

Algemeen Bouwreglement Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent

Geachte

Het “Algemeen Bouwreglement” is een stedenbouwkundige verordening die opgemaakt is in uitvoering van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Het bevat diverse voorschriften van stedenbouwkundige aard die van toepassing zijn op het hele grondgebied van onze stad.

Dit document biedt u een gecoördineerde tekst waarin alle bestaande en nieuwe artikelen zijn opgenomen.

Ten opzichte van de vorige versie, zijn de belangrijkste wijzigingen:

- De mogelijkheid tot het bouwen van grootschalige, kwaliteitsvolle en collectieve studentenhuisvesting door private ondernemers; dit onder strikte voorwaarden en specifieke kwaliteitseisen.
- De artikelen over het Mobiliteitseffectenrapport, toegankelijkheid van meergezinswoningen en parkeerplaatsen voor mindervaliden zijn geschrapt, omdat hierover Vlaamse reglementen zijn goedgekeurd.

Als u bouwt of verbouwt in Gent moet uw project aan alle regelgeving voldoen. Voor een leek is dit onvermijdelijk vrij complex. Daarom raad ik bouwheren aan om alles grondig te bespreken met hun architect. U kan ook bij elk initiatief vooraf contact opnemen met de loketten Stedenbouw en Openbaar Domein van de stad Gent, waar alle basisinformatie kan bekomen worden.

Een concreet bouwvoorstel wordt best, voor het indienen van de aanvraag, besproken met de afdeling vergunningen van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

Ik dank u voor uw persoonlijk initiatief om Gent fraaier te maken en wens u alvast veel succes met uw (ver)bouwproject.

Met vriendelijke groet!



Tom Balthazar
Schepen van Milieu, Stadsontwikkeling en Wonen
1 oktober 2010

Opgelet: De regelgeving rond ruimtelijke ordening evolueert zeer snel. Het meest recente bouwreglement van de Stad Gent vindt u steeds op:
[www.gent.be/leven/stedenbouw/bouwen en verbouwen](http://www.gent.be/leven/stedenbouw/bouwen_en_verbouwen)

Algemeen Bouwreglement Stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent

Gecoördineerde tekst

Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2004, op 29 januari 2008,
op 22 september 2008 en op 28 juni 2010

Goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 16 september 2004,
op 29 mei 2008, op 23 oktober 2008 en op 19 augustus 2010

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 1 december 2004, op 22 juli 2008,
op 14 november 2008 en op 21 september 2010

Aangeplakt door de Stad Gent op 26 november 2004, op 27 augustus 2008,
op 26 november 2008 en op 24 september 2010

Van kracht op 1 december 2004; wijzigingen van kracht op 1 september 2008;
tweede wijziging van kracht op 1 december 2008, derde wijziging van kracht
op 1 oktober 2010

Inhoudstafel

DEEL 1 ALGEMEEN

Artikel 1	Definities	blz. 7
Artikel 2	Toepassingsgebied	blz. 9

DEEL 2 VERGUNNINGSPLICHT

Artikel 3	Vellen van bomen	blz. 9
Artikel 4	Functiewijziging naar horeca.	blz. 9

DEEL 3 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk 1 GEBOUWEN

Afdeling 1	MUREN EN UITSPRONGEN	
Artikel 5	Gevelmuren	blz. 9
Artikel 6	Scheidingsmuren	blz. 10
Artikel 7	Uitsprongen boven het maaiveld waardoor de binnenruimte van een gebouw vergroot wordt.	blz. 10

Afdeling 2	AFVOERKANALEN [...]	
Artikel 8	Afvoerkanalen	blz. 10
Artikel 9	[...]	blz. 10

Afdeling 3	RIOOLSTELSEL, PUTTEN EN BAANGRACHTEN	
Artikel 10	Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater.	blz. 11
Artikel 11	Aantal, afmetingen en ligging van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels	blz. 11
Artikel 12	Hemelwaterput.	blz. 12
Artikel 13	Individuele voorbehandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).	blz. 13
Artikel 14	[...]	blz. 13
Artikel 15	Beschermen van baangrachten	blz. 13

Afdeling 4	OVERIGE BEPALINGEN	
Artikel 16	Garage en garagepoorten	blz. 14
Artikel 17	Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie	blz. 14
Artikel 18	Bereikbaarheid van bovenverdiepingen	blz. 14
Artikel 19	Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes	blz. 14

Hoofdstuk 2 WOONGEBOUWEN

Afdeling 1	BESCHERMING VAN EENGEZINSWONINGEN	
Artikel 20	Verbod op het omvormen/gebruiken van een te beschermen eengezins- woning tot een meergezinswoning [...]	blz. 15
Artikel 21	Verbod op samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen	blz. 15
Artikel 22	Verbod op functiewijzigingen bij te beschermen eengezinswoningen.	blz. 15

Afdeling 2	MEERGEZINSWONINGEN	
Artikel 23	Voorwaarden waaraan een nieuwe meergezinswoning moet voldoen .	blz. 16
Artikel 24	Gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen	blz. 16
Artikel 25	Stortkoker	blz. 16
Artikel 26	[...]	blz. 16
Afdeling 3	SAMENSTELLING EN AFMETINGEN VAN WOONENTITEITEN	
Artikel 27	Kamer - kamerwoning	blz. 17
Artikel 28	Studio	blz. 17
Artikel 29	Appartement en eengezinswoning	blz. 17
Afdeling 4	NATUURLIJKE VERLICHTING - BEREIKBAARHEID	
Artikel 30	Natuurlijke verlichting	blz. 18
Artikel 31	Bereikbaarheid van woonentiteiten	blz. 18
Hoofdstuk 3 PARKEERPLAATSEN		
Artikel 32	[...]	blz. 19
Artikel 33	Openbare parkeerplaatsen binnen de R 40 / N 430.	blz. 19
Artikel 34	Parkeerplaatsen binnen de P-route	blz. 19
Artikel 35	Opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het voetgangersgebied.	blz. 19
Hoofdstuk 4 GROOTSCHALIGE COLLECTIEVE VERBLIJFSACCOMMODATIE VOOR STUDENTEN, OPGERICHT DOOR ANDERE INITIATIEFNEMERS DAN DE ERKENDE ONDERWIJSINSTELLINGEN		
Afdeling 1	ALGEMENE BEPALINGEN	
Artikel 36	Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning	blz. 20
Artikel 37	Minimaal aantal units	blz. 20
Artikel 38	Geen menging met wonen	blz. 20
Afdeling 2	AFMETINGEN	
Artikel 39	Minimale oppervlakte van de units	blz. 20
Artikel 40	Verplichte menging en gemiddelde oppervlakte per project	blz. 21
Artikel 41	Minimale vrije hoogte.	blz. 21
Afdeling 3	INDIVIDUELE EN GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	
Artikel 42	Minimale voorzieningen van de units	blz. 21
Artikel 43	Minimale vrije hoogte van de gemeenschappelijke delen	blz. 21
Artikel 44	Gemeenschappelijk sanitair	blz. 21
Artikel 45	Gemeenschappelijke keuken	blz. 22
Artikel 46	Gemeenschappelijke leefruimte.	blz. 22
Artikel 47	Gemeenschappelijke leefkeuken	blz. 22
Artikel 48	Gemeenschappelijke fietsenberging.	blz. 22
Artikel 49	Gemeenschappelijk afvallokaal	blz. 23
Afdeling 4	GROOTSCHALIGE COLLECTIEVE VERBLIJFSACCOMMODATIE VOOR STUDENTEN OPGERICHT DOOR ANDERE INITIATIEFNEMERS DAN DE ERKENDE ONDERWIJSINSTELLINGEN DIE TOT STAND KOMT NA UITBREIDING VAN EEN BESTAANDE GROTE KAMERWONING	
Artikel 50	Afwijkingsmogelijkheid.	blz. 23

DEEL 4 AANVRAAGDOSSIER STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Artikel 51 Aanvraagdossier blz. 24
Artikel 52 Minimumvereisten van de plannen blz. 24

DEEL 5 OPHEFFING - INWERKINGTREDING

Artikel 53 Opheffing - Inwerkingtreding blz. 25
Artikel 54 Inwerkingtreding artikels 1, 23, 29 en 51 blz. 26

BIJLAGE 1: [...]. blz. 26

BIJLAGE 2: Voorbeelddocument 'Aanstiplijst hemelwater' blz. 27

DEEL 1 Algemeen

Artikel 1 Definities

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

woongebouw: elk gebouw dat één of meer woonentiteiten bevat.

woonentiteit: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

Worden niet beschouwd als woonentiteiten: entiteiten die deel uitmaken

- 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, zonder de mogelijkheid om zich aldaar te domiciliëren. Deze initiatieven zijn te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen en ze moeten voldoen aan de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 én artikel 51 van dit reglement.

(besluit van de deputatie 29/05/2008 en 19/08/2010)

eengezinswoning: elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één woonentiteit.

kamer: woonentiteit, 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 bewoners voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woonentiteit deel uitmaakt.

kamerwoning: elk gebouw waarin minstens twee kamers, zoals hiervoor omschreven, aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of woonentiteiten in het gebouw aanwezig zijn.

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten.

nieuwe meergezinswoning: de meergezinswoning die bekomen wordt door nieuwbouw (al dan niet na slopen van een of meer bestaande gebouwen), door verbouwing, opdelen, samenvoeging, of functiewijziging (of een combinatie hiervan) van een of meer bestaande gebouwen.

studio: woonentiteit waarin 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 woonentiteit.

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

appartement: woonentiteit waarin alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

totale vloeroppervlakte van een 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.

Worden – bij meergezinswoningen – niet in rekening gebracht: zolders en kelders die niet voor bewoning kunnen worden ingericht rekening houdend met de minimum vloeroppervlaktes vervat in artikel 27 t/m 29 van deze verordening.

Worden – bij eengezinswoningen – niet in rekening gebracht: de kelder(s) en het gedeelte van de zolder, waarvan de vrije hoogte tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,20m.

totale vloeroppervlakte van een woonentiteit: 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 woonentiteit begrenzen.

buitenruimte: private ruimte in open lucht die:

- minimum 20 m² groot is,
- zich situeert op de begane grond,
- één aaneensluitend geheel vormt,
- niet uitsluitend gelegen is aan de straatzijde van de woning.

[...]

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

te beschermen ééngesinswoning: een ééngesinswoning wordt beschouwd als een te beschermen ééngesinswoning als de totale vloeroppervlakte van de ééngesinswoning maximum 250 m² bedraagt.

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

Voor de toepassing van artikel 4, 8 en 51 van deze verordening wordt verstaan onder horeca: restaurants, café's en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd, logiesvertrekkende bedrijven die over minimaal 4 kamers of accommodaties voor meer dan 9 personen beschikken.

(besluit van de deputatie 29/05/2008 en 19/08/2010)

Voor de toepassing van artikel 11 en 12 van deze verordening wordt verstaan onder dakoppervlakte: de oppervlakte van de horizontale projectie van de buitenafmetingen van het dak.

Voor de toepassing van artikel 22 van deze verordening wordt verstaan onder nevenfunctie: een aan wonen complementaire functie, die een geringere oppervlakte dan de woonfunctie beslaat.

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

Voor de toepassing van artikel 51 van deze verordening wordt verstaan onder totale vloeroppervlakte: de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag waar kantoor- of handelsruimte worden voorzien. De omtrek van de horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren (of vergelijkbare bouwdelen) die het gebouw begrenzen.

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

Artikel 2 Toepassingsgebied

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

DEEL 2 Vergunningsplicht

Artikel 3 Vellen van bomen

Onverminderd de bepalingen van het bosdecreet van 13 juni 1990, mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een boom vellen, voor zover die boom op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek heeft van minstens 50 cm of ter hoogte van het maaiveld een stamontrek heeft van minstens 75 cm, en dit ongeacht de plaats waar de boom zich bevindt. Bij meerstammigheid wordt elke stam afzonderlijk beschouwd.

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

Van de stedenbouwkundige vergunning 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.

Artikel 4 Functiewijziging naar horeca

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning de hoofd- of nevenfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wijzigen naar de functie horeca.

DEEL 3 Stedenbouwkundige voorschriften

Hoofdstuk 1 Gebouwen

Afdeling 1 Muren en uitsprongen

Artikel 5 Gevelmuren

De gevelmuren die tegen de rooilijn worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, 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

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

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

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 m 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 cm uitspringen voorbij de rooilijn, en moeten zij minimum 60 cm (horizontaal gemeten) van de trottoirrand verwijderd blijven.

Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen voorbij de rooilijn, 60 cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

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

Afdeling 2 Afvoerkanalen [...]

(besluit van de deputatie 23/10/2008)

Artikel 8 Afvoerkanalen

Verbrandingsgassen van verwarmingstoestellen (met uitzondering van de toestellen die werken op aardgas) enerzijds, en lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horeca-ruimtes waarin eetwaren bereid worden anderzijds, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de open lucht.

De uitlaat moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Minstens moet de uitlaat van die kanalen zich situeren boven de kroonlijst van het dak van het eigen gebouw, en in ieder geval twee meter boven de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 4 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Artikel 9 [...]

[...]

(besluit van de deputatie 23/10/2008)

Afdeling 3 Rioolstelsel, putten en baangrachten

De bepalingen van deze afdeling gelden onverminderd Vlarem II en behelzen enkel elementaire zaken die betrekking hebben op constructieve elementen.

Artikel 10 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater

§1 Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater aangepast wordt, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

§2 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater

Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks – via het eigen perceel – uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.

§3 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor hemelwater

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet – in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel [...] – op het openbaar domein uitmonden in een oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.
(besluit van de deputatie 29/05/2008)

Indien dit niet mogelijk is, moet het privaat afvoerstelsel voor hemelwater uitmonden in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater.
Indien dit evenmin mogelijk is, moet het privaat afvoerstelsel voor hemelwater uitmonden in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Artikel 11 Aantal, afmetingen en ligging van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels

Afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels moeten qua aantal en afmetingen beantwoorden aan de volgende criteria:

	afvoerbuizen voor hemelwater		afvoerbuizen voor afvalwater	
	maximum aantal	maximum diameter (2)	maximum aantal	maximum diameter (2)
verharde oppervlakte (1)				
< 1.000 m ²	1	150 mm	1	150 mm
> 1.000 m ² < 10.000 m ²	1	200 mm	1	150 mm
> 10.000 m ²	1/10.000 m ²	200 mm (3)	1/ha	150 mm (3)

(1) Verharde oppervlakte = de totale verharde oppervlakte (m.i.v. de dakoppervlakte) die aangesloten wordt op het rioolstelsel

(2) Afwijkingen tot 10 mm zijn toegestaan.

(3) Indien meerdere toegelaten afvoerbuizen gecombineerd worden tot één afvoerbuis, mag deze met een grotere diameter uitgevoerd worden, zonder dat de diameter van de openbare riolering waarin de afvoerbuis uitmondt, wordt overschreden.

Afwijkingen op het maximaal aantal toegelaten afvoerbuizen voor hemelwater/afvalwater kunnen enkel toegestaan worden mits uitvoerige motivatie waarbij onder andere wordt aangetoond dat er niet bijkomend kan gebufferd/vertraagd worden op eigen terrein, [...] (besluit van de deputatie 29/05/2008).

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 afstand tussen beide buizen as op as minimum 60 cm en maximum 80 cm bedragen.

Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of -putjes zijn aangebracht, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of -putjes toekomen.

Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of -putjes zijn aangebracht, worden – in geval van nieuwbouw, al dan niet na slopen, en in geval van verbouwing van een gebouw zonder huisaansluiting – het hoogtepeil en de ligging van het private rioolstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein bepaald door het stadsbestuur. De bouwheer dient daartoe voorafgaandelijk aan de werken een aanvraag in.

Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of -putjes zijn aangebracht, moeten – in geval van verbouwing van een gebouw met een bestaande huisaansluiting – de private afvoerbuizen toekomen op dezelfde plaats als de bestaande huisaansluiting (d.i. de bestaande afvoerbuizen gelegen tussen de grens van het openbaar domein en het openbare riool).

Artikel 12 Hemelwaterput

§1 De verplichting tot plaatsing van een hemelwaterput

Onverminderd de bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundig verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 en zijn wijzigingen, moet elk gebouw, zowel bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, als bij verbouwingen aan het gelijkvloers en/of aan de kelder waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, voorzien zijn van een hemelwaterput. (besluit van de deputatie 29/05/2008)

De verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput geldt niet voor gebouwen waar gebruik van hemelwater niet mogelijk is bij gebreke aan sanitaire voorzieningen of andere toepassingsmogelijkheden van hemelwater.

De vergunningverlenende overheid kan de bouwheer vrijstellen van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput, indien de plaatsing technisch niet mogelijk is.

§2 Minimumvereisten van de hemelwaterput

In geval van nieuwbouw, al dan niet na slopen, moet de volledige dakoppervlakte op de hemelwaterput worden aangesloten.

In geval van verbouwing moet minstens de helft van de dakoppervlakte van het volledige gebouw op de hemelwaterput worden aangesloten.

De minimuminhoud van de hemelwaterput wordt berekend op basis van de aangesloten dakoppervlakte.

De minimumtankinhoud bedraagt:

dakoppervlakte	minimumtankinhoud
0 tot en met 60 m ²	3000 l
61 tot en met 80 m ²	4000 l
81 tot en met 100 m ²	5000 l
101 tot en met 120 m ²	6000 l
121 tot en met 140 m ²	7000 l
141 tot en met 160 m ²	8000 l
161 tot en met 180 m ²	9000 l
181 tot en met 200 m ²	10 000 l
> 200 m ²	1000 l per 20 m ²

§3 Mogelijkheid tot reductie van de minimumtankinhoud van de hemelwaterput

Rekening houdend met de functies in en rond het gebouw mag de minimumtankinhoud, berekend op basis van de dakoppervlakte zoals vermeld in §2, herleid worden tot de maximale inhoud die nuttig kan worden aangewend.

§4 Verplichting tot het plaatsen van een installatie voor gebruik van hemelwater

Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien.

Het maximaal nuttige gebruik van hemelwater moet door de bouwheer aangetoond worden aan de hand van een aanstijpt hemelwater die gevoegd wordt bij de bouwaanvraag.

Artikel 13 **Individuele voorbehandelings- installatie voor afvalwater (IBA)**

In gebieden zonder openbaar rioolstelsel, en in gebieden met een openbaar rioolstelsel voor afvalwater dat niet aangesloten is op een waterzuiveringsinstallatie, moet een IBA (minstens septische put of gelijkwaardige installatie) geplaatst worden. Beerputten zijn verboden.

In gebieden met een openbaar rioolstelsel voor afvalwater dat wel aangesloten is op een waterzuiveringsinstallatie, moet geen IBA geplaatst worden. De vergunningverlenende overheid kan echter de plaatsing van een IBA opleggen, indien het bestaande openbaar rioolstelsel niet geschikt is voor de afvoer van fecaliën naar de waterzuiveringsinstallatie.

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

Artikel 14 **[...]**

[...]

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

Artikel 15 **Beschermen van baangrachten**

Het is verboden om een baangracht, gelegen langs een openbare weg, geheel of gedeeltelijk te dempen, in te buizen of te beschoeien met materialen die de infiltratie van water naar de bodem kunnen tegenwerken.

Indien een baangracht moet worden verlegd, is het dempen van het te verleggen gedeelte van de baangracht niet verboden.

Het overwelden van een baangracht kan uitzonderlijk toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid:

- voor de aanleg van een oprit die toegang verschaft tot een terrein dat op geen enkele andere wijze toegankelijk is of kan gemaakt worden,
- voor de aanleg van een openbare weg.

Afdeling 4 Overige bepalingen

Artikel 16 Garage en garagepoorten

Een garage mag niet rechtstreeks uitgeven op een kamer, studio of appartement. Een garage van een eengezinswoning mag niet rechtstreeks uitgeven op een keuken, woonkamer, badkamer of slaapkamer.

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.

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

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.

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

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

Artikel 18 Bereikbaarheid van bovenverdiepingen

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

Artikel 19 Verbod op gesloten gevelafsluitingen voor etalages van handelsruimtes

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.

Hoofdstuk 2 Woongebouwen

Afdeling 1 Bescherming van eengezinswoningen

Artikel 20 Verbod op het omvormen/gebruiken van een te beschermen eengezinswoning tot een meergezinswoning [...]

Een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning [...].

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

Artikel 21 Verbod op samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen

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

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw, met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot meerdere woonentiteiten, is verboden.

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

- de totale vloeroppervlakte bedraagt meer dan 250 m²,
- en deze oppervlakte werd bekomen door het (het al dan niet vergund) samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw.
- [...]

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

Artikel 22 Verbod op functiewijzigingen bij te beschermen eengezinswoningen

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.

Het invoeren van een nevenfunctie in een te beschermen eengezinswoning met of zonder buitenruimte, is verboden, tenzij:

- de nevenfunctie uitsluitend op één bouwlaag wordt gevestigd (met uitzondering van de kelderverdieping waar sanitair en/of bergruimte kan voorzien worden ten behoeve van de nevenfunctie),
- en de nevenfunctie maximum 100 m² van de totale vloeroppervlakte beslaat,
- en de rest van de woning volledig benut wordt voor één woonentiteit,
- en, indien er een buitenruimte aanwezig is, deze buitenruimte rechtstreeks toegankelijk is vanuit het woongedeelte.

(besluit van de deputatie 29/05/2008 en 19/08/2010)

Afdeling 2 Meergezinswoningen

Artikel 23 Voorwaarden waaraan een nieuwe en een bestaande meergezinswoning moeten voldoen

Elke nieuwe meergezinswoning moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² bevatten.

Elke nieuwe meergezinswoning, die ontstaat:

- na het slopen van een te beschermen eengezinswoning met buitenruimte of
- na verbouwing van een eengezinswoning met een totale vloeroppervlakte van meer dan 250 m² met buitenruimte
- na het slopen van een meergezinswoning met buitenruimte

moet over een buitenruimte beschikken die rechtstreeks toegankelijk is voor de woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m².

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

Indien er op het gelijkvloers van de nieuwe meergezinswoning een andere functie dan wonen aanwezig is, mag – mits de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad – een terras met een oppervlakte van minstens 20 m² gerealiseerd worden op een hogere verdieping, in plaats van de verplicht te realiseren buitenruimte.

Elke bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten verhoogt, moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² bevatten.

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

Artikel 24 Gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen

Iedere meergezinswoning moet beschikken over een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte voor minstens evenveel fietsen als er woonentiteiten zijn.

De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m² per woonentiteit bezitten.

Artikel 25 Stortkoker

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.

Artikel 26 [...]

[...]

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

Afdeling 3 Samenstelling en afmetingen van woonentiteiten

Artikel 27 Kamer - kamerwoning

Een kamer kan maar toegelaten worden als ze deel uitmaakt van een kamerwoning.
(besluit van de deputatie 29/05/2008)

De minimum totale vloeroppervlakte van een kamer bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de kamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.

Bij gebrek aan een kookruimte in minstens één kamer, moet de kamerwoning beschikken over een gemeenschappelijke keuken met een minimum vloeroppervlakte van 8 m².

Bij gebrek aan een wc in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder wc, beschikken over één wc.

Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één kamer, moet de kamerwoning per begonnen groep van vier kamers zonder een douche/bad, beschikken over één badkamer of doucheruimte.

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

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

Artikel 28 Studio

De minimum totale 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 m en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de studio dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.

Artikel 29 Appartement en eengezinswoning

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement/eengezinswoning bedraagt 14 m² indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m² indien dat niet zo is.

Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m².

Een appartement/eengezinswoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 6,5 m².

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 m en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonentiteit met een minimale totale vloeroppervlakte van 80m², zoals omschreven in artikel 23, mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij verbouwing of verder opdelen van de meergezinswoningen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de woonentiteit dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte van 80m² overtreft.

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

Afdeling 4 Natuurlijke verlichting - bereikbaarheid

Artikel 30 Natuurlijke verlichting

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.

In een appartement en een eengezinswoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- uitmonden in de open lucht
- voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale 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 totale 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 1/15 van de totale vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een area, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.

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 m boven het maaiveld gelegen zijn.

Artikel 31 Bereikbaarheid van woonentiteiten

Elke woonentiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.

Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats.

Hoofdstuk 3 Parkeerplaatsen

Artikel 32 [...]

[...]

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

Artikel 33 Openbare parkeerplaatsen gelegen binnen de R 40 / N 430

Het is verboden openbare parkeerplaatsen aan te leggen in het gebied dat begrensd wordt door de R 40 / N 430 (R 40 / N 430 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 R 40 / N 430 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

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

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

(integraal ingevoegd bij de derde wijziging, besluit van de deputatie 19/08/2010)

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 36 Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning

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.

Artikel 37 Minimum aantal units

Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt als nieuwbouwproject of als verbouwing of omvorming van een gebouw met hoofdbestemming wonen, moet in totaal minimum 50 units bevatten. 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.

Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt door verbouwing of omvorming van een gebouw met een andere hoofdbestemming dan wonen, moet in totaal minimaal 30 units bevatten.

Artikel 38 Geen menging met wonen

In een gebouw opgericht als, omgevormd tot, of ingericht als grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, is naast deze functie geen woonfunctie toegelaten, met uitzondering van een conciërgewoning indien die noodzakelijk is voor het beheer van de accommodatie.

Afdeling 2 Afmetingen

Artikel 39 Minimale oppervlakte van de units

De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3m² meer.

Artikel 40 **Verplichte menging en gemiddelde oppervlakte per project**

Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.

Per grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet een gemiddelde oppervlakte per unit van minstens 15m² gerealiseerd worden. Dit gemiddelde betreft uitsluitend de oppervlakte van de units zelf, dus exclusief de gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke voorzieningen. Ook mag per unit enkel de oppervlakte die over de noodzakelijke vrije hoogte conform artikel 41 beschikt, in rekening gebracht worden voor de berekening van dit gemiddelde.

Artikel 41 **Minimale vrije hoogte**

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

Afdeling 3 **Individuele en gemeenschappelijke voorzieningen**

Artikel 42 **Minimale voorzieningen van de units**

Iedere unit moet minimaal kunnen beschikken over een toilet, een bad of douche, 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, een gemeenschappelijke fietsenberging en een gemeenschappelijk afvallokaal.

Artikel 43 **Minimale vrije hoogte van de gemeenschappelijke delen**

Bij nieuwbouw en bij verbouwingen waarbij de gewestelijke verordening toegankelijkheid een minimale vrije doorgangshoogte van 2,3m oplegt, mag de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de gemeenschappelijke delen niet lager zijn dan 2,5m. In de andere gevallen geldt voor de gemeenschappelijke voorzieningen een minimale vrije hoogte tussen vloer en plafond van 2,2m, behoudens voor dat deel van de voorziening dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

Artikel 44 **Gemeenschappelijk sanitair**

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 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 badkamer of doucheruimte.

Beide voorzieningen moeten ingeplant worden in de nabijheid van de units waarvoor ze bestemd zijn. Onder de nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.

Beide voorzieningen moeten onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.

Artikel 45 Gemeenschappelijke keuken

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: 1,5m² per unit zonder kookgelegenheid met een minimum van 6m²;
- 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;

Onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.

Artikel 46 Gemeenschappelijke leefruimte

Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet voorzien zijn van één of meerdere gemeenschappelijke leefruimtes. Deze moeten een gezamenlijke totale oppervlakte hebben van minstens 1,5m² per unit met een minimum van 6m².

Artikel 47 Gemeenschappelijke leefkeuken

In afwijking van artikel 45 en 46 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keuken en leefruimte gecombineerd worden.

Deze keukens 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;
- 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;

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid toestaan dat een gemeenschappelijke leefkeuken niet voldoet aan de nabijheidsvereiste, doch elders in het gebouw wordt voorzien. Dit kan echter enkel als dan tegelijk wel in de nabijheid van de units waarvoor de gemeenschappelijke leefkeuken bedoeld is, een gemeenschappelijke kitchenette aanwezig is met een minimale oppervlakte van 6 m².

Onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.

Artikel 48 Gemeenschappelijke fietsenberging

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 1m² per unit bezitten. Als geopteerd wordt voor meerdere bergingen, moet de totale oppervlakte aan deze norm voldoen.

Artikel 49 Gemeenschappelijk afvallokaal

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 vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.

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

Bij een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door een andere initiatiefnemer dan een erkende onderwijsinstelling, die tot stand komt door uitbreiding van een bestaande grote kamerwoning en waarbij aan een aanzienlijk deel van de verblijfsaccommodatie, géén vergunningsplichtige verbouwingen worden uitgevoerd, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van hoofdstuk 4 voor het gedeelte waaraan geen verbouwingen worden uitgevoerd.

Van de bepalingen van artikel 37 kan niet worden afgeweken.

DEEL 4 Aanvraagdossier stedenbouwkundige vergunning

Artikel 51 Aanvraagdossier

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering [...] betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, moet het aanvraagdossier aangevuld worden met de volgende bijkomende documenten of gegevens:

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

- [...]

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

- een begeleidende nota 'geluids- en geurhinder' (artikel 4) bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 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.

- [...]

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

- een aanvraag tot vrijstelling van de verplichting een hemelwaterput te plaatsen (artikel 12 §2) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een hemelwaterput technisch onmogelijk is.

- een aanstiplijst hemelwater (artikel 12 §4) bij een aanvraag tot nieuwbouw, al dan niet na slopen, of tot grondige verbouwing van een gebouw, met uitzondering van eengezinswoningen.

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

- 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 een gezinswoning 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 motievenota waarin de conformiteit wordt aangetoond met de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 van deze verordening. Eventuele afwijgingsverzoeken op die bepalingen, conform de erin voorziene mogelijkheden, worden hier ook opgenomen. In die nota moet de manier waarop de aanvrager de nodige garanties inbouwt dat uitsluitend aan studenten zal worden verhuurd, expliciet en gedetailleerd worden omschreven en aangevuld met stavingsstukken. Daarnaast moet de aanvrager aangeven op welke wijze wordt voorzien in een intensief beheer van de verblijfsaccommodatie (m.b.t. afvalbeheersing, stalling van fietsen, voorkomen van burenhinder, klachtenbehandeling e.d.)

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

Artikel 52 Minimumvereisten van de plannen

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen:

- Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning waarbij een of meerdere bomen worden geveld:
 - moeten de te behouden en de te vellen bomen op het plan worden aangeduid, met vermelding van de boomsoort,
 - moet de stamomtrek van de bomen die worden geveld, gemeten ter hoogte van het maaiveld en op 1 meter hoogte boven het maaiveld, worden vermeld,
 - moet bij de aanvraag een begeleidende nota worden gevoegd met een uiteenzetting van de reden voor het vellen van de bomen.

- Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning 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 voorbehandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).
Indien wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel moeten de ligging en het hoogtepeil van de afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein worden weergegeven.

DEEL 5 Opheffing - inwerkingtreding

Artikel 53 Opheffing - inwerkingtreding

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

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 artikels
1, 23, 29 en 51**

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

De definitie van de te beschermen ééngezinswoning uit artikel 1, de artikels 23 en 29 en de aanstiplijst hemelwater, conform artikel 51, zijn van toepassing op de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die aangetekend worden opgestuurd of die ontvangen worden vanaf de eerste dag van de maand volgend op de publicatie van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de goedkeuring van deze stedenbouwkundige verordening.
(besluit van de deputatie 29/05/2008 en 19/08/2010)

Bijlage 1 [...]

- [...]

(besluit van de deputatie 19/08/2010)

Bijlage 2: Voorbeelddocument 'Aanstiplijst hemelwater'

Hiernaast vindt u een voorbeeld van hoe de eerste pagina van de aanstiplijst hemelwater eruit ziet.

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

Met deze aanstiplijst kunt u nagaan of uw aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwater en aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Deze aanstiplijst

- kunt u downloaden op de website www.gent.be/leven/stedenbouw/bouwen en verbouwen/bestemmingen en voorschriften/verordeningen,
- krijgt u bij het bouwreglement afzonderlijk mee.

Versie 14 augustus 2008

Aanstiplijst hemelwater stad Gent

Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier kunt u nagaan of uw aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Tegelijk kunt u nagaan of uw aanvraag voldoet aan de hiermee verband houdende, soms strengere, bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd bij besluit van 29 mei 2008 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, verder genoemd het 'Algemeen Bouwreglement'.

Wie moet dit formulier invullen?

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

*** De met een * gemerkte rubrieken in onderstaande vragenlijst hebben uitsluitend betrekking op de gewestelijke verordening hemelwater en zijn overgenomen uit de aanstiplijst van het Vlaams Gewest, versie 30 mei 2008.**

Gegevens van het goed

1 Vul hieronder de gegevens in van de plaats waar u de werkzaamheden of handelingen zult uitvoeren.
De kadastrale gegevens vindt u in de aankoopakte van het goed of op het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing.

straat en nummer

postnummer en gemeente

kadastrale gegevens afdeling sectie nummer

Verharde oppervlakte zonder dakoppervlakte *

2 Bestaat de verharde oppervlakte uit doorlatende materialen zoals steenslag, grastegels enzovoort?
 ja nee

3 Behoort de verharde oppervlakte tot het openbaar wegdomein of is het daarvoor bestemd?
 ja nee

4 Kan het hemelwater op natuurlijke wijze naast of onder de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem infiltreren?
Als het hemelwater op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren, wordt het niet opgevangen in goten. De verharding kan een beperkte oppervlakte hebben of in die mate waterdoorlatend zijn, dat het water voldoende in de bodem onder de verharding infiltrereert. Het kan bijvoorbeeld gaan over een smalle weg of over een verharding in waterdoorlatende betonstraatstenen, in combinatie met een waterdoorlatende fundering.

ja nee

5 Wordt het hemelwater door contact met de verharde oppervlakte zo vervuild dat het als afvalwater moet worden beschouwd?
Het hemelwater wordt bijvoorbeeld als afvalwater beschouwd als het op de parkeerplaats van een benzinstation valt.

ja nee

6 Als u één van de vragen 2 tot en met 5 met 'ja' hebt beantwoord, dan valt dat deel van de verharding niet onder de toepassing van de verordening. Duid op de plannen de delen van de verharding aan die niet onder de toepassing van de verordening vallen en geef de reden daarvan op.

7 Vul hieronder de nieuwe of heraangelegde verharde oppervlakte in klinkers in.
Klinkers zijn klassieke betonstraatstenen; het overtollige hemelwater wordt verzameld en afgevoerd.

..... m². Dit is oppervlakte A.

8 Deel oppervlakte A, vermeld in vraag 7, door twee.

..... m². Dit is oppervlakte B.

Contact info

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein Gent-Centrum

Administratief Centrum, vierde verdieping, lokaal 403
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent
Tel.: 09 266 79 50
Fax: 09 266 79 69
E-mail: loketsod.gent@gent.be

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein Drongen

Drongenplein 20
9031 Drongen (Gent)
Tel.: 09 216 77 35
Fax: 09 227 05 18
E-mail: loketsod.drongen@gent.be

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein Gentbrugge/Ledeberg

Braemkasteelstraat 45
9050 Gentbrugge (Gent)
Tel.: 09 268 24 50
Fax: 09 268 24 69
E-mail: loketsod.gentbrugge-ledeberg@gent.be

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein Mariakerke/Wondelgem

Paul van Tieghemlaan 2
9030 Mariakerke (Gent)
Tel.: 09 226 19 87
Fax: 09 236 35 38
E-mail: loketsod.mariakerke-wondelgem@gent.be

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein Oostakker

Oostakkerdorp 3
9041 Oostakker (Gent)
Tel.: 09 255 98 97 algemeen
Tel.: 09 255 98 96 stedenbouwkundige vergunningen
Fax: 09 255 98 95
E-mail: loketsod.oostakker@gent.be

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein Sint-Amandsberg

Antwerpsesteenweg 376
9040 Sint-Amandsberg (Gent)
Tel.: 09 266 86 40
Fax: 09 266 86 59
E-mail: loketsod.sint-amandsberg@gent.be

Loket Stedenbouw en Openbaar Domein Zwijnaarde/Sint-Denijs-Westrem

Dorpsstraat 1
9052 Zwijnaarde (Gent)
Tel.: 09 244 68 70
Fax: 09 220 05 83
E-mail: loketsod.zwijnaarde-sint-denijs-westrem@gent.be

Openingsuren Loketten:

maandag van 8:00 tot 13:00 uur
dinsdag van 8:00 tot 13:00 uur
woensdag van 8:00 tot 13:00 uur en van 14:00 tot 18:00 uur
donderdag van 8:00 tot 13:00 uur
vrijdag van 8:00 tot 13:00 uur
Telefonisch van maandag tot en met vrijdag van 8 tot 13 uur en 14 tot 16 uur