

Wijzigingen naar aanleiding van de komst van de nieuwe gewestelijke hemelwaterverordening

- > Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 2024
- > Bekendgemaakt op de website van de Stad Gent op 26 maart 2024
- > Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 mei 2024

Toepassingsgebied

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

Leeswijzer

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

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

De wijzigingen aan artikels uit de gecoördineerde versie 2023, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in april, staan in het groen aangeduid.

De te schrappen tekst naar aanleiding van de komst van de nieuwe gewestelijke hemelwaterverordening is rood doorstreept.

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

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Toepassingsgebied | 1 |
| Leeswijzer | 1 |
| Deel 3 Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken | 3 |
| Hoofdstuk 1 Definities | 3 |
| Artikel 3.1 Definities | 3 |
| Hoofdstuk 2 Voorschriften met betrekking tot afvalwater en hemelwater | 4 |
| Artikel 3.2 Beperken van verhardingen | 4 |
| Artikel 3.3 Beschermen van waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten | 5 |
| Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater | 6 |
| Artikel 3.5 Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels | 7 |
| Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA) | 8 |
| Artikel 3.7 Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening [...] | 10 |
| Artikel 3.8 Groendak | 10 |
| Hoofdstuk 3 Voorschriften om milieuhinder te beperken | 15 |
| Artikel 3.9 Afvalruimte bij horecazaken | 15 |
| Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen | 16 |
| Artikel 3.11 Afvoerkanalen verbrandingsgassen | 17 |
| Hoofdstuk 4 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag | 17 |
| Artikel 3.12 Bijlagen en extra motivatie | 17 |
| Artikel 3.13 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing | 19 |

Deel 3 Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken

Hoofdstuk 1 Definities

Artikel 3.1 Definities

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

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 3.6 is sprake van het individueel te optimaliseren buitengebied (rode zone) waar het afvalwater individueel moet worden gezuiverd door middel van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA)

Hoofdstuk 2 Voorschriften met betrekking tot afvalwater en hemelwater

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen

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

Bijkomende motivatie:

- *We passen de toelichting aan aan de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (GSV), waarin onder meer een nieuwe definitie opgenomen is voor waterdoorlatende verharding.*
- *Omdat er soms discussie is over wat verharding is, verduidelijken we in de toelichting dat in dit artikel enkel verharding op maaiveldniveau bedoeld wordt, niet elke kunstmatige afdekking van de bodem. Volumies zoals zwembaden, zwembadvisers maar ook overdekte constructies zoals carports, bijgebouwen, enz. worden hier niet onder gevat. Dit betekent niet dat aan dergelijke constructies géén beperkingen kunnen worden gesteld, enkel dat dat niet onder de noemer 'verharding' kan.*
- *Een recent arrest van de RvVB (2122-RvVB-0685-A) maakt duidelijk dat dit artikel op een strengere manier gelezen kan worden (en wordt) dan bedoeld was bij de opmaak ervan. Het was bij opmaak in eerste instantie een sensibiliserend voorschrift dat tegelijk ook toeliet om overmatige verhardingen tegen te gaan en sanctionerend op te treden. De huidige lezing en toepassing geeft het echter een engere invulling en om die reden laten we de woorden 'strikt noodzakelijke' weg. Die woorden zijn destijds overgenomen uit een passage van het vrijstellingsbesluit (mbt de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar een gebouw) en worden nu op zichzelf geïnterpreteerd. Een te enge lezing houdt in se een absoluut verhardingsverbod in, wat niet de finaliteit is van deze bepaling. De beperking tot een minimum (eerste lid van het artikel) in combinatie met de verplichting om zoveel mogelijk waterdoorlatend te verharderen (tweede lid van het artikel), volstaat voor de oorspronkelijke en nog steeds actuele doelstelling van dit artikel, namelijk de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen.*

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

| Voorschrift | Toelichting |
|---|---|
| <p>Dit artikel is van toepassing op de waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten.</p> <p>Het is verboden om</p> <ul style="list-style-type: none"> > 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. | <p>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.</p> |

Overwelvingen of inbuizingen van grachten en waterlopen zijn verboden, tenzij dit voor de aanleg van een openbare weg noodzakelijk is, of tenzij dit de enig mogelijke toegang tot een kadastraal perceel betreft. Per kadastraal perceel wordt slechts één overwelving of inbuizing met een maximumbreedte van 5 meter toegestaan. Op gemotiveerd verzoek van de bouwheer kan de vergunningverlenende overheid afwijken van dit artikel. Het is verboden om afvalwater- of hemelwaterleidingen aan te sluiten op de overwelving of de inbuizing.

Vanuit de bezorgdheid om grachten open te houden wordt de overwelving in lengte beperkt. Enerzijds volstaat een overwelving van een viertal meter (inclusief kopmuren) in de meeste gevallen om de toegankelijkheid van een perceel te verzekeren, anderzijds wordt deze lengte voldoende ruim gehouden en dus op maximaal 5 meter gebracht om het aanpassen van de lengte en kopmuren te vermijden bij eventueel wijzigend gebruik. Evenwel kan in functie van het gebruik (bv. grote parkings), bedrijfsvoering en specifieke bedrijfsvoertuigen (bv. landbouwbedrijven, transport), te beperkte openbare ruimte (bv. smalle rooilijnbreedtes),... het noodzakelijk of wenselijk (bv. vanuit mobiliteitsaspecten) zijn om meerdere of bredere overwelvingen te voorzien.

Een vraag tot afwijking is door de bouwheer te motiveren. De toegestane lengte wordt bepaald door middel van simulaties door de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen met de lokaal van toepassing zijnde parameters voor de rijbewegingen.

Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater

| Voorschrift | Toelichting |
|--|---|
| | Dit artikel verplicht de plaatsing van een gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater, en regelt de wijze waarop deze stelsels moeten afvoeren naar het openbaar domein. |
| <p>§1 Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel</p> <p>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.</p> | <p>Bij geplande werken gaan we na of een aanpassing naar een gescheiden afvoerstelsel mogelijk is onder redelijke en aanvaardbare omstandigheden. We houden daarbij rekening met:</p> <ul style="list-style-type: none"> > de aard en omvang van de werken > de ligging van bestaande en nieuwe leidingen > de situering van bestaand en nieuw sanitair > de typologie en indeling van de bestaande en nieuwe gebouwen > het vermijden van toekomstige aanpassingen voor scheiding/afkoppeling binnen de vernieuwde delen |
| <p>§2 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater</p> | |

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

§3 Lozingspunt van het afvoerstelsel voor hemelwater

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Het gebruik van een waterspuwer is verboden indien het afgevoerde water rechtstreeks op de openbare weg geloosd wordt. Een uitzondering is mogelijk als het gaat om een noodoverloop.

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

Artikel 3.5 Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels

| Voorschrift | Toelichting |
|--|--|
| | Deze bepalingen zijn afgestemd op het riolaansluitingsreglement van Farys, beheerder van de openbare riolering in Gent. |
| Per onroerend goed wordt voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater. | Met het begrip 'onroerend goed' wordt in dit artikel bedoeld een aansluitend en samenhangend geheel van bouwwerken of gebouwen, en dit ongeacht de perceelsconfiguratie. |

De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150 millimeter (voor gres buizen) of 160 millimeter (voor kunststofbuizen).

Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of –putjes aanwezig zijn, dient de bouwheer het dieptepeil en de ligging van het private rioolstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein aan te vragen bij de rioolbeheerder.

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

Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden.

In de mate dat de afvoer voor hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40 centimeter en maximaal 60 centimeter bedragen.

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

De ligging, diepte en diameter van het hoofdriool kunnen altijd opgegeven worden door de rioolbeheerder Farys. Voor het aansluitingspeil van de huisaansluiting is rekening te houden met het hoogteverlies te wijten aan hulpstukken (moffen, bochten) en met het feit dat een rioleringsaansluiting op de bovenzijde van de riolering uitgevoerd wordt. De aanwezigheid van ondergrondse constructies, nutsleidingen, ... maken het soms noodzakelijk de huisaansluiting op andere peilen (veelal nog hoger) te voorzien. Om zekerheid te hebben over het effectief mogelijke aansluitingsniveau wordt de huisaansluiting aangevraagd en uitgevoerd vóór de aanleg van het private net. Enkel op die wijze kunnen aanpassingen aan reeds uitgevoerde delen van het private stelsel vermeden worden. De ligging, diepte en diameter van (bestaande) huisaansluitingen is niet altijd gekend door de rioolbeheerder Farys, indien ongekend wordt eveneens de huisaansluiting aangevraagd en uitgevoerd vóór de aanleg van het private net.

Deze afwijkingsbepaling wordt ingeschreven om bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen indien nodig bijkomende voorwaarden te kunnen opleggen, of uitsluitel te geven mochten bovenstaande bepalingen onderling tegenstrijdig blijken te zijn op een bepaalde site.

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

Voorschrift

Toelichting

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

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.

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

De plaatsing van een septische put wordt vanuit rioleringstechnisch oogpunt gevraagd. Door het systematisch scheiden en afkoppelen alsook systematischer gebruik van regenwaterputten wordt het zelfreinigend vermogen van de bestaande stelsels ontoereikend met gevaar op aanslibbing en verminderde capaciteit. Ook nieuwe stelsels met voldoende helling waarin het zelfreinigend vermogen verzekerd is wateren overwegend af in stelsels met onvoldoende zelfreinigend vermogen. Dit geeft risico's naar wateroverlast en brengt ruimingskosten met zich mee.

Een septische put wordt opgelegd als de bestaande stelsels en ruimtes dit toelaten, en/of de aard van de (ver)bouwwerken dit toelaten. De indeling en configuratie van de woning, inclusief de lokalisatie van oude/nieuwe leidingen en oud/nieuw sanitair spelen een rol bij de evaluatie. Zie ook de toelichting bij artikel 3.4§1.

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.

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>.

dat niet opgenomen is in één van de op het zoneringsplan aangeduide zuiveringszones.

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

In gebieden die nog niet zijn opgenomen in één van de op het zoneringsplan aangeduide zones worden door de stad Gent en Farys systematisch waterhuishoudingsstudies opgemaakt die een uitspraak zullen doen of er collectief dan wel individueel moet gezuiverd worden. Deze studies zullen als insteek dienen voor de zesjaarlijkse herziening van de zoneringsplannen. Over de meest actuele stand van zaken in de niet-ingekeurde gebieden kan navraag gedaan worden bij Farys of de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent. Die actuele situatie kan een afwijking van deze bepalingen verantwoorden.

Artikel 3.7 ~~Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening [...]~~

Bijkomende motivatie schrapping:

- *De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (GSV) is intussen gewijzigd. Die wijziging houdt een belangrijke verstrenging in ten opzichte van de vorige versie. Ze is nu ook van toepassing op verbouwingen, de ondergrens van 40m² is verlaten, het minimale volume van een hemelwaterput wordt afgestemd op de aangesloten dakoppervlakte enz. Die belangrijke verstrengingen maken artikel 3.7 overbodig. De in dat artikel vervatte doelstellingen worden immers ook gerealiseerd met de aangepaste GSV van 2023.*

Artikel 3.8 Groendak

| Voorschrift | Toelichting |
|---|--|
| <p>Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak is een dak dat zo gebouwd is dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten moet een buffervolume voorzien is hebben van minimaal 35 liter per m².</p> | <p>Met nieuwe dakoppervlakte bedoelen we de daken op een nieuwe of herbouwde constructie, of op de uitbreiding bij een verbouwing. Het gaat niet om de heraanleg van een dak op een bestaande constructie. Voor heel kleine daken is het niet verplicht om een groendak te plaatsen door een minimumoppervlakte van 6m² op te nemen.</p> <p>Een groendak is in de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 als volgt gedefinieerd: <i>een dak waar het water wordt opgeslagen onder of in de afwerkingslaag en waarbij de afwerkingslaag uit een vegetatielaag bestaat.</i> Deze definitie bevat geen minimaal buffervolume. Een buffervolume van 35 liter per m² is een – voor de Stad Gent – aanvaardbare extra daklast, is voldoende voor de positieve effecten van groendaken op de afvoer van hemelwater en op het hitte-eilandeffect, en voor de effectieve begroeiing met planten. Wil men zo'n groendak ook in rekening kunnen brengen bij het bepalen van de minimale afmetingen van de infiltratievoorziening in uitvoering van de</p> |

Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

~~Deze verplichting geldt niet voor eengezinswoningen met een dakoppervlakte tot en met 100 m² die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater. Eengezinswoningen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² en alle andere gebouwen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond in de aanstiplijst hemelwater. Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken en bij een verbouwing ook de bestaande platte daken van een gebouw en pas nadien aan de nieuwe daken met een hellingsgraad tot 15 graden.~~

Voor gebouwen en constructies andere dan woongebouwen geldt de verplichting tot plaatsing van een groendak slechts in verhouding tot de mogelijkheden van hergebruik van hemelwater. Dakgedeelten waarvoor aangetoond wordt dat ze instaan voor opvang en nuttig hergebruik van het hemelwater, zijn vrijgesteld van de verplichting tot aanleg van een groendak.

De oppervlakte die kan instaan voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater wordt eerst toegewezen aan andere daken die verplicht aangesloten worden op de hemelwaterput vanuit de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023. Het resterende deel kan toegekend worden aan de nieuwe platte daken.

gewestelijke hemelwaterverordening van 2023, dan is een buffercapaciteit van 50 liter per m² nodig.

De gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 verplicht een of meerdere hemelwaterputten bij woongebouwen. Het minimale volume van de put is daarbij afgestemd op de horizontale dakoppervlakte. Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet, de plaats waar de wasmachine gepland is en naar de tuin indien aanwezig. Voor de dakoppervlakte van woongebouwen die aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, kunnen we ervan uitgaan dat deze oppervlakte instaat voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater en is geen groendak nodig. Is er geen aansluiting op een hemelwaterput, bijvoorbeeld omdat de plaatsing daarvan technisch niet mogelijk of te moeilijk is, dan geldt de groendakplicht.

In tegenstelling tot bij bedrijven waarbij het energieverbruik overdag aanzienlijk hoger ligt, is de dakoppervlakte die ingenomen wordt door energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren, bij woningen niet vrijgesteld.

Die systemen zijn mogelijk te combineren met een groendak, alsook met die daken die aangesloten zijn op een hemelwaterput. Zonnepanelen en groendaken kunnen elkaar positief beïnvloeden.

Voor constructies en gebouwen andere dan woongebouwen geldt volgens de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 de verplichting om één of meerdere hemelwaterputten te voorzien, afgestemd op de horizontale dakoppervlakte, ook, tenzij de aanvrager aantoont dat er geen gebruiksmogelijkheden voor het opvangen hemelwater zijn. Als aangetoond wordt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume volgens de dakoppervlakte, is het plaatsen van een kleinere put toegestaan. In dit geval staat niet alle dakoppervlakte in functie van opvang en nuttig hergebruik van hemelwater.

Het is volgens de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023 ook mogelijk om het vastgelegde volume volgens de dakoppervlakte effectief te plaatsen, ook als er minder gebruik van het hemelwater is. Ook in dit geval staat niet alle dakoppervlakte in functie van opvang en nuttig hergebruik van hemelwater.

In zo'n geval wordt de put nauwelijks geleedigd en verliest die zijn bufferende werking. Om die reden moet nieuwe platte dakoppervlakte, waarvoor niet aangetoond wordt dat ze instaat voor opvang en

Luifels, veranda's, dakterrassen en dakvlakken in glas of andere doorzichtige materialen, komen niet in aanmerking om aangelegd te worden als groendak ~~en moeten buiten beschouwing gelaten worden bij de toepassing van dit artikel.~~

nuttig hergebruik van hemelwater, aangelegd worden als groendak, met een bufferende werking van minimaal 35 l/m².

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

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

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

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

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

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

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

Verticale uitbreidingen binnen de bestaande footprint van het gebouw (bv. een extra verdieping op een bestaand gebouw, verhoging van een bestaande verdieping...), zijn vrijgesteld van de groendakplicht. De fundering en draagconstructie moeten afgestemd kunnen worden op het groendak.

~~Overdekte constructies tot 40 m² en gebouwen en (delen van) constructies~~ Nieuwe dakoppervlakte waarvan het

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

hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert, is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

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

1° voor die dakoppervlakte die ingenomen wordt door energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren. Dit enkel onder de voorwaarde dat eerst alle andere dakoppervlakte binnen de aanvraag die buiten de toepassing van de groendakverplichting valt, daartoe maximaal wordt benut.

2° voor dakdelen boven transformatoren

3° silo's

4° daken van bedrijfsgebouwen of gemeenschapsvoorzieningen met grote overspanningen en groter dan

Zoals hiervoor bepaald, zijn gebouwen en constructies andere dan woongebouwen slechts vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond. Deze paragraaf bepaalt extra uitzonderingen voor bedrijfsgebouwen, -constructies en gemeenschapsvoorzieningen. Daarbij moet de aanvrager in de vergunningsaanvraag aantonen op welke (delen van) daken en dakoppervlaktes hij gebruik wil maken van de uitzonderingen. Dit kan met het groendakformulier dat de Stad ter beschikking stelt.

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

Daarom krijgen bedrijven een uitzondering op de verplichte aanleg van groendaken, voor die dakdelen die ze optimaal inzetten voor energieopwekking. Wel moeten eerst de andere daken in de aanvraag die geschikt zijn voor energieopwekkende systemen (schuine daken die noord georiënteerd zijn worden buiten beschouwing gelaten) daarvoor ingezet alvorens van deze uitzondering gebruik te kunnen maken. Het is ook wenselijk om het potentieel van andere bestaande daken op het perceel daarvoor ook te benutten.

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

De vorm en constructie van silo's en silogebouwen zijn niet geschikt voor groendaken. De windbelasting (druk- en zuigkracht) op grote hoogte maakt het bijvoorbeeld zeer moeilijk een groendak te plaatsen op deze constructies.

Algemeen zijn de stijfheid of doorbuigingen het meest doorslaggevend in het stabiliteitsontwerp bij grote constructies. Ze worden voornamelijk beïnvloed door de overspanning van de constructie en

3.000 m², op voorwaarde dat deze daken ingezet worden voor zonnepanelen of - collectoren

in mindere mate door het gewicht ervan of de belasting die de constructie moet kunnen dragen. Voor bepaalde gebouwen of constructies zijn grote overspanningen echter functioneel noodzakelijk bv. productiehallen en opslagloodsen, of cultuur- of sportruimtes. Door een minimumgrens van 3.000 m² op de oppervlakte vast te leggen worden deze gebouwen met grote overspanningen vrijgesteld van een groendak, op voorwaarde dat de dakoppervlakte minstens gedeeltelijk wordt benut voor PV-panelen. Het bedrijf kan hier kiezen voor een installatie die kosten-baten het meest gunstige is, ook al wordt daarmee niet de volledige dakoppervlakte benut.

Anders dan bij uitzondering 1° is het ook niet nodig om eerst de schuine daken daarvoor in te zetten.

Bij een bedrijfsverzamelgebouw kijken we naar de dakoppervlakte per bedrijfsunit. Als die kleiner is dan 3.000 m² geldt de groendakverplichting op dit dakdeel wel.

Kantoorgebouwen of de dakoppervlakte boven het kantoorgedeelte komen niet in aanmerking voor deze vrijstelling omdat de nood aan grote overspanningen hier niet aanwezig is. Deze daken moeten een groendak krijgen **wanneer ze niet instaan voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater.**

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid ook voor andere functies en/of om andere redenen dan hierboven vermelde uitzonderingen een afwijking toestaan.

De aanvrager kan een afwijking gemotiveerd aanvragen om een technische of juridische reden, andere dan voornoemde, waardoor het niet mogelijk is om aan de verplichting te voldoen. Dit kan ook voor andere functies dan bedrijfsgebouwen en gemeenschapsvoorzieningen. Ook tijdelijke of prefabconstructies waarbij geen infiltratie mogelijk is, kunnen mits motivatie gebruik maken van deze afwijkingsbepaling.

Louter financiële redenen kunnen niet als motivatie ingebracht worden. Er is immers al een uitzondering voorzien voor de grote daken van bedrijfsgebouwen en gemeenschapsvoorzieningen omwille van de potentiële grote meerprijs op de constructie bij deze projecten.

Deze afwijkingsbepaling is een mogelijkheid en geen recht. De afwijking kan pas toegestaan worden als de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de motivering tot afwijking gegrond is.

Bijkomende motivatie wijziging :

- *We passen ook dit artikel aan naar aanleiding van de nieuwe GSV hemelwater van 2023. Er is geen samenhang meer met artikel 3.7 nu de verplichtingen rond hemelwaterputten afdoende geregeld zijn in de GSV. Inhoudelijk behouden we de groendakverplichting voor platte daken die niet ingezet worden voor opvang en hergebruik van hemelwater, net als vandaag. We maken daarbij een onderscheid tussen woongebouwen en niet-woongebouwen omwille van het grote verschil in hergebruikmogelijkheden en het onderscheid dat de GSV maakt. Omdat te grote hemelwaterputten zonder voldoende hergebruiksmogelijkheden niet*

zinnig zijn, behouden we als Stad de koppeling van de groendakverplichting aan het aangetoond nuttig gebruik van hemelwater. Op die manier stimuleren we hergebruik én zetten we daken die niet nuttig zijn voor opvang met hergebruik in voor andere klimaatambities zoals het milderen van het hitte-eilandeffect en inzet voor hernieuwbare energie. Ook de toelichting vullen we waar nodig aan als verduidelijking naar aanleiding van de nieuwe bepalingen uit de GSV. Voor de leesbaarheid laten we de geschrapte tekst weg uit de toelichting.

- *De ondergrens van 40m² is in de nieuwe GSV verlaten en we laten die dus ook vallen in dit artikel. We voegen wel een ondergrens van 6m² toe voor de groendakplicht zodat heel kleine daken niet gevat worden. Deze ondergrens stemt overeen met de minimumoppervlakte groendak om in aanmerking te komen voor een stedelijke subsidie.*
- *De uitzonderingsbepalingen voor de groendakverplichting zoals opgenomen in de wijziging die de gemeenteraad definitief vaststelde in april 2023, blijven integraal behouden. We passen enkel tekstueel hier en daar de tekst aan nav de schrapping van artikel 3.7 en de aanpassing aan de GSV.*
- *Een aanvrager kan het nuttig gebruik motiveren in zijn aanvraag. Dit kan aan de hand van een groendakformulier dat we ter beschikking stellen. Dat wordt een informatieve bijlage bij het ABR, geen verordenend stuk.*

Hoofdstuk 3 Voorschriften om milieuhinder te beperken

Artikel 3.9 Afvalruimte bij horecazaken

| Voorschrift | Toelichting |
|--|---|
| <p>Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval.</p> <p>Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn.</p> <p>Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.</p> | <p>Door een ruimte voor afvalstockage, al dan niet in de openlucht, te verplichten bij nieuwe horecazaken of horecazaken die uitbreiden in oppervlakte, voorkomen we dat deze zaken hun afval bewaren op het openbaar domein.</p> |

Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen

| Voorschrift | Toelichting |
|---|--|
| <p>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.</p> <p>De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.</p> <p>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.</p> <p>De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.</p> <p>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.</p> | <p>Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van lucht of dampen die voortkomen uit het bedrijfsmatig bereiden van eetwaren.</p> |

Artikel 3.11 Afvoerkanalen verbrandingsgassen

| Voorschrift | Toelichting |
|--|--|
| <p>Verbrandingsgassen van een open haard of verwarmings-toestellen moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht.</p> <p>De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.</p> <p>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.</p> | <p>Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van verbrandingsgassen afkomstig van een open haard met of zonder inbouw cassette. Deze verwarmingstoestellen hebben immers een afvoer die rook-, roet- of geurhinder kunnen genereren.</p> |
| <p>Deze bepalingen gelden niet voor gasgestookte verwarmingstoestellen van het type C.</p> | <p>Deze gasgestookte toestellen van het type C behoeven eigenlijk geen afvoer kanaal (schouw) en hoeven dan ook niet aan deze bepalingen te voldoen. Het gaat bijvoorbeeld om gasgestookte condensatieketels en gevelkachels.</p> |

Hoofdstuk 4 Bijlagen en info toe te voegen aan een vergunningsaanvraag**Artikel 3.12 Bijlagen en extra motivatie**

| Voorschrift | Toelichting |
|-------------|-------------|
|-------------|-------------|

Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, moet het aanvraagdossier aangevuld worden met de volgende bijkomende documenten of gegevens:

- > een begeleidende nota “geluids- en geurhinder” bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen die een horecazaak tot voorwerp heeft. In de begeleidende nota moet aangegeven worden welke maatregelen de bouwheer voorziet om geluidshinder en reukhinder voor de omwonenden te voorkomen of te beperken. Ook de overeenstemming met artikel 3.9 en 3.10 wordt hierin aangetoond.
- > een aanvraag tot vrijstelling van de verplichtingen inzake de plaatsing van afvoerkanalen (artikel 3.10 en 3.11) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen de plaatsing volgens de regelgeving niet mogelijk is.
- > een aanvraag tot vrijstelling van de verplichting een septische put te plaatsen (artikel 3.6) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een septische put technisch onmogelijk is.
- ~~> een aanvraag tot vrijstelling van de verplichting een hemelwaterput te plaatsen (artikel 3.7) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een hemelwaterput technisch niet mogelijk of te moeilijk is.~~
- > een ~~aanstiplijst hemelwater~~groendakformulier (artikel 3.8) bij een aanvraag tot nieuwbouw, herbouw of grondige verbouwing van een gebouw, of andere

constructie met een andere functie dan wonen. In dat formulier of een vergelijkbare motiveringsnota wordt aangetoond hoe aan deze bepalingen wordt voldaan en worden eventuele vrijstellings- of afwijkingsaanvragen gemotiveerd.

Bijkomende motivatie wijziging :

- Met de wijziging van het ABR vanuit het thema openbaar domein, namen we met het nieuwe artikel 3.9 ook een verplichte afvalberging voor horecazaken op. Door een vergetelheid werd dit echter niet toegevoegd aan de verplichte inhoud van de nota geluids- en geurhinder. Dat vullen we nu aan. Inhoudelijk wijzigt dit niets aan de verordenende voorschriften.
- Naar aanleiding van de nieuwe GSV hemelwater van 2023 passen we ook dit artikel aan. We vervangen de aanstijpelt hemelwater door een digitaal groendakformulier dat de Stad ter beschikking stelt. Dat groendakformulier is een hulpmiddel voor het berekenen van het 'aangetoond nuttig gebruik' en de manier waarop dat aan bestaande of nieuwe daken wordt toegekend. Op die manier kunnen we bepalen of een groendak verplicht is in toepassing van artikel 3.8. We leggen het gebruik van het groendakformulier niet verordenend vastgelegd. Een vergelijkbare eigen motivatienota waarin de aanvrager de overeenstemming met dit artikel aantoont, is ook goed.

Artikel 3.13 Extra informatie op de plannen in functie van de toetsing

| Voorschrift | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 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 hoogstepeil van de afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein worden weergegeven.

[BIJLAGE 1 — Voorbeelddocument Aanstiplijst hemelwater](#)

BIJLAGEN

[Bijlage 1: Voorbeelddocument Aanstiplijst hemelwater](#)

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

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

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

Deze aanstiplijsten kunt u downloaden op de website www.gent.be/bouwreglement