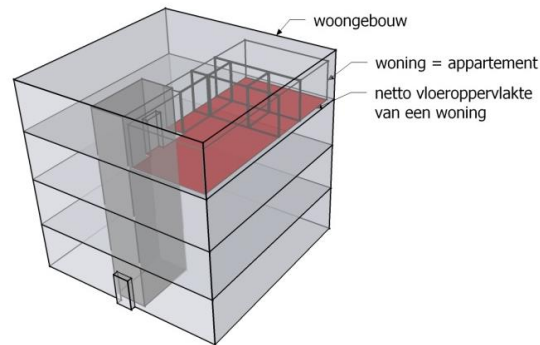
Voor kelders geldt een minimale vrije hoogte van 2.2m, maar daar wordt bovendien rekening gehouden met de natuurlijke verlichting: het plafond moet min. 1m boven het maaiveld uitkomen, en er moet voldoende natuurlijk licht zijn (zie artikel 4.20).



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

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).
<u>studentenstudio</u> : 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).
<u>studentenappartement</u> : 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.

Bijkomende motivatie wijziging

- *Aanpassing begrip studio: volgens het huidige ABR is een studio enkel mogelijk als onderdeel van een meergezinswoning, niet als zelfstandige woning. Dit is echter onnodig beperkend. Zo wordt in het kader van de mobiele mantelzorgwoning én bij grondige verbouwing of herbouw van compacte kleinschalige woningen zoals beluikhuisjes, soms ook met een studio-typologie gewerkt. Daarbij vormen alle ruimten (behalve de sanitaire cel) één geheel. Dit geheel bevindt zich ofwel op één niveau, ofwel ontstaat het door een trap en wanden open te werken en zo openheid te creëren. Voor vernieuwbouw van beluikhuisjes of voor een semi-zelfstandige woning zoals de mobiele zorgwoning is het te verantwoorden en zelfs beter om te kiezen voor een studio-typologie.*

- Door de gewijzigde definitie van een studio hebben de tekeningen van een appartement/studio nog weinig meerwaarde. We stellen voor deze achterwege te laten. Zo kan een appartement even goed een duplex zijn, of kan een studio dus ook een zelfstandige woning zijn.
- Aanpassing begrip kookgelegenheid: in het huidige ABR wordt zowel het begrip 'kookruimte' als 'kookgelegenheid' gebruikt. We kiezen voor het begrip 'kookgelegenheid' en stemmen de omschrijving af op de Vlaamse Codex Wonen. Het begrip kookruimte wordt vervangen door 'kookgelegenheid' in de artikelen 4.16, 4.30, 4.33, 4.34 en 4.35. Omdat het begrip kookgelegenheid niet gedefinieerd was, ontstonden er echter problemen bij de handhaving van kamerwoningen. Vandaar dat we het begrip in de toelichting definiëren en dat in overeenstemming met de Vlaamse Codex Wonen 2021. Ook vervangen we 'Vlaamse Wooncode' overal door 'Vlaamse Codex Wonen', waarin de vroegere Vlaamse Wooncode intussen geïntegreerd is. Aansluitend hierbij wordt in de toelichting bij de studio ook aangevuld dat ook een kookgelegenheid zich niet in een afzonderlijke ruimte mag bevinden, net als het slaapgedeelte.
- Verwijzingen naar de Vlaamse Codex Wonen die niet meer helemaal correct zijn, worden geschrapt of verduidelijkt. Inhoudelijk worden de voorschriften niet aangepast.
- Ingevolge het vernietigingsarrest van de Raad van State van 6 december 2022 (nr.255.193) wordt de in 2020 toegevoegde tekst bij de definitie van wonen en het bijhorende artikel (huidig art.39bis) houdende een verbod op stukverkoop bij grootschalige studentenhuisvesting, geschrapt. De stad blijft inhoudelijk wel achter de aanleiding van deze bepaling staan, maar aanvaardt het oordeel van de Raad van State dat dit niet via een stedenbouwkundige verordening afgedwongen kan worden. Dit artikel wordt dus weggelaten, de erbij horende aanvulling in de definities eveneens. De artikelnummering wordt hieraan aangepast.

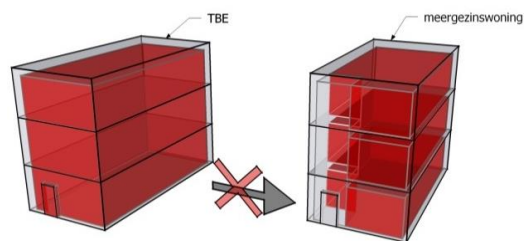
Hoofdstuk 2 Woningen

Afdeling 1 Eengezinswoningen

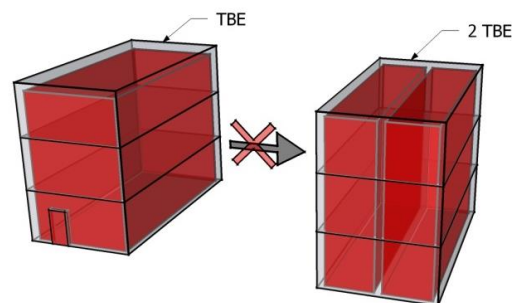
Artikel 4.2 Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning

Voorschrift	Toelichting
	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 220m ² betekent een behoud van gezinsvriendelijke woningen.
Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.	Een te beschermen eengezinswoning (TBE) mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.

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

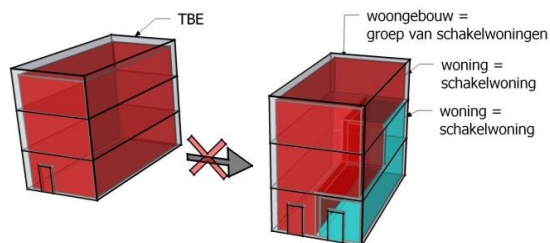


Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot meerdere eengezinswoningen. Een verticale opsplitsing van een te beschermen eengezinswoning is dus evenmin mogelijk.



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

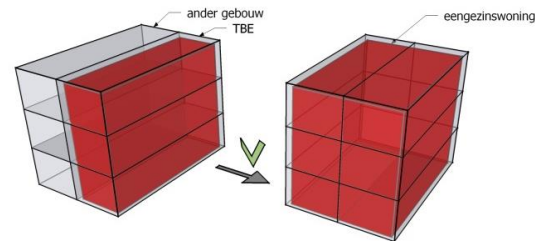
Voorschrift

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.

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.

Toelichting

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.

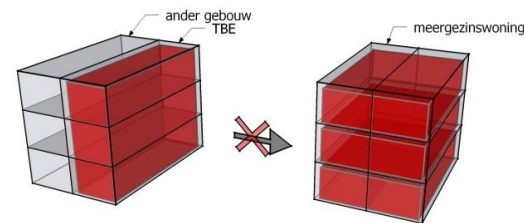


Dit artikel verbiedt echter wel het samenvoegen van eengezinswoningen (waardoor de grens van een te beschermen eengezinswoning wordt overschreden) met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot meergezinswoning.

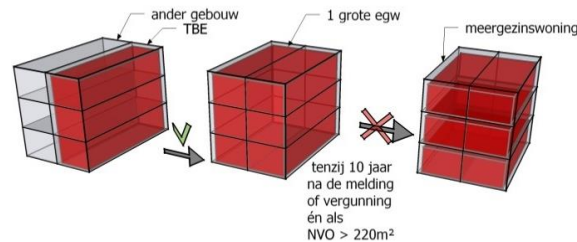
Eveneens verboden is het omvormen tot een meergezinswoning van een eengezinswoning die cumulatief voldoet aan volgende voorwaarden:

- > de netto vloeroppervlakte bedraagt meer dan 220 m²,
- > en deze oppervlakte werd bekomen:
 - 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.



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.



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

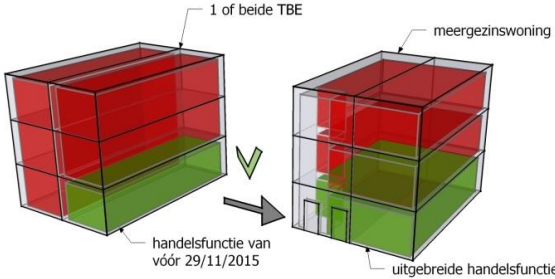
Toelichting

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

functie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Deze uitzondering geldt niet voor de oprichting van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.	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
	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. 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.
Met handelsfunctie wordt in dit artikel bedoeld: a) kleinhandel, d.i. rechtstreekse en persoonlijke verkoop van goederen en diensten aan	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,

eindverbruikers, voorzien van een verkoopprijs die vrij toegankelijk is voor eindverbruikers. b) restaurant en café c) apotheek	bankagentschap, ... hebben een commerciële ruimte en hebben dus de verschijningsvorm van een winkel.
Worden voor toepassing van dit artikel NIET aanzien als kleinhandel: > ruimtes gebruikt voor dienstverlenende intellectuele beroepen (handelaars) en vrije beroepen (niet handelaars) uit de (para-) medische sector, de juridische sector, de boekhoudsector, de bouwsector en de sector van overige intellectuele prestaties.	Volgende categorieën worden NIET als kleinhandel beschouwd: > (para-)medische sector: huisarts, geneesheer-specialist, verpleger, verloskundige, kinesitherapeut, veearts, ziekenvervoer, bandagist, diëtist, logopedist, psycholoog enz. > 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 krijgen, als in de te beschermen eengezinswoning vóór 29/11/2015 een handelsfunctie als nevenfunctie bestond.

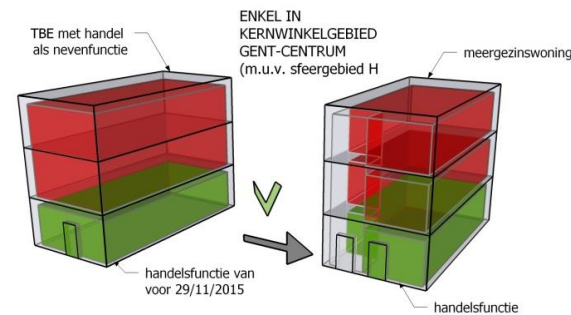
De afbakening van het kernwinkelgebied 9000 Gent (met uitzondering van het sfeergebied H, Quartier Gent-Sint-Pieters), zit als bijlage bij dit bouwreglement (plan en stratenlijst).

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 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.

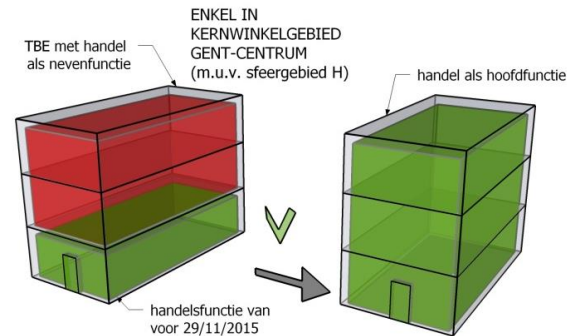
In deze omgeving krijgen woningen met een vloeroppervlakte tot 220m² (de te beschermen eengezinswoningen) meer mogelijkheden als deze woningen een bestaand handelsgelijkvloers hebben. Deze handelsfunctie moet bestaan sinds 29/11/2015, de bewijslast hiervan ligt bij de aanvrager.

Er zijn 2 mogelijkheden:

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

Een schakelwoning moet voldoende groot zijn voor een gezin met kinderen.

Elke schakelwoning heeft 3 of 4 slaapkamers.

In een groep van 4 schakelwoningen kan één van die schakelwoningen 2 slaapkamers hebben.

Elke schakelwoning heeft een woonkamer die qua grootte afgestemd is op het aantal slaapkamers.

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.

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.

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.

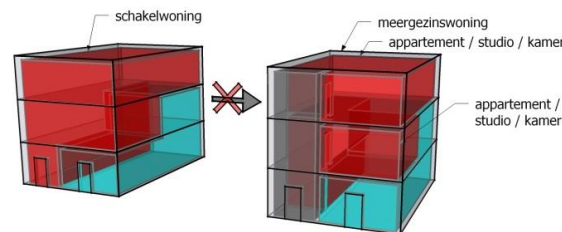
Artikel 4.9 Verbod op het omvormen van een schakelwoning tot meerdere woningen

Voorschrift

Een schakelwoning in een groep van schakelwoningen mag niet worden omgevormd tot meergezinswoning.

Toelichting

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.



Een groep van schakelwoningen kan op zich in zijn geheel wel verbouwd worden naar andere woonvormen.

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.

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.

Artikel 4.10 Verbod op functiewijziging van een schakelwoning

Voorschrift	Toelichting
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.	Dit artikel beoogt de woonfunctie te beschermen van een schakelwoning. Het wijzigen van de hoofdfunctie is volledig verboden. Een schakelwoning kan wel worden omgevormd naar een gemeenschapsvoorziening of openbaar nutsvoorziening, met uitzondering van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. 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.

Afdeling 3 Meergezinswoningen

Artikel 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen

Voorschrift	Toelichting
Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).	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. 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> 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. 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. Richtlijnen: > 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 Deze mix kan ook op projectniveau gerealiseerd worden, voor zover dit bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen duidelijk gemotiveerd wordt. 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.

	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. 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. 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.
Een afwijking is enkel mogelijk op gemotiveerd verzoek: > als het gaat om erkende assistentiewoningen	Beperkte afwijkingen kunnen te motiveren zijn. 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

> 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 > 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.	aanwezig is. Niet-erkende assistentiewoningen worden als loutere meergezinswoningen beschouwd en kunnen daarom niet afwijken van de mix in meergezinswoningen. 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. 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
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.	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

De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

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:

- > 1 m² per kamer of studio;
- > 2 m² per appartement, te vermeerderen met 1 m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.

Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner dan 2 m², een gemeenschappelijk nooit kleiner dan 3 m².

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze bepaling toestaan:

- > 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.

voor fietskarren en bakfietsen gewenst. In een fietsenberging moet elk fietsframe vastgemaakt kunnen worden aan een stabiel systeem zodat het diefstal- en vandalismebestendig is.

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.

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 meergezinswoningen waarbij het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; als aangepaste woonentiteiten 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 inventarispand in het gedrang brengt. De afwijking kan al dan niet beperkt zijn (kleinere oppervlakte of helemaal geen) en is een gunst, geen recht.

Artikel 4.13 Afvalverzameling

Voorschrift

Toelichting

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. Dit afvallokaal moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte, voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten naar de openbare weg.	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. Vanaf 10 woonentiteiten 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. Voor kleinere meergezinswoningen kan een gemeenschappelijk afvallokaal ook zinvol zijn om meer selectieve afvalverzameling te stimuleren, maar het wordt geen verplichting.
Deze verplichting geldt niet voor een meergezinswoning die deel uitmaakt van een woningbouwproject of 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: > 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.	

Bijkomende motivatie wijziging :

- het bestaande artikel 43 dat bij meergezinswoningen een gemeenschappelijk afvallokaal verplicht, wordt aangepast aan de komst van het nieuwe artikel 2.14 Sorteerpunt. De huidige uitzondering op het verplichte afvallokaal wordt bij grote woonprojecten met nieuw openbaar domein dus de regel.

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
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.	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.

Afdeling 5 Samenstelling en afmetingen van de woningen

Artikel 4.16 Kamer in kamerwoning of hospitawoning

Voorschrift	Toelichting
§1 Normen waaraan elke kamer moet voldoen 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. De minimum netto vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookgelegenheid of 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.	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. 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. 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.
§2 Bijkomende normen voor kamerwoningen Bij gebrek aan een kookgelegenheid 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.	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.

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.

§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.

Bijkomende motivatie wijziging:

- De eerste alinea van het huidige artikel 16 'garage en garagepoorten' verhuist naar het thema Wonen. Daarom nemen we het hier als wijziging op. Inhoudelijk wijzigt dit voorschrift niet. De herwerking van de rest van artikel 16 maakt deel uit van het gedeelte 'Vrijwaren van het openbaar domein' (zie artikel 2.5).
- Huidig artikel 45 (nieuw artikel 4.31) hoeft niet aangepast te worden. Het begrip kookgelegenheid wordt daar al gehanteerd.

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
Elk appartement, elke eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een bergruimte.	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.
De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.	
De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m ² .	De woonkamer (zitruimte en eetruimte) moet groot genoeg zijn om er comfortabel te kunnen vertoeven. De ondergrens is 24m ² : dit is een oppervlakte waarin het mogelijk is om een eetruimte en zitruimte in te richten.

Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de vrije hoogte.	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.
Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m². Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de vrije hoogte.	
Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning 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 kleerkast. 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 / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m².	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.

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 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 3m ² 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 / hospitawoning, waarbij het aantal woningen niet verhoogt. Nieuw te bouwen gebouwdelen moeten wel voldoen aan deze oppervlaktenormen. > bij verbouwingen van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.	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. 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.
Sociale woningen moeten niet voldoen aan de bovenstaande oppervlaktenormen.	Sociale woningen volgen de wetgeving van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en zijn op die manier voldoende geregeld.

Artikel 4.19 Private buitenruimte

Voorschrift	Toelichting
Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.	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.

	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. 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. 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.
Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.	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.
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
Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.	Elke leeffunctie moet voldoende daglicht ontvangen. Lichtinval is een grote meerwaarde.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- > uitmonden in de openlucht
- > voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de 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 van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels.

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.

Vensters die uitgeven op een veranda worden wel meegerekend voor de berekening van de oppervlakte.

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.

De Vlaamse **Codex Wonen** vermeldt dat een leefruimte (= woonkamer) en een slaapkamer niet uitsluitend mogen verlicht worden door dakkoepels. Dit wordt hier overgenomen.

Dakvlakramen zijn wel mogelijk voor de verlichting van woonkamers of slaapkamers, maar het dakvlakraam moet laag genoeg zijn om ook uitzicht mogelijk te maken.

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.

Artikel 4.21 Bereikbaarheid van woningen

Voorschrift	Toelichting
Elke woning, met uitzondering van een kamer in een hospitawoning, moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. 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.	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.

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
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	De bescherming van eengezinswoningen blijft een prioritaire beleidskeuze en de mogelijkheden voor studentenhuisvesting mogen deze beleidskeuze dan ook niet in het gedrang brengen.

voor de realisatie van de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

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.

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.

Artikel 4.23 Minimum aantal units

Voorschrift	Toelichting
Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt als nieuwbouwproject moet in totaal minimum 50 units bevatten. Een unit is een studentenkamer, een studentenstudio of een slaapkamer in een studentenappartement. 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.	Het stelselmatig vervangen van private huisvesting door studentenhuisvesting moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Bovendien zijn grotere studentenhuisvestingscomplexen gemakkelijker te beheren in functie van controle op effectieve bewoning door studenten. Daarom werd een 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. 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. Studentenkamers, studentenstudio's en studentenappartementen zoals beschreven in dit hoofdstuk zijn enkel toegelaten in grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.
Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt door verbouwing of omvorming van een bestaand gebouw moet in totaal minimaal 30 units bevatten.	Bij verbouwing en herbestemming 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. 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).
De 50 (of 30) units moeten deel uitmaken van één functioneel en ruimtelijk aaneengesloten geheel.	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.
	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
-------------	-------------

Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet een beheersovereenkomst hebben met een hoger onderwijsinstelling.

Deze beheersovereenkomst bevat minimaal:

- > de verplichting tot exclusief verhuur aan studenten,
- > verbintenissen van de initiatiefnemer m.b.t.:
 - 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
 - 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.

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.

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.

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.

Bijkomende motivatie wijziging:

- om steekproefgewijs of naar aanleiding van klachten controle te kunnen doen op de naleving van de voorwaarde dat enkel aan studenten wordt verhuurd, is het kunnen opvragen van persoonsgegevens noodzakelijk. Om dat met respect van de GDPR-wetgeving te kunnen doen, schrijven we deze mogelijkheid expliciet in in dit reglement.

Artikel 4.26 Verplichte menging per project

Voorschrift	Toelichting
Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.	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 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
Iedere collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte(s) voor minstens evenveel fietsen als er units zijn. Een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze	Voldoende bergruimte voor fietsen is zeer belangrijk bij studentenhuisvesting. Er moet voor elke unit (studentenkamer, studentenstudio en slaapkamer in een studentenappartement) een fietsstalplaats zijn van 1m ² . De fietsenberging is eveneens essentieel bij verbouwingen van woongebouwen tot grootschalige collectieve studentenhuishuisvesting.

bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en is overdekt. 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.

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.

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.

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.

Artikel 4.29 Gemeenschappelijk afvallokaal

Voorschrift

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

Toelichting

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 opgenomen. Het is aangewezen dat elke initiatiefnemer zich hiervoor informeert bij IVAGO-klantenrelaties 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
De minimum totale vloeroppervlakte van een studentenkamer bedraagt 12m ² . Per voorziening (een kookgelegenheid of een badkamer) die toegevoegd wordt in de studentenkamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3m ² meer.	Voor de oppervlakte van studentenkamers en studentenstudio's worden de oppervlaktes van de Vlaamse Codex Wonen als basis genomen . De minimale oppervlakte van een kamer is 12m ² . Voor een kookgelegenheid op de kamer wordt 3m ² bijgeteld. Voor een badkamer, ongeacht of deze een wc én een bad / douche bevat, wordt eveneens 3m ² bijgeteld.
Een studentenstudio heeft een minimum vloeroppervlakte van 21m ² .	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 18m ² (cfr. regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen). In woongebouwen moeten studio's een minimale oppervlakte hebben van minstens 30m ² . Aangezien studentenstudio's uitsluitend als tweede verblijf en dus niet voor permanente bewoning mogen worden gebruikt, is die grootte niet nodig.

Artikel 4.31 Minimale voorzieningen

Voorschrift	Toelichting
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. Bovendien moet steeds voorzien worden in een gemeenschappelijke leefruimte.	Iedere studentenunit moet over een aantal basisvoorzieningen kunnen beschikken: toilet, bad of douche en kookgelegenheid, al dan niet individueel. Bovendien moet ook steeds een gemeenschappelijke leefruimte aanwezig zijn. 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.
Bij verbouwingen van meergezinswoningen, die uitsluitend uit studentenappartementen bestaan, is een gemeenschappelijke leefruimte niet verplicht.	Bij verbouwingen van woongebouwen waarbij enkel studentenappartementen worden voorzien, vervalt de verplichting van een gemeenschappelijke leefruimte.

Artikel 4.32 Gemeenschappelijk sanitair

Voorschrift	Toelichting
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. 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. 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.	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. In functie van een beoogd studentencomfort wordt geopteerd 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.

Artikel 4.33 Gemeenschappelijke keuken

Voorschrift	Toelichting
Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookegelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens. Deze keukens moeten voldoen aan volgende vereisten: > voldoende groot zijn: 1,5 m² per unit zonder kookegelegenheid, 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 kookegelegenheid 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. Onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.	De Vlaamse Codex Wonen stelt dat ieder studenten- of studentengemeenschapshuis moet beschikken over een gemeenschappelijke keuken en specificeert de oppervlakte van minimum anderhalve vierkante meter per bewoner. De totale oppervlakte van de keuken kan per kamer dalen als het aantal kamers stijgt. 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: > voldoende groot cfr. min 6 m² en a rato van 1,5 m² per kamer; > geclusterd per 10 kamers zonder kookegelegenheid; > ca. één gemeenschappelijke keuken per verdieping of max. één verdieping verwijderd van de kamers waarvoor ze zijn bedoeld; Bij zeer grootschalige studentenhuysvesting 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.

Artikel 4.34 Gemeenschappelijke leefruimte

Voorschrift	Toelichting
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	Los van de noodzaak van een gemeenschappelijke keuken waar de individuele kookegelegenheid ontbreekt, is er nood aan een bijkomende gemeenschappelijke leefruimte, namelijk als supplementaire ontmoetingsplaats of televisieruimte. ~~Ook in accommodaties waar alle studentenkamers individuele kookegelegenheden zouden hebben, legt de Vlaamse Codex Wonen~~

m² per studentenkamer of studentenstudio met een minimum van 6 m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 1.25m² per unit. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1m² per unit.	~~alsnog de verplichting van een gemeenschappelijke leefruimte op, met minimale oppervlakte van 6 m² en a rate van 1,5 m² per studentenkamer, vandaar dat die bepaling ook hier wordt opgenomen.~~ 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. 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.
--	---

Artikel 4.35 Gemeenschappelijke leefkeuken

Voorschrift	Toelichting
In afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keukens en leefruimte gecombineerd worden. Deze ruimtes moeten voldoen aan volgende vereisten: > 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. 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 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;	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. 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. Bij zeer grootschalige studentenhuysvesting 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.

> gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

Afdeling 3 Studentenappartementen

Artikel 4.36 Samenstelling van een studentenappartement

Voorschrift	Toelichting
Elk studentenappartement moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een al dan niet open keuken, een sanitaire ruimte en 2 tot 5 slaapkamers.	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. 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.
Elke bewoner moet de slaapkamer kunnen verlaten om de inkomdeur van het studentenappartement te bereiken, zonder doorheen de keuken te gaan.	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.
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
De eerste slaapkamer binnen een studentenappartement is minimum 11m ² groot. De tweede en volgende slaapkamers bedragen minimum 7m ² .	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.
De keuken, de woonkamer en het sanitair zijn qua grootte afgestemd op het aantal slaapkamers in het studentenappartement.	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. Een gemeenschappelijke ruimte voor de verschillende studentenappartementen samen is niet verplicht, maar uiteraard wel mogelijk.

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
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	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

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.

Van de bepalingen van artikel 4.23 kan niet worden afgeweken.

geacht is), af te wijken van de bepalingen van hoofdstuk 3, maar enkel wat betreft het gedeelte waaraan geen vergunningsplichtige verbouwingswerken gebeuren.

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 (bouwfysische 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.

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.)

Bijkomende motivatie wijziging : Verwijzingen naar de Vlaamse Codex Wonen die niet meer helemaal correct zijn, worden geschrapt of verduidelijkt. Inhoudelijk worden de voorschriften niet aangepast.

Hoofdstuk 4 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag

Artikel 4.39 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:

- > Bij de aanvraag van elke meergezinswoning:
 - 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:
 - 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.

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.

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.

- er wordt een nota toegevoegd met de berekening van de oppervlaktes van de gemeenschappelijke keuken, leefruimte, leefkeuken, en fietsenberging.

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

Voorschrift	Toelichting
De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen: > Bij de aanvraag van een woonproject (eengezinswoning, groep van schakelwoningen, meergezinswoning, kamerwoning) moeten op de plannen volgende afmetingen en oppervlaktes worden aangeduid: – 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
<u>openbare parkeerplaatsen</u> : parkeerplaatsen die niet enkel bestemd zijn voor bepaalde personen of categorieën van personen, maar voor het gebruik van iedereen, al dan niet mits betaling.	

Hoofdstuk 2 Parkeerplaatsen

Artikel 5.2 Openbare parkeerplaatsen gelegen binnen de R40 / N430

Voorschrift	Toelichting
Het is verboden openbare parkeerplaatsen aan te leggen in het gebied dat begrensd wordt door de R40 / N430 (R40 / N430 niet inbegrepen), tenzij > 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	Toelichting
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.	

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?

Niet 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 hiemee 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 goed > 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.

straat nummer

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.

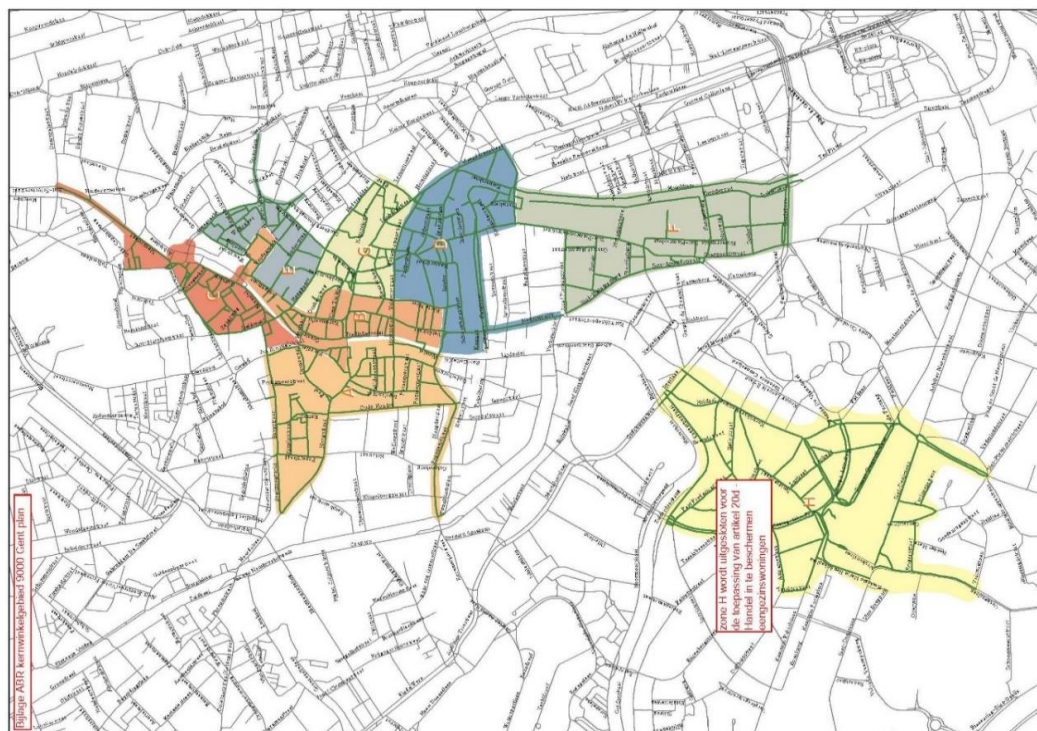
U kunt een of meer hokjes aankruisen.

- ☐ 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 emast 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 vervuld 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	
Meerseniersstraat	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	
Vleeshuistrigel	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 Huidevettershoek	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