

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater

Aanleiding en doel van de wijziging

De Vlaamse regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd.

Conform artikel 15 van deze verordening is de gemeenteraad verplicht de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in overeenstemming te brengen met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV).

De GSV is een aanzienlijke verstrenging van de tot dan toe geldende regelgeving uit 2004 en sluit op een aantal vlakken aan bij de principes die in Gent werden doorvertaald in de wijziging van het algemeen bouwreglement (ABR) van 2012. Een deel van de hierin opgenomen bepalingen komen dan ook te vervallen en vragen geen verfijning meer in een lokale, Gentse stedenbouwkundige verordening.

Een aantal lokale klemtonen, vervat in het huidige ABR, wensen we als stad echter toch te behouden. Hiervoor is het behoud van een aantal verordenende bepalingen met betrekking tot hemelwater in het Gentse Algemeen Bouwreglement aangewezen.

Welke lokale klemtonen?

1. Behoud van de verplichte plaatsing van een hemelwaterput ook bij (grondige) verbouwingen van gelijkvloers of kelder waarbij het afvoerstelsel kan worden aangepast

De gewestelijke verordening geldt enkel voor nieuwbouw of herbouw van gebouwen en andere constructies, al dan niet grondige verbouwingen zijn er niet door gevat. In Gent bestaat echter al sinds 2004 een verplichting om ook bij grondige verbouwingen van gelijkvloers of kelder een hemelwaterput met hergebruik te moeten voorzien. Het is dan ook wenselijk deze troef te behouden en mensen ook bij verbouwingen te stimuleren om maatregelen te nemen die een duurzaam omgaan met water tot doel hebben en zo op langere termijn ook het bestaande patrimonium beter te laten voldoen aan de duurzaamheidsprincipes vanuit de ladder van Lansink.

De afwijkingsbepaling die vandaag is voorzien om de vergunningverlenende overheid toe te laten de bouwheer vrij te stellen van deze verplichting als het technisch niet mogelijk of te moeilijk is een hemelwaterput te plaatsen, wordt ook behouden. Voor de dimensionering van de hemelwaterput moet, net als vandaag, slechts de helft van de dakoppervlakte in rekening worden gebracht bij verbouwingen.

2. Ondergrens voor toepassing van de verplichtingen inzake hemelwaterput altijd 40m² in plaats van 40m² voor eengezinswoningen en 100m² voor alle andere gebouwen en constructies

De gewestelijke verordening hanteert een algemene ondergrens van 40m² in haar toepassingsgebied. Zonder duidelijke motivatie wordt die ondergrens in de verordenende bepalingen zelf voor alle gebouwen en constructies - met uitzondering van eengezinswoningen - opgetrokken naar 100m². Door de ondergrens algemeen op 40m² te brengen, worden alle gebouwen en constructies op dezelfde manier beoordeeld en worden eengezinswoningen niet strenger behandeld dan andere woongebouwen.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Welke lokale klemtonen? (vervolg)

3. behoud van de verplichting om een **groendak** aan te leggen indien geen hemelwaterput wordt voorzien en/of als minder hergebruik wordt voorzien dan mogelijk

Met de wijziging van 2012 werd de plaatsing van een groendak verplicht daar waar platte daken onvoldoende ingezet werden voor nuttig hergebruik van hemelwater. Deze verplichting vloeide voort vanuit de ambitie om meer water vast te houden en vertraagd af te voeren en zo de globale waterhuishouding positief te beïnvloeden. Daarnaast hebben groendaken ook andere positieve effecten inzake duurzaamheid (vermindering hitte-eiland-effect, positief effect op levensduur daken, betere isolatie daken,...). Wie onvoldoende nuttig gebruik kon aantonen, werd daarom verplicht om alle daken met een helling tot 15° van een groendak te voorzien. Voor activiteiten en constructies waar weinig of geen hergebruik van hemelwater mogelijk is, betekende deze verplichting in bepaalde gevallen een zeer belangrijke meerkost in de bouwwerken. Vooral bij grote bedrijfsgebouwen waar omwille van andere wetgeving (vb. hygiëne) of omwille van de aard van het gebruik (vb. zuiver opslag) geen hergebruik mogelijk was, woog die meerkost zeer zwaar door. Daarom kwam de vraag vanuit VOKA om deze bepaling bij te sturen.

Voor activiteiten waar hergebruik wél mogelijk is, willen we opvang en hergebruik nog steeds maximaal stimuleren. De gewestelijke verordening beperkt het volume van de te plaatsen hemelwaterput en zet vooral in op infiltratie. Daar waar meer hergebruik mogelijk is dan volgens de gewestelijke verordening verplicht, willen we de keuze laten tussen een grotere hemelwaterput met hergebruik en een groendak. Om dit mogelijk te maken moet het huidige artikel 13bis van het ABR worden herschreven.

Bedrijfsgebouwen –en constructies voor activiteiten en functies die weinig of geen hergebruik kunnen voorzien, zullen niet langer verplicht worden om aanvullend op de verplichtingen vanuit de gewestelijke verordening ook een groendak te voorzien. Dit is een belangrijke versoepeling ten opzichte van het nu geldende ABR.

4. Afvalwater en afvoerstelsels

De in de artikels 9 tot en met 11 opgenomen bepalingen inzake afvalwater en afvoerstelsels zijn detailleringen of aanvullingen op de (beperkte) bepalingen die hieromtrent in de gewestelijke verordening zijn opgenomen. Het zijn lokale voorschriften die bij de wijziging van 2012 werden geactualiseerd en behouden blijven.

Artikel 12 heeft tot doel onnodige verhardingen te voorkomen en het gebruik van waterdoorlatende materialen te stimuleren. De GSV voorziet geen expliciete beperking van verhardingen, wel vrijstelling voor waterdoorlatende verhardingen. Beide bepalingen zijn complementair en artikel 12 blijft dus ook behouden. Aangezien geen lokale voorschriften meer voorzien worden inzake infiltreren en bufferen, wordt de verwijzing naar artikel 14 wel geschrapt.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Algemene info mbt layout gewijzigde en nieuwe artikels

Onderstaand overzicht omvat een gecoördineerde versie van de wijzigingen met per onderdeel een toelichting bij de wijziging of nieuwe bepaling.

Volgende layout-opties zijn hierbij gehanteerd:

- Voor de leesbaarheid zijn titels steeds in vet aangeduid, gewijzigde tekst binnen die titels werd grijs gemarkeerd
 - Gewijzigde tekst in de artikels is in vet aangeduid
 - De toelichting is *cursief* gedrukt
-

Wijziging artikel 1 Definities

Volgende definities uit artikel 1 worden opgeheven:

- Waterdoorlatende verharding
 - Grijs water
 - Grijswaterrecuperatiesysteem
 - Verharding of daken met natuurlijke infiltratie
 - Dakoppervlakte
 - Gentse infiltratiekaart
 - Infiltratievoorziening
 - Buffervoorziening
-

Deel 3 Stedenbouwkundige voorschriften

Hoofdstuk 1 Gebouwen, verhardingen en andere constructies

Afdeling 3 AFVALWATER EN HEMELWATER

Wijziging artikel 12

Artikel 12 Beperken van verhardingen

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. [...]

Toelichting: Aangezien het artikel met betrekking tot infiltreren en bufferen opgeheven wordt, moet de verwijzing die in artikel 12 voorzien was, ook worden verwijderd. Inhoudelijk verandert dit artikel niet: waterdoorlatende verharding moet ook volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Herwerking artikel 13 Hemelwaterput

Artikel 13 **Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening**

Ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen aan een bestaand gebouw, waarvan de oppervlakte groter dan 40 m² is.

Toelichting: Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater - kortweg de gewestelijke hemelwaterverordening - is slechts van toepassing voor nieuwbouw en herbouw, verbouwingen worden niet gevat. In Gent is reeds bij de opmaak van het algemeen bouwreglement in 2004 de beleidskeuze gemaakt om ook bij grondige verbouwingen (aan gelijkvloerse en/of kelderverdieping) een hemelwaterput met hergebruik te verplichten en zo ook bij het bestaand patrimonium maatregelen inzake duurzaam waterbeleid te stimuleren. Deze bepaling wordt op deze manier als aanvulling op de gewestelijke verordening behouden. Verbouwingen van (bij)gebouwen tot 40m² worden vrijgesteld. Voor de duidelijkheid wordt toegevoegd dat ook verbouwingen met uitbreiding, waarbij de totale oppervlakte minstens 40m² bedraagt, onder de noemer van 'verbouwing' gevat worden.

Ter aanvulling van artikel 9 §1, lid 2 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen (andere dan eengezinswoningen) groter dan 40 m² en kleiner dan 100 m².

Toelichting: de gewestelijke verordening trekt de in haar toepassingsgebied opgenomen ondergrens van 40m², voor alle gebouwen en constructies andere dan eengezinswoningen, op tot 100m². Dit betekent dat eengezinswoningen aan strengere eisen moeten voldoen dan bijvoorbeeld meergezinswoningen. De ondergrens van 40m² is redelijk, ook voor andere gebouwen en constructies. Zowel vanuit redelijkheid en gelijkheid in behandeling als vanuit duurzaam omgaan met water wordt die ondergrens veralgemeend.

Voor toepassing van artikel 9 van de gewestelijke hemelwaterverordening gelden volgende volumes voor de hemelwaterput:

- Het volume van de hemelwaterput bedraagt bij een eengezinswoning minimum 5.000 liter.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Herwerking artikel 13 Hemelwaterput (vervolg)

- Het volume van de hemelwaterput bedraagt in alle andere gevallen 50 liter per vierkante meter in rekening te brengen dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd kan worden aangetoond dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn. Bij nieuwbouw en herbouw wordt de volledige dakoppervlakte in rekening gebracht. Bij verbouwingen (al dan niet met uitbreiding) wordt slechts de helft van de totale dakoppervlakte in rekening gebracht.

Toelichting: het uitbreiden van het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening met verbouwingen, impliceert dat ook hiervoor normen moeten worden opgenomen inzake dimensionering. De principes die reeds in het ABR waren opgenomen, blijven hierbij behouden: bij verbouwingen moet slechts de helft van de dakoppervlakte in rekening worden gebracht voor de dimensionering van de hemelwaterput, bij nieuwbouw en herbouw de volledige dakoppervlakte. Voor de leesbaarheid van dit bouwreglement worden de volumes vermeld in artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening letterlijk overgenomen en wordt de regeling tegelijk aangevuld voor verbouwingen. Voor de eenvoud wordt de minimale inhoud voor eengezinswoningen uit de gewestelijke verordening ook gehanteerd bij verbouwingen.
Het nuttig hergebruik omvat idealiter twee maal het maximale maandverbruik dat nuttig kan aangewend worden.

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

Toelichting: de gewestelijke verordening voorziet in artikel 13 een bepaling die de vergunningverlenende overheid toelaat om in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toe te staan als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden voor hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is. Bij nieuwbouw en herbouw kan dus van deze afwijkingmogelijkheid gebruik gemaakt worden indien nodig. Om ook bij verbouwingen te kunnen afwijken omwille van dezelfde redenen, wordt de bestaande afwijkingbepaling uit het ABR behouden en aangepast.

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

Toelichting: deze verplichting is identiek aan die uit de gewestelijke verordening voor nieuwbouw en herbouw en wordt toegevoegd in functie van verbouwingen.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Aanpassing en hernummering artikel 13bis Groendak

Artikel 14 Groendak

Bij nieuwbouw, **herbouw** en bij verbouwing (**al dan niet met uitbreiding**) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° aangelegd worden met een groendak.

Toelichting: Voor de duidelijkheid wordt toegevoegd dat ook verbouwingen met uitbreiding onder de noemer van 'verbouwing' gevat worden. Tegelijkertijd wordt de terminologie aangepast aan de terminologie van de gewestelijke verordening, zodat wij spreken over herbouw i.p.v. over nieuwbouw na slopen.

Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per vierkante meter.

Toelichting: Aangezien een groendak gedefinieerd is in de gewestelijke verordening en die definitie volstaat, worden de bepalingen inzake opbouw, samenstelling en waterbergend vermogen uit het algemeen bouwreglement opgeheven en vervangen door de definitie uit de gewestelijke verordening, mits schrapping van het woord 'plat' aangezien het in Gent om daken met een helling tot 15° gaat.

Overdekte constructies tot 40m² en gebouwen en (delen van) constructies waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert, worden vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Toelichting: naar analogie met de uitsluiting uit het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening zoals omschreven in artikel 3 en 4 ervan, worden dit soort constructies ook vrijgesteld van de groendakverplichting. Verbouwingen met uitbreiding worden echter wel gevat en krijgen de keuze tussen een hemelwaterput met hergebruik en een groendak.

Deze verplichting geldt niet voor **eengezinswoningen** met een totale dakoppervlakte tot en met 100m², die aangesloten zijn op een hemelwaterput met hergebruik van hemelwater.

Toelichting: Eengezinswoningen zijn verplicht uit te rusten met een hemelwaterput van minstens 5.000l, wat overeenstemt met een aangesloten dakoppervlakte van 100m². Voor die dakoppervlakte is dus geen groendak nodig, tenzij geen hemelwaterput met hergebruik wordt voorzien.

Eengezinswoningen met een totale dakoppervlakte groter dan 100m² 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 aanstijpt hemelwater [...]. Het nuttig gebruik wordt eerst toegerekend aan de schuine daken van een gebouw, en pas nadien aan de daken met een hellingsgraad tot 15°.

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Aanpassing en hernummering artikel 13bis Groendak (vervolg)

Toelichting: De gewestelijke verordening beperkt de verplichte hemelwaterput tot 10.000 liter bij andere gebouwen dan eengezinswoningen. Op vrijwillige basis en mits motivatie, kan een grotere hemelwaterput worden toegestaan. (Voor eengezinswoningen is volgens de gewestelijke verordening steeds een grotere hemelwaterput toegelaten.) Voor activiteiten waarbij hemelwaterhergebruik goed mogelijk is, wordt in Gent de keuze gelaten tussen meer hergebruik (met een hemelwaterput die qua dimensionering afgestemd is op de feitelijke dakoppervlakte én de hergebruikmogelijkheden) en het plaatsen van een groendak. Beide voorzieningen houden immers meer water vast aan de bron, één van de belangrijke basisdoelstellingen vanuit integraal waterbeleid. Voorbeelden van activiteiten waarbij hemelwaterhergebruik goed mogelijk is, zijn:

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

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

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

Vervolg op volgende pagina

Wijziging ABR deel Hemelwater naar aanleiding van wijziging gewestelijke verordening hemelwater, Vervolg

Deel 4 Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

**Wijziging
artikel 51
aanvraagdossi
er**

Artikel 51 Aanvraagdossier

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:

- een begeleidende nota “geluids- en geurhinder” (artikel 4) bij een aanvraag tot steden-bouwkundige 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. Ook de overeenstemming met artikel 8 wordt hierin aangetoond.
- een aanvraag tot vrijstelling van de verplichtingen inzake de plaatsing van afvoerkanalen (artikel 8 en 8bis) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen de plaatsing volgens de regelgeving niet mogelijk is.
- een aanvraag tot vrijstelling van de verplichting een septische put te plaatsen (artikel 11) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een septische put technisch onmogelijk is.
- een aanvraag tot vrijstelling van de verplichting een hemelwaterput te plaatsen (artikel 13) indien de bouwheer wenst aan te tonen dat de plaatsing van een hemelwaterput technisch **niet mogelijk of te moeilijk** is.
- een aanstiplijst hemelwater (artikel 13 **en 14**) bij een aanvraag tot nieuwbouw, **herbouw** of tot grondige verbouwing van een gebouw **of andere constructie [...]**. In die aanstiplijst wordt aangetoond hoe aan deze bepalingen wordt voldaan en worden eventuele **vrijstellings- of** afwijkingsaanvragen gemotiveerd.
- bij een aanvraag tot slopen van een gebouw: een plan van de bestaande toestand van het te slopen gebouw en van de niet bebouwde oppervlakte, met vermelding van al de afmetingen die noodzakelijk zijn om te bepalen of het gebouw een te beschermen eengezinswoning is, zoals omschreven in artikel 1 van deze verordening.
- bij een aanvraag voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door een andere initiatiefnemer dan een erkende onderwijsinstelling:

een motivatienota waarin de conformiteit wordt aangetoond met de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 van deze verordening. Eventuele afwijkingsverzoeken op die bepalingen, conform de erin voorziene mogelijkheden, worden hier ook opgenomen. 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.)
