



Algemeen Bouwreglement

Stedenbouwkundige verordening
van de Stad Gent



Officiële gecoördineerde tekst

Goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 09 2022

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad 21 11 2022

Bekendgemaakt op de website van de Stad Gent
op 28 09 2022

Van kracht op 21 11 2022

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

Leeswijzer

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

De linkerkolom bevat telkens de verordenende bepaling, het effectieve voorschrift. De rechterkolom is niet verordenend, maar geeft meer uitleg bij het voorschrift.



Inhoud

Leeswijzer	3
Inhoud	5
Deel 1 Algemeen	9
Artikel 1 Definities.....	9
Artikel 2 Toepassingsgebied	21
Deel 2 Vergunningsplicht	22
Artikel 3 Vellen van bomen.....	22
Artikel 4 Functiewijziging naar horeca	23
Deel 3 Stedenbouwkundige voorschriften	24
Hoofdstuk 1 Gebouwen, verhardingen en overige constructies	24
Afdeling 1 MUREN EN UITSPRONGEN	24
Artikel 5 Gevelmuren.....	24
Artikel 6 Scheidingsmuren.....	24
Artikel 7 Uitsprongen boven het maaiveld waardoor de binnenruimte van een gebouw vergroot wordt.....	25
Afdeling 2 AFVOERKANALEN	25
Artikel 8 Afvoerkanalen voedselbereidingen.....	26
Artikel 8bis Afvoerkanalen verbrandingsgassen.....	27
Afdeling 3 AFVALWATER EN HEMELWATER.....	27
Artikel 9 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater	28
Artikel 9bis Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels.....	29
Artikel 10 Beschermen van waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten	30
Artikel 11 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)	31
Artikel 12 Beperken van verhardingen	32

Artikel 13 Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening.....	33
Artikel 14 Groendak.....	34
Artikel 15 [...]	35
Afdeling 4 OVERIGE BEPALINGEN	36
Artikel 16 Garage en garagepoorten.....	36
Artikel 17 Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie	36
Artikel 18 Bereikbaarheid van bovenverdiepingen.....	37
Artikel 19 Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes	38
Hoofdstuk 2 Wonen.....	39
Afdeling 1 EENGEZINSWONINGEN.....	39
Artikel 20a Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning.....	39
Artikel 20b Samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen	41
Artikel 20c Verbod op functiewijzigingen bij te beschermen eengezinswoningen	43
Artikel 20d Handel in te beschermen eengezinswoningen	43
Artikel 20e Voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning.....	46
Artikel 21 Beperking op opdeling van eengezinswoningen	46
Afdeling 2 SCHAKELWONINGEN	47
Artikel 22a Voorwaarden waaraan een schakelwoning moet voldoen.....	47
Artikel 22b Verbod op het omvormen van een schakelwoning tot meerdere woningen	48
Artikel 22c Verbod op functiewijziging van een schakelwoning.....	49
Afdeling 3 MEERGEZINSWONINGEN	49
Artikel 23 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen	49
Artikel 24 Fietsenberging.....	52
Artikel 25 Afvalverzameling.....	53
Afdeling 4 HOSPITAWONEN.....	54
Artikel 26 Geldigheidsduur van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een hospitawoning	54
Artikel 26bis Domicilieverplichting van de eigenaar (zakelijk gerechtigde).....	54
Afdeling 5 SAMENSTELLING EN AFMETINGEN VAN DE WONINGEN.....	55

Artikel 27 Kamer in kamerwoning of hospitawoning	55
Artikel 28 Studio.....	56
Artikel 29 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning.....	57
Artikel 29bis Private buitenruimte	59
Afdeling 6 NATUURLIJKE VERLICHTING – BEREIKBAARHEID	60
Artikel 30 Natuurlijke verlichting.....	60
Artikel 31 Bereikbaarheid van woningen	61
Hoofdstuk 3 Parkeerplaatsen	62
Artikel 32 [...].....	62
Artikel 33 Openbare parkeerplaatsen gelegen binnen de R40 / N430.....	62
Artikel 34 Parkeerplaatsen binnen de P-route	63
Artikel 35 Opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het voetgangersgebied.....	63
Hoofdstuk 4 Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen.....	64
Afdeling 1 ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET PROJECT	64
Artikel 36 Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning.....	64
Artikel 37 Minimum aantal units.....	64
Artikel 38 Conciërgewoning	66
Artikel 39 Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud	66
Artikel 39bis [...]	67
Artikel 40 Verplichte menging per project	68
Artikel 41 Minimale vrije hoogte	68
Artikel 42 Gemeenschappelijke fietsenberging.....	69
Artikel 43 Gemeenschappelijk afvallokaal	69
Afdeling 2 STUDENTENKAMERS EN STUDENTENSTUDIO'S.....	70
Artikel 44 Minimale oppervlakte.....	70
Artikel 45 Minimale voorzieningen.....	70

Artikel 46 Gemeenschappelijk sanitair.....	71
Artikel 47a Gemeenschappelijke keuken	72
Artikel 47b Gemeenschappelijke leefruimte	72
Artikel 47c Gemeenschappelijke leefkeuken.....	73
Afdeling 3 STUDENTENAPPARTEMENTEN.....	74
Artikel 48 Samenstelling van een studentenappartement.....	74
Artikel 49 Afmetingen van een studentenappartement.....	75
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	75
Artikel 50 Afwijkmogelijkheid	75
Deel 4 Aanvraagdossier omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.....	77
Artikel 51 Aanvraagdossier	77
Artikel 52 Minimumvereisten van de plannen	79
Deel 5 Opheffing – inwerkingtreding	82
Artikel 53 Opheffing	82
Artikel 54 Inwerkingtreding.....	82
Bijlagen	84
Bijlage: Voorbeelddocument Aanstiplijst hemelwater.....	84
Bijlage: kernwinkelgebied 9000 Gent: plan.....	85
Bijlage: kernwinkelgebied 9000 Gent: lijst straten.....	86

Deel 1

Algemeen

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van deel 3 hoofdstuk 2 'Wonen' en hoofdstuk 4 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' van deze verordening wordt verstaan onder:

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 overeenkomst (zoals voorzien in artikel 39) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.	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. [...] <i>Vernietigd door de Raad van State bij arrest nr. 255.193 van 6 december 2022.</i>

Deze voorzieningen moeten voldoen aan de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 én artikel 51 en 52 van dit reglement.

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

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

De schaalgrootte (minimum 30 units) van deze verblijfsaccommodatie en het afsluiten van de overeenkomst met de onderwijsinstelling vormt een belangrijk onderscheid met andere vormen van 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 39), om in de toekomst het behoud van de eigenheid en de goede werking van de grootschalige verblijfsaccommodatie te garanderen. Die eigenheid hangt samen met de eenheid en schaalgrootte van de inrichting, naast de exclusieve bestemming ervan voor de huisvesting van studenten.

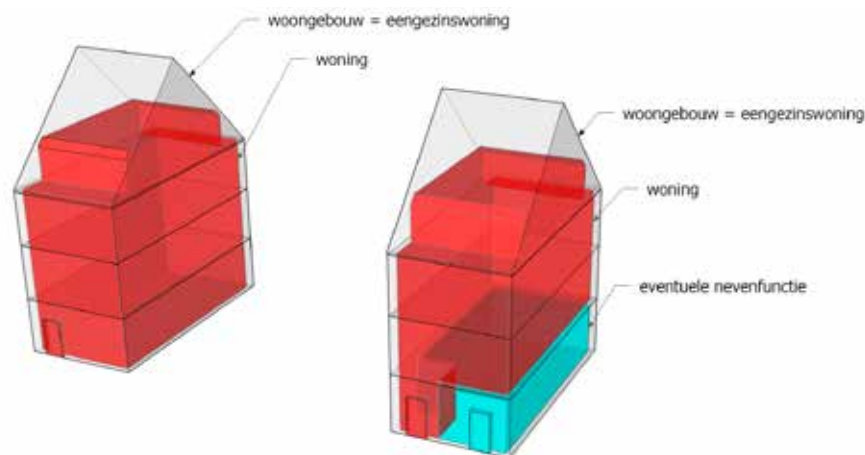
zelfstandige woning: alle soorten woningen met uitzondering van kamers. Kamers worden als niet-zelfstandige woningen gekwalificeerd.

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

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

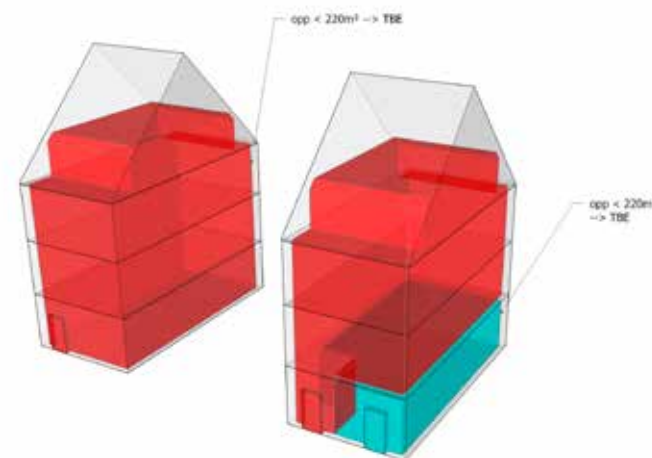
Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een woongebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de netto vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt ingenomen door één woning.

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



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

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



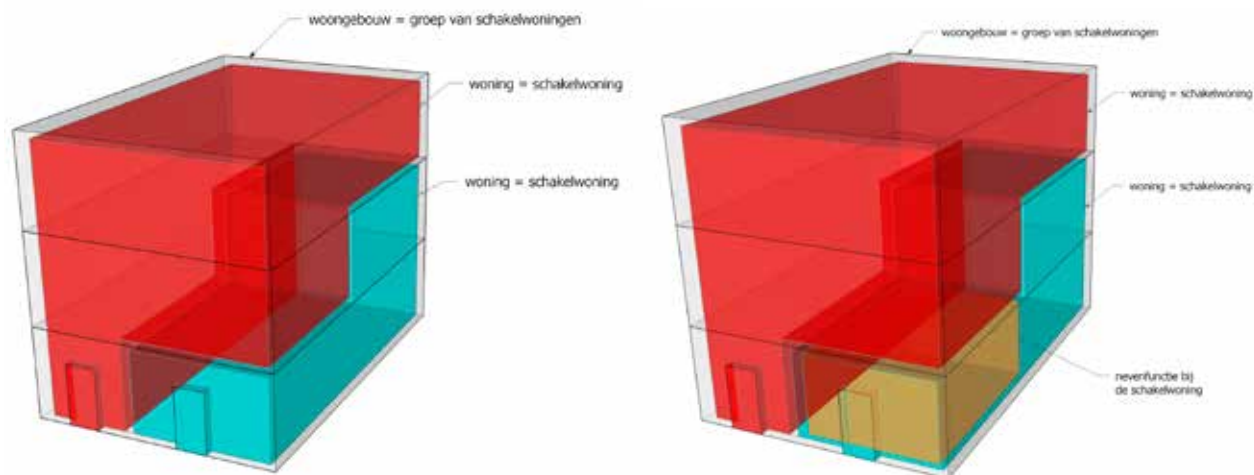
Tijdelijke woonvormen, zoals hospitawonen (zie art. 26 van dit ABR), zorgwonen (VCRO, art. 4.1.18°), tijdelijke huisvesting voor asielzoekers of tijdelijke huisvesting bij onbewoonbaarverklaring (BVR van 15 juli 2016 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke 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.

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).

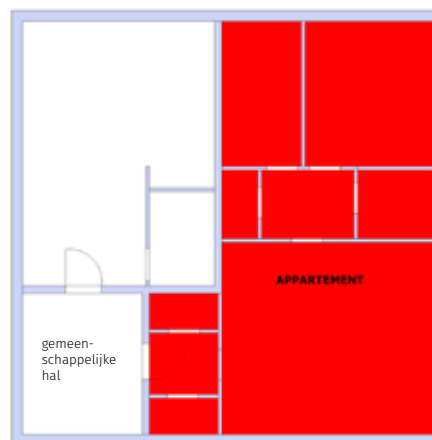
Een schakelwoning kan enkel bestaan als een onderdeel van een groep van schakelwoningen, en dus niet als een onderdeel van een meergezinswoning, of van een gebouw met een andere hoofdfunctie. Concreet houdt dit in dat het niet mogelijk is om een appartement, studio of kamer toe te voegen in een groep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



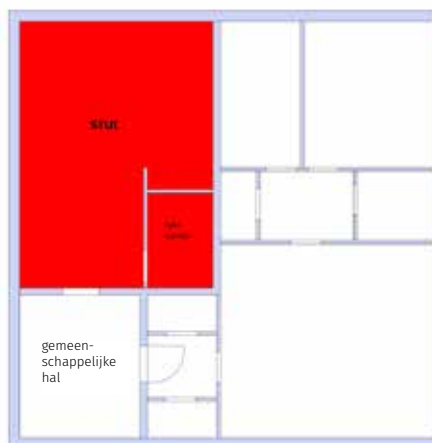
Gelijkaardige woningtypes kunnen wél gerealiseerd worden in meergezinswoningen, alleen zullen deze niet beschouwd worden als schakelwoning zoals in de woningtypetoets en in dit bouwreglement opgenomen. Dergelijke woningtypes moeten beschouwd worden als appartementen met een eigen toegang, en worden niet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

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 in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair voor eigen gebruik dat eventueel voorzien is in een aangrenzende aparte ruimte deel uitmakend van die woning.



Alle leeffuncties integreren in één leefruimte betekent dat het slaapgedeelte in een studio geen afgescheiden ruimte kan zijn (waarbij bv. enkel de deur verwijderd is tussen twee afzonderlijke ruimtes). Het slaapgedeelte 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.

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:

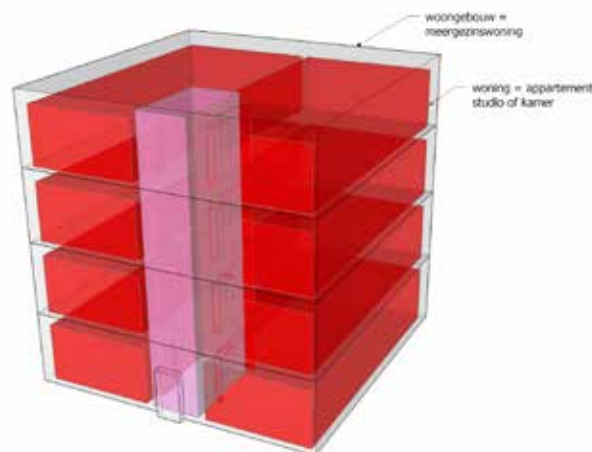
- wc,
- bad/douche,
- kookgelegenheid,

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

woongebouw: elk gebouw dat één of meer woningen bevat.

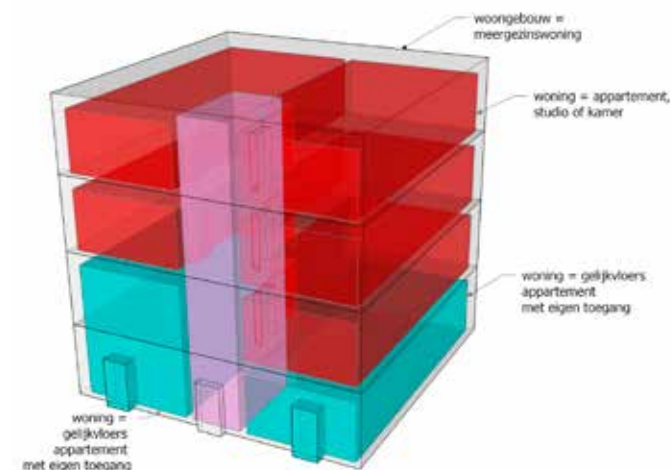
meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woningen, uitgezonderd schakelwoningen.

Voor dit reglement relevante woongebouwen zijn: een meergezinswoning, een eengezinswoning, een kamerwoning, een groep van schakelwoningen en een woongebouw met een andere hoofd-functie 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.

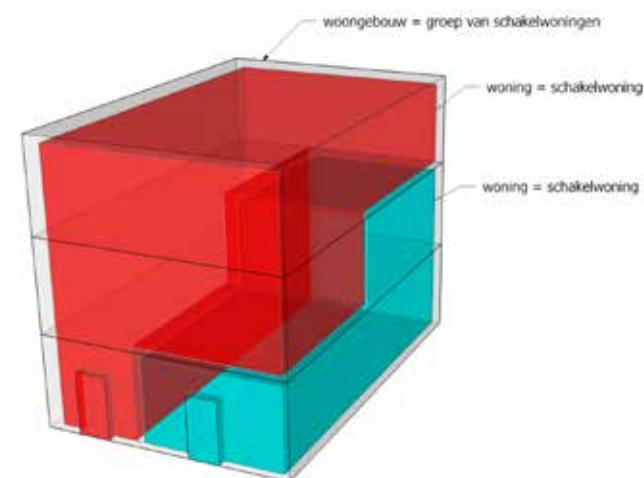
Gelijkaardige woningtypes kunnen wel gerealiseerd worden in meergezinswoningen, alleen zullen deze niet beschouwd worden als schakelwoning zoals in de woningtypetoets en in dit bouwreglement opgenomen. Dergelijke woningtypes moeten beschouwd worden als appartementen met een eigen toegang.



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

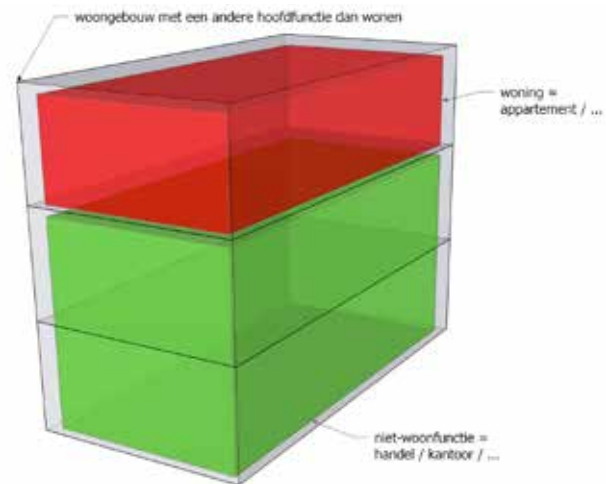
groep van schakelwoningen: woongebouw waarin twee of meer schakelwoningen aanwezig zijn.

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.



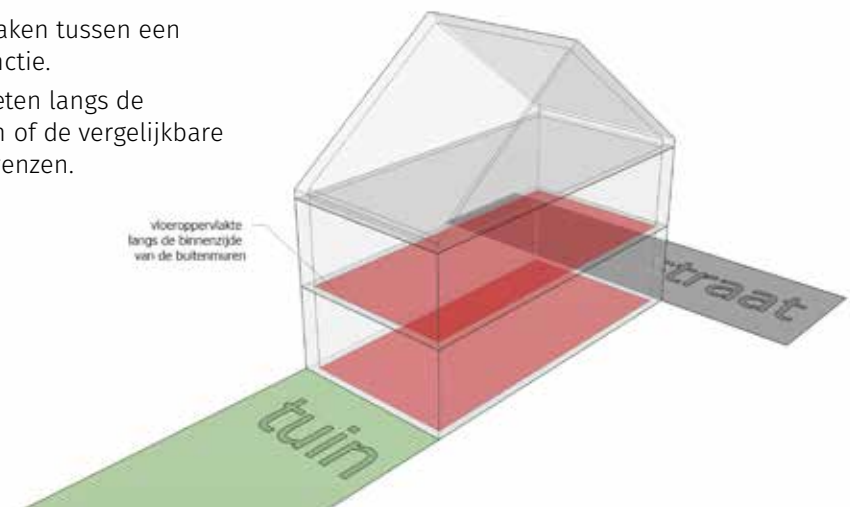
netto vloeroppervlakte van een woongebouw

(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 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.

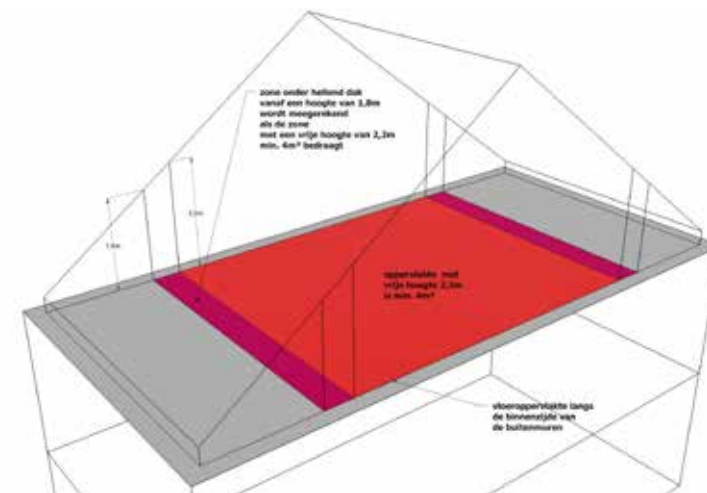
De vloeroppervlakte wordt gemeten langs de binnenzijde van de buitenmuren of de vergelijkbare bouwdelen die het gebouw begrenzen.



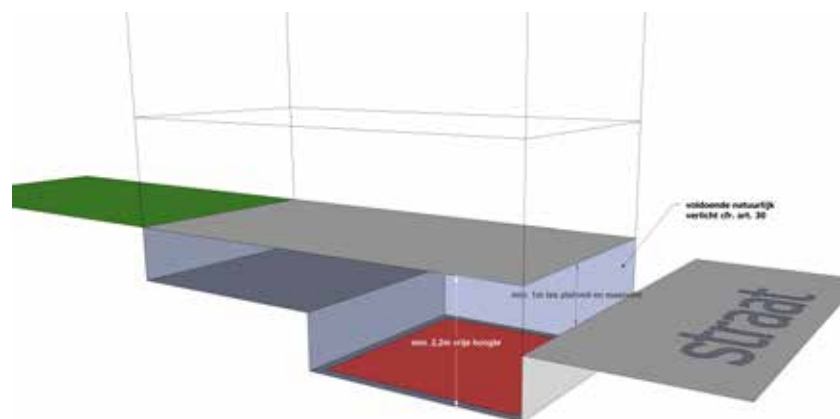
De netto vloeroppervlakte onderdaks wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 2,2m. Als deze zone minimum 4m² groot is, dan wordt bijkomend bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,8m.

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. art. 30.

De ruimte onder een hellend dak moet over een oppervlakte van 4m² een minimale vrije hoogte hebben van 2,2m. Als dat het geval is, dan wordt de oppervlakte van de zolder meegerekend vanaf een hoogte van 1,8m. Deze hoogte is ingegeven vanuit het feit dat ruimtes onder dak met een kleinere hoogte wel een nuttige functie kunnen hebben.



Voor kelders geldt een minimale vrije hoogte van 2,2m, maar daar wordt bovendien rekening gehouden met de natuurlijke verlichting: het plafond moet min. 1m boven het maaiveld uitkomen, en er moet voldoende natuurlijk licht zijn (zie artikel 30).



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

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 (art. 20e), voldoende groot is.
- de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen te berekenen bij de verplichte mix in meergezinswoningen (art. 23).

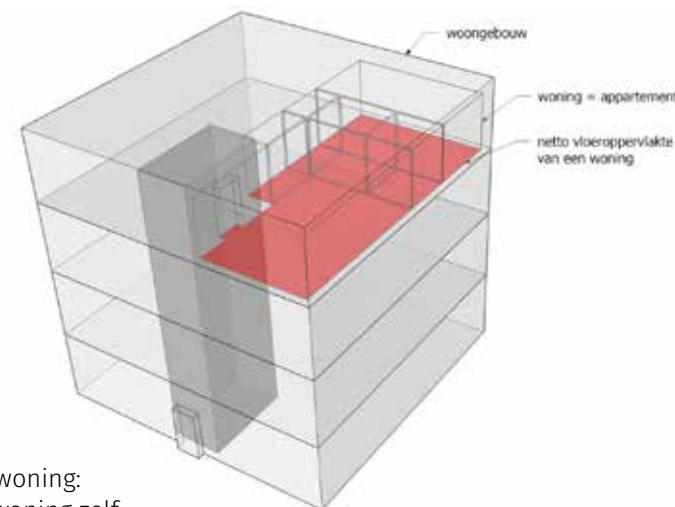
Deze netto vloeroppervlakte is de som van de gemeten oppervlakte per woonlaag, begrepen tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenmuren of de woningscheidende wanden.

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.

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

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

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

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

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

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

Voor de toepassing van artikel 4, 8 en 51 van deze verordening wordt verstaan onder:

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.

Voor de toepassing van artikel 8 en 8bis van deze verordening wordt verstaan onder:

Definitie	Toelichting
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.	

Voor de toepassing van deel 3 hoofdstuk 1 afdeling 3 'Afvalwater en hemelwater' van deze verordening wordt verstaan onder:

Definitie	Toelichting
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)

Voor de toepassing van artikel 33 van deze verordening wordt verstaan onder:

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

Artikel 2: Toepassingsgebied

Voorschrift	Toelichting
Behoudens andersluidende bepaling is deze verordening van toepassing op het volledige grondgebied van Gent.	Alle artikels zijn van toepassing op het gehele grondgebied. Enkel een aantal bepalingen in artikel 20d – Handel in te beschermen eengezinswoningen, zijn beperkt van toepassing op het kernwinkelgebied 9000 Gent (behoudens sfeergebied H – Quartier Sint-Pieters).

DEEL 2

Vergunningsplicht

Artikel 3: 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 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.	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. 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 4: 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. 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 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.	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, ...). 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. Om toch vat te houden inzake brandveiligheid en het voorkomen van overlast (lawaai, 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 sanctionerings-bepalingen kennen. Zij moeten beschikken over de juiste vergunningen, verzekeringen, voldoen aan de brandveiligheidsvereisten en dergelijke meer. Het horecareglement bepaalt de modaliteiten voor de afgifte van een horeca-attest na administratief onderzoek van aantal relevante wettelijke bepalingen, los van de stedenbouwwetgeving. Het horecareglement is terug te vinden op https://www.stad.gent/nl/reglementen/reglement-voor-het-bekomen-van-een-horeca-attest-bij-de-uitbating-van-horecazaken

DEEL 3

Stedenbouwkundige voorschriften

Hoofdstuk 1 Gebouwen, verhardingen en overige constructies

Afdeling 1: MUREN EN UITSPRONGEN

Artikel 5: 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.	

Artikel 6: 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.

Artikel 7: Uitsprongen boven het maaiveld waardoor de binnenruimte van een gebouw vergroot wordt

Voorschrift	Toelichting
Dit artikel is enkel van toepassing op constructieve elementen van een gebouw die uitspringen ten opzichte van het gevelvlak, al dan niet over de volledige breedte van de gevel, waarbij de binnenruimte van dat gebouw vergroot wordt. Tot op een hoogte van 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen geen constructieve elementen uitspringen voorbij de rooilijn. Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximum 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn, en moeten zij minimum 60 centimeter (horizontaal gemeten) van de trottoirrand verwijderd blijven. Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen, voorbij de rooilijn, 60 centimeter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.	Dit artikel is enkel van toepassing op uitsprongen van de voorgevel van gebouwen waarbij de binnenruimte van het gebouw vergroot wordt (bijv. erkers op een eerste verdieping), en dit omwille van de architecturale impact van deze uitsprongen op het gebouw en zijn omgeving.
Op gemotiveerd verzoek van de bouwheer kan de vergunningverlenende overheid een afwijking van deze voorschriften toestaan.	

Afdeling 2: AFVOERKANALEN

Algemeen	Toelichting
De bepalingen van deze afdeling gelden onverminderd Vlare II en behelzen enkel elementaire zaken die betrekking hebben op constructieve elementen.	De verwijzing naar Vlare II wordt expliciet opgenomen aangezien de milieureglementering onverminderd geldt. Uit de hinderinventaris 2010 blijkt dat geurhinder als gevolg van afvoerkanalen van zowel verbrandingsgassen als van horeca (voedselbereidingen) een niet te onderschatten bron van ergernis is voor veel particulieren.

In Vlaanderen bestaat geen normering voor geur. Daarom bevat deze verordening een aantal voorschriften met betrekking tot afvoerkanalen die geurhinder kunnen genereren. Deze zijn afgestemd op de code van goede praktijk. De afvoerkanalen moeten hoger zijn ten opzichte van daken en voor de positionering van de uitlaat moet voor afvoerkanalen van voedselbereidingen een ruimere perimeter in beschouwing genomen worden. Er wordt tevens een afwijkingsmogelijkheid voorzien als het om technische of stedenbouwkundige redenen niet mogelijk is om aan de basisnorm te voldoen.

Artikel 8: Afvoerkanalen voedselbereidingen

Voorschrift	Toelichting
Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.	Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van lucht of dampen die voortkomen uit het bedrijfsmatig bereiden van eetwaren.

Artikel 8bis: Afvoerkanalen verbrandingsgassen

Voorschrift	Toelichting
Verbrandingsgassen van een open haard of verwarmingstoestellen 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. Deze bepalingen gelden niet voor gasgestookte verwarmingstoestellen van het type C.	Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van verbrandingsgassen afkomstig van een open haard met of zonder inbouwcassette. Deze verwarmingstoestellen hebben immers een afvoer die rook-, roet- of geurhinder kunnen genereren. Deze 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.

Afdeling 3: AFVALWATER EN HEMELWATER

Algemeen	Toelichting
De bepalingen van deze afdeling gelden onverminderd Vlare II en behelzen enkel elementaire zaken die betrekking hebben op constructieve elementen.	De verwijzing naar Vlare II wordt expliciet opgenomen aangezien de milieureglementering onverminderd geldt.

Artikel 9: Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater

Voorschrift	Toelichting
	Dit artikel beoogt de verplichte plaatsing van een gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater, en regelt de wijze waarop deze stelsels moeten afvoeren naar het openbaar domein.
S1 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 de evaluatie van de mogelijkheid tot het aanpassen wordt nagegaan of onder redelijke en aanvaardbare omstandigheden de scheiding naar aanleiding van de geplande werken mogelijk is gelet op: - de aard en omvang van de werken - ligging van bestaande en nieuwe leidingen - de situering van bestaand en nieuw sanitair - de typologie en indeling van de bestaande en nieuwe gebouwen - het toekomstgericht vermijden van aanpassingen voor scheiding/afkoppeling binnen de vernieuwde delen
S2 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.	
S3 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.	

Artikel 9bis: Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels

Voorschrift	Toelichting
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. 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 dieptepiel 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, 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.	Deze bepalingen zijn afgestemd op het rioolaansluitingsreglement van TMVW, beheerder van de openbare riolering in Gent. Met het begrip ‘onroerend goed’ wordt bedoeld een aansluitend en samenhangend geheel van bouwwerken of gebouwen, en dit ongeacht de perceelsconfiguratie. De ligging, diepte en diameter van het hoofdriool kunnen altijd opgegeven worden door de rioolbeheerder TMVW. Voor het aansluitingspeil van de huisaansluiting is rekening te houden met het hoogteverlies te wijten aan hulpstukken (moffen, bochten) en met het feit dat een rioleringsaansluiting op de bovenzijde van de riolering uitgevoerd wordt. De aanwezigheid van ondergrondse constructies, nutsleidingen, ... maken het soms noodzakelijk de huisaansluiting op andere peilen (veelal nog hoger) te voorzien. Om zekerheid te hebben over het effectief mogelijke aansluitingsniveau wordt de huisaansluiting aangevraagd en uitgevoerd vóór de aanleg van het private net. Enkel op die wijze kunnen aanpassingen aan reeds uitgevoerde delen van het private stelsel vermeden worden. De ligging, diepte en diameter van (bestaande) huisaansluitingen is niet altijd gekend door de rioolbeheerder TMVW, indien ongekend wordt eveneens de huisaansluiting aangevraagd en uitgevoerd vóór de aanleg van het private net.
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 10: 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. 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.	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. 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 11 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 9§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/zoning-en-uitvoeringsplan>.

In gebieden die nog niet zijn opgenomen in één van de op het zoneringsplan aangeduide zones worden door de stad Gent en TMVW 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 TMVW of de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent. Die actuele situatie kan een afwijking van deze bepalingen verantwoorden.

Artikel 12 Beperken van verhardingen

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

Artikel 13 Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening

Voorschrift	Toelichting
Ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen aan een bestaand gebouw, waarvan de oppervlakte groter dan 40 m² is. Ter aanvulling van artikel 9 §1, lid 2 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen (andere dan eengezinswoningen) groter dan 40 m² en kleiner dan 100 m². Voor toepassing van artikel 9 van de gewestelijke hemelwaterverordening gelden volgende volumes voor de hemelwaterput: - Het volume van de hemelwaterput bedraagt bij een eengezinswoning minimum 5.000 liter. - Het volume van de hemelwaterput bedraagt in alle andere gevallen 50 liter per m² in rekening te brengen dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd kan worden aangetoond dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn. Bij nieuwbouw en herbouw wordt de volledige dakoppervlakte in rekening gebracht. Bij verbouwingen (al dan niet met uitbreiding) wordt slechts de helft van de totale dakoppervlakte in rekening gebracht.	Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoor-zieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater - kortweg de gewestelijke hemelwaterverordening - is slechts van toepassing voor nieuwbouw en herbouw, verbouwingen worden niet gevat. In Gent is reeds bij de opmaak van het algemeen bouwreglement in 2004 de beleidskeuze gemaakt om ook bij grondige verbouwingen (aan gelijkvloerse en/of kelderverdieping) een hemelwaterput met hergebruik te verplichten en zo ook bij het bestaand patrimonium maatregelen inzake duurzaam waterbeleid te stimuleren. Deze bepaling wordt op deze manier als aanvulling op de gewestelijke verordening behouden. Verbouwingen van (bij)gebouwen tot 40m² worden vrijgesteld. Voor de duidelijkheid wordt toegevoegd dat ook verbouwingen met uitbreiding, waarbij de totale oppervlakte minstens 40m² bedraagt, onder de noemer van 'verbouwing' gevat worden. De gewestelijke verordening trekt de in haar toepassingsgebied opgenomen ondergrens van 40m², voor alle gebouwen en constructies andere dan eengezinswoningen, op tot 100m². Dit betekent dat een-gezinswoningen aan strengere eisen moeten voldoen dan bijvoorbeeld meergezinswoningen. De ondergrens van 40m² is redelijk, ook voor andere gebouwen en constructies. Zowel vanuit redelijkheid en gelijkheid in behandeling als vanuit duurzaam omgaan met water wordt die ondergrens veralgemeend. Het uitbreiden van het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening met verbouwingen, impliceert dat ook hiervoor normen moeten worden opgenomen inzake dimensionering. De principes blijven hierbij behouden: bij verbouwingen moet slechts de helft van de dakoppervlakte in rekening worden gebracht voor de dimensionering van de hemelwaterput, bij nieuwbouw en herbouw de volledige dakoppervlakte. Voor de leesbaarheid van dit bouwreglement worden de volumes vermeld in artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening letterlijk overgenomen en wordt de regeling tegelijk aangevuld voor verbouwingen. Voor de eenvoud wordt de minimale inhoud voor eengezinswoningen uit de gewestelijke verordening ook gehanteerd bij verbouwingen. Het nuttig hergebruik omvat idealiter twee maal het maximale maandverbruik dat nuttig kan aangewend worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer bij verbouwingen vrijstellen van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput of toestaan dat een kleinere hemelwaterput wordt geplaatst, indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De gewestelijke verordening voorziet in artikel 13 een bepaling die de vergunningverlenende overheid toelaat om in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toe te staan als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden voor hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is. Bij nieuwbouw en herbouw kan dus van deze afwijkmogelijkheid gebruik gemaakt worden indien nodig. Ook bij verbouwingen is afwijken omwille van dezelfde redenen mogelijk.

Deze verplichting is identiek aan die uit de gewestelijke verordening voor nieuwbouw en herbouw.

Artikel 14 Groendak

Voorschrift	Toelichting
Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m². Overdekte constructies tot 40 m² en gebouwen en (delen van) constructies waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert, worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen. Deze verplichting geldt niet voor eengezinswoningen met een dakoppervlakte tot en met 100 m² die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater.	Naar analogie met de uitsluiting uit het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening zoals omschreven in artikel 3 en 4 ervan, worden dit soort constructies ook vrijgesteld van de groendakverplichting. Verbouwingen met uitbreiding worden echter wel gevat en krijgen de keuze tussen een hemelwaterput met hergebruik en een groendak. Eengezinswoningen zijn verplicht uit te rusten met een hemelwaterput van minstens 5.000l, wat overeenstemt met een aangesloten dakoppervlakte van 100m². Voor die dakoppervlakte is dus geen groendak nodig, tenzij geen hemelwaterput met hergebruik wordt voorzien.

Eengezinswoningen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² en alle andere gebouwen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond in de aanstiplijst hemelwater. Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken van een gebouw en pas nadien aan de daken met een hellingsgraad tot 15 graden.

De gewestelijke verordening beperkt de verplichte hemelwaterput tot 10.000 liter bij andere gebouwen dan eengezinswoningen. Op vrijwillige basis en mits motivatie, kan een grotere hemelwaterput worden toegestaan. Voor eengezinswoningen is volgens de gewestelijke verordening steeds een grotere hemelwaterput toegelaten.

Voor activiteiten waarbij hemelwaterhergebruik goed mogelijk is, wordt in Gent de keuze gelaten tussen meer hergebruik (met een hemelwaterput die qua dimensionering afgestemd is op de feitelijke dakoppervlakte én de hergebruikmogelijkheden) en het plaatsen van een groendak. Beide voorzieningen houden immers meer water vast aan de bron, één van de belangrijke basisdoelstellingen vanuit integraal waterbeleid.

Voorbeelden van activiteiten waarbij hemelwaterhergebruik goed mogelijk is, zijn:

- omwille van voldoende gebruik voor sanitair, onderhoud, ...: een- en meergezins-woningen, kantoren, scholen;
- omwille van de bedrijfsactiviteit: carwash, loodsen bij tuinbouwbedrijven

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kunnen bedrijfsgebouwen en -constructies opgericht voor activiteiten of functies die weinig of geen hergebruik van hemelwater toelaten, eveneens worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Magazijnen, opslagplaatsen, silo's en andere gebouwen waar hergebruik niet of slechts beperkt mogelijk is en die vaak over grote dakoppervlaktes beschikken, worden niet langer verplicht om hun platte daken als groendak aan te leggen. Voor die gebouwen volstaat het om te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Artikel 15 [...]

Dit artikel is geschrapt.

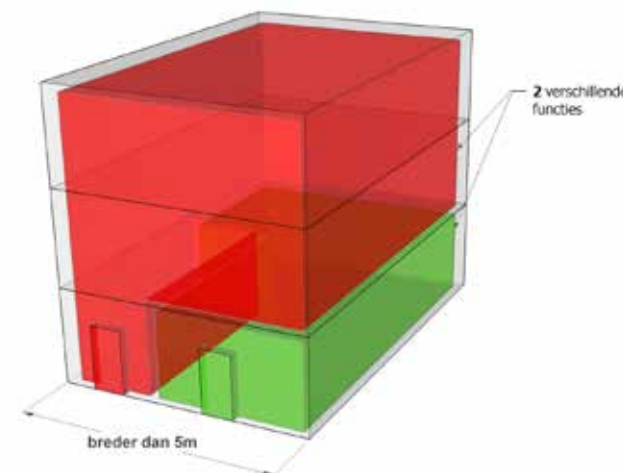
Afdeling 4: OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 16 Garage en garagepoorten

Voorschrift	Toelichting
Een garage mag niet rechtstreeks uitgeven op een kamer of een studio. Het is verboden een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, wanneer de breedte van het perceel, gemeten op de grens met de openbare weg, smaller is dan 7 meter.	Het artikel beoogt de afscherming van woonlokalen van verbrandingsgassen van motorvoertuigen. Dit artikel beoogt te voorkomen dat gesloten gevelrijen van gebouwen met een beperkte voorgevelbreedte ontsierd worden door garagepoorten. Door dit verbod wordt bovendien gestimuleerd dat de binnenruimte aan de straatkant gebruikt wordt voor andere doeleinden dan het stallen van de wagen. Het inplanten van een garage aan de straatkant beperkt het rechtstreeks contact tussen het gebouw en de openbare weg, wat aanleiding kan geven tot een verhoogd onveiligheidsgevoel op het openbaar domein.

Artikel 17 Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie

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



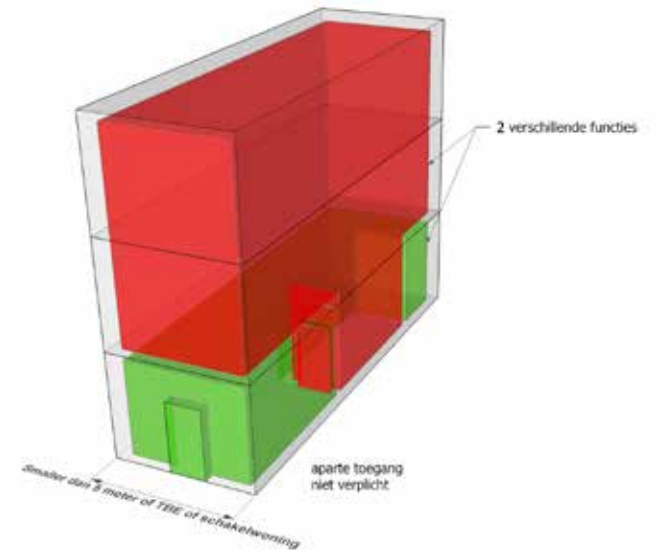
Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling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

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

De verplichting vervalt - zowel bij nieuwbouw als bij verbouwingen - indien de gevelbreedte van het gebouw, op de rooilijn gemeten, minder dan 5 meter bedraagt.
De verplichting vervalt ook voor een nevenfunctie bij een schakelwoning of een te beschermen eengezinswoning.

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

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



Artikel 18 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.

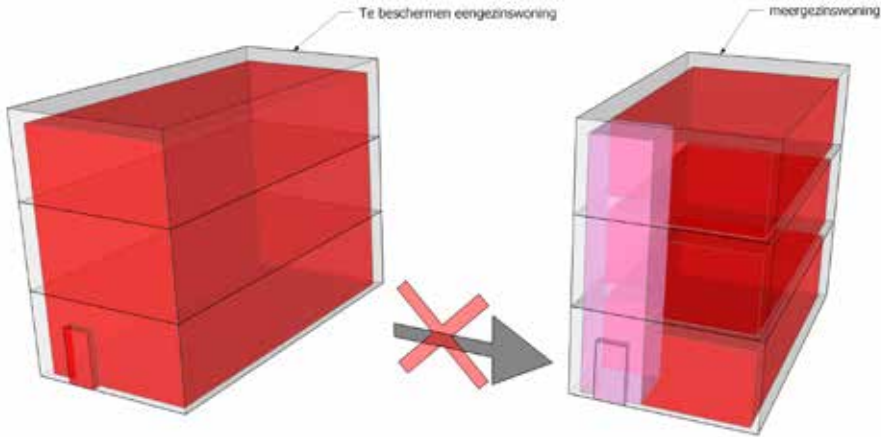
Artikel 19 Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes

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 zichtdoorlatende rolluiken voor etalages van handelsruimtes zijn om esthetische redenen onaanvaardbaar: zij hebben een negatieve invloed op het straatbeeld, en op het subjectieve veiligheidsgevoel van wandelaars. Er wordt geen vergunningsplicht ingevoerd voor het plaatsen van rolluiken (en andere gevelafsluitingen) omdat dit nodeloos belastend is voor de bouwheer en voor de vergunningverlenende overheden. Het plaatsen van gevelafsluitingen wordt wel verboden van zodra de etalage voor meer dan 60% onttrokken wordt aan het zicht van op de openbare weg.

Hoofdstuk 2 Wonen

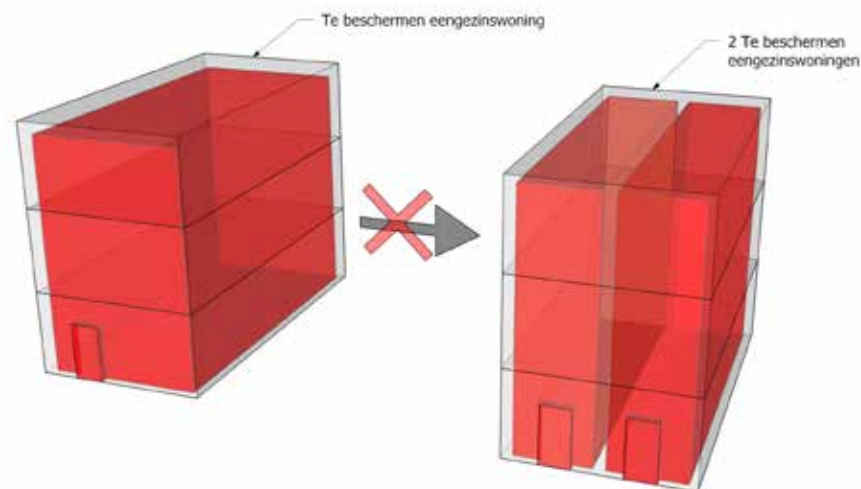
Afdeling 1: EENGEZINSWONINGEN

Artikel 20a Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning

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

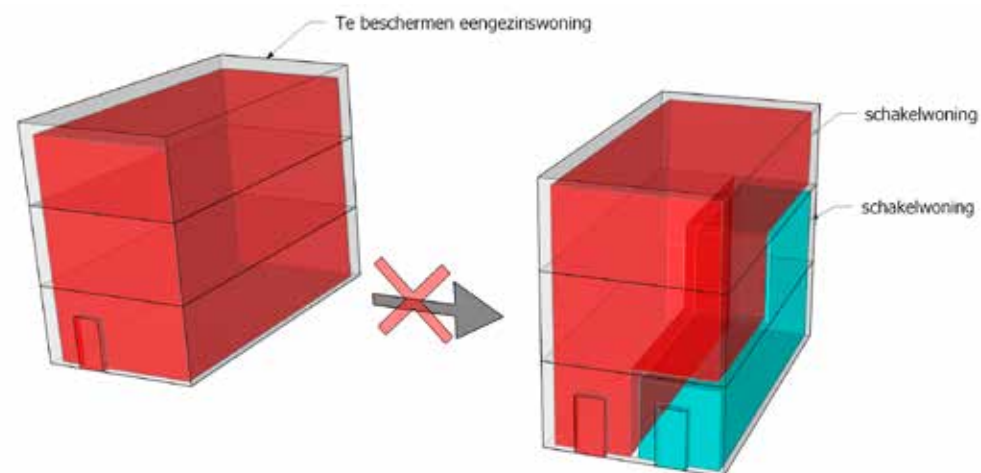
Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot meerdere eengezinswoningen.

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



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

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



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

Tijdelijke woonvormen, zoals hospitawonen (zie art. 26 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.

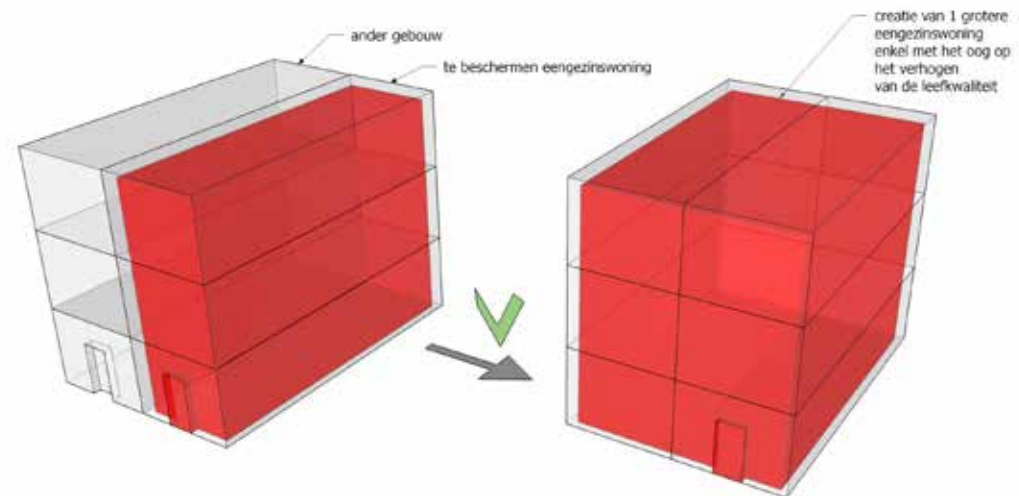
Artikel 20b Samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen

Voorschrift

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit.

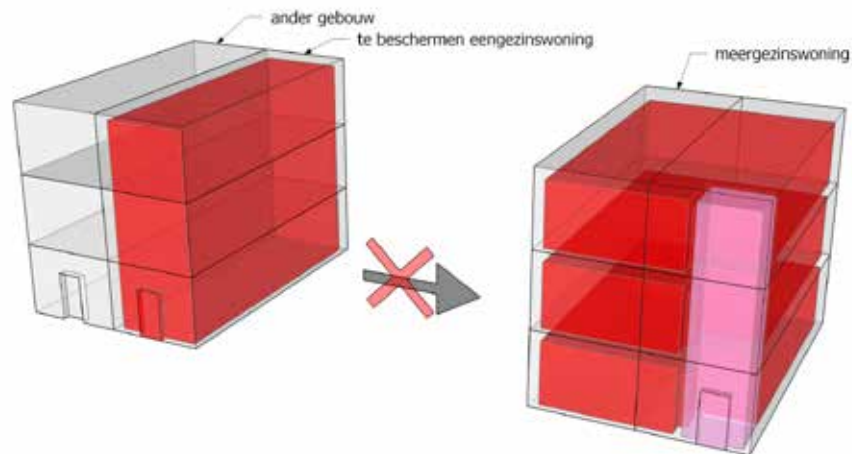
Toelichting

Dit artikel maakt het mogelijk om een te beschermen eengezinswoning uit te breiden door samen te voegen met een ander gebouw om zo de leefkwaliteit te verhogen.



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.

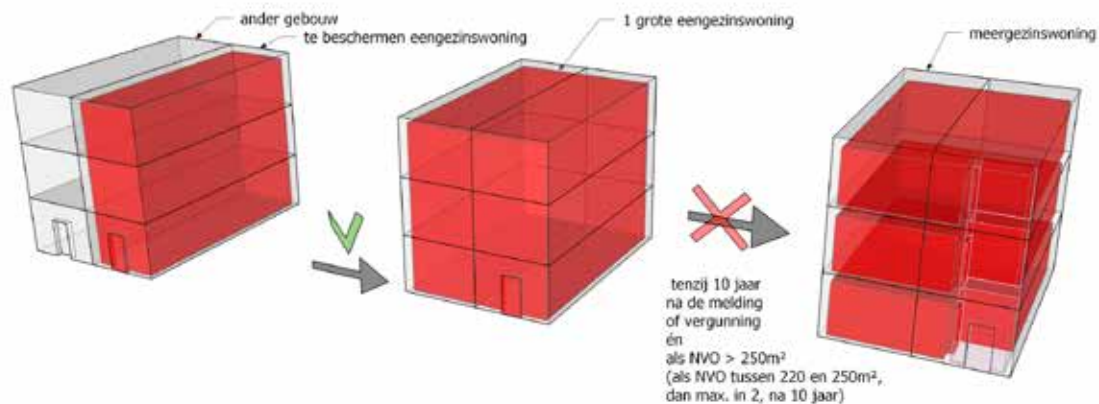
Dit artikel verbiedt echter wel het samenvoegen van eengezinswoningen (waardoor de grens van een te beschermen eengezinswoning wordt overschreden) met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot meergezinswoning.



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 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.

Als een woning met een vloeroppervlakte < 220m² wordt uitgebreid naar een woning die groter is dan 220m², dan mag deze woning niet opgedeeld worden in meerdere woningen.



Tien jaar na de 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 20c 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. Deze uitzondering geldt niet voor de oprichting van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.	Dit artikel wil de woonfunctie beschermen van de te beschermen eengezinswoningen. Het wijzigen van de hoofdfunctie is volledig verboden. Een te beschermen eengezinswoning kan wel worden omgevormd naar een gemeenschapsvoorziening of openbaar nutsvoorziening, met uitzondering van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Een nevenfunctie in een te beschermen eengezinswoning is wel mogelijk. Deze nevenfunctie bestaat altijd minder dan 50% van de netto vloeroppervlakte van het woongebouw. Het begrip 'nevenfunctie' wordt omschreven in Vlaamse regelgeving.

Artikel 20d 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

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.

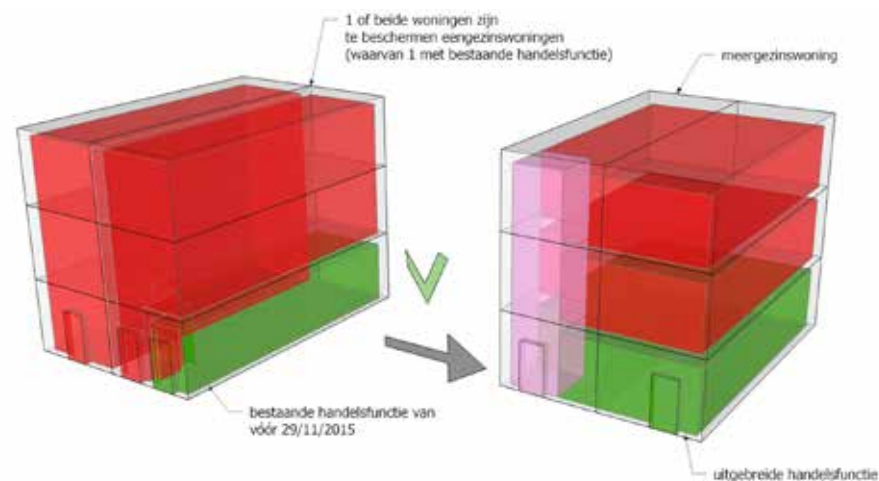
Het begrip handelsfunctie omvat kleinhandel, reca en apotheken. De kleinhandelzaken bestaan uit een commerciële ruimte waarbij klanten ontvangen worden en producten of diensten rechtstreeks verkocht worden aan het cliënteel. Dergelijke zaken, zoals kapsalon, manicure, reisbureau, bankagentschap, ... hebben een commerciële ruimte en hebben dus de verschijningsvorm van een winkel.

Volgende categorieën worden NIET als kleinhandel beschouwd:

- (para-)medische sector: huisarts, geneesheer-specialist, verpleger, verloskundige, kinesitherapeut, veearts, ziekenvervoer, bandagist, diëtist, logopedist, psycholoog enz.
- juridische sector: gerechtsdeurwaarder, advocaat, juridisch adviseur, notaris, enz.
- boekhoudsector: boekhouder, fiscalist, accountant, bedrijfsrevisor, belastingconsulent, , enz.
- bouwsector: landmeter, architect, ingenieur, enz.
- sector overige intellectuele prestaties, voor zover zij niet beschikken over een commerciële ruimte

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de bepalingen van artikel 20a en 20b in functie van de uitbreiding van een bestaande handelsfunctie naar een naastgelegen woning, ook al is dit een te beschermen eengezinswoning waar geen handel als nevenfunctie bestaat. De handelsfunctie moet bestaan van vóór 29/11/2015.

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



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

In het kernwinkelgebied 9000 Gent (goedgekeurd door het college van 14 december 2017, als bijlage bij de Visienota Detailhandel en Horeca 2018 - 2023), met uitzondering van sfeergebied H Quartier Gent-Sint-Pieters, kan – afwijkend op artikel 20a en 20c – een te beschermen eengezinswoning omgevormd worden tot een meergezinswoning (met uitzondering van kamers) met handel op het gelijkvloers, of handel als hoofdfunctie krijgen, als in de te beschermen eengezinswoning vóór 29/11/2015 een handelsfunctie als nevenfunctie bestond.

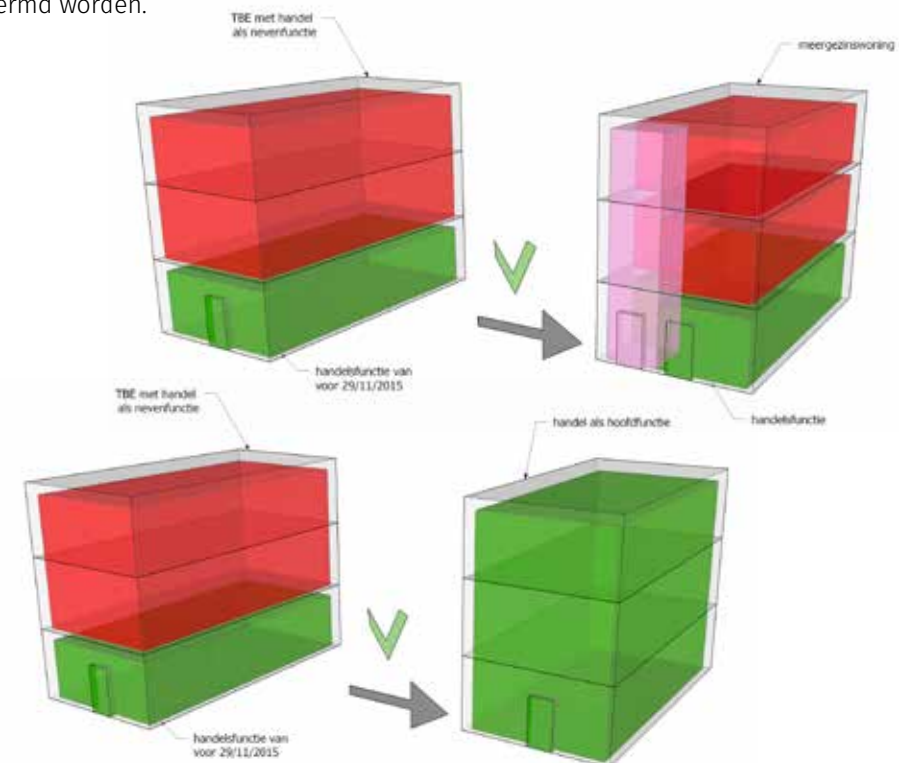
De afbakening van het kernwinkelgebied 9000 Gent (met uitzondering van het sfeergebied H, Quartier Gent-Sint-Pieters), zit als bijlage bij dit bouwreglement (plan en stratenlijst).

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

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

Er zijn 2 mogelijkheden:

- De woongelegenheid boven de handel kan een meergezinswoning worden. De handel op het gelijkvloers blijft bestaan.
- Het gehele gebouw kan handel als hoofdfunctie krijgen.



Artikel 20e Voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning

Voorschrift	Toelichting
Bij de sloop van één of meerdere te beschermen eengezinswoningen en het op deze plek realiseren van een woonproject met één of meerdere appartementen, moet er per gesloopte te beschermen eengezinswoning een evenwaardige woning in de plaats komen waarvan de netto vloeroppervlakte van de woning minstens 120m² bedraagt. Indien de netto vloeroppervlakte van de te beschermen eengezinswoning kleiner was dan 120m², dan moet de nieuwe woning minimum dezelfde oppervlakte hebben als de gesloopte woning.	Gent wil een halt toeroepen aan het verlies van bestaande eengezinswoningen door ze te vervangen door meergezinswoningen met één of meerdere appartementen die een veel kleinere vloeroppervlakte hebben dan de eengezinswoning die er oorspronkelijk stond. Als één of meerdere te beschermen eengezinswoningen gesloopt worden en vervangen worden door een woonproject met appartementen, moet daarom voorzien worden in minstens evenveel woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Er wordt een minimum netto vloeroppervlakte van de woning van 120m² opgelegd per gesloopte te beschermen eengezinswoning (tenzij de oorspronkelijke woning kleiner was dan 120m²) in functie van het behoud van de kwaliteiten van de te beschermen eengezinswoning. Een woning met een netto vloeroppervlakte van 120m² is een woning die kan beschikken over meerdere slaapkamers en een grotere woonkamer, en op die manier kwalitatiever is voor gezinnen.
Dit artikel is niet van toepassing: - Als ter vervanging een project wordt voorzien zonder woning of enkel een conciërgewoning. - Als het nieuwe project enkel sociale woningen voorziet.	

Artikel 21 Beperking op opdeling van eengezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
Een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 220m² en 250m² mag maximaal in 2 woningen worden opgedeeld.	Een gevarieerd woonaanbod is cruciaal. De bescherming van eengezinswoningen tot een grootte van 220m² betekent een behoud van gezinsvriendelijke woningen. De eengezinswoningen die groter zijn dan 220, maar kleiner dan 250m², krijgen de mogelijkheid om in twee entiteiten te worden splitsen. Door dit tot 2 woningen te beperken, blijven ruimere entiteiten gegarandeerd. Dit artikel moet samen gelezen worden met artikel 20b.

De mix zoals voorzien in artikel 23 is hier niet van toepassing.

Een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 220m² en 250m² mag, nadat deze opgedeeld werd in twee woningen, niet meer verder opgedeeld worden.

De mix zoals voorzien in artikel 23 (gemiddelde NVO van 75 m², 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 30m² (absoluut minimum) met een grotere gezinswoning, of 2 woningen van gelijke grootte van circa 110 – 125m² (minus de gemeenschappelijke circulatie).

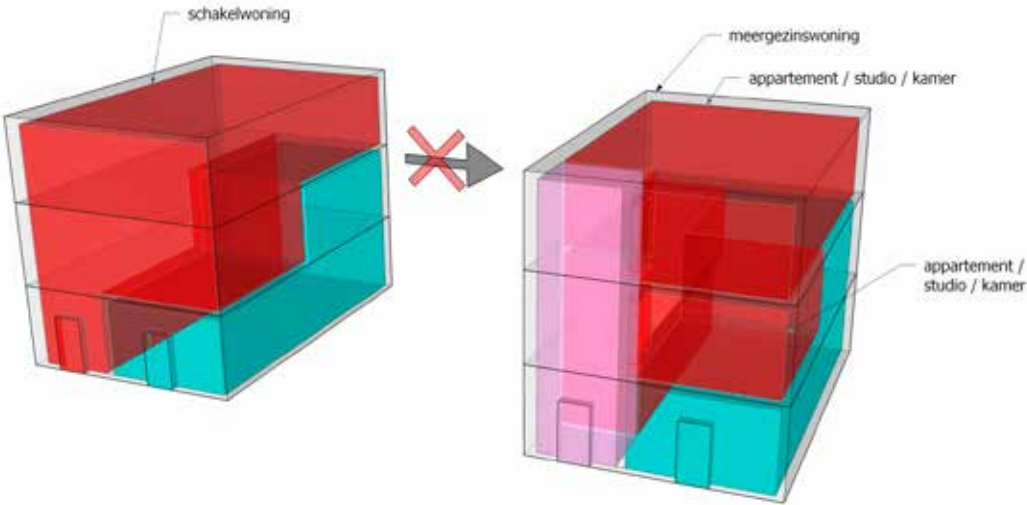
Een verdere opdeling na de eerste opdeling is niet mogelijk.

Afdeling 2: SCHAKELWONINGEN

Artikel 22a 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 29bis 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 art. 29bis). De uitzondering van artikel 29bis geldt hier niet: er moet steeds een buitenruimte voorzien worden.

Artikel 22b 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 art. 26 van dit ABR), zorgwonen (VCRO, art. 4.1.18°), 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 22c 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 bestaat altijd minder dan 50% van de netto vloeroppervlakte van de woning. Het begrip 'nevenfunctie' wordt omschreven in Vlaamse regelgeving.

Afdeling 3: MEERGEZINSWONINGEN**Artikel 23 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 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). 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, vind je terug in de definities. In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes.

Richtlijnen:

- min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte).
- max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte),
- de rest (circa 50%) in 2-slaapkamerappartementen

Deze mix kan ook op projectniveau gerealiseerd worden, voor zover dit bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen duidelijk gemotiveerd wordt.

Door een mix te voorzien op gebouwniveau wordt ook een mix in bewonersprofiel en huishoudengrootte verkregen. Niet alleen het aantal slaapkamers, maar ook de netto vloeroppervlakte van de appartementen bepaalt mee de mix.

Bij meergezinswoningen van beperkte schaal (tot 3 appartementen) is het dikwijls moeilijk haalbaar om een mix te voorzien in aantal slaapkamers of groottes. Het kan bijvoorbeeld gaan om een gebouw van drie bouwlagen, waarbij de oppervlakte van elke bouwlaag nagenoeg gelijk is. Een mix in types voorzien in zo'n gebouw betekent dat er dan extra interne circulatie moet voorzien worden, wat een fikse meerprijs betekent in bouwkost, wat niet de bedoeling kan zijn. Als de mix in groottes of aantal slaapkamers hier niet kan gehaald worden, dan primeert de gemiddelde netto vloeroppervlakte van minimum 75m² op de mix in groottes of types.

Alternatieve woonvormen waarbij een deel van het woongebouw collectief wordt voorzien, mogen de oppervlakte van het collectieve deel meetellen voor het berekenen van de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen. Met collectieve delen worden effectieve gemeenschappelijke extra ruimtes bedoeld, niet de sowieso noodzakelijke gemeenschappelijke (fiets-, afval- of gewone) bergingen of circulatieruimtes. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om een gemeenschappelijke keuken, polyvalente ruimte, woonkamer en dergelijke meer.

Vormen van collectief wonen die kunnen beschouwd worden als gemeenschapsvoorzieningen, bv. beschut wonen, begeleid wonen, ... hebben andere specifieke kenmerken en moeten niet voldoen aan deze mix.

Een afwijking is enkel mogelijk op gemotiveerd verzoek:
- als het gaat om erkende assistentiewoningen

Beperkte afwijkingen kunnen te motiveren zijn.

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

- als het gaat om de verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, waarbij de aard en de typische karakteristieken van het gebouw de mix onredelijk maakt - als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt.	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 woningtypes of de gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75m² niet kan gehaald worden, omwille van het voorzien van een commerciële functie op het gelijkvloers of omwille van het gewenste behoud van erfgoedwaarde, zoals bij panden op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In die gevallen kan een afwijking te verantwoorden zijn. Het is niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix of de gemiddelde netto totale vloeroppervlakte van 75 m². Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten een verhoogde leefkwaliteit nastreven door de gemiddelde oppervlakte van de woningen zo veel mogelijk op te trekken naar 75 m². Dit kan bijvoorbeeld door woningen samen te voegen of uit te breiden. Bij de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen wel verhoogt, moet de mix nagestreefd worden. Een toename van het aantal woningen kan dus slechts als daarmee tegelijk ook de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen verhoogt.
Dit artikel is niet van toepassing op sociale woningbouw.	De mix binnen sociale huisvesting is afhankelijk van de wachtlijsten en de normen binnen de sociale woningbouw.

Artikel 24 Fietsenberging

Voorschrift	Toelichting
Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woningen. Zij wordt als volgt berekend: • 1 m² per kamer of studio; • 2 m² per appartement, te vermeerderen met 1 m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer. Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2 m², een gemeenschappelijk nooit kleiner dan 3 m².	De stad Gent gaat uit van een sturend beleid inzake fietsgebruik en stemt de oppervlakte van de fietsenberging af op het aantal en de grootte van de woonentiteiten. De berekeningswijze zoekt een evenwicht tussen enerzijds het opleggen van voldoende ruime fietsenbergingen en anderzijds het vermijden van té grote en onderbenutte fietsenbergingen. Niet iedere bewoner heeft een fiets, maar anderzijds is ook ruimte nodig voor circulatie en manoeuvreerruimte en is vaak ook plaats voor fietskarren en bakfietsen gewenst. In een fietsenberging moet elk fietsframe vastgemaakt kunnen worden aan een stabiel systeem zodat het diefstal- en vandalismebestendig is. Fietsenbergingen kunnen per project gegroepeerd worden in plaats van per gebouw, op voorwaarde dat de afstand tussen de appartementen en de bijhorende fietsenstallingen niet te groot wordt, en dat ze vlot bereikbaar en goed toegankelijk is.
Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze bepaling toestaan: • bij verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt; • wanneer aangepaste woningen worden voorzien; • bij verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt; • bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.	Uitgangspunt moet zijn dat als er een fietsenberging kán worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen. Er zijn echter situaties waarbij deze verplichting andere kwalitatieve ingrepen in gebouwen verhindert, wat niet wenselijk is. In projecten waarin aangepaste woonentiteiten voor mensen met verminderde mobiliteit worden voorzien, kan eveneens een afwijking op de gestelde norm verantwoord worden. Om die redenen wordt een afwijkingsmogelijkheid ingeschreven, weliswaar beperkt tot 4 gevallen: bij beperkte verbouwingswerken van bestaande vergunde meergezinswoningen waarbij het aantal woonentiteiten niet wordt verhoogd; als aangepaste woonentiteiten voorzien worden voor mensen met verminderde mobiliteit; als de verplichting van een fietsenberging wonen boven winkels hypothekeert en tot slot als de fietsenberging de erfgoedwaarde van een inventaris pand in het gedrang brengt. De afwijking kan al dan niet beperkt zijn (kleinere oppervlakte of helemaal geen) en is een gunst, geen recht.

Artikel 25 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 IVAGO 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 woonentiteit. Bovendien moet de nodige marge voorzien zijn om in te spelen op evoluties inzake selecteren, verzamelen en ophalen van afval. Het is aangewezen dat elke initiatiefnemer zich hierover informeert bij IVAGO-klantenrelaties. Voor kleinere meergezinswoningen kan een gemeenschappelijk afvallokaal ook zinvol zijn om meer selectieve afvalverzameling te stimuleren, maar het wordt geen verplichting.
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 26 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 26bis 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 27 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 kookruimte of een badkamer) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum netto vloeroppervlakte 3 m² meer. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een kamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de kamer dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft.	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 kookruimte op de kamer wordt 3m² bijgeteld. Voor een badkamer, ongeacht of deze een wc én een bad / douche bevat, wordt eveneens 3m² bijgeteld. Is de basisvoorziening niet aanwezig op de kamer, dan moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijk te gebruiken basisvoorziening. Omdat ook het sociale aspect binnen hospitawonen één van de motieven is om deze woonvorm te faciliteren, wordt niet toegestaan dat een volwaardige bijkomende woongelegenheid gecreëerd wordt. De eigenaar-bewoner mag dus een kamer uitrusten, inrichten en verhuren, maar geen studio of appartement realiseren. Doet hij dit wel, dan wordt zijn woning een meergezinswoning en moet die voldoen aan de normen van afdeling 3. De bestaande kwaliteitseisen voor kamers gelden ook voor een kamer in een hospitawoning.
§2 Bijkomende normen voor kamerwoningen Bij gebrek aan een kookruimte in minstens één kamer, moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een minimum vloeroppervlakte van 6 m², met een minimum van 1,5 m² 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.	De regelgeving van de Vlaamse Wooncode is van toepassing. De oppervlakenormen gelden voor alle kamerwoningen, er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bewoning door studenten en bewoning door niet-studenten. Op het moment van de aanvraag is dit immers niet te achterhalen.

Bij gebrek aan een 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.

S3 Bijkomende normen voor een kamer in een hospitawoning

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

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

Artikel 28 Studio

Voorschrift	Toelichting
De minimum netto vloeroppervlakte van een studio bedraagt 30 m². 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.	Deze oppervlakte is noodzakelijk om een minimale woonkwaliteit in studio's te garanderen voor permanente bewoning.

Artikel 29 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.	De woonkamer (zitruimte en eetruimte) moet groot genoeg zijn om er comfortabel te kunnen vertoeven. De ondergrens is 24m ² : dit is een oppervlakte waarin het mogelijk is om een eetruimte en zitruimte in te richten. Als een open keuken voorzien wordt, dan moet de ruimte 3m ² groter zijn. Dit geldt niet voor woningen met 1 slaapkamer: de oppervlakte van de woonkamer en de open keuken samen mag daar minimum 24m ² zijn.
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 eerste slaapkamer moet een minimale grootte hebben van 11m ² : dit is de minimale ruimte die noodzakelijk is voor het plaatsen van een dubbel bed en een kleerkast.

De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m². Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8m en 2,2m (verbouwing) of tussen 1,8m en 2,5m (nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2m bij verbouwing of 2,5m bij nieuwbouw. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de hoogtelijnen.	De 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 Wooncode.
Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / 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 oppervlaktenorm wordt voldaan. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid.	Een berging is essentieel om comfortabel te kunnen wonen, en is belangrijk om te vermijden dat andere ruimtes moeten gebruikt worden als berging (zoals de 2de slaapkamer of het terras). Een minimum van 3m² is noodzakelijk. Deze berging situeert zich binnen de woning. Een berging in de kelder wordt niet meegerekend in deze oppervlakte. Een berging kan ook deels gevormd worden door de creatie van een brede gang, waardoor een grote en voldoende diepe kastenwand kan voorzien worden. Dit moet uitdrukkelijk op de plannen vermeld worden. De oppervlakte van 3m² moet wel gehaald worden. Deze oppervlakte kan niet worden voorzien als de noodzakelijke oppervlakte voor fietsenberging. De oppervlakte voor de fietsenberging wordt dus apart gerekend.
Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze voorgaande bepalingen met betrekking tot de oppervlaktenormen toestaan: - bij verbouwingen van een rechtmatig tot stand gekomen eengezinswoning / schakelwoning / meergezinswoning / hospitawoning, waarbij het aantal woningen niet verhoogt. Nieuw te bouwen gebouwdelen moeten wel voldoen aan deze oppervlaktenormen.	Voor woningen die gebouwd werden voor de inwerkingtreding van de aanpassing van dit artikel kan het gebeuren dat de oppervlaktenormen van de verschillende leeffuncties kleiner uitvallen dan wat nu gevraagd wordt. Deze oppervlaktes mogen behouden blijven. Als eengezinswoningen of meergezinswoningen verbouwd worden zonder wijziging van het aantal woningen, kunnen de oppervlaktes blijven zoals ze zijn. Nieuwe gebouwdelen moeten wel voldoen aan de oppervlakte. Bij het verhogen van het aantal woningen moeten eveneens de nieuwe oppervlaktes gerespecteerd worden, voor die delen waaraan verbouwd wordt.

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

Artikel 29bis Private buitenruimte

Voorschrift	Toelichting
Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning 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 30 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 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.	Elke leeffunctie moet voldoende daglicht ontvangen. Lichtinval is een grote meerwaarde. De Vlaamse Wooncode 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.

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.

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 31 Bereikbaarheid van woningen

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

Hoofdstuk 3 Parkeerplaatsen

Artikel 32 [...]

Dit artikel is geschrapt.

Artikel 33 Openbare parkeerplaatsen gelegen binnen de R40 / N430

Voorschrift	Toelichting
Het is verboden openbare parkeerplaatsen aan te leggen in het gebied dat begrensd wordt door de R40 / N430 (R40 / N430 niet inbegrepen), tenzij • een gelijk aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein in dit gebied verdwijnt, en • de aanleg gebeurt door of in opdracht van het stadsbestuur. De R40 / N430 loopt via de volgende straten: Nieuwevaart/Gasmeterlaan – Desmetbrug - Palinghuizen – Jozef Guislainbrug – Rooigemlaan – Broederlijke-Weversplein - Einde Were – Antonius Triestlaan – Martelaarslaan – Godshuizenlaan – IJzerlaan – Charles de Kerckhovelaan – Citadellaan – Sint-Lievenslaan – Sint-Lievenstunnel – Keizersvest – Keizerviaduct – Vlaamsekaai – Heernislaan – Kasteellaan – Oktrooiplein – Dok-Zuid – Stapelplein – Dok-Noord – Muidelaan – Neuseplein.	

Artikel 34 Parkeerplaatsen binnen de P-route

Voorschrift	Toelichting
Het is verboden bijkomende parkeerplaatsen aan te leggen in het gebied binnen de P-route (P-route niet inbegrepen), tenzij de parkeerplaats gelegen is op een bebouwd perceel met een woonfunctie of toeristische verblijfsaccommodatie. Het gebied binnen de P-route is het gebied gelegen binnen de volgende straten (deze straten niet inbegrepen): Grauwpoort - Lange Steenstraat - Geldmunt - Rekelingestraat - Burgstraat - Peperstraat - Hoogstraat - Oude Houtlei - Gebroeders Vandeveldestraat - Koophandelsplein - Schouwburgstraat - Kouter - Vogelmarkt - Brabantdam - Kuiperskaai - Franklin Rooseveltlaan - Jules De Bruyckerdreef - Zuidparklaan - Graaf van Vlaanderenplein - Zuidstationstraat - Sint-Annaplein - Keizer Karelstraat - Sint-Jacobsnieuwstraat - Vlasmarkt - Beverhoutplein - Ottogracht - Sluizeken.	

Artikel 35 Opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het voetgangersgebied

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

Hoofdstuk 4 Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen

Afdeling 1: ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET PROJECT

Artikel 36 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 1 van dit reglement, na inwerkingtreding van deze bepaling is gesloopt.	De bescherming van eengezinswoningen blijft een prioritaire beleidskeuze en de mogelijkheden voor studentenhuisvesting 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 37 Minimum aantal units

Voorschrift	Toelichting
Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt als nieuwbouwproject moet in totaal minimum 50 units bevatten.	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.

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.	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 art. 39). 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 'Wonen'.

Artikel 38 Conciërgewoning

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

Artikel 39 Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud

Voorschrift	Toelichting
Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet een beheersovereenkomst hebben met een hoger onderwijsinstelling. Deze beheersovereenkomst bevat minimaal: • de verplichting tot exclusief verhuur aan studenten, • verbintenissen van de initiatiefnemer m.b.t.: - groot onderhoud, renovatie en / of herstellingen aan het gebouw, de gemeenschappelijke ruimtes en /of de individuele units - voorzienbaar klein onderhoud en periodieke controles - defecten en onvoorzienbaar klein onderhoud - schoonmaak van gebouw, voetpad en buitenruimtes - beheer van huishoudelijk afval en organisatie van het stallen van fietsen - voorkomen van (buren)hinder en andere samenlevingsproblemen • verplichting tot opmaak van een huishoudelijk reglement voor samenleven van studenten, • verplichting tot voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven,	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.

- rechtsgevolgen bij de overdracht van rechten op de grootschalige collectieve studentenhuysvesting,
- verbintenissen van de hoger onderwijsinstelling tot attestering van studiepunten van (kandidaat-) huurders.

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

Artikel 39 bis [...] *Vernietigd door de Raad van State bij arrest nr. 255.193 van 6 december 2022*

Voorschrift	Toelichting
<i>[...] Vernietigd door de Raad van State bij arrest nr. 255.193 van 6 december 2022.</i>	<i>[...] Vernietigd door de Raad van State bij arrest nr. 255.193 van 6 december 2022.</i>

Artikel 40 Verplichte menging per project

Voorschrift	Toelichting
Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten. Van het totaal aantal units binnen een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet minimum 20% gerealiseerd worden als studentenkamers zonder eigen voorzieningen. Verbouwing van bestaande woongebouwen tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten wordt vrijgesteld van deze verplichting.	Een menging in types blijft noodzakelijk. Een complex met enkel studentenstudio's en 20% kamers van 12m² is bijvoorbeeld niet toegelaten. In dat geval moeten er ofwel ook studentenappartementen worden voorzien (met een mix in aantal slaapkamers), ofwel meer kamers van verschillende oppervlakte voorzien worden. Ook bij verbouwingen is het niet de bedoeling dat een pand verbouwd wordt tot enkel studio's. 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. 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 41 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 42 Gemeenschappelijke fietsenberging

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

Artikel 43 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-kliantenrelaties in functie van de concretisering van zijn ontwerp. De afvalberging is eveneens essentieel bij verbouwingen van woongebouwen tot grootschalige collectieve studentenhuysvesting.

Afdeling 2: STUDENTENKAMERS EN STUDENTENSTUDIO'S

Artikel 44 Minimale oppervlakte

Voorschrift	Toelichting
De minimum totale vloeroppervlakte van een studentenkamer bedraagt 12m ² . Per voorziening (een kookruimte 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 Wooncode overgenomen. De minimale oppervlakte van een kamer is 12m². Voor een kookruimte 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 Wooncode). 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 45 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 46 Gemeenschappelijk sanitair

Voorschrift	Toelichting
Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één gemeenschappelijk wc. Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder een douche/bad, beschikken over één gemeenschappelijke badkamer of doucheruimte. Beide voorzieningen moeten ingeplant worden in de nabijheid van de units waarvoor ze bestemd zijn en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder de nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd. Beide voorzieningen moeten onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.	De Vlaamse Wooncode spreekt van minimum één wc per 6 bewoners. Voor bad/douche spreekt de Vlaamse Wooncode van minimum één per 10 bewoners. In functie van een beoogd studentencomfort wordt geopteerd om zowel voor baden/ douches als voor wc's dezelfde norm van 1 op 6 aan te houden. Dit wil zeggen één wc én één bad (of douche) per 6 studentenkamers zonder die voorzieningen. Hierbij wordt afgestapt van een strikte oppervlakenorm aangezien sanitaire installaties hun specifieke opvatting en maatvoering kennen. In functie van het gebruikscomfort is het aangewezen om, naast de oppervlakte die ingenomen wordt door de douche of het bad, in een vrije ruimte te voorzien gelijk aan de oppervlakte van de douchebak of bad.

Artikel 47a 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 kookvoorziening moet minstens één keuken voorzien worden; • de keuken moet zich bevinden in de nabijheid van de units waarvoor hij bedoeld is en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.	De Vlaamse Wooncode stelt dat ieder studenten- of studentengemeenschapshuis moet beschikken over een gemeenschappelijke ruimte en specificeert voor een gemeenschappelijke keuken de oppervlakte van minimum anderhalve vierkante meter per bewoner, met een minimum van 6m². De totale oppervlakte van de keukens 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 kookvoorziening; - ca. één gemeenschappelijke keuken per verdieping of max. één verdieping verwijderd van de kamers waarvoor ze zijn bedoeld; Bij zeer grootschalige studentenhuysvesting met voornamelijk kamers en studentenstudio's kan de oppervlakte van de gemeenschappelijke keukens dalen naargelang er meer kamers zijn. De slaapkamers in studentenappartementen worden echter niet meegerekend.

Artikel 47b 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.	Los van de noodzaak van een gemeenschappelijke keuken waar de individuele kookvoorziening ontbreekt, is er nood aan een bijkomende gemeenschappelijke leefruimte, namelijk als supplementaire ontmoetingsplaats of televisieruimte. Ook in accommodaties waar alle studentenkamers individuele kookgelegenheden zouden hebben, legt de Vlaamse Wooncode alsnog de verplichting van een gemeenschappelijke leefruimte op, met minimale oppervlakte van 6 m² en a rato van 1,5 m² per studentenkamer, vandaar dat die bepaling ook hier wordt opgenomen. Voor zo'n leefruimte geldt de vereiste van nabijheid van de units waarvoor ze is bedoeld, niet. Die mag dus om het even waar in het gebouw gelegen zijn of bestaan uit meerdere ruimtes.

Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 1.25m² per unit. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1m² per unit.

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 47c Gemeenschappelijke leefkeuken

Voorschrift	Toelichting
In afwijking van artikel 47a en 47b kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keukens en leefruimte gecombineerd worden. Deze ruimtes moeten voldoen aan volgende vereisten: • voldoende groot zijn: 2,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,5 m² per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8 m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2m² per unit zonder kookgelegenheid + 1.25m² per unit met kookgelegenheid. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1.5m² per unit zonder kookgelegenheid + 1m² per unit met kookgelegenheid. • per begonnen groep van 10 units zonder kookvoorziening 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.	Er kan geopteerd worden om een gemeenschappelijke leefruimte samen met de gemeenschappelijke keukens te concipiëren als een ruimere gemeenschappelijke leefkeuken en de minimale oppervlakte van de keukens dusdanig te verhogen. Een oppervlakte van 2,5 m² per unit, met een minimum van 8 m² (naar analogie met de vereiste gemeenschappelijke keukens uit het bouwreglement) is wenselijk. Een gemeenschappelijke leefkeuken per 10 studentenkamers zonder kookgelegenheid moet dan minimum 25 m² bedragen, een gemeenschappelijke leefkeuken per 10 studentenkamers met kookgelegenheid moet dan minimum 15m² bedragen. Dezelfde bijzondere eisen van omvang, gebruiksgemak en nabijheid gelden als voor de gemeenschappelijke keukens (hierboven). Door gebruik te maken van deze mogelijkheid, wordt dezelfde kwaliteit geboden met een geringere oppervlakte. Bij zeer grootschalige studentenhuysvesting met voornamelijk kamers en studentenstudio's kan de oppervlakte van de gemeenschappelijke leefkeukens dalen naargelang er meer kamers zijn. De slaapkamers in studentenappartementen worden echter niet meegerekend.

Afdeling 3: STUDENTENAPPARTEMENTEN

Artikel 48 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 49 Afmetingen van een studentenappartement

Voorschrift	Toelichting
De eerste slaapkamer binnen een studentenappartement is min. 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 50 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	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 4, maar enkel wat betreft het gedeelte waaraan geen vergunningsplichtige verbouwingswerken gebeuren.

aanzienlijk deel van de verblijfsaccommodatie, géén vergunningsplichtige verbouwingswerken worden uitgevoerd, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van hoofdstuk 4 voor het gedeelte waaraan geen verbouwingswerken worden uitgevoerd.

Als aan het grootste deel van het na de uitbreiding ontstane geheel, géén verbouwingswerken gepland en nodig zijn en dat deel op zich voldoende kwaliteiten in zich heeft (bouwfysische kwaliteit, aanwezigheid basisvoorzieningen, conform met de vlaamse wooncode) 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 4. De verbouwde en nieuwe delen zullen wel aan de normen van hoofdstuk 4 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.

Van de bepalingen van artikel 37 kan niet worden afgeweken.

Enkel op het minimum aantal units zoals vastgelegd in artikel 37 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 4 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 art. 51.)

DEEL 4

Aanvraagdossier omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Artikel 51 Aanvraagdossier

Voorschrift	Toelichting
Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, moet het aanvraagdossier aangevuld worden met de volgende bijkomende documenten of gegevens: • Bij de aanvraag van elke meergezinswoning: - een lijst met de netto vloeroppervlakte van elke woning, en de gemiddelde netto vloeroppervlakte van alle appartementen van de meergezinswoning. - een berekening van de benodigde grootte van de fietsenberging. • een begeleidende nota “geluids- en geurhinder” (artikel 4) 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 8 wordt hierin aangetoond. • een aanvraag tot vrijstelling van de verplichtingen inzake de plaatsing van afvoerkanalen (artikel 8 en 8bis) 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 11) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een septische put technisch onmogelijk is.
- een aanvraag tot vrijstelling van de verplichting een hemelwaterput te plaatsen (artikel 13) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een hemelwaterput technisch niet mogelijk of te moeilijk is.
- een aanstiplijst hemelwater (artikel 13 en 14) bij een aanvraag tot nieuwbouw, herbouw of grondige verbouwing van een gebouw, of andere constructie. In die aanstiplijst wordt aangetoond hoe aan deze bepalingen wordt voldaan en worden eventuele vrijstellings- of afwijkingsaanvragen gemotiveerd.
- 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 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 3 hoofdstuk 4 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 39.
 - Er wordt een nota toegevoegd met de berekening van de oppervlaktes van de gemeenschappelijke keuken, leefruimte, leefkeuken, en fietsenberging.

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 3 hoofdstuk 4 van deze verordening.

Vragen tot afwijking op de voorschriften van hoofdstuk 4 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 52 Minimumvereisten van de plannen

Voorschrift	Toelichting
De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen: • Bij de aanvraag van een woonproject (eengezinswoning, groep van schakelwoningen, meergezinswoning, kamerwoning) moeten op de plannen volgende afmetingen en oppervlaktes worden aangeduid: - De netto vloeroppervlakte van elke woning - De netto vloeroppervlakte van elke volgende ruimte: woonkamer, keuken, slaapkamer, berging. - Indien van toepassing: de hoogtelijnen op 1.8m en 2.2m bij slaapkamers en zolders, én de oppervlakte met een vrije hoogte van 1.8m en 2.2m (bij verbouwing) of 2.5m (bij nieuwbouw). • Bij de aanvraag van elke meergezinswoning: - De oppervlakte van de fietsenberging moet op het plan aangeduid zijn. • Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij het aantal woonentiteiten wijzigt, moeten zowel op het plan dat de bestaande toestand weergeeft als op het plan dat de gewijzigde toestand weergeeft, de woonentiteiten en de gemeenschappelijke delen aangeduid worden. • Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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 redenen 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.
- 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 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.

- Bij een aanvraag voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door een andere initiatiefnemer dan een erkende onderwijsinstelling:
 - Op de plannen worden volgende oppervlaktes aangeduid:
 - De netto vloeroppervlakte van elke studentenkamer, studentenstudio en slaapkamer in een studentenappartement.
 - De netto vloeroppervlakte van de gemeenschappelijke keuken, leefruimte, leefkeuken, en fietsenberging.

DEEL 5

Opheffing – inwerkingtreding

Artikel 53 Opheffing

Voorschrift	Toelichting
Op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze stedenbouwkundige verordening, worden volgende reglementen opgeheven: - het algemeen bouwreglement, aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 21 september 1987, 19 mei 1992, 21 september 1998, 18 januari 1999 en 24 juni 2002, goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 3 juni 1988, 25 september 1992, 19 januari 1999, 13 oktober 1999 en bij beslissing van de bestendige deputatie van 28 augustus 2002, en bekendgemaakt op 26 september 1988, 27 oktober 1992, 23 april 1999, 6 december 1999 en 12 november 2002; - het reglement op het vellen van bomen, aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 15 oktober 1979, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 16 januari 1980, en bekendgemaakt op 21 maart 1980.	

Artikel 54 Inwerkingtreding

Voorschrift	Toelichting
Dit algemeen bouwreglement treedt in werking op XX XX XX	

Bijlage: Voorbeelddocument Aanstiplijst hemelwater

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

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

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

Deze aanstiplijsten kun je downloaden op de website www.stad.gent (zoek op 'aanstiplijst hemelwater').

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

Waarvoor dient dit formulier?

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

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

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

Waar vindt u meer informatie over dit formulier?

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

Gegevens van het goed

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

straaten nummer

postnummer en gemeente

Toepassingsgebied

2 Waarop heeft uw dossier betrekking?

U kunt een of meer hokjes aankruisen.

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

3 Kruis aan wat van toepassing is op uw dossier.

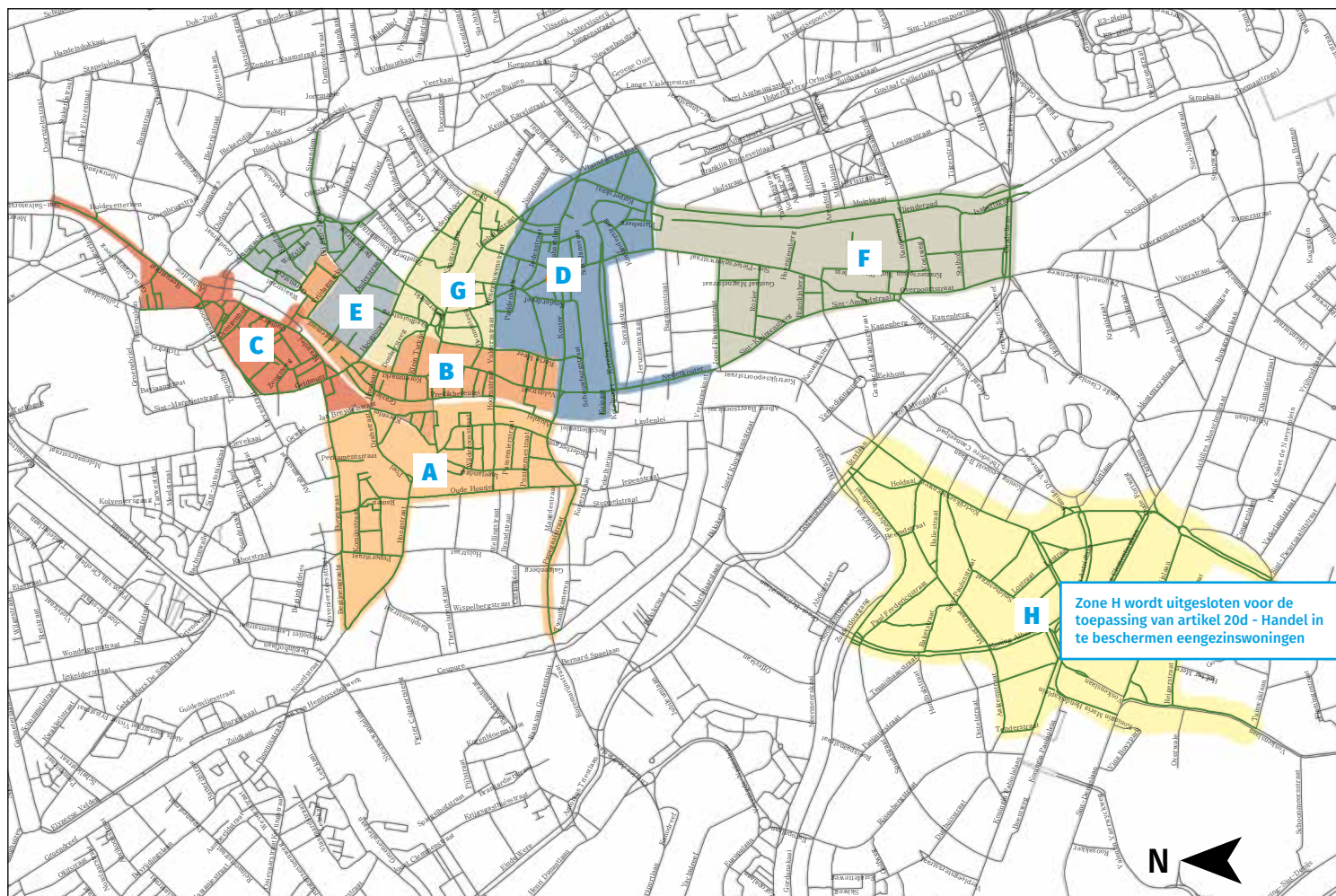
U kunt een of meer hokjes aankruisen.

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

Bijlage: kernwinkelgebied 9000 Gent: plan

Bepaalde voorschriften van artikel 20d 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 20d 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	
Zwarteustersstraat	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	
Kleinveeshuissteeg	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	
Schouburgstraat	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	
Wijzmanstraat	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 Plateaustaat	F	
Kantienberg	F	
Kramersplein	F	
Muinkkai	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 Muinkkai 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

