



Algemeen Bouwreglement

Stedenbouwkundige verordening
van de Stad Gent



Gecoördineerde tekst

- > ABR 2004 Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2004, goedgekeurd door de deputatie op 16 september 2004
 - *Aangeplakt door de Stad Gent op 26 november 2004*
 - *Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 1 december 2004*
- > ABR versie 2023 Wijziging en herindeling vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2023
 - *Bekendgemaakt op de website van de Stad Gent op 27 april 2023*
 - *Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 23 juni 2023*
- > ABR versie 2024 Wijziging vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 2024
 - *Bekendgemaakt op de website van de Stad Gent op 26 maart 2024*
 - *Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 mei 2024*

De wijzigingen in deel 3 ABR zijn van toepassing na publicatie in het Belgisch Staatsblad.

ABR versie 2024 (gecoördineerd) is integraal van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024.

Toepassingsgebied

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

Leeswijzer

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

OPGELET

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

Inhoud

Toepassingsgebied	1
Leeswijzer	1
Deel 1 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is	8
Hoofdstuk 1 Definities	8
Artikel 1.1 Definities	8
Hoofdstuk 2 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is	8
Artikel 1.2 Vellen van bomen	8
Artikel 1.3 Functiewijziging naar horeca	9
Hoofdstuk 3 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	10
Artikel 1.4 Bijlagen en extra motivatie	10
Artikel 1.5 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	11
Deel 2 Relatie tot het openbaar domein en tot aangrenzende gebouwen en functies	13
Hoofdstuk 1 Definities	13
Artikel 2.1 Definities	13
Hoofdstuk 2 Voorschriften met betrekking tot de relatie tot het openbaar domein	15
Afdeling 1 Beperking van de impact op de inrichting van het openbaar domein	15
Artikel 2.2 Aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken	15
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	16
Artikel 2.6	Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes	18
Artikel 2.7	Uitsprongen boven de openbare weg	18
Artikel 2.8	Openbare verlichting en tramleidingen	20
Afdeling 3	Opritten en bereikbaarheid van gebouwen	21
Artikel 2.9	Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied	21
Artikel 2.10	Helling bij opritten	23
Artikel 2.11	Verbod op opritten voor motorvoertuigen via openbare parken en buurtparkings	24
Artikel 2.12	Opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het autovrij gebied	24
Artikel 2.13	Niveauverschillen opvangen op eigen terrein	25
Afdeling 4	Sorteerpunt bij grote woonprojecten	26
Artikel 2.14	Sorteerpunt	26
Hoofdstuk 3	Voorschriften met betrekking tot aangrenzende gebouwen en functies	27
Artikel 2.15	Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie	27
Artikel 2.16	Bereikbaarheid van bovenverdiepingen	29
Artikel 2.17	Scheidingsmuren	29
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	30
Artikel 2.18	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	30
Deel 3	Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken	31
Hoofdstuk 1	Definities	31
Artikel 3.1	Definities	31
Hoofdstuk 2	Voorschriften met betrekking tot afvalwater en hemelwater	32
Artikel 3.2	Beperken van verhardingen	32
Artikel 3.3	Beschermen van waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten	33
Artikel 3.4	Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater	34
Artikel 3.5	Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels	35
Artikel 3.6	Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)	36
Artikel 3.7	[...]	37

Artikel 3.8	Groendak	37
Hoofdstuk 3	Voorschriften om milieuhinder te beperken	41
Artikel 3.9	Afvalruimte bij horecazaken	41
Artikel 3.10	Afvoerkanalen voedselbereidingen	42
Artikel 3.11	Afvoerkanalen verbrandingsgassen	43
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	44
Artikel 3.12	Bijlagen en extra motivatie	44
Artikel 3.13	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	45
Deel 4	Voorschriften bij het bouwen en verbouwen van woningen en studentenhuisvesting	46
Hoofdstuk 1	Definities	46
Artikel 4.1	Definities	46
Hoofdstuk 2	Woningen	57
Afdeling 1	Eengezinswoningen	57
Artikel 4.2	Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning	57
Artikel 4.3	Samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen	59
Artikel 4.4	Verbod op functiewijzigingen bij te beschermen eengezinswoningen	60
Artikel 4.5	Handel in te beschermen eengezinswoningen	60
Artikel 4.6	Voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning	63
Artikel 4.7	Beperking op opdeling van eengezinswoningen	64
Afdeling 2	Schakelwoningen	65
Artikel 4.8	Voorwaarden waaraan een schakelwoning moet voldoen	65
Artikel 4.9	Verbod op het omvormen van een schakelwoning tot meerdere woningen	65
Artikel 4.10	Verbod op functiewijziging van een schakelwoning	66
Afdeling 3	Meergezinswoningen	67
Artikel 4.11	Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen	67
Artikel 4.12	(Fietsparkeerplaatsen: zie deel 5)	69
Artikel 4.13	Afvalverzameling	69
Afdeling 4	Hospitawonen	70

Artikel 4.14	Geldigheidsduur van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een hospitawoning	70
Artikel 4.15	Domicilieverplichting van de eigenaar (zakelijk gerechtigde)	71
Afdeling 5	Samenstelling en afmetingen van de woningen	71
Artikel 4.16	Kamer in kamerwoning of hospitawoning	71
Artikel 4.17	Studio	73
Artikel 4.18	Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning	73
Artikel 4.19	Private buitenruimte	75
Afdeling 6	Natuurlijke verlichting – bereikbaarheid	76
Artikel 4.20	Natuurlijke verlichting	76
Artikel 4.21	Bereikbaarheid van woningen	77
Hoofdstuk 3	Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen	78
Afdeling 1	Algemene bepalingen voor het project	78
Artikel 4.22	Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning	78
Artikel 4.23	Minimum aantal units	79
Artikel 4.24	Conciërgewoning	80
Artikel 4.25	Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud	80
Artikel 4.26	Verplichte menging per project	81
Artikel 4.27	Minimale vrije hoogte	82
Artikel 4.28	(Fietsparkeerplaatsen: zie deel 5)	83
Artikel 4.29	Gemeenschappelijk afvallokaal	83
Afdeling 2	Studentenkamers en studentenstudio's	83
Artikel 4.30	Minimale oppervlakte	83
Artikel 4.31	Minimale voorzieningen	84
Artikel 4.32	Gemeenschappelijk sanitair	84
Artikel 4.33	Gemeenschappelijke keuken	85
Artikel 4.34	Gemeenschappelijke leefruimte	86
Artikel 4.35	Gemeenschappelijke leefkeuken	86
Afdeling 3	Studentenappartementen	87
Artikel 4.36	Samenstelling van een studentenappartement	87
Artikel 4.37	Afmetingen van een studentenappartement	88
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	88

Artikel 4.38	Afwijkingsmogelijkheid	88
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	89
Artikel 4.39	Bijlagen en extra motivatie	89
Artikel 4.40	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	90
Deel 5	Parkeren	93
Hoofdstuk 1	Definities	94
Artikel 5.1	Definities	94
Hoofdstuk 2	Fietsparkeernormen	94
Afdeling 1	Drempelwaarde	94
Artikel 5.2	Drempelwaarde per type	94
Artikel 5.3	Drempelwaarde bij uitbreidingen	95
Afdeling 2	Fietsparkeernormen voor wonen en studentenhuisvesting	96
Artikel 5.4	Aantal fietsparkeerplaatsen	96
Afdeling 3	Inrichtingsvoorschriften voor fietsparkeerplaatsen	98
Artikel 5.5	Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling	98
Artikel 5.6	Oppervlaktevereisten	99
Afdeling 4	Afwijkingsmogelijkheden	101
Artikel 5.7	Afwijkingsmogelijkheden	101
Hoofdstuk 3	Autoparkeerplaatsen	102
Artikel 5.8	Openbare parkeerplaatsen gelegen binnen de R40 / N430	102
Hoofdstuk 4	Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag	103
Artikel 5.9	Bijlagen en extra motivatie	103
Artikel 5.10	Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing	104
BIJLAGEN		105

Bijlage: kernwinkelgebied 9000 Gent: plan	105
Bijlage: kernwinkelgebied 9000 Gent: lijst straten	107
Colofon	117
Balie Bouwen	117
Woonpremies in Gent	117
Energiezuinig verbouwen?	117

Deel 1 Werken waarvoor in Gent ook een omgevingsvergunning nodig is

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 1.1 Definities

Definitie	Toelichting
horeca: restaurants, cafés en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd, logiesverstrekkende bedrijven die over minimaal 4 kamers of accommodaties voor meer dan 9 personen beschikken.	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 handelingen een boom vellen, voor zover die boom op	Conform het bosdecreet is voor het vellen van bomen in een bos een kapmachtiging nodig die wordt afgegeven door het Agentschap voor Natuur en Bos. Alleen ANB is bevoegd om te oordelen over het vellen van bomen in een bos, ook in bossen kleiner dan 5ha, waar geen bosbeheersplan voor wordt opgemaakt.

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.

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 per kalenderjaar niet overschrijdt en voor zover niet strijdig met uitdrukkelijke voorwaarden van	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.

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-atteest 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-atteest-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

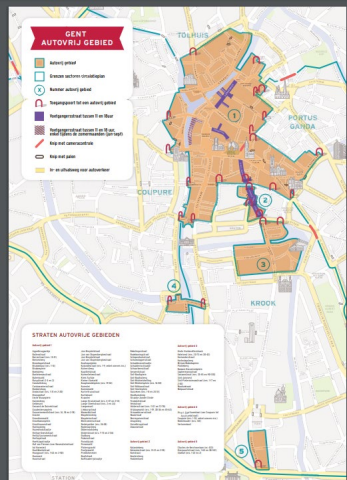
Voorschrift	Toelichting
De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen: > Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij een of meerdere bomen worden geveld – moeten de te behouden en de te vellen bomen op het plan worden aangeduid, 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
autovrij gebied: gebied waarbinnen het gemotoriseerd verkeer beperkt wordt, zodat vooral voetgangers en fietsers gebruik kunnen maken van dit gebied. Ander bestemmingsverkeer heeft een vergunning nodig om een autovrij gebied te mogen binnenrijden. Een autovrij gebied wordt aangeduid door middel van het verkeersbord C3, met een onderbord ‘uitgezonderd vergunninghouders’ dat op welbepaalde plaatsen aangeeft dat vergunninghouders wel toegang hebben tot het autovrij gebied.	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 

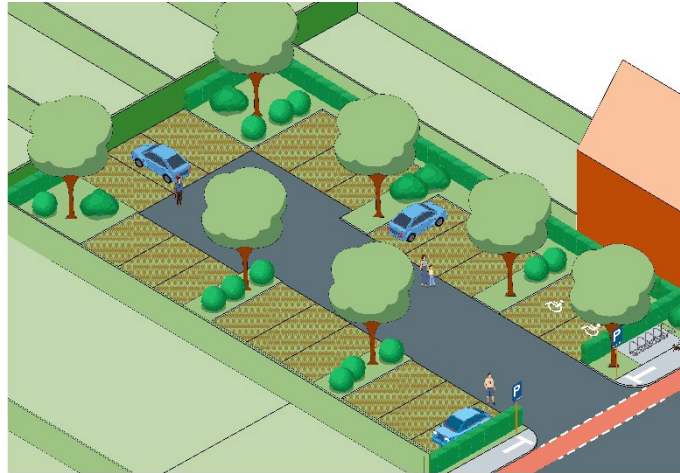
buurtparking: gebundelde autoparkeerplaatsen die deel uitmaken van de openbare weg en geclusterd zijn rond een centrale toegang.

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

niet-constructieve elementen: gebouwonderdelen die geen wezenlijk deel uitmaken van het gebouw maar die er aan vastgemaakt worden en op eenvoudige wijze kunnen verwijderd worden zonder het gebouw zelf te beschadigen.

sorteerpunt: een geheel van ondergrondse containers dat de normale huis-aan-huisophaling vervangt en bestaat uit verschillende inwerpzulen voor huishoudelijk afval.

Schematische weergave van een mogelijke buurtparking:



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

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, ...

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.

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	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.

technische infrastructuur.	Dit artikel heeft betrekking op ondergrondse toegankelijke ruimtes zoals kelders, autobergplaatsen, opslagruimtes,...
Mits akkoord van de wegbeheerder en op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.	Dit artikel geldt niet voor ondergrondse technische infrastructuur zoals nutsleidingen, collectieve energienetten, afvalcontainers, ...

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.

Artikel 2.5 Contact met de straat

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	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

straat.	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.	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.
Dit artikel is van toepassing in geval van nieuwbouw, al dan niet na slopen en bij functiewijzigingen of grondige verbouwingen waarbij ingrepen aan de voorgevel gebeuren.	

Artikel 2.6 Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes

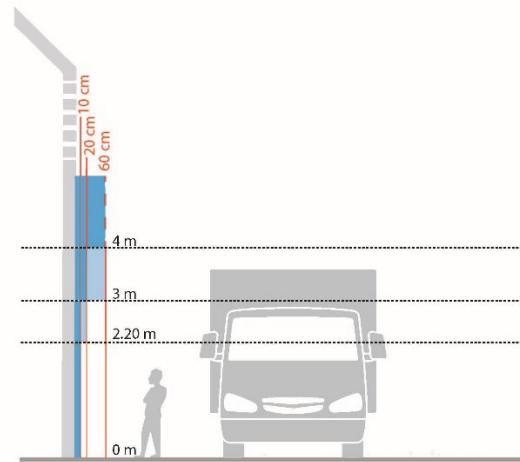
Voorschrift	Toelichting
Het is verboden om gevelafsluitingen te plaatsen aan de voor- of zijgevel van handelsruimtes, in de mate dat deze gevelafsluitingen meer dan 60% van het zicht op de etalage van de handelsruimte, die zichtbaar is vanaf de openbare weg, kunnen onttrekken. Met gevelafsluiting wordt 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. Het plaatsen van gevelafsluitingen wordt verboden van zodra de etalage voor meer dan 60% onttrokken wordt aan het zicht van op de openbare weg.

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg

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.	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.

- > 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

- > Vanaf 4 meter is er geen aanrijgevaar meer en is de maximale toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften van het bestemmingsplan. Dit wordt op onderstaand schema weergegeven als een stippellijn die overschreden mag worden als de plaatselijke context het toelaat.



Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van 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

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.

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 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.

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 vloer-niveaus en de gevelopeningen, dan kunnen ook terrassen of erkers aangepast worden.

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.

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 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 data-bbox="212 1281 853 1385"> <tr> <td data-bbox="212 1281 584 1385">Nuttige breedte van de rijweg</td><td data-bbox="584 1281 853 1385">Maximale breedte ter hoogte van de</td></tr> </table>	Nuttige breedte van de rijweg	Maximale breedte ter hoogte van de	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
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 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

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 uitzondering voor dergelijke grotere projecten. De breedte wordt wel beperkt, zodat er geen onnodige verharding wordt aangelegd.

onroerende goederen mogen gebundeld worden. In dit geval geldt een maximum van 3 meter per onroerend goed.

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.

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

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, edn waar vrachtwagens vlot het terrein moeten kunnen op- en afrijden.

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.

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. Brandweerwegen 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.

Artikel 2.12 Opritten van private parkeerplaatsen uitgendend op het autovrij gebied

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

Artikel 2.13 Niveaunderschillen 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 niveauverschil 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.	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. Dit kan bijvoorbeeld tot gevolg hebben dat het niet mogelijk is om met één uniforme vloerpas 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 niveauverschillen 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 niveauverschil 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 over een sorteerpunt in beheer van de door de Stad Gent erkende afvalophaler.	Grote woonprojecten met nieuw of heraan te leggen openbaar domein leveren voldoende gebruikers op om het afval op te halen via een sorteerpunt. Vanaf een voldoende aantal woningen is een collectief ondergronds systeem te verkiezen boven een individuele ophaling. Een ondergronds systeem garandeert immers dat de bewoners het afval correct aanbieden. Het veroorzaakt ook minder sluikstort en de afvalophaler kan beter controle uitoefenen. 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	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

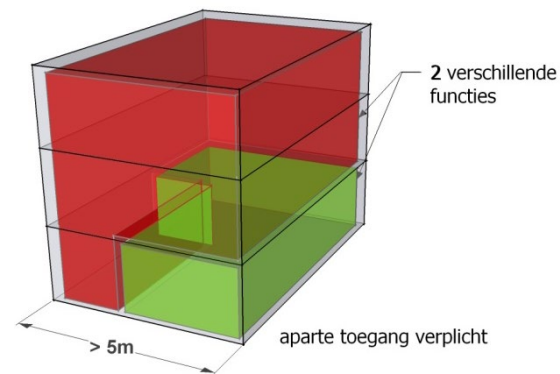
voorwaarden in artikel 4.13 van deze verordening.	de containers onmogelijk.
	In deze gevallen kan de aanvrager een afwijking op de verplichting motiveren. Meergezinswoningen vanaf 10 woningen moeten dan wel voldoen aan artikel 4.13 van deze verordening.
Ook de afvalophaler kan beslissen dat geen sorteerpunt 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.

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.

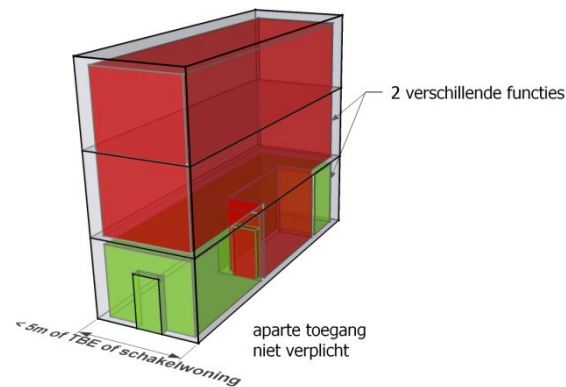
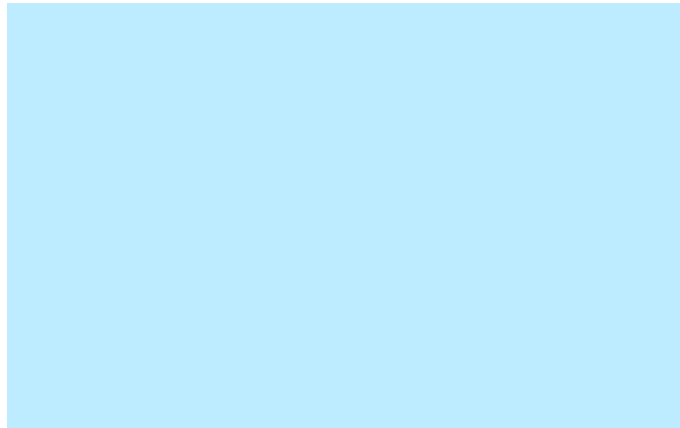
Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling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



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.

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
horeca: restaurants, cafés en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd, logiesverstrekkende bedrijven die over minimaal 4 kamers of accommodaties voor meer dan 9 personen beschikken.	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.
verwarmingstoestellen: elk technisch toestel waarin brandstoffen worden verbrand teneinde de aldus opgewekte warmte te gebruiken.	
verwarmingstoestel type C: een toestel waarvan de verbrandingskring (luchttoevoer, verbrandingskamer, warmtewisselaar en afvoer van de verbrandingsproducten) gesloten is ten opzichte van de opstellingsruimte.	
privaat afvoerstelsel van hemelwater: het geheel van afvoerleidingen, hemelwaterput, infiltratie- en	

buffervoorzieningen dat instaat voor de opvang, buffering, infiltratie en (vertraagde) afvoer van het hemelwater.

zoneringsplan: plan opgemaakt door de Vlaamse Milieumaatschappij dat de ligging van de vier zuiveringszones inzake de zuivering van afvalwater weergeeft; in artikel 11 is sprake van het individueel te optimaliseren buitengebied (rode zone) waar het afvalwater individueel moet worden gezuiverd door middel van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA)

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. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.	Om de problematiek van wateroverlast en verdroging, alsook hitte, verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Met verharding bedoelen we hier het kunstmatig afdekken van de bodem op maaiveldniveau zonder noemenswaardig volume. Voorbeelden daarvan zijn opritten, terrassen, tuinpaden, parkeerplaatsen, ... Hoewel zij ook een verzegeling van de bodem met zich meebrengen, doet dit artikel geen uitspraak over zwembaden, zwembijvers, net zomin als over gebouwen en andere overdekte constructies. Waterdoorlatende verharding is volgens de gewestelijke hemelwaterverordening een verharding die is uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, in voorkomend geval geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

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

geloosd wordt. Een uitzondering is mogelijk als het gaat om een noodoverloop.

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. 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,	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 hoogsteverlies 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.

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 indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. De wanden van een septische put mogen niet dienen tot het grondvesten van gebouwen.	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: > (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/zonering-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 [...]**Artikel 3.8** **Groendak**

Voorschrift	Toelichting
Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m ² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m ² .	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. Voor heel kleine daken is het niet verplicht om een groendak te plaatsen door een minimumoppervlakte van 6m ² op te nemen. Een groendak is in de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 als volgt gedefinieerd: <i>een dak waar het water wordt opgeslagen onder of in de afwerkingslaag en waarbij de afwerkingslaag</i>

	<i>uit een vegetatielaag bestaat.</i> Deze definitie bevat geen minimaal buffervolume. Een buffervolume van 35 liter per m² is een – voor de Stad Gent – aanvaardbare extra daklast, is voldoende voor de positieve effecten van groendaken op de afvoer van hemelwater en op het hitte-eilandeffect, en voor de effectieve begroeiing met planten. Wil men zo’n groendak ook in rekening kunnen brengen bij het bepalen van de minimale afmetingen van de infiltratievoorziening in uitvoering van de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023, dan is een buffercapaciteit van 50 liter per m² nodig.
Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.	De gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 verplicht een of meerdere hemelwaterputten bij woongebouwen. Het minimale volume van de put is daarbij afgestemd op de horizontale dakoppervlakte. Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet, de plaats waar de wasmachine gepland is en naar de tuin indien aanwezig. Voor de dakoppervlakte van woongebouwen die aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, kunnen we ervan uitgaan dat deze oppervlakte instaat voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater en is geen groendak nodig. Is er geen aansluiting op een hemelwaterput, bijvoorbeeld omdat de plaatsing daarvan technisch niet mogelijk of te moeilijk is, dan geldt de groendakplicht. 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.
Voor gebouwen en constructies andere dan woon- gebouwen geldt de verplichting tot plaatsing van een groendak slechts in verhouding tot de mogelijkheden van hergebruik van hemelwater. Dakgedeelten waarvoor aangetoond wordt dat ze instaan voor opvang en nuttig hergebruik van het hemelwater, zijn vrijgesteld van de verplichting tot aanleg van een groendak. De oppervlakte die kan instaan voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater wordt eerst toegewezen aan andere daken die verplicht aangesloten worden op de hemelwaterput vanuit de gewestelijke hemelwaterveror-	Voor constructies en gebouwen andere dan woongebouwen geldt volgens de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 de verplichting om één of meerdere hemelwaterputten te voorzien, afgestemd op de horizontale dakoppervlakte, ook, tenzij de aanvrager aantoont dat er geen gebruiksmogelijkheden voor het opvangen hemelwater zijn. Als aangetoond wordt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume volgens de dakoppervlakte, is het plaatsen van een kleinere put toegestaan. In dit geval staat niet alle dakoppervlakte in functie van opvang en nuttig hergebruik van hemelwater. Het is volgens de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 ook mogelijk om het vastgelegde volume volgens de dakoppervlakte effectief te plaatsen, ook als er minder gebruik van het hemelwater is. Ook in dit geval staat niet alle dakoppervlakte in functie van opvang en nuttig hergebruik van hemelwater. In zo’n geval wordt de put nauwelijks geledigd en verliest die zijn bufferende werking. Om die

dening van 2023. Het resterende deel kan toegekend worden aan de nieuwe platte daken.

Luifels, veranda's, dakterrassen en dakvlakken in glas of andere doorzichtige materialen, komen niet in aanmerking om aangelegd te worden als groendak.

reden moet nieuwe platte dakoppervlakte, waarvoor niet aangetoond wordt dat ze instaat voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater, aangelegd worden als groendak, met een bufferende werking van minimaal 35 l/m².

De Stad Gent legt daarom op dat voor constructies en gebouwen met nieuwe platte daken en zonder wooneenheden, het nuttig gebruik altijd moet aangetoond worden in de vergunningsaanvraag. Dit kan met het groendakformulier dat de Stad Gent ter beschikking stelt.

Voorbeelden van activiteiten waarbij gebruik van hemelwater mogelijk is bij deze gebouwen, zijn:

- > gebruik voor sanitair, voor schoonmaak, voor kamerplanten en tuin, ...
- > gebruik in bedrijfsactiviteit: carwash, loodsen bij tuinbouwbedrijven, ...

Als het aangetoond gebruik niet in verhouding staat tot het vastgelegde volume van de hemelwaterput(ten) op basis van de in rekening te brengen dakoppervlakte volgens de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023, dan moet de nieuwe platte dakoppervlakte die niet nodig is in functie van hergebruik als een groendak worden aangelegd. Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak is de aansluiting op een hemelwaterput daarbij niet verplicht volgens de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023. De dakoppervlakte die wel nodig is in functie van hergebruik wordt dus in eerste instantie ingevuld met de nieuwe hellende daken en in geval van een uitbreiding met de in rekening te brengen bestaande dakoppervlakte volgens de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023.

Constructies die logischerwijze niet in aanmerking komen om een groendak op te voorzien zoals veranda's, luifels en dakterrassen vallen buiten de groendakplicht. Ook ramen of doorzichtige dakvlakken zijn vanzelfsprekend vrijgesteld van een groendak.

Via het digitaal groendakformulier dat de Stad Gent ter beschikking stelt kan iedereen berekenen welke nieuwe platte dakoppervlakte kan instaan voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater of moet aangelegd worden als groendak.

Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

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.

Nieuwe dakoppervlakte waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de

Naar analogie met de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 worden dit soort gebouwen en constructies ook vrijgesteld van de groendakverplichting.

bodem infiltreert, is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Mits het wordt aangetoond in de aanvraag, vervalt de verplichting om een groendak te plaatsen voor bedrijfsgebouwen en -constructies en voor gemeenschapsvoorzieningen, in volgende gevallen:

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.

2° voor dakdelen boven transformatoren

3° silo's

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

Zoals hiervoor bepaald, zijn gebouwen en constructies andere dan woongebouwen slechts vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond. 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 uitzonderingen. Dit kan met het groendakformulier dat de Stad ter beschikking stelt.

De mogelijkheden voor hergebruik van hemelwater zijn bij industriebouw vaak beperkt in verhouding tot de dakoppervlakte, waardoor grote oppervlaktes groendak zouden moeten worden voorzien. Tegelijk zijn deze daken vaak geschikt voor de aanleg van energieopwekkende systemen en kan de energievraag overdag hoog zijn, waardoor een eigen duurzame energieopwekking vanuit klimaatpunt 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.

Op advies van de brandweer is een groendak niet verplicht op transformatorhuisjes of die dakdelen boven de technische ruimte van transformatoren.

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.

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 ze niet instaan voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater.
Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid ook voor andere functies en/of om andere redenen dan hierboven vermelde uitzonderingen een afwijking toestaan.	De aanvrager kan een afwijking gemotiveerd aanvragen om een technische of juridische reden, andere dan voornoemde, waardoor het niet mogelijk is om aan de verplichting te voldoen. Dit kan ook voor andere functies dan bedrijfsgebouwen en gemeenschapsvoorzieningen. Ook tijdelijke of prefabconstructies waarbij geen infiltratie mogelijk is, kunnen mits motivatie gebruik maken van deze afwijkingsbepaling. Louter financiële redenen kunnen niet als motivatie ingebracht worden. Er is immers al een uitzondering voorzien voor de grote daken van bedrijfsgebouwen en gemeenschapsvoorzieningen omwille van de potentiële grote meerprijs op de constructie bij deze projecten. Deze afwijkingsbepaling is een mogelijkheid en geen recht. De afwijking kan pas toegestaan worden als de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de motivering tot afwijking gegrond is.

Hoofdstuk 3 Voorschriften om milieuhinder te beperken

Artikel 3.9 Afvalruimte bij horecazaken

Voorschrift	Toelichting
Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt,	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.

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.

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	Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van lucht of dampen die voortkomen uit het bedrijfsmatig bereiden van eetwaren.

een afwijking toestaan.

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 inbouwcasette. 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 3.9 en 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 groendakformulier (artikel 3.8) bij een aanvraag	

tot nieuwbouw, herbouw of grondige verbouwing van een gebouw, of andere constructie met een andere functie dan wonen. In dat formulier of een vergelijkbare motiveringsnota wordt aangetoond hoe aan deze bepalingen wordt voldaan en worden eventuele vrijstellings- of afwijkingaanvragen 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 hoogtepeil van de afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein worden weergegeven.	

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

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 4.1 Definities

Definitie	Toelichting
woning: 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. Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een	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.

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.

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 studentenhuysvesting, die – hoewel ook bestemd voor huisvesting van studenten – volgens dit bouwreglement toch aanzien worden als woonentiteiten en niet als een gemeenschapsvoorziening.

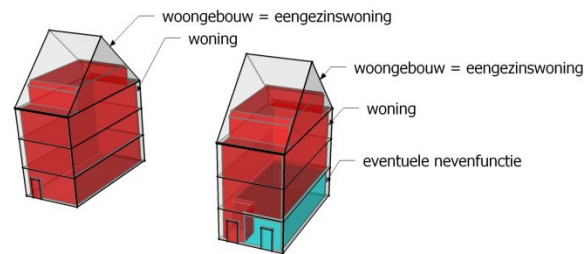
De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten zal verplicht een overeenkomst aangaan met een erkende onderwijsinstelling (zie artikel 4.25), om in de toekomst het behoud van de eigenheid en de goede 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.

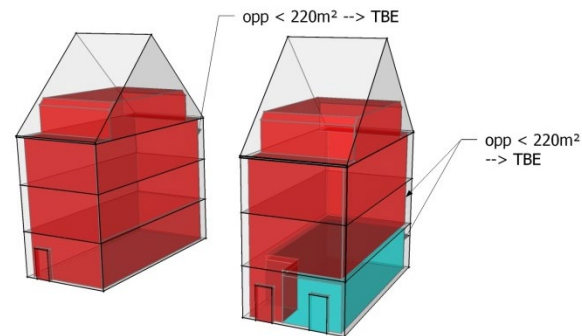
Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een woongebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt ingenomen door één woning.

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



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

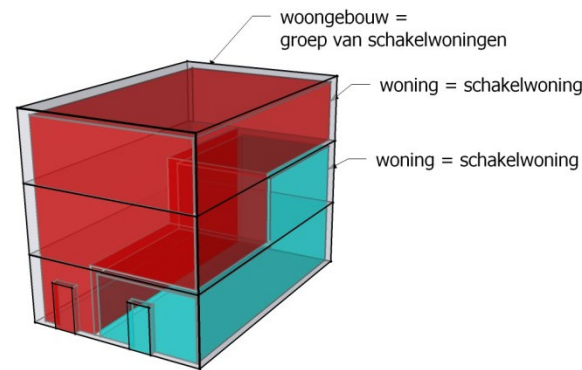
Woningen kleiner dan 220m² blijven behouden als eengezinswoningen. Dit zijn comfortabele, ruime stadswoningen voor gezinnen met kinderen. Deze woningen wil de Stad Gent maximaal behouden en behoeden voor verdere opdeling naar kleinere entiteiten.



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.

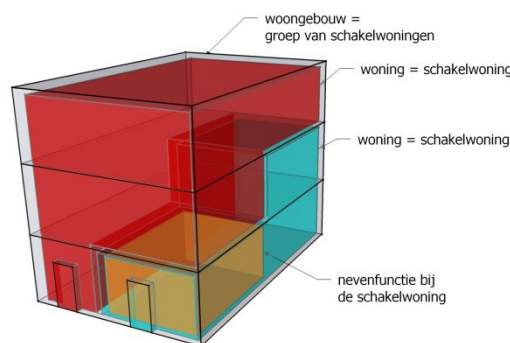
Wordt ook beschouwd als een schakelwoning: een schakelwoning met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van de schakelwoning beslaat, en waarbij de rest van de schakelwoning volledig wordt ingenomen door één woning.



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).



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

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

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

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

- > wc,
- > bad/douche,
- > kookgelegenheid,

én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de

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

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

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

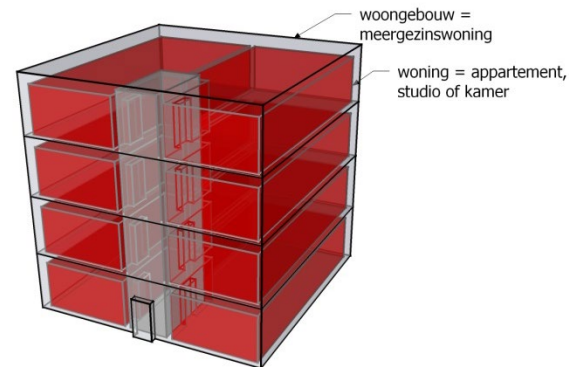
- > een gootsteen met toevoer van water en een aansluiting op het rioleringsnet
- > leiding- of putwater dat geschikt is voor consumptie, al dan niet door tussenplaatsing van de nodige zuiverings- of filtersystemen
- > voldoende energietoevoer in de nabije omgeving van de gootsteen (bv. toevoer gas,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

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.

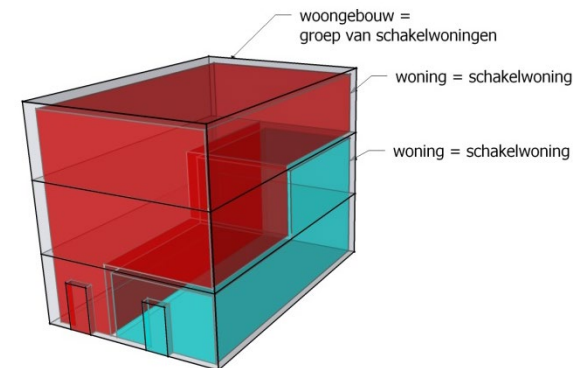
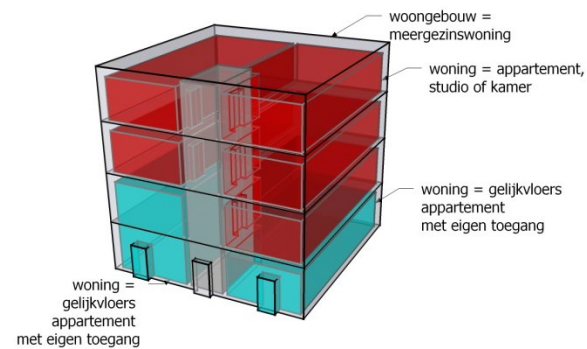


Schakelwoningen leunen als woonvorm veeleer aan bij eengezinswoningen, hoewel zij er als begrip niet mee samenvallen. Om die reden is het noodzakelijk om schakelwoningen expliciet uit te sluiten van het begrip meergezinswoning.

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.

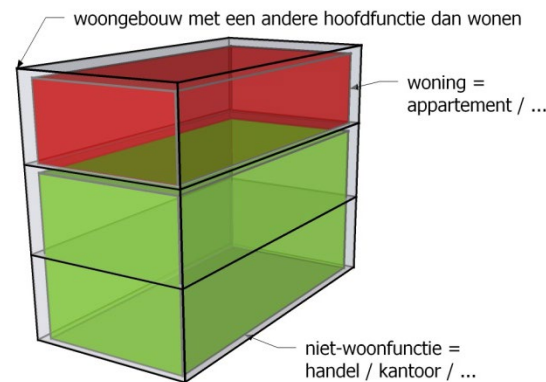


Een groep van schakelwoningen bestaat enkel uit schakelwoningen als woningtype.

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.

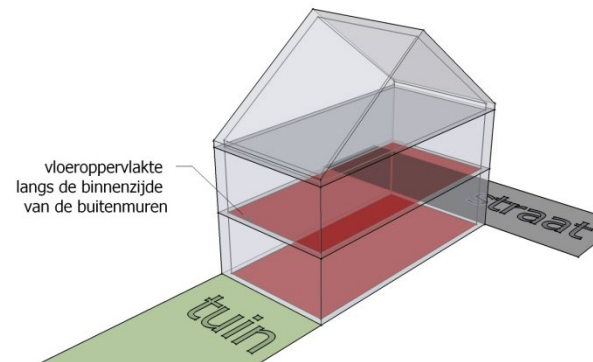
De netto vloeroppervlakte onderdaks wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 2,2m. Als deze zone minimum 4m² groot is, dan wordt bijkomend bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,8m.



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.

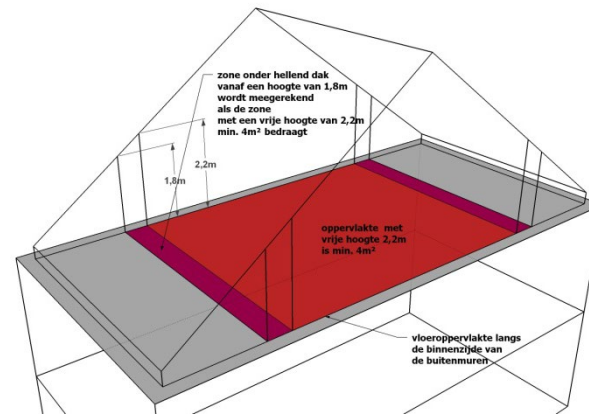


De ruimte onder een hellend dak moet over een oppervlakte van 4m² een minimale vrije hoogte hebben van 2.2m. Als dat het geval is, dan wordt de oppervlakte van de zolder meegerekend vanaf

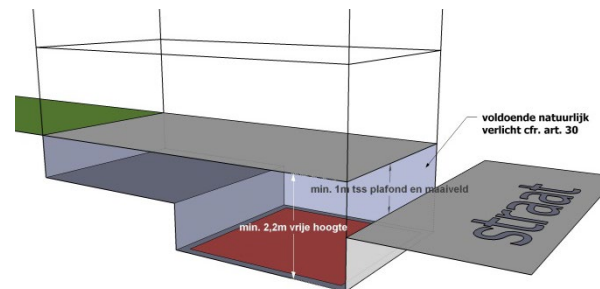
Kelders mogen pas in rekening gebracht worden als ze een vrije hoogte hebben van 2.2m, het plafond minimum 1m boven het maaiveld uitsteekt, en ze voldoende natuurlijk verlicht zijn cfr. artikel 4.20.

netto vloeroppervlakte van een woning (NVO woning): de horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of de som van de horizontale vloeroppervlaktes van het geheel van aansluitende lokalen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van

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).

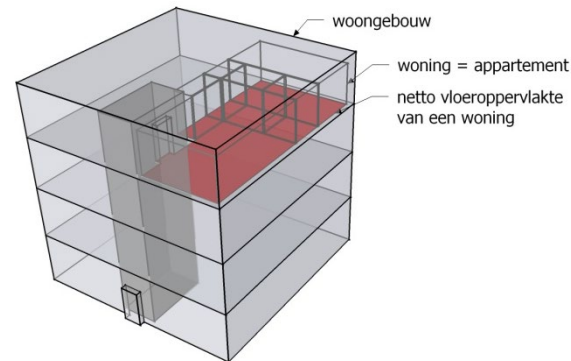


De netto vloeroppervlakte van een woning (NVO woning) wordt gebruikt om:

- > 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

de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woning begrenzen.

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 verschijningsvorm gelijkaardige eigenschappen heeft als een kamer in een woongebouw.

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.

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

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

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

Het begrip 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).

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

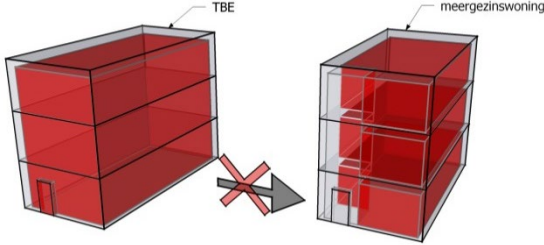
Qua verschijningsvorm is een studenten-appartement te vergelijken met het klassieke begrip “appartement” in een woongebouw (zie definitie appartement: alle leeffuncties zijn verdeeld over verschillende ruimtes).

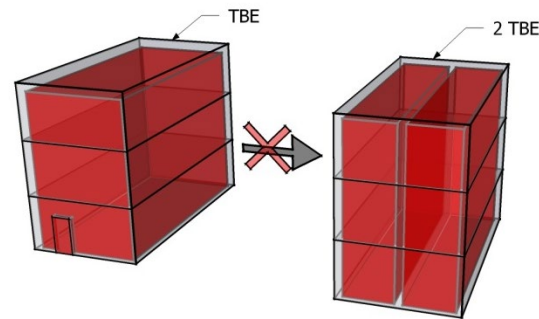
Een studentenappartement wordt in zijn geheel verhuurd aan studenten die werkelijk willen samen leven in het appartement. Het is niet mogelijk om slaapkamers in een studentenappartement afzonderlijk te verhuren: een slaapkamer in een studentenappartement kan geen “kamer” zijn, en een studentenappartement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

Hoofdstuk 2 Woningen

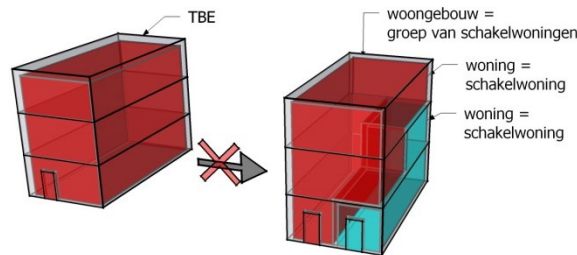
Afdeling 1 Eengezinswoningen

Artikel 4.2 Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning

Voorschrift	Toelichting
Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning.	Gent wil het bestaand patrimonium aan eengezinswoningen tot een zekere omvang zoveel mogelijk behouden. Een gevarieerd woonaanbod is cruciaal. De bescherming van eengezinswoningen tot een grootte van 220m² betekent een behoud van gezinsvriendelijke woningen. 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.



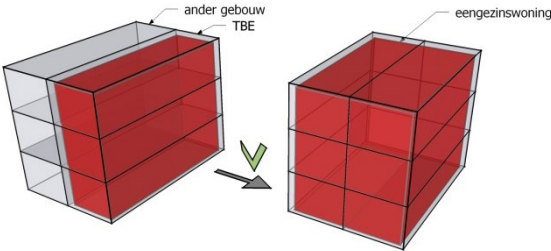
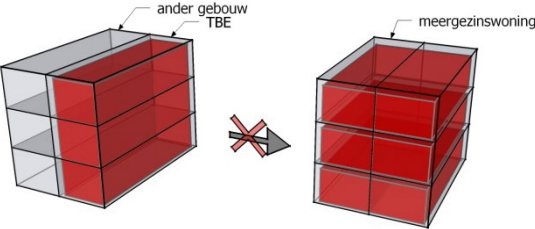
Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot meerdere schakelwoningen.



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

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

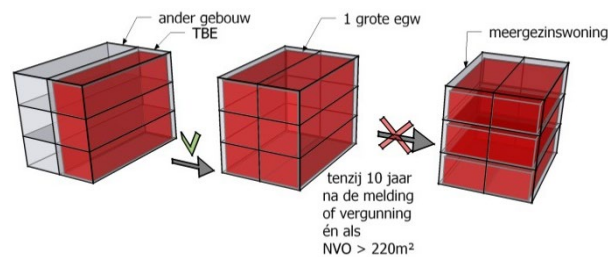
Artikel 4.3 Samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
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.	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. 
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.	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	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.

een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw

- of door een volume-uitbreiding van een eengezinswoning die vóór de volume-uitbreiding kleiner dan 220m² was.

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



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

Artikel 4.4 Verbod op functiewijzigingen bij te beschermen eengezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
De hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning is wonen. Het is verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie, met uitzondering van de functie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.	Dit artikel wil de woonfunctie beschermen van de te beschermen eengezinswoningen. Het wijzigen van de hoofdfunctie is volledig verboden.
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

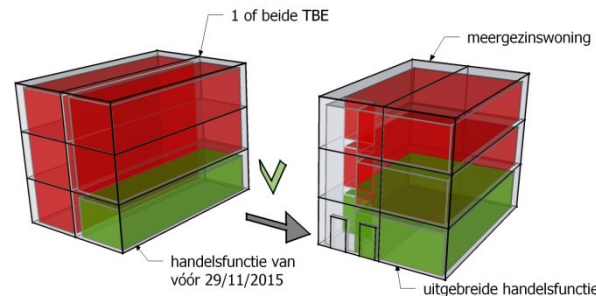
	deze – indien noodzakelijk – uitbreiden naar de naastgelegen woning. Zo kan een te klein geworden zaak in dezelfde omgeving en met dezelfde klantenkring verder blijven bestaan, en moet er niet gezocht worden naar een nieuwe locatie. De erboven liggende bouwlagen kunnen dan worden omgevormd naar meerdere 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 eindverbruikers, voorzien van een verkoopruimte die vrij toegankelijk is voor eindverbruikers. b) restaurant en café c) apotheek	Het begrip handelsfunctie omvat kleinhandel, reca en apotheken. De kleinhandelszaken bestaan uit een commerciële ruimte waarbij klanten ontvangen worden en producten of diensten rechtstreeks verkocht worden aan het cliënteel. Dergelijke zaken, zoals kapsalon, manicure, reisbureau, bankagentschap, ... hebben een commerciële ruimte en hebben dus de verschijningsvorm van een winkel.
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, belastingsconsulent, , 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	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

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.

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).

motiveren waarom deze uitbreiding nodig is. De bescherming van de eengezinswoning valt dan weg.



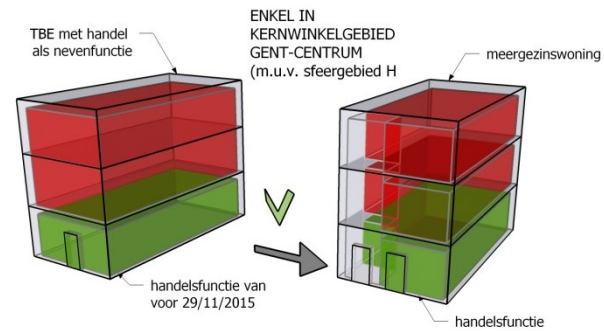
De handelsfunctie moet bestaan van vóór 29/11/2015, dit is de datum van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de vergunningsplichtige functiewijzigingen. De bewijslast hiervan ligt bij de aanvrager.

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.

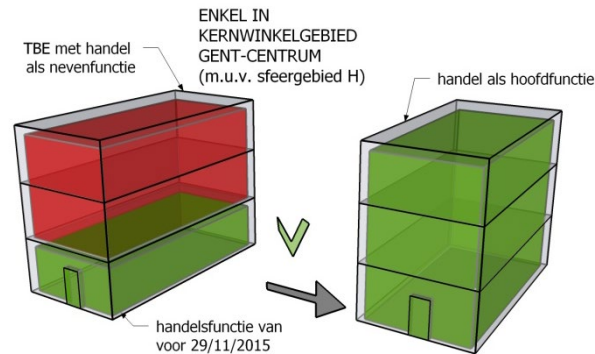
In deze omgeving krijgen woningen met een vloeroppervlakte tot 220m² (de te beschermen eengezinswoningen) meer mogelijkheden als deze woningen een bestaand handelsgelijkvloers hebben. Deze handelsfunctie moet bestaan sinds 29/11/2015, de bewijslast hiervan ligt bij de aanvrager.

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 120m ²	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

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.

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.

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.

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.

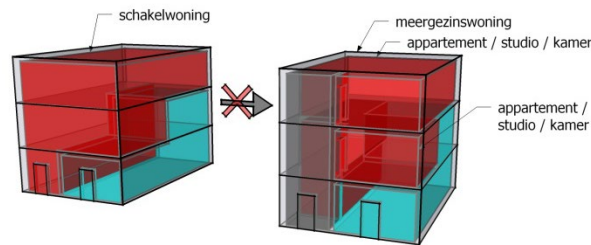
Afdeling 2 Schakelwoningen

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	Toelichting
Een schakelwoning in een groep van schakelwoningen mag niet worden omgevormd tot meergezinswoning.	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 > als het gaat om de verbouwing van een	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 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

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.

Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw.

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.

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

Artikel 4.12 (Fietsparkeerplaatsen: zie deel 5)

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 afvalverzamelingssysteem in beheer van IVAGO.	
Zowel bij nieuwbouw van een meergezinswoning, al dan niet na slopen, als bij verbouwing van of tot een meergezinswoning, is het verboden stortkokers te voorzien.	

Afdeling 4 Hospitawonen

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

Voorschrift	Toelichting
Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een hospitawoning is maximum 5 jaar geldig.	Hospitawonen laat mensen toe om in hun eigen woning waar ze ook gedomicilieerd zijn, een kamer te verhuren. In deze voorwaarden onderscheidt de hospitawoning zich van andere vormen van vermeerdering van woningen in een bestaand woongebouw. Om die voorwaarden vast te kunnen houden, is een regelmatige evaluatie nodig die zowel de eigenaar-bewoner als de overheid

de mogelijkheid biedt om te oordelen of de woning na verloop van tijd nog steeds een hospitawoning is. Om die reden wordt slechts een tijdelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen toegekend. Dit sluit echter niet uit dat een nieuwe aanvraag die na afloop van de termijn nog steeds aan de voorwaarden voldoet, opnieuw kan worden vergund.

Artikel 4.15 Domicilieverplichting van de eigenaar (zakelijk gerechtigde)

Voorschrift	Toelichting
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.	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.

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

Een garage mag niet rechtstreeks uitgeven op een kamer.

§2 Bijkomende normen voor kamerwoningen

Bij gebrek aan een 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.

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

Omdat ook het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze woonvorm te faciliteren, wordt niet toegestaan dat een volwaardige bijkomende woongelegenheid gecreëerd wordt. De eigenaar-bewoner mag dus een kamer uitrusten, inrichten en verhuren, maar geen studio of appartement realiseren. Doet hij dit wel, dan wordt zijn woning een meergezinswoning en moet die voldoen aan de normen van afdeling 3.

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

De woonruimtes mogen niet in contact komen met verbrandingsgassen van motorvoertuigen.

Daarom mag een garage niet rechtstreeks uitgeven op een kamer.

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

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.

hoofdwoning van de hospitawoning een gemeenschappelijke voorziening aanwezig zijn die ook ter beschikking staat van de kamerbewoner.

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 . 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 3m ² 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.
Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m ² . 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 m ² . De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m ² . 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 m ² 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.
Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning /

De woonkamer (zitruimte en eetruimte) moet groot genoeg zijn om er comfortabel te kunnen vertoeven. De ondergrens is 24m²: dit is een oppervlakte waarin het mogelijk is om een eetruimte en zitruimte in te richten.

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.

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

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

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

Een berging is essentieel om comfortabel te kunnen wonen, en is belangrijk om te vermijden dat

hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m².

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

Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze voorgaande bepalingen met betrekking tot de oppervlakenormen 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 oppervlakenormen.
- > bij verbouwingen van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Sociale woningen moeten niet voldoen aan de bovenstaande oppervlakenormen.

andere ruimtes moeten gebruikt worden als berging (zoals de 2^{de} slaapkamer of het terras). Een minimum van 3m² is noodzakelijk. Deze berging situeert zich binnen de woning. Een berging in de kelder wordt niet meegerekend in deze oppervlakte.

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

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

Voor woningen die gebouwd werden voor de inwerkingtreding van de aanpassing van dit artikel kan het gebeuren dat de oppervlakenormen 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 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. 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	Elke leeffunctie moet voldoende daglicht ontvangen. Lichtinval is een grote meerwaarde.

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	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

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.

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

- 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 studentenhuisvesting
- > verbintenissen van de hoger onderwijsinstelling tot attestering van studiepunten van (kandidaat-) huurders.

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

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

Artikel 4.26 Verplichte menging per project

Voorschrift	Toelichting
Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor	Een menging in types blijft noodzakelijk. Een complex met enkel studentenstudio's en 20% kamers

studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.	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.
Van het totaal aantal units binnen een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet minimum 20% gerealiseerd worden als studentenkamers zonder eigen voorzieningen.	Ook bij verbouwingen is het niet de bedoeling dat een pand verbouwd wordt tot enkel studio's. 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 (Fietsparkeerplaatsen: zie deel 5)**Artikel 4.29 Gemeenschappelijk afvallokaal**

Voorschrift	Toelichting
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.	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 studentenhuisvesting.

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 12m². 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.
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 18m² (cfr. regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen). In woongebouwen moeten studio's een minimale oppervlakte hebben van minstens 30m². Aangezien studentenstudio's uitsluitend als tweede verblijf en dus niet voor permanente bewoning

mogen worden gebruikt, is die grootte niet nodig.

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	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 oppervlaktenorm 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

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.

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 kookgelegenheid, 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 kookgelegenheid, met een minimum van 6 m². Vanaf 50 studentenkamers tot 199, wordt gerekend aan 1.25m² per unit. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1m² per unit. > per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één keuken voorzien worden; > de keuken moet zich bevinden in de nabijheid van de units waarvoor hij bedoeld is en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping	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 kookgelegenheid; > 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 keuken dalen naargelang er meer kamers zijn. De slaapkamers in studentenappartementen worden echter niet meegerekend.

of er hoogstens één verdieping van verwijderd.

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 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.	Los van de noodzaak van een gemeenschappelijke keuken waar de individuele kookgelegenheid ontbreekt, is er nood aan een bijkomende gemeenschappelijke leefruimte, namelijk als supplementaire ontmoetingsplaats of televisieruimte. Voor zo'n leefruimte geldt de vereiste van nabijheid van de units waarvoor ze is bedoeld, niet. Die mag dus om het even waar in het gebouw gelegen zijn of bestaan uit meerdere ruimtes. 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 keuken 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	Er kan geopteerd worden om een gemeenschappelijke leefruimte samen met de gemeenschappelijke keuken te concipiëren als een ruimere gemeenschappelijke leefkeuken en de minimale oppervlakte van de keuken dusdanig te verhogen. Een oppervlakte van 2,5 m² per unit, met een minimum van 8 m² (naar analogie met de vereiste gemeenschappelijke keuken 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 keuken (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

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

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

oppervlakte van de gemeenschappelijke leefkeuken dalen naargelang er meer kamers zijn. De slaapkamers in studentenappartementen worden echter niet meegerekend.

Afdeling 3 Studentenappartementen

Artikel 4.36 Samenstelling van een studentenappartement

Voorschrift	Toelichting
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 en waarbij aan een aanzienlijk deel van de	Deze bepaling geeft de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid om in het geval dat een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door een private initiatiefnemer tot stand komt door uitbreiding van een grote kamerwoning (die vergund of vergund geacht is), af te wijken van de bepalingen van hoofdstuk 3, maar enkel wat betreft het gedeelte waaraan geen vergunningsplichtige verbouwingswerken gebeuren.

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.

Als aan het grootste deel van het na de uitbreiding ontstane geheel, géén verbouwingswerken gepland en nodig zijn en dat deel op zich voldoende kwaliteiten in zich heeft (bouw fysische 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.)

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	Dit reglement bevat in deel 5 ook fietsparkeernormen voor wonen en studentenhuisvesting. In dat deel staan ook bepalingen over welke info bij de aanvraag moet gevoegd worden (zie artikel 5.9).

van alle appartementen van de meergezinswoning.

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

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.

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 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

Dit reglement bevat in deel 5 ook fietsparkeernormen voor wonen en studentenhuisvesting. Daarin staan ook bepalingen over welke info toegevoegd moet worden op de plannen van de aanvraag (zie artikel 5.10).

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.

BIJLAGE Kernwinkelgebied 9000 Gent: plan en lijst straten

Deel 5 Parkeren

Het stadsbestuur van Gent wenst de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving te verhogen.

Het parkeerbeleid vertrekt vanuit een parkeeroplossing op het eigen terrein: iedere initiatiefnemer is in principe verantwoordelijk voor het realiseren van een parkeeroplossing voor fiets en auto op privaat terrein. De parkeerbehoefte wordt zo weinig mogelijk afgewenteld op het openbaar domein.

Het parkeerbeleid voor auto's heeft als doel een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit te voorkomen, omdat bijkomende capaciteit bijkomend autoverkeer aantrekt. Tegelijk zorgt het autoparkeerbeleid ervoor dat bouwprojecten voldoende autoparkeercapaciteit voorzien om de parkeerdruk op straat niet bijkomend te verhogen.

Het parkeerbeleid voor fietsen beoogt het stimuleren van het fietsgebruik als een van de mogelijke alternatieven voor autogebruik en kiest er daarom voor om minimumnormen voor fietsparkeren vast te leggen.

Auto- en fietsparkeren worden in Gent door twee complementaire instrumenten geregeld: enerzijds vaste normen in het bouwreglement (zie hieronder), anderzijds meer flexibele richtlijnen. Samen sturen zij het fiets- en autobezit van bewoners en het fiets- en autogebruik bij bezoekers, werknemers, studenten,...

De Stad Gent kiest ervoor om enkel voor fietsparkeren bij woningbouw- en studentenhuisvestingprojecten normen op te nemen in het bouwreglement.

Autoparkeren en fietsparkeren bij andere dan woon- en studentenhuisvestingsprojecten worden geregeld via meer flexibele richtlijnen voor auto en fiets. Dat heeft verschillende redenen:

- *het autoparkeerbeleid, en ook het fietsparkeerbeleid in bepaalde gevallen, vergt maatwerk, bijvoorbeeld bij economische of andere grote projecten*
- *we houden rekening met specifieke situaties, locaties, behoeftes, ...*
- *we moeten rekening houden met eventuele toekomstige wijzigingen in de zones voor betalend straatparkeren*

De geactualiseerde parkeerrichtlijnen voor fiets en auto zijn te raadplegen op de website van de stad Gent ('parkeerrichtlijnen voor bouwprojecten'). Ze zijn bijgevolg samen te bekijken met onderstaande normen om één samenhangend ontwerp te maken.

Hieronder volgen de fietsparkeernormen voor woningbouwprojecten en grootschalige studentenhuisvesting.

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 5.1 Definities

Definitie	Toelichting
openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die niet gekoppeld zijn aan een concrete functie en die door iedereen gebruikt mogen worden, al dan niet mits betaling.	Openbare autoparkeerplaatsen kunnen zich zowel in de openlucht als in of onder een gebouw of constructie bevinden. Openbare autoparkeerplaatsen kunnen zowel door de overheid als privaat uitgebaat worden.
fietsenberging: een ruimte met een of meerdere fietsparkeerplaatsen.	
fietsparkeerplaats: een plaats die voorzien is om één fiets te stallen.	
fietsenstalling: het systeem dat gebruikt wordt om een of meerdere fietsen te stallen. Een fietsenstalling kan bestaan uit meerdere fietsparkeerplaatsen.	Voorbeelden van fietsenstallingen zijn: hoog-laag systeem, standaard, dubbellaags, hangstelsysteem...

Hoofdstuk 2 Fietsparkeernormen

Afdeling 1 Drempelwaarde

Artikel 5.2 Drempelwaarde per type

Voorschrift	Toelichting	
Onderstaande tabel geeft de drempelwaarde weer :	We hanteren een drempelwaarde om kleine projecten niet op te zadelen met een verplichting tot het realiseren van een minimum fiets- en autoparkeeraanbod. Voor meergezinswoningen, kamerwoningen en studentenhuisvesting geldt geen drempelwaarde voor fietsparkeerplaatsen. Bij eengezinswoningen moeten enkel fietsparkeerplaatsen voorzien worden vanaf 5 woningen.	
<table border="1"> <tr> <th>(Woning)type</th><th>Drempelwaarde</th></tr> </table>		(Woning)type
(Woning)type	Drempelwaarde	

Meergezinswoningen, kamerwoningen en studentenhuisvesting	/
Eengezinswoningen, schakelwoningen en verkavelingen	5 woningen

Van zodra een project de drempelwaarde bereikt, worden de fietsparkeernormen berekend op het totale aantal woningen of vierkante meter. Er geldt dus geen vrijstelling voor de eerste 5 woningen.

Projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarde, moeten niet voldoen aan de fietsparkeernormen.

Artikel 5.3 Drempelwaarde bij uitbreidingen

Voorschrift	Toelichting
Bij uitbreidingen of bij wijziging van het aantal woningen wordt voor het bepalen van de drempelwaarde altijd rekening gehouden met het aantal woningen in de nieuwe toestand. Hier is dus niet de omvang van een eventuele uitbreiding bepalend, wel het totaal aantal woningen.	Bij meergezinswoningen zijn altijd fietsparkeerplaatsen verplicht, rekening houdend zowel met het bestaand aantal woningen als een eventuele uitbreiding.
Opeenvolgende kleine uitbreidingen worden samen bekeken. We brengen hierbij de omgevingsvergunningen van de laatste 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag in rekening.	

Afdeling 2 Fietsparkeernormen voor wonen en studentenhuisvesting

Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen

Voorschrift	Toelichting
Onderstaande tabellen geven het vereiste minimale aantal fietsparkeerplaatsen weer voor verschillende types woningen en studentenhuisvesting. Het verplichte aantal fietsparkeerplaatsen wordt uitgedrukt per slaapkamer/kamer/unit/woning. Er wordt afgerond naar beneden als het cijfer na de komma lager is dan 5. Er wordt afgerond naar boven als het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 5.	De fietsparkeernormen in dit bouwreglement hebben betrekking op de functies wonen en studentenhuisvesting. Bij gemengde projecten - waar naast wonen of studentenhuisvesting ook andere functies voorzien zijn - moeten samen met de normen uit dit reglement ook de <i>fietsparkeerrichtlijnen</i> voor die andere functies toegepast worden. De fietsparkeernorm is het minimum aantal fietsparkeerplaatsen dat moet voorzien worden. Voor fietsparkeerplaatsen zijn er geen maximumnormen, er mogen dus altijd meer fietsparkeerplaatsen voorzien worden dan de norm voorschrijft.
Bij uitbreidingen of toename van het aantal woningen, wordt de norm steeds berekend op de nieuwe toestand. Hier is dus niet de omvang van een eventuele uitbreiding bepalend, wel het totaal aantal woningen.	

BEWONERS		
Type	Eenheid	Aantal fietsparkeerplaatsen
Eengezinswoningen, schakelwoningen en appartementen	eerste slaapkamer	2
	per bijkomende slaapkamer	1
Sociale woningbouw	per slaapkamer	1
Studio's, kamerwoningen en studentenhuisvesting	per kamer/unit	1
BEZOEKERS		
Type	Eenheid	Aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers
Wonen	per woning	0,2
Studentenhuisvesting	per kamer/unit	0,2
Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn slechts verplicht vanaf 5 fietsparkeerplaatsen.		

Bij sociale woningbouw, studio's, kamerwoningen en studentenhuisvesting wordt per slaapkamer of unit gerekend, bij alle andere woonvormen is er een onderscheid in norm tussen een eerste slaapkamer en bijkomende slaapkamers.

De iets lagere norm voor sociale woningbouw is verantwoord vanuit de gezinssamenstelling, het gebruik van fietsenbergingen en de financieringsmechanismen bij deze projecten zoals we die kennen bij de opmaak van dit voorschrift. Wel wordt gevraagd om bij een ontwerp voor sociale woningbouw toekomstgericht na te denken over uitbreidingsmogelijkheden van de fietsenberging (zie ook artikel 5.9).

Bezoekersplaatsen worden apart berekend en opgeteld bij het totale aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Hierbij wordt het aantal woningen/kamers/units vermenigvuldigd met 0,2.

Zo zijn bijvoorbeeld vanaf 25 woningen 0,2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers nodig per woning, wat neerkomt op minstens 5 fietsparkeerplaatsen.

Voor fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gelden andere inrichtingsvoorschriften dan voor het deel van de bewoners. Ze moeten vrij toegankelijk zijn en herkenbaar aanwezig zijn op het terrein. Die herkenbaarheid vereist een voldoende substantieel aantal zodat dit pas verplicht wordt vanaf 5. Voor woonprojecten betekent dit dus pas vanaf 25 woningen, grootschalige studentenhuisvesting

	omvat altijd minstens 30 units (zie Deel 4) en moet dus ook steeds fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.
Voor sociale woningbouw moeten geen bezoekersplaatsen voorzien zijn, behalve als het ingepast kan worden op nieuw of heraan te leggen openbaar domein.	De verplichting voor bezoekersplaatsen voor fietsen vervalt helemaal bij sociale woningbouw, tenzij dit geïntegreerd kan worden op nieuw of heraan te leggen openbaar domein.

Afdeling 3 Inrichtingsvoorschriften voor fietsparkeerplaatsen

Artikel 5.5 Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling

Voorschrift	Toelichting
<u>§1 Fietsparkeerplaatsen voor bewoners</u> De fietsparkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in één of meerdere fietsenbergingen. Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. De fietsenberging kan individueel of collectief zijn. De totale benodigde oppervlakte kan ook opgedeeld worden in meerdere collectieve fietsenbergingen. Als de fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen.	Het is 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 gestald. Fietsenbergingen kunnen per project gegroepeerd worden in plaats van per gebouw, op voorwaarde dat de afstand tussen de woningen en de bijhorende fietsenstallingen niet te groot wordt, en dat ze vlot bereikbaar en goed toegankelijk is. 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 bewoner/student vlot bereikbaar zijn. Als de fietsenstalling zich ondergronds bevindt en dus niet op het maaiveldniveau, moet de aanvrager aantonen dat een goede toegankelijkheid is gewaarborgd. Voorbeelden zijn het gebruik van een fietslift, fietstrappen, aangepaste hellingsgraad en gangpaden, ... Zie ook de rubriek 'inrichten fietsparkeerplaatsen' uit de Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto, terug te vinden op de website van de Stad.

§2 Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten op eigen terrein komen en afgescheiden zijn van fietsparkeerplaatsen voor bewoners.

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten niet overdekt en afsluitbaar zijn, maar wel vlot bereikbaar op het maaiveldniveau.

De inrichtingsvoorschriften gelden enkel als er effectief fietsparkeerplaatsen moeten verwezenlijkt worden. Voor sociale woningbouw bijvoorbeeld is dit enkel van toepassing bij bezoekersplaatsen bij nieuw of heraan te leggen openbaar domein.

Artikel 5.6 Oppervlaktevereisten

Voorschrift	Toelichting
Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen.	Op basis van artikel 5.4 bereken je het te voorziene aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Om te bepalen hoeveel ruimte daarvoor nodig is en hoe die best wordt ingericht, geven we weer hoeveel ruimte nodig is per fiets, rekening houdend met het type stalling, het type fiets, de circulatieruimte en de schaal van het project. Het is aan de aanvrager om aan te tonen dat voldoende ruimte voorzien wordt en dat alle fietsen comfortabel gestald kunnen worden, zowel voor bewoners als voor bezoekers en zowel standaardfietsen als buitenmaatse.
<u>§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen</u> Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m ² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m ² . Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint. Bij grote fietsenstallingen is het zelfs mogelijk om de	Een standaard fietsenstalling is een fietsparkeervoorziening waarbij de fietsen op gelijke hoogte naast elkaar gestald worden. Bij een hoog-laag systeem bestaat er een verticaal niveauverschil tussen 2 naast elkaar gelegen fietsparkeerplaatsen. De oppervlakte die nodig is om fietsen comfortabel te stallen, hangt nauw samen met de vorm van de ruimte en het systeem dat gebruikt wordt om een fiets te stallen. Hierdoor geven we richtinggevend de oppervlaktes mee per fietsparkeerplaats. Algemeen geldt: hoe efficiënter een ruimte ingericht kan worden, hoe minder oppervlakte nodig is om een fiets te stallen. In een goed ontworpen grote fietsenberging (grootte-orde vanaf 100 fietsenstallingen) kan 1,5m ² volstaan, als de manoeuvreerruimte zoveel mogelijk dubbel gebruikt wordt en een combinatie van

nodige oppervlakte te verkleinen tot 1,5 m² per fiets door bijvoorbeeld dubbel gebruik van gangpaden en een combinatie van verschillende systemen om fietsen te stallen.

§2 Ruimte voor bewoners – buitenmaatse fietsen

Vanaf 11 fietsparkeerplaatsen moet 10% van de fietsparkeerplaatsen groter zijn zodat ze geschikt zijn voor het stallen van buitenmaatse fietsen.

Bij sociale woningbouw is dit pas vanaf 21 fietsparkeerplaatsen verplicht en volstaat 5%.

Er wordt afgerond naar beneden als het cijfer na de komma lager is dan 5. Er wordt afgerond naar boven als het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 5.

Voor een buitenmaatse fiets is 4 m² per fietsparkeerplaats nodig, inclusief manoeuvreerruimte, tenzij de architect/bouwheer aantoont dat door een efficiënte inrichting van dit deel van de fietsenberging, een kleinere oppervlakte volstaat.

Voor studentenhuysvesting zijn plaatsen voor buitenmaatse fietsen niet verplicht.

§3 Ruimte voor bezoekers

Voor bezoekersparkeerplaatsen volstaat 1m² per benodigde fietsenstalling voor zover er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar is. Zo niet dan worden de oppervlakenormen opgenomen in §1 ook van toepassing op bezoekersparkeerplaatsen.

systemen gehanteerd wordt.

Vanaf 11 fietsenstallingen (bij sociale woningbouw vanaf 21) moet ook plaats voorzien worden voor buitenmaatse fietsen. Met 'buitenmaatse fiets' bedoelen we een fiets die door het formaat of door accessoires niet in een standaard of traditionele fietsenstalling past, bijvoorbeeld een bakfiets, ligfiets, cargofiets, kratjesfiets, tandem, aangepaste fiets voor mensen met een beperking, ...

Dit voorschrift verplicht om vanaf de gestelde ondergrens, 10% (resp. 5% bij sociale woningbouw) van het totale aantal fietsparkeerplaatsen specifiek te voorzien voor buitenmaatse fietsen. Omdat die fietsen zowel voor het stallen als voor het manoeuvreren meer ruimte nodig hebben, worden die parkeerplaatsen best geclusterd. Deze fietsparkeerplaatsen zijn deel van het benodigde aantal zoals bepaald in afdeling 2, maar vragen wel wat extra ruimte. Voor een buitenmaatse fiets is een fietsparkeerplaats van ongeveer 4m² nodig, inclusief manoeuvreerruimte.

Bij studentenhuysvesting kan ruimte voor buitenmaatse fietsen ook aangewezen zijn bijvoorbeeld voor minder mobiele studenten met driewielers, of enkele bakfietsen om collectief boodschappen te doen... We voorzien hier echter geen verplichting.

Bezoekersparkeerplaatsen hebben niet noodzakelijk een eigen manoeuvreerruimte nodig aangezien deze plaatsen zich vaak in de openlucht bevinden of omdat de circulatieruimte van bv. een auto dubbel gebruikt kan worden.

Afdeling 4 Afwijkingsmogelijkheden

Artikel 5.7 Afwijkingsmogelijkheden

Voorschrift	Toelichting
De vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking toestaan op het minimale aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen.	Het uitgangspunt moet zijn dat, als er een fietsenberging kán worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen. Soms is het te verantwoorden om minder fietsparkeerplaatsen te realiseren dan de parkeernorm als minimum voorschrijft, bijvoorbeeld: > bij verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt > bij gegroepeerde verbouwing van meer dan 5 eengezinswoningen waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt > wanneer aangepaste woningen worden voorzien voor mensen met beperkte mobiliteit > als het gaat om erkende assistentiewoningen (zie ook afwijkingsmogelijkheid in artikel 4.11) > bij louter verticale uitbreidingen en/of functiewijziging van bestaande gebouwen waarbij een hogere parkeerbehoefte gecreëerd wordt en het niet mogelijk is bijkomende parkeerplaatsen te realiseren > 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 een site of gebouw opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of met een beschermd statuut (beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of een beschermd cultuurhistorisch landschap) De afwijking kan al dan niet beperkt zijn (kleinere oppervlakte of helemaal geen). De aanvrager motiveert de vraag tot afwijking.
De vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking toestaan op de	De berekening van de oppervlakte is gebaseerd op een standaard of een hoog-laag fietsenstalling met de afmeting van een standaardfiets en de nodige manoeuvreerruimte.

oppervlakte van de fietsenberging als de aanvrager aantoont en motiveert een ander type fietsenstalling te gebruiken dan de standaard of hoog-laag fietsenstalling, waardoor de fietsenberging ruimte-efficiënter kan ingericht worden.

Deze tweede afwijkmogelijkheid is een afwijkmogelijkheid op de oppervlakte, niet op het aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen. Deze mogelijkheid is ruimer.

De aanvrager motiveert en toont aan dat met een beperktere oppervlakte het vereiste aantal fietsen nog steeds vlot kan gestald worden, bijvoorbeeld door gebruik van een dubbellaagse fietsenstalling voor max. 40% van het totale aantal plaatsen fietsenberging. Het gebruik van zo'n ander type fietsenstalling is dan uiteraard de voorwaarde om aan dit artikel te voldoen.

Hoofdstuk 3 Autoparkeerplaatsen

In dit bouwreglement zijn geen autoparkeernormen voor privaat parkeren opgenomen. Richtlijnen voor (privaat) autoparkeren zijn te raadplegen op de website van de stad Gent (parkeerrichtlijnen voor bouwprojecten).

De Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto zijn samen te bekijken met de bovenstaande fietsparkeernormen om één samenhangend ontwerp op te maken.

Artikel 5.8 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 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 –	Het creëren van openbare autoparkeerplaatsen mag enkel als er op het openbaar domein binnen hetzelfde gebied een gelijk aantal parkeerplaatsen verdwijnt. Het aanleggen van buurtparkings kan enkel als op het openbaar domein een gelijk aantal autoparkeerplaatsen geschrapt wordt. Dit artikel is ook van toepassing op autoparkings die rechtstreeks uitgeven op de R40/N430 en aan de binnenkant van de ring liggen.

Vlaamsekaai – Heernislaan – Kasteellaan – Oktrooiplein –
Dok-Zuid – Stapelplein – Dok-Noord – Muidelaan –
Neuseplein.

Hoofdstuk 4 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag

Artikel 5.9 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 een project voor wonen of studentenhuisvesting waarbij de drempelwaarde zoals bepaald in artikel 5.2 en 5.3, overschreden wordt: een berekening van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen. > Bij de aanvraag van een project voor sociale woningbouw: aanvullend ook een beschrijving en motivatie van de toekomstgerichte uitbreidingsmogelijkheden voor fietsparkeren.	Iedere aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een project voor wonen of studentenhuisvesting dat de drempelwaarde overschrijdt, moet een gedetailleerde berekening bevatten van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen conform artikel 5.4. De aanvrager formuleert en motiveert de vragen tot afwijking op de voorschriften van hoofdstuk 3. Bij sociale woningbouw vraagt het verschil met de norm voor andere woningen (zie artikel 5.4) wel toekomstgericht nadenken over uitbreidingsmogelijkheden, bij voorbeeld door > voldoende vrije hoogte te voorzien zodat dubbellaagse stallingen mogelijk zijn > autoparkeerplaatsen die op termijn omgevormd kunnen worden naar extra fietsenberging > extra ruimte te voorzien in de fietsenberging > ...

Artikel 5.10 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing

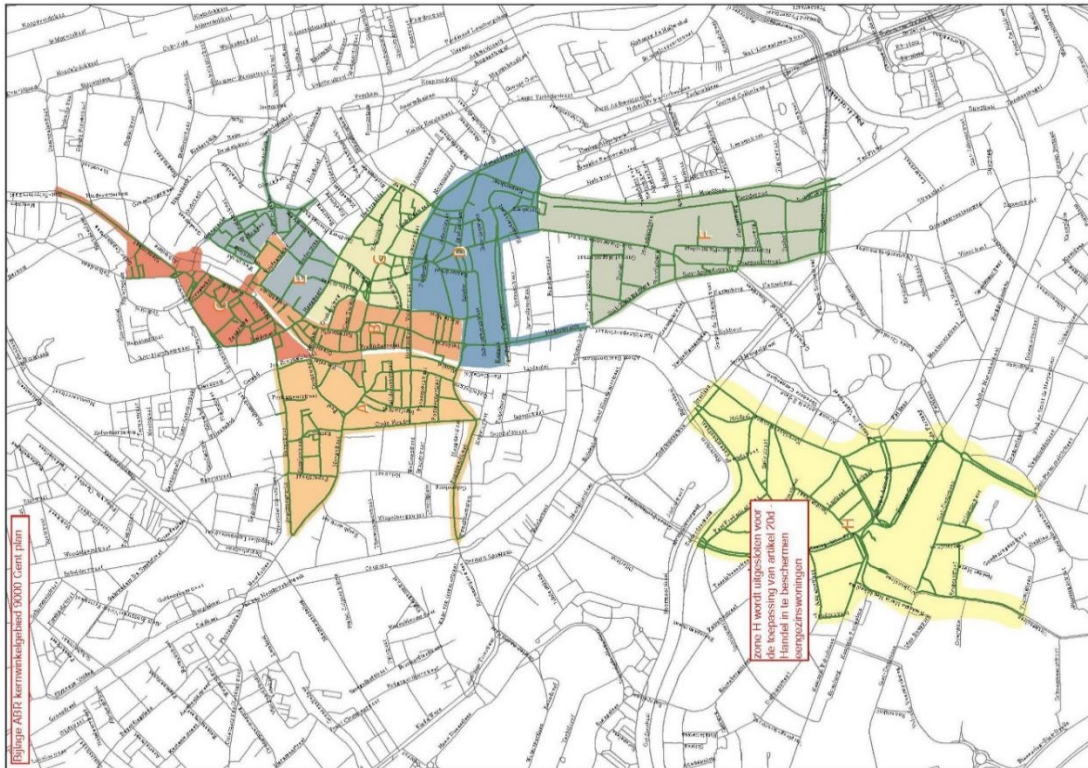
Voorschrift	Toelichting
De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen: > Bij de aanvraag van een project voor wonen of studentenhuisvesting waarbij de drempelwaarde zoals bepaald in artikel 5.2 en 5.3 overschreden wordt, moeten op de plannen fietsenberging(en), fietsparkeerplaatsen en het type fietsenstalling(en) getekend/vermeld zijn, voor bewoners en voor bezoekers afzonderlijk. Daarbij moeten minstens volgende afmetingen en oppervlaktes worden aangeduid: – afmetingen van de fietsparkeerplaatsen, ruimte achter de fiets, gangpaden en toegangen – indien helling/trap: breedtes (goot, trap, helling) en hellingsgraad	Zoals aangegeven in artikel 5.6 toont de aanvrager aan dat voldoende ruimte voorzien is en dat alle fietsen comfortabel gestald kunnen worden. Dat kan door bij de omgevingsvergunningsaanvraag een duidelijke tekening toe te voegen met daarop niet enkel de types stalling en hoeveel er voorzien zijn, maar ook voldoende maten.

BIJLAGEN

Bijlage: 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: 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	
Vleeshuistragel	B	
Voldersstraat	B	tussen Veldstraat en Sint-Niklaasstraat
Vrijdagmarkt	B	
Ballenstraat	C	
Corduwaniersstraat	C	
Drongenhof	C	
Geldmunt	C	
Haringsteeg	C	
Hertogstraat	C	
Kaatsspelplein	C	
Kalversteeg	C	
Karmelietenstraat	C	
Kleine Vismarkt	C	tussen Schuddevisstraatje en Geldmunt
Kraanlei	C	
Lange Steenstraat	C	
Oudburg	C	

Pierre De Geyterstraat	C	
Plotersgracht	C	
Rekelingestraat	C	tussen Rekelingebrug en Geldmunt
Rodekoningstraat	C	
Rodelijvekensstraat	C	
Sint-Veerleplein	C	
Sleepstraat	C	
Sluizeken	C	
Sluizekenkaai	C	
Sluizekenstraat	C	
Trommelstraat	C	
Vrouwebroersstraat	C	
Zeugsteeg	C	
Zuivelbrugstraat	C	
Zwaanstraat	C	
Albertina Sisulubrug	D	
Borreputsteeg	D	
Brabantdam	D	tussen Vogelmarkt en Vlaanderenstraat
François Laurentplein	D	
Gouvernementstraat	D	tussen Vogelmarkt en Henegouwenstraat
Grote 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 Plateaustraart	F	
Kantienberg	F	
Kramersplein	F	
Muinkkaai	F	
Overpoortstraat	F	

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

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

Colofon

- > Dit is een uitgave van de Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.
- > Datum van uitgave: maart 2024
- > V.U.: Mieke Hullebroeck – algemeen directeur– Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Contact en info:

Balie Bouwen

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

Woonpremies in Gent

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

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

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

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

Energiezuinig verbouwen?

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

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