



CAUT | OMGEVINGSVERGUNNING  
motiverende nota hemelwater  
24 04 2024

Aard v/h bouwwerk: *Verbouwing (+ uitbreiding) en samenvoeging (gelijkvloers) van de panden gelegen aan het Gemeenteplein 12 en 13 te 9051 Sint-Denijs-Westrem tot 2 autonome woonentiteiten (verdiepingen en gelijkvloers) en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers).*

Ligging perceel: *Gemeenteplein 12-13, 9051 Sint-Denijs-Westrem*

Kadastraal nummer: *Gent 25e afdeling, sectie B, nr 14 G (= nr 12)  
Gent 25e afdeling, sectie B, nr 14 T (= nr 13)*

[Bijlagen](#) waarnaar in onderstaande tekst wordt verwezen, zijn in volgorde achteraan deze pdf toegevoegd.

#### huisnummer 12

De aanvraag voor huisnummer 12 betreft een verbouwing zonder uitbreiding, waarbij er geen werken aan de afwatering gebeuren. Bovendien is er in de bestaande toestand reeds een hemelwaterput aanwezig.

**Gevolg : de Hemelwaterverordening van 2023 is niet van toepassing.**

-> In het hemelwaterluik in het omgevingsloket wordt huisnummer 12 buiten beschouwing gelaten.

#### huisnummer 13

De aanvraag voor huisnummer 13 betreft een verbouwing mét uitbreiding, waarbij er een nieuwe funderingsplaat wordt voorzien zowel in het bestaande volume als in de nieuwe uitbreiding, met enkel werken aan de afwatering dwa (afvalwater).

#### // algemene opvatting hemelwater

We kiezen voor het principe van natuurlijke infiltratie : het hemelwater infiltreert op eigen terrein in de onverharde zone, zonder dat hiervoor een afvoersysteem (behalve dakgoten en standpijpen) moet worden aangelegd.

**Gevolg : de Hemelwaterverordening van 2023 is niet van toepassing.**

- Dit conform *technisch achtergronddocument bij de hemelwaterverordening 2023 / artikel 2.1.9 vrijstellingen (p. 12-13)*

- Dit conform *Hoofdstuk 2 – artikel 4 , van de Hemelwaterverordening 2023 :*

**Art. 4.** Tenzij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein in de onverharde zone infiltreert zonder dat hiervoor een afvoersysteem moet worden aangelegd, met uitzondering van dakgoten en standpijpen, is dit besluit van toepassing op volgende handelingen op privaat en openbaar domein:

- 1° overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering of uitbreiden;
- 2° verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden;

-> Dit principe wordt in onderstaande tekst gemotiveerd aangetoond en verduidelijkt.

[Zie bijlage 1](#) : *brieffwisseling met dienst Ruimtelijke Ordening waar de vergunbaarheid van deze opvatting hemelwater positief wordt beoordeeld.*

-> De keuze voor 'natuurlijke infiltratie' heeft 4 redenen :

1. De plaatsing van een hemelwaterput is technisch moeilijk door het smalle perceel en een moeilijk bereikbare achtertuin ;
2. Indien een hemelwaterput zou geplaatst worden, botsen we op deze ongemakken :
  - o De tuin kent een groot niveauverschil na het terras (+63cm), waardoor het onmogelijk is om gravitair te af te wateren naar een hoger gelegen bovengrondse infiltratievoorziening, waardoor het regenwater zou opgepompt moeten worden na de regenwaterput. Dit gaat gepaard met een hoge installatiekost en een constant energieverbruik in de gebruiksfase van het gebouw ;
  - o Bovendien is de hoger gelegen tuinzone niet groot genoeg om een – volgens de Hemelwaterverordening 2023 - correct gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening te installeren, waarbij een minimale afstand van 1m gehouden wordt tot de perceelsgrenzen ;
3. De hoger gelegen tuinzone is wél voldoende groot om te fungeren als onverharde zone waarin het hemelwater rechtstreeks kan infiltreren op eigen terrein (natuurlijke infiltraite). Er wordt een minimale afstand van 1m gerealiseerd van deze zone tot de perceelsgrenzen. Berekening van de grootte van de onverharde zone en inplanting van deze zone, zie verderop.



4. Bij toepassing van de natuurlijke infiltratie kunnen de standpijpen - die de achterste dakvlakken afvoeren - bovengronds gravitair verlopen naar de hoogst gelegen tuinzone, waar zich de onverharde zone voor infiltratie bevindt. Hierdoor is het een low-tech & low-cost oplossing.

// bestaande regenwaterafvoer voorgevel

De Dienst Ruimtelijke Ordening toetste af bij de Dienst Milieu en Klimaat op welke manier er mag worden omgegaan met de bestaande regenwaterafvoer in de voorgevel. Conclusie : de regenwaterafvoer van huisnummer 13 mag blijven zitten in het voetpad, maar moet binnenshuis (onder de fundering door) worden aangesloten. Deze regenwaterafvoer mag rechtstreeks naar het huisaansluitingsputje op het voetpad gaan. Deze korte ondergrondse leiding die we hiervoor aanleggen, staat de toepassing het principe van natuurlijke infiltratie niet in de weg.

[Zie bijlage 1 : briefwisseling met dienst Ruimtelijke Ordening waar dit in bevestigd wordt.](#)

*Zie ook rioleringsplan nieuwe toestand (bij de plannen van de omgevingsaanvraag).*

// berekening afwaterende oppervlakte en minimale grootte van de onverharde zone

Principe van de natuurlijke infiltratie : bij de berekening van de afwaterende oppervlakte mogen de dakoppervlaktes die worden aangelegd met groendaken, worden gehalveerd. Het voorste dakvak – dat rechtstreeks wordt afgevoerd via de bestaande regenwaterafvoer naar het huisaansluitingsputje – mag bij de berekening van de afwaterende oppervlakte buiten beschouwing worden gelaten.

[Zie bijlage 1 : briefwisseling met dienst Ruimtelijke Ordening waar dit in bevestigd wordt.](#)

.Berekening afwaterende oppervlakte (horizontale oppervlaktes) :

a. Daken

- Bestaand dakvlak voorgevel (hellend dak, natuurleien) : 23,39m<sup>2</sup> - telt niet mee (reden : zie hogerop)
  - Nieuw dakvlak achtergevel, afdek gelijkvloers +0 (groendak minimum 50l / m<sup>2</sup>) : 38,92m<sup>2</sup> / 2 = 19,46m<sup>2</sup>
  - Nieuw dakvlak achtergevel, afdek gelijkvloers +0 (geen groendak, terrasbekleding) : 7,86 m<sup>2</sup>
  - Nieuw dakvlak achtergevel, afdek verdieping +1 (groendak minimum 50l / m<sup>2</sup>) : 25,59m<sup>2</sup> / 2 = 12,79m<sup>2</sup>
  - Bestaand dakvlak achtergevel (hellend dak, dakpannen) : 10,93m<sup>2</sup>
- > totaal afwaterende oppervlakte daken : **51,04m<sup>2</sup>**

b. Verhardingen

- Terras (tpv achtergevel gelijkvloers) wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding
  - De nieuwe buitentrap in de tuin infiltreert rechtstreeks in de bodem naast de verharding
- > totaal afwaterende oppervlakte verhardingen : **0m<sup>2</sup>**

.Berekening minimale onverharde zone voor natuurlijke infiltratie :

- De onverharde zone voor natuurlijke infiltratie is minimum 1/4 van de afwaterende oppervlakte.  
-> 51,04m<sup>2</sup> / 4 = **12,76m<sup>2</sup>**
- De onverharde infiltratiezone zal licht verdiept worden uitgevoerd (genre infiltratiekom), met als doel het regenwater te kanaliseren en tevens een buffercapaciteit te creëren (bijkomend aan het principe van de natuurlijke infiltratie), wat de algemene waterhuishouding op het perceel enkel maar ten goede zal komen.
- Positionering en verdere duiding :  
[Zie bijlage 2 : terreinprofiel – hemelwater](#)  
[Zie bijlage 3 : inplantingsplan – hemelwater.](#)

From: **Bouwen@stad.gent** <bouwen@stad.gent>  
To: **Jolien Gorris** <jolien@studioarchitectuur.be>  
CC: **Karolien Vanmerhaeghe** <karolien@studioarchitectuur.be>  
Subject: RE: VB2435411: RE: FW: CAUT 20240326 adviesvraag regenwaterafvoer voorgevel t.a.v. Elise Van Der Haegen  
Date: 29.03.2024 14:54:02 (+01:00)

Beste Jolien

Hierbij bevestig ik onderstaande opmerkingen.

Hiervoor wordt verwezen naar volgende artikels in het achtergronddocument bij de gewestelijke hemelwaterverordening;  
*Toepassingsgebied*

\* 2.1.9 Vrijstellingen > Natuurlijke infiltratie

*Hemelwaterput*

\* 3.4.1 Dak

\* 3.4.2 Groendak

***Disclaimer:** Met dit advies maken we een zo correct mogelijke inschatting van de stedenbouwkundige vergunbaarheid van je vraag of voorstel. We doen dit op basis van jouw informatie. Waar mogelijk wijzen we op fundamentele leemten of geven we aan dat er nog een advies nodig is van adviesinstanties om te kunnen oordelen of je voorstel vergunbaar is. Absolute rechtszekerheid kunnen we via dit vooroverleg niet geven. Het is aan het college van burgemeester en schepenen, of de hogere overheid, om de omgevingsvergunning al dan niet af te leveren.*

Met vriendelijke groeten

Elise Van der Haegen

Team Begeleiden en Beoordelen  
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Departement Stedelijke Ontwikkeling – Stad Gent  
Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent  
Postadres: Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent  
Algemeen nummer: 09 266 79 50  
Internet: [www.stad.gent](http://www.stad.gent)  
Architect? Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#).

Denk aan het milieu voor u mails print.

Aansprakelijkheidsbeperker

Deze e-mail en bijlagen kunnen informatie bevatten die vertrouwelijk is en/of beschermd wordt door intellectuele eigendomsrechten. [Lees meer ...](#)

----- Oorspronkelijk bericht -----

**Van:** Jolien Gorris <jolien@studioarchitectuur.be>;

**Ontvangen:** Fri Mar 29 2024 15:23:53 GMT+0100 (Midden-Europese standaardtijd)

**Aan:** Bouwen <bouwen@stad.gent>;

**CC:** Karolien Vanmerhaeghe <karolien@studioarchitectuur.be>;

**Onderwerp:** RE: VB2435411: RE: FW: CAUT 20240326 adviesvraag regenwaterafvoer voorgevel t.a.v. Elise Van Der Haegen

Beste Elise,

We hadden over onderstaande items zonet een verhelderend telefoongesprek.

Ik zet de conclusies kort op een rijtje, ter uwer bevestiging.

1. De regenwaterafvoer in de voorgevel (huisnr 13) mag blijven zitten in het voetpad, maar moet binnenshuis (onder de fundering door) worden aangesloten. Deze regenwaterafvoer mag rechtstreeks naar het huisaansluitingsputje gaan.

-> U bent hiermee akkoord.

-> U bent hierbij ook van mening dat deze korte ondergrondse leiding de toepassing van het principe van 'natuurlijke infiltratie' niet in de weg staat.

2. Natuurlijke infiltratie : bij de berekening van de afwaterende dakoppervlakte (ifv het bepalen van de minimale grootte van de onverharde zone), mag de dakoppervlakte van de groendaken gehalveerd worden. Het voorste dakvlak nemen we niet mee op in deze berekening, daar deze rechtstreeks richting huisaansluitingsputje gaat.

-> U bent hiermee akkoord.

3. De onverharde zone waarin natuurlijk geïnfilteerd zal worden behoudt een afstand van 1m t.o.v. de perceelsgrenzen.

-> U bent hiermee akkoord.

4. Door het principe van natuurlijke infiltratie toe te passen (er worden enkel dakgoten en standpijpen voorzien, geen ondergronds leidingennet) is de gewestelijke verordening hemelwater niet van toepassing. Dit wil zeggen dat we bij de omgevingsaanvraag geen uitzonderingen of afwijkingen aanvragen op de verordening. Het feit dat de gewestelijke verordening niet van toepassing is, zullen we toelichten in een nota die we toevoegen aan het hemelwater-luik in het omgevingsloket.

-> U bent hiermee akkoord.

Graag nog even jouw bevestiging hieromtrent.

Dankjewel !

*Hieronder voegde ik nog een paar opmerkingen tussen in jouw mail. Deze hebben geen impact op de conclusie hierboven.*

met vriendelijke groet,

Jolien Gorris

STUDIOLO architectuur | +32 9 233 61 64 | +32 468 21 11 86 | gasmeterlaan 194 | 9000 gent | [info@STUDIOLOarchitectuur.be](mailto:info@STUDIOLOarchitectuur.be) | [www.STUDIOLOarchitectuur.be](http://www.STUDIOLOarchitectuur.be) | rek BE75 9731 7439 8051 | BTW 0 832 906 237 |

**Van:** bouwen@stad.gent <bouwen@stad.gent>

**Verzonden:** vrijdag 29 maart 2024 13:59

**Aan:** Jolien Gorris <jolien@studioloarchitectuur.be>

**CC:** Karolien Vanmerhaeghe <karolien@studioloarchitectuur.be>

**Onderwerp:** VB2435411: RE: FW: CAUT 20240326 adviesvraag regenwaterafvoer voorgevel t.a.v. Elise Van Der Haegen

Beste Jolien

Wat betreft uw vraag mbt de regenwaterafvoer op de voorgevel ontving ik volgend antwoord van de wegdienst:

**De regenwaterafvoer moet binnenshuis aangesloten worden, onder de funderingsplaat door richting huisaansluitingsputje.**

Verder kunnen we het volgende meegeven ivm de groendaken en hoe deze in rekening te brengen:

[Verbouwing \(met werken aan hemelwater en afvalwaterstelsel\) met uitbreiding:](#)

Dimensionering hemelwaterput => horizontale projectie dak = oppervlakte gehele gebouw nieuwe toestand (m<sup>2</sup>) *(Opmerking architect : dit klopt niet. Groendaken (minimum 50L/m<sup>2</sup>) mogen volledig buiten beschouwing gelaten worden in de dimensionering van de hemelwaterput -> zie uitleg in omgevingsloket).*

Dimensionering infiltratievoorziening => horizontale projectie dak\* + nieuw/herbouwde grondverhardingen (geen uitbreidingen) + uitbreiding grondverharding + 2x oppervlakte uitbreiding van bestaande grondverharding – 30 m<sup>2</sup> per wooneenheid/gebouw

*\*groendaken (minimum 50 l/m<sup>2</sup>) mogen voor de helft afgetrokken worden*

Tot slot wat betreft de verhardingen is het steeds positief dat er ook links en rechts van het terras een onverharde strook aanwezig is ifv de afwatering. Dit is geen verplichting. Verhardingen kunnen ook voorzien worden tegen de perceelsgrenzen. *(Er wordt geen verharding voorzien -> zie inplantingsplan woning nr 13).*

We hopen je met bovenstaand advies voldoende te hebben geïnformeerd om het ontwerp verder uit te werken en te finaliseren tot een vergunningsaanvraag. Bij kleinschalige projecten zoals dit kunnen eventueel nog zaken via bijzondere voorwaarden worden opgelost in een vergunning, bijvoorbeeld als een ontwerp niet volledig zou voldoen aan bepaalde technische voorschriften.

**Disclaimer:** Met dit advies maken we een zo correct mogelijke inschatting van de stedenbouwkundige vergunbaarheid van je vraag of voorstel. We doen dit op basis van jouw informatie. Waar mogelijk wijzen we op fundamentele leemten of geven we aan dat er nog een advies nodig is van adviesinstanties om te kunnen oordelen of je voorstel vergunbaar is. Absolute rechtszekerheid kunnen we via dit vooroverleg niet geven. Het is aan het college van burgemeester en schepenen, of de hogere overheid, om de omgevingsvergunning al dan niet af te leveren.

Met vriendelijke groeten

Elise Van der Haegen

Team Begeleiden en Beoordelen

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Departement Stedelijke Ontwikkeling – Stad Gent

Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Postadres: Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Algemeen nummer: 09 266 79 50

Internet: [www.stad.gent](http://www.stad.gent)

Architect? Schrijf je in voor onze [nieuwsbrief](#).

Denk aan het milieu voor u mails print.

Aansprakelijkheidsbeperker

Deze e-mail en bijlagen kunnen informatie bevatten die vertrouwelijk is en/of beschermd wordt door intellectuele eigendomsrechten. [Lees meer ...](#)

----- Oorspronkelijk bericht -----

**Van:** Jolien Gorris <[jolien@studioloarchitectuur.be](mailto:jolien@studioloarchitectuur.be)>;

**Ontvangen:** Thu Mar 28 2024 17:02:44 GMT+0100 (Midden-Europese standaardtijd)

**Aan:** Bouwen <[bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)>;

**CC:** Karolien Vanmerhaeghe <[karolien@studioloarchitectuur.be](mailto:karolien@studioloarchitectuur.be)>;

**Onderwerp:** FW: CAUT 20240326 adviesvraag regenwaterafvoer voorgevel t.a.v. Elise Van Der Haegen

Geachte Mevr. Van Der Haegen,

BETREFT

Project : CAUT

Bouwplaats : Gemeenteplein 12-13, 9051 Sint-Denijs-Westrem

Onderstaande mail werd u gisteren doorgestuurd door de Dienst Milieu en Klimaat.

Het betreft een korte vraag, maar wel van groot belang, aangezien we bij de omgevingsaanvraag (die morgen 29/03 wordt ingediend) geen risico's willen nemen.

Is het mogelijk om mij hierover (bij voorkeur vandaag nog, ten laatste morgen voormiddag) op te bellen ? Dan klaren we dit op 5 minuten samen uit.

Meteen antwoorden via mail mag ook uiteraard. Maar ik had u hierover sowieso ook graag gehoord (ivm eventuele noodzakelijkheid van een begeleidende nota omtrent de voorgestelde aanpak inzake hemelwater).

Alvast hartelijk dank.

met vriendelijke groet,

Jolien Gorris

STUDIOLO architectuur | +32 9 233 61 64 | [+32 468 21 11 86](tel:+32468211186) | gasmeterlaan 194 | 9000 gent | [info@STUDIOLOarchitectuur.be](mailto:info@STUDIOLOarchitectuur.be) | [www.STUDIOLOarchitectuur.be](http://www.STUDIOLOarchitectuur.be) | rek BE75 9731 7439 8051 | BTW 0 832 906 237 |

**Van:** STUDIOLO jolien gorris <[jolien@STUDIOLOarchitectuur.be](mailto:jolien@STUDIOLOarchitectuur.be)>

**Verzonden:** dinsdag 26 maart 2024 18:40

**Aan:** 'milieuenklimaat@stad.gent' <[milieuenklimaat@stad.gent](mailto:milieuenklimaat@stad.gent)>

**CC:** 'karolien@studioloarchitectuur.be' <[karolien@studioloarchitectuur.be](mailto:karolien@studioloarchitectuur.be)>

**Onderwerp:** CAUT 20240326 adviesvraag regenwaterafvoer voorgevel

Beste,

## BETREFT

Project : CAUT

Bouwplaats : Gemeenteplein 12-13, 9051 Sint-Denijs-Westrem

In functie van een omgevingsaanvraag (verbouwing) die binnenkort zal ingediend worden ontvingen wij graag uw advies hoe om te gaan met volgende vraagstelling inzake het luik hemelwater :

Situatieschets :

- Betreft een bestaande rijwoning die verbouwd zal worden (links op foto) ;
- De woning is opgenomen in een beschermd dorpszicht én staat op de lijst van bouwkundig erfgoed (voorgevel en voorste dakvlak worden niet gewijzigd) ;
- In de voorgevel bevindt zich een regenwaterafvoer in opbouw op de gevel die het water van het voorste dakvlak rechtstreeks – doorheen het voetpad – afvoert naar de straatriolering. **Zie blauwe pijl op foto.**



### Vraag 1

Mogen we deze regenwaterafvoer behouden zoals deze nu is (en ook de rechtstreekse aansluiting op de straatriolering) ? Gezien het niet toegelaten is om werken uit te voeren aan het openbaar domein, en gezien de erfgoedwaarde van de voorgevel, waardoor het geen evidentie is (of zelfs onmogelijk zou kunnen zijn) om hier zaken aan te wijzigen.

### Vraag 2

Een gevolg van een positief antwoord op vraag 1 zou zijn dat we het voorste dakvlak in de berekeningen (hemelwaterformulier) buiten beschouwing laten (behoud van de rechtstreekse afwatering naar de straatriolering). Ter info : het voorste dakvlak betreft een horizontale dakoppervlakte van 23,39m<sup>2</sup>. Aan dit dakvlak gebeuren er geen wijzigingen.

### Vraag 3

De achterste dakvlakken bestaan uit 11,02m<sup>2</sup> hellend dak (pannen) en 76,20m<sup>2</sup> plat dak (aangelegd als groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50l/m<sup>2</sup>).

Op deze achterste dakvlakken is de hemelwaterverordening 2023 niet van toepassing, door het hanteren van het principe van 'natuurlijke infiltratie'. Het hemelwater infiltreert op eigen terrein in een onverharde zone zonder dat daarvoor een afvoersysteem (behalve dakgoten en standpijpen) worden aangelegd.

Hierbij 2 korte vragen :

- Bij de berekening van de afwaterende dakoppervlakte (ifv het bepalen van de minimale grootte van de onverharde zone), halveren we de dakoppervlakte van de groendaken (zoals dat ook mag bij de berekening van de afwaterende oppervlakte bij het dimensioneren van de hemelwaterput of infiltratievoorziening wanneer de hemelwaterverordening van toepassing is). Graag uw bevestiging hieromtrent, of correctie indien we dit niet juist interpreteren.
- We zorgen ervoor dat de onverharde zone (waarin natuurlijk geïnfilteerd wordt) een afstand van 1 meter behoudt ten opzichte van de perceelsgrenzen. Acht u dit noodzakelijk of niet ? Graag uw mening hierover, aangezien er hiervoor geen richtlijnen geformuleerd zijn in de hemelwaterverordening 2023, en ook niet in het technisch achtergronddocument bij de verordening. Dus we richten ons hiervoor graag tot diegene die het advies zal verlenen bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.

U mag bij voorkeur uw antwoord formuleren via mail, maar **telefonisch** kan zeker ook indien dit het antwoord zou bespoedigen.

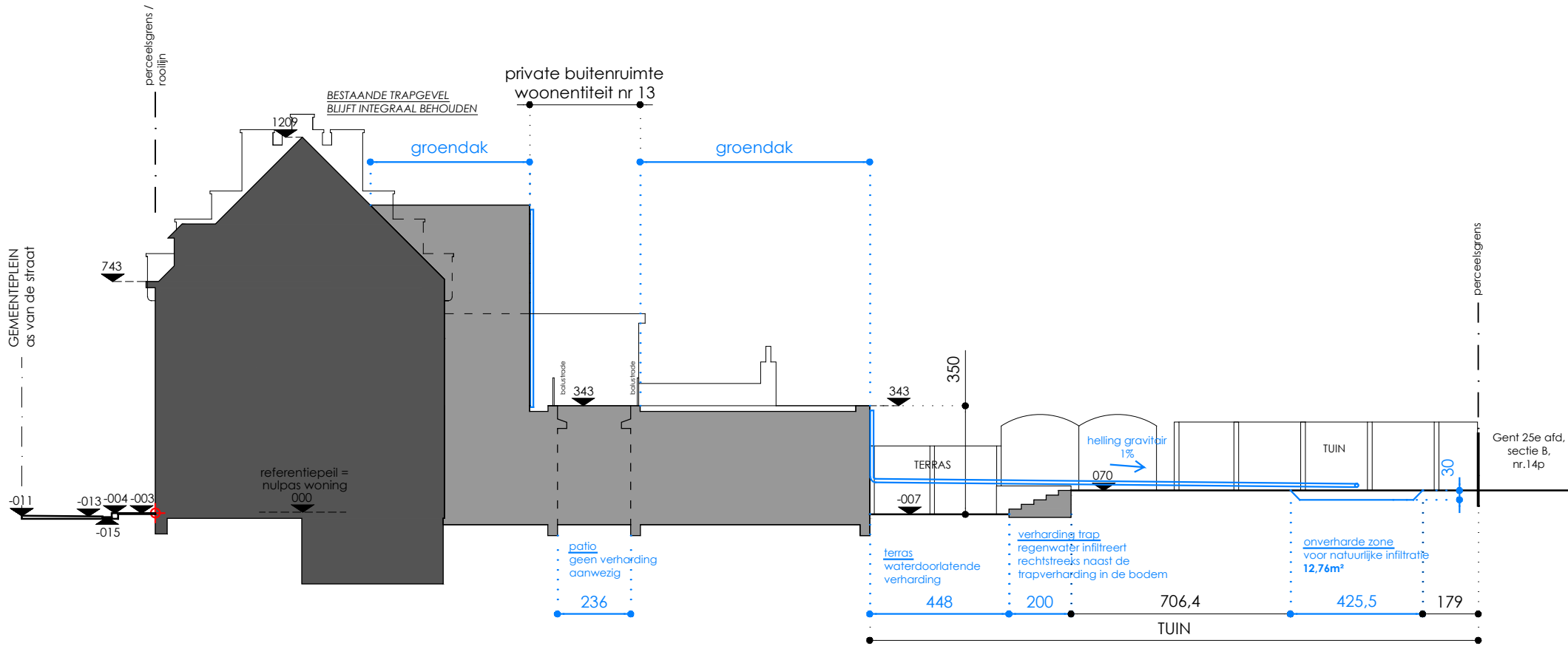
Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

met vriendelijke groet,

Jolien Gorris

**STUDIOLO architectuur** | +32 9 233 61 64 | **+32 468 21 11 86** | gasmeterlaan 194 | 9000 gent | [info@STUDIOLOarchitectuur.be](mailto:info@STUDIOLOarchitectuur.be) | [www.STUDIOLOarchitectuur.be](http://www.STUDIOLOarchitectuur.be) | rek BE75 9731 7439 8051 | BTW 0 832 906 237 |

BIJLAGE 2 : terreinprofiel nieuwe toestand nr 13 - hemelwater



Gent 25e afd. sectie B, nr.14p



BIJLAGE 3 : inplantingsplan nieuwe toestand nr 13 - hemelwater

