



commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur
en wonen (SSW)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 13 april 2023

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

Toelichting “Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent: Algemeen Bouwreglement – wijziging / thema openbaar domein + integrale herindeling (presentatie-met bijlage voor de raadsleden)

Toelichting “Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent: Algemeen Bouwreglement – wijziging / thema openbaar domein + integrale herindeling (presentatie-met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20230413_DO_SSW_presentatie ABR wijziging.pdf

gent:

ALGEMEEN BOUWREGLEMENT

Wijziging Thema Openbaar Domein + herindeling Toelichting Commissie SSW



Katlijn Van Nimmen

13 april 2023

Dienst Stedenbouw en
Ruimtelijke Planning

1. Proces : totstandkoming – herindeling – procedure
 2. Doelstellingen en link met openbaar domein
 3. Inhoudelijke toelichting – enkele voorbeelden uitgelicht
-

Totstandkoming

Kadert in **thematische aanpak wijziging ABR** - volgend thema na wonen en studentenhuisvesting

- obv visienota dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen
- Aangevuld met insteken vanuit Milieu en Klimaat, Ivago, Toezicht, Wonen
- Kernteam: Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Juridische Dienst, Toezicht

Belangrijkste doelstellingen

- *Vrijwaren kwaliteit van het openbaar domein*
- *Beperken privatisering van het openbaar domein*

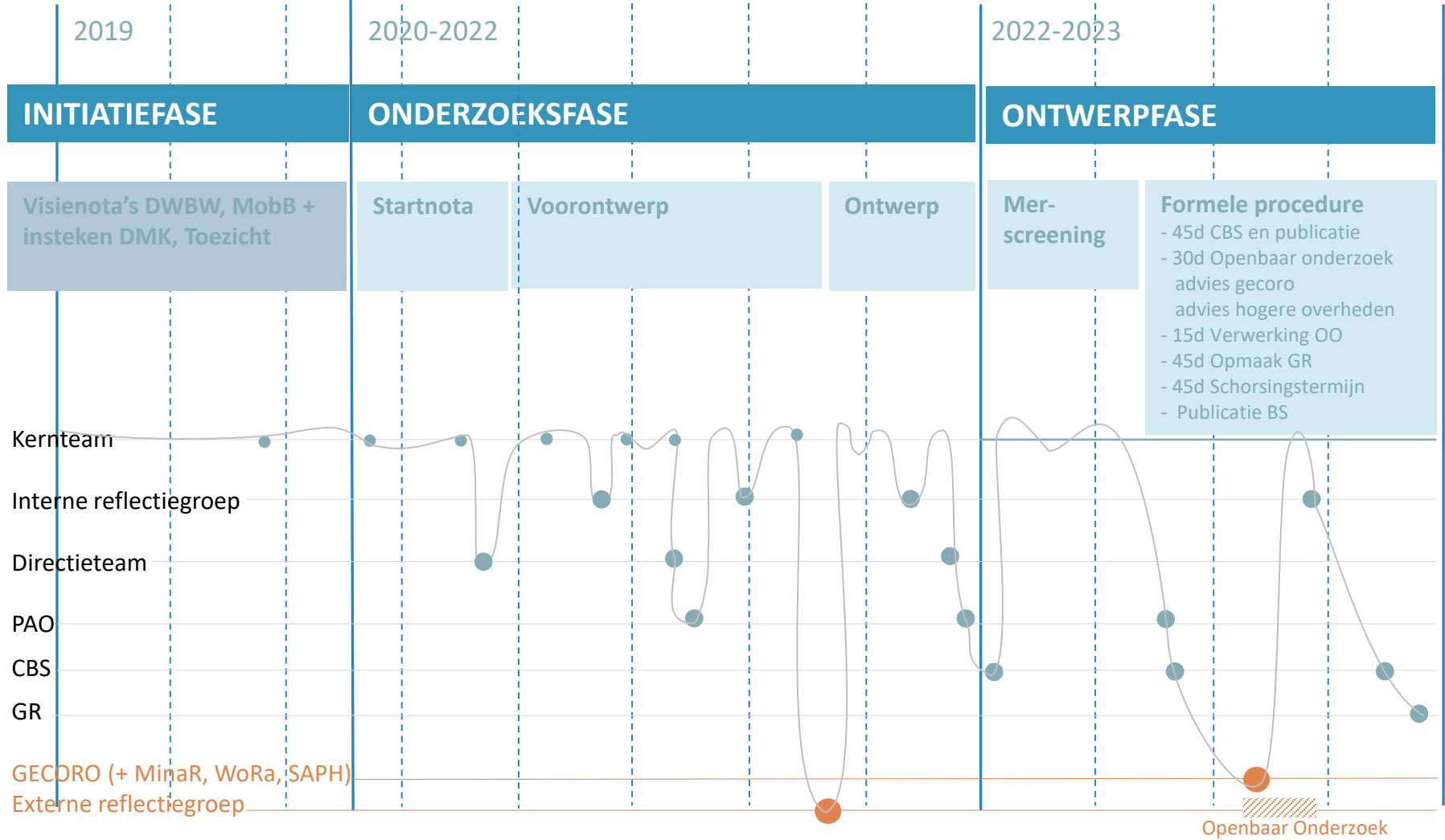
Daarnaast ook

- *verminderen van sluikstorten en verkeerd aanbieden van afval*
- *verduidelijking hemelwater en aanscherping groendaken*
- *kleine wijzigingen wonen*

Traject met interne en externe reflectie

- stadsdiensten, stakeholders, adviesraden en openbaar onderzoek

Proces thematische wijziging Openbaar Domein



Aanpak herindeling

Hoe?

- *indeling afgestemd op thematische aanpak wijziging*
- *definities en verplichte bijlagen gebundeld per thema*
- *nummering robuust en herkenbaar*

Resultaat: 5 delen – uitbreidbaar

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

Tijdslijn formele procedure

MER-
screening

- CBS 14 juli 2022 ifv plan-MER-screening
- Herindeling parallel met screening

start

- Fiat Team MER 28 oktober : geen aanzienlijke negatieve milieugevolgen
- CBS 1 december 2022 = ontwerp in procedure

Adviezen
en OO

- Adviesvraag dept Omgeving, deputatie, gecoro + Minaraad, SAPH, woonraad ⇒ 4 adviezen
- Openbaar onderzoek ⇒ 8 bezwaren

CBS

- Verwerking adviezen en bezwaren ifv definitief ontwerp
- CBS 23 maart 2023 ifv GR

GR

- Definitieve vaststelling GR april
- Overgangsbepaling opgenomen

Publicatie

- Schorsingsperiode hogere overheid (45d)
- Publicatie BS ⇒ van toepassing op aanvragen vanaf 1 oktober 2023

INHOUD:
DOELSTELLINGEN
EN LINK MET
THEMA OPENBAAR DOMEIN

Inhoudelijke onderbouwing 'vrijwaren openbaar domein'

➤ Doelstelling:

- *Vrijwaren kwaliteit van het openbaar domein*
- *Beperken privatisering van het openbaar domein*
- *Verminderen verhardingsgraad openbaar + privaat domein*

➤ Regelt ingrepen op het private terrein die in relatie staan tot het openbaar domein, niet het openbaar domein zelf

➤ Gebaseerd op

- *huidige adviesverlening (steeds terugkerende voorwaarden in advies DWBW)*
- *op bestaande interne nota's (vb. nota ondergrondse constructies)*
- *bestaande ontwerprichtlijnen uit IPOD*

➤ Integraal verwerkt in deel 2

Inhoudelijke onderbouwing 'afvalruimtes'

➤ Doelstelling:

- *verminderen van sluikstorten en verkeerd aanbieden van afval*
- *afstemming op hedendaagse visie op afvalinzameling bij grote projecten*

➤ Gebaseerd op

- *Richtlijnen IVAGO ondergrondse afvalcontainers*
- *Nota Dienst Toezicht mbt problematiek bedrijfsafval op openbaar domein*

➤ In voorontwerpfase samengenomen met deel hemelwater/groendaken

- *Vanuit link met milieu*
- *MERscreening samen*

➤ Gelinkt aan meerdere thema's: **deel 2** (*sorteerpunt op openbaar domein*), **deel 3 hoofdstuk 3** (*beperken van milieuhinder*), **deel 4** (*aanpassing bestaand artikel bij meergezinswoningen*)

Inhoudelijke onderbouwing 'afval- en hemelwater'

- *Grotendeels meegenomen los van het thema ifv nood aan verduidelijking en aanscherping*
- **Doelstelling:**
 - *verduidelijking regels rond hemelwater en afstemming op principes gewestelijke verordening + verhogen leesbaarheid*
 - *Bijdrage aan de klimaatadaptatie door verhogen van aantal m² groendaken: aanscherpen van de uitzonderings- en afwijkingsmogelijkheden voor groendaken, specifiek voor bedrijven*
- **Gebaseerd op**
 - Klimaatplan
 - Huidige adviesverlening vanuit Dienst Milieu en Klimaat
- **Integraal verwerkt in deel 3, hoofdstuk 2 (afval- en hemelwater)**

Inhoudelijke onderbouwing 'wonen en studentenhuisvesting'

➤ *geen link met openbaar domein – kleine wijzigingen*

➤ **Doelstelling:**

- *definitie studio: ruimere invulling ifv evolutie woonvormen*
- *Actualisatie ifv handhaving: begrip kookgelegenheid*
- *Actualisatie en waar nodig correctie verwijzing naar Vlaamse Codex Wonen (ipv Vlaamse Wooncode)*
- *Mogelijkheid tot toezicht op exclusieve verhuur aan studenten ≈ GDPR*

➤ **Gebaseerd op**

- *Ervaring dienst Toezicht*
- *Behoefte aan verruiming mogelijkheden voor studio's als mobiele zorgunit, beluikhuisjes, ...*

➤ **Kleine aanpassingen in deel 4**

INHOUDELIJKE TOELICHTING
ENKELE VOORBEELDEN
UITGELICHT

Wijziging en nieuw in deel 2

Relatie tot het openbaar domein en tot aangrenzende gebouwen en functies

- 1. Aanpassingen aan de inrichting van het openbaar domein tot een minimum beperken (*nieuw*)
- 2. Ondergrondse ruimtes, gevelmuren en uitsprongen
 - ✓ Verbod op ondergrondse ruimtes (*nieuw*)
 - ✓ Fundering van gevelmuren (*wijziging*)
 - ✓ Contact met de straat (*grondige wijziging*)
 - ✓ Verbod op gesloten afsluitingen bij etalages (*kleine wijziging*)
 - ✓ Uitsprongen boven de openbare weg (*wijziging*)
 - ✓ Openbare verlichting en tramleidingen (*nieuw*)
- 3. Opritten en bereikbaarheid van gebouwen
 - ✓ Max breedte en aantal buiten de zeehaven (*nieuw*)
 - ✓ Helling bij opritten (*nieuw*)
 - ✓ Verbod op opritten via parken en buurtparkings (*nieuw*)
 - ✓ Opritten die uitgeven op het autovrij gebied (*wijziging*)
 - ✓ Niveauverschillen opvangen op eigen terrein (*nieuw*)
- 4. Sorteerpunt bij grote woonprojecten (*nieuw + verwijzing naar bestaand artikel*)

Art.2.2 Aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken = NIEUW



Gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg ernaartoe worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het bestaand openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.

- 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. Ook bij het ontwerpen van uitkragingen boven het openbaar domein is dat nodig.
- openbaar domein = zowel openbare wegen (inclusief pleinen) als openbare parken
- ⇒ rekening houden met bestaande bomen, plantvakken, parkeerplaatsen aan de overkant van nieuwe inritten, ...
- tot een minimum beperkt ⇒ geen absoluut verbod, aanpassing blijft mogelijk indien noodzakelijk

Art.2.5 Contact met de straat

= GRONDIGE WIJZIGING



Vandaag: verbod op garagepoort in gevel smaller dan 7m in gesloten gevelrij

NIEUW:

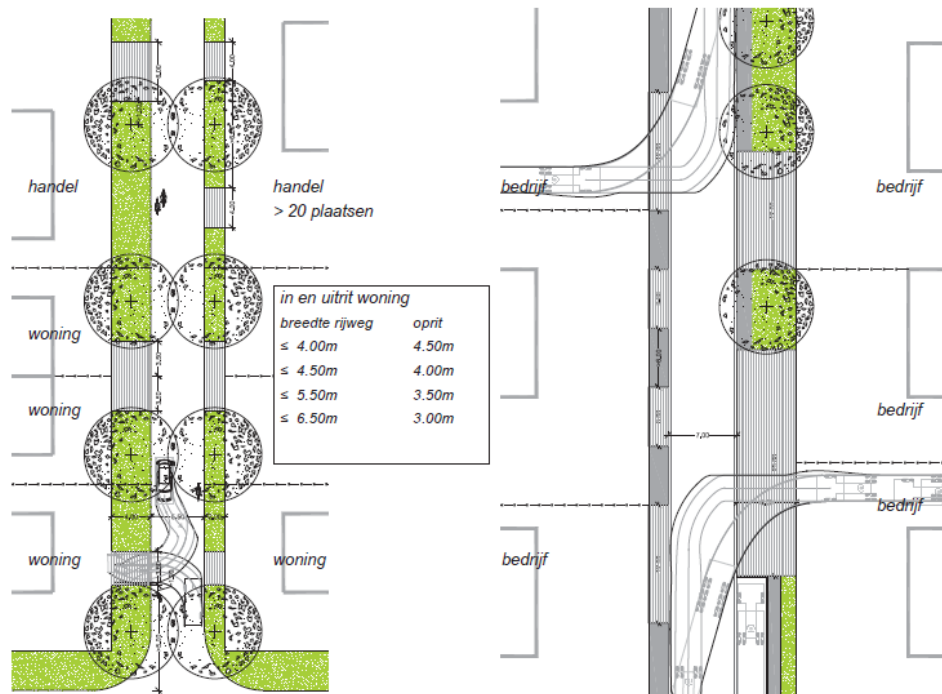
→ *grondig herwerkt met focus op wat we willen* : contact met de straat stimuleren ifv ruimtelijke beleving, de beeldkwaliteit en het subjectief veiligheidsgevoel zijn belangrijke argumenten

→ *voorschrift ifv realisatie levendige plint* :

- **Aan straatzijde verplicht ruimte met raam op gelijkvloers zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruikers vh gebouw en de straat**
- **Functie van die ruimte niet verankerd – te moeilijk handhaafbaar**
- **verbod op garagepoorten bij gevels smaller dan 7m behouden en uitgebreid naar carports, onderdoorgangen, staanplaatsen**



Art.2.9 Maximum breedte en aantal opritten buiten het zeehavengebied = NIEUW



Buiten zeehavengebied

- Havenwegen worden beheerd door NorthSeaPort, die instaat voor het bewaken ve veilige verkeersafwikkeling daar
- Zeehavengebied = zoals afgebakend in GRUP

Per onroerend goed wordt slechts één oprit toegestaan.

- De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de nuttige rijwegbreedte. (afmetingen cfr IPOD – zie schema)
- Maxima gelden niet voor brandweerrwegen
- brandweerrwegen vallen maximaal samen met opritten
- gebundelde opritten worden gestimuleerd
- bij doorkruisen groene berm, is de minimale afstand vd perceelsgrens bepaald

Uitzonderingen:

- extra of bredere oprit mogelijk bij min.20ppl per goed
- bredere oprit(ten) mogelijk voor sites waar vrachtverkeer of landbouwvoertuigen vlot toegang moeten toe hebben
- Ook gemotiveerde afwijking mogelijk

Art.2.14 Sorteerpunt bij grote woonprojecten met nieuw openbaar domein = NIEUW

Verplichting van een sorteerpunt = NIEUW



Iedere verkaveling of woningbouwproject bestaande uit of bestemd voor minstens 50 woningen, waarbij nieuw openbaar domein wordt gerealiseerd of bestaand openbaar domein wordt heraangelegd, moet beschikken over een sorteerpunt in beheer van de door de Stad Gent erkende afvalophaler.

- bij voorkeur op nieuw openbaar domein, indien niet mogelijk of net te klein: stimuleren op privaat terrein
- optimale reikwijdte/loopafstand in toelichting
- afwijkingsbepaling voorzien, incl. link met verplicht gemeenschappelijk lokaal
- IVAGO kan ook beslissen dat geen sorteerpunt moet voorzien worden

Verplichting van een gemeenschappelijk afvallokaal = WIJZIGING in deel 4

- aangepast nav verplicht sorteerpunt ⇒ vroegere afwijkingsmogelijkheid wordt de norm bij grote projecten

Wijziging en nieuw in deel 3

Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken

1. Gescheiden afvoerstelsel : verbod op waterspuwers (*toevoeging*)
2. Verduidelijking aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening (*wijziging*)
3. Aanscherpen uitzonderings- en afwijkingsmogelijkheden mbt verplichting aanleg groendak (*wijziging*)
4. Afvalruimte bij nieuwe en uit te breiden horecazaken (*nieuw*)

meegenomen los vh thema ifv nood aan verduidelijking en aanscherping

Noot: kort na start wijz. ABR ook wijziging gewestelijke hemelwaterverordening !

⇒ *heeft impact op wat hier nu voorligt*

⇒ *nav inwerkingtreding GSV is ABR opnieuw te wijzigen*

Art.3.8 Aanscherpen uitzonderings- en afwijkingsmogelijkheden mbt verplichting aanleg groendak = WIJZIGING

- **afwijkingsbepaling groendak VANDAAG:**

Voorschrift	Toelichting
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.

- **MOTIVATIE NOOD AAN AANPASSING:**

- **toelichting gaat verder dan voorschrift zelf** ⇒ aanscherping nodig want afwijken is de norm, gaat in tegen ambities inzake klimaatadaptatie
- **meerkost is meest gehanteerd motief voor afwijking** ⇒ objectivering nodig
- **niet duidelijk waarom enkel voor bedrijfsgebouwen:** wat met andere gebouwen met grote overspanningen (sporthal, landbouwbedrijfsgebouwen, expohal, ...)?
- **teveel ruimte voor interpretatie en discussie:** nood aan differentiatie binnen afwijkingsbepaling

Art.3.8 Aanscherpen uitzonderings- en afwijkingsmogelijkheden mbt verplichting aanleg groendak *(vervolg)*

Afwijkingsbepaling grondig herwerkt :

- naast bedrijven ook toepasbaar bij gemeenschapsvoorzieningen
- evidente uitzonderingen buiten toepassingsgebied *(vb luifels, doorzichtige dakvlakken, ...)*
- uitzonderingsmogelijkheden geconcretiseerd en gedifferentieerd
- grote platte daken ook interessant voor grote oppervlaktes zonnepanelen ⇒ voorwaarde voor uitzondering



Resultaat:

**4 specifieke uitzonderingsbepalingen +
1 afwijkingsbepaling**

Art.3.9 Afvalruimte bij horecazaken

= NIEUW

127 bedrijven en horecazaken op vingers getikt voor afvalcontainers

11/10/2019 om 16:04 door Bert Staes - [Print](#) - [Corrigeer](#)



Verplichte afvalruimte voor:

- elke nieuwe horecazaak (nieuwbouw of functiewijziging)
- elke horecazaak die uitbreidt

Voorwaarden voor de ruimte:

- minimaal 4m²
- voldoende verlucht
- ⇒ mag binnen of buiten, als het maar niet op OD is

Op gemotiveerd verzoek kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte, niet van de verplichting.

Wijzigingen in deel 4

Voorschriften bij het bouwen en verbouwen van woningen en studentenhuisvesting

1. Definitie studio *(wijziging)*
2. Begrip kookgelegenheid *(toelichting + wijziging in meerdere artikels)*
3. Afvalberging bij meergezinswoningen *(wijziging)*
zie toelichting bij deel 2
4. Actualisatie verwijzingen naar Vlaamse regelgeving: Vlaamse Codex Wonen ipv Vlaamse Wooncode + aangepast waar nodig *(vat meerdere artikels)*
5. Toevoeging mogelijkheid van toezicht op naleving verplichte beheersovereenkomst *(wijziging)*
6. *Verbod op stukverkoop weggelaten cfr. arr. Raad van State*

Vragen?



Katlijn Van Nimmen
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

09 266 79 50 - bouwen@stad.gent

