

Wat zijn de voorwaarden voor de lozing van afvalwater en regenwater en hoe weet ik of de lozing van regenwater en afvalwater van een pand aan de regelgeving voldoet bij verkoop?

Waaraan moet het rioleringsstelsel voldoen? In Vlaanderen zijn de lozingsvoorwaarden voor afvalwater vastgelegd in Vlarem II op basis van zoneringsplannen. Afhankelijk van de zone waarin het pand zich bevindt zal men hieraan moeten voldoen. Voor de lozing van regenwater geldt Vlarem II of de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater. In deze toelichting kom je te weten wat de voorwaarden zijn inzake lozingen van regenwater en afvalwater in Vlaanderen en hoe je dit kan opzoeken.

Inhoud

1	Waaraan moet het rioleringsstelsel voldoen?	2
2	Lozingsvoorwaarden voor afvalwater volgens zoneringsplannen	3
2.1	Centraal gebied (oranje gearceerd)	3
2.2	Collectief geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerd)	4
2.3	Collectief te optimaliseren buitengebied (groen omlijnd)	4
2.4	Individueel te optimaliseren buitengebied (rood omlijnd)	4
3	Verplichting septische put zwart water	5
4	Voorzieningen en afvoer voor regenwater	5
4.1	Scheiding regenwater en afvalwater	5
4.1.1	GSV Hemelwater	5
4.1.2	Afkoppelingsproject	5
4.1.3	Opgelegd in omgevingsvergunning	6
4.2	Regenwatervoorzieningen	6
4.2.1	Regenwaterput met hergebruik	6
4.2.2	Infiltratievoorziening	6
4.2.3	Buffervoorziening met vertraagde afvoer	6
5	Keuring privéwaterafvoer	7
5.1	Verplichting	7
5.2	Wat wordt gekeurd?	7
5.3	Heeft mijn pand reeds een keuringsattest?	8
5.3.1	Waarop kan je letten	8
5.3.2	Kan ik een keuring aanvragen bij verkoop?	8
6	Hydraulische werking	8
7	Lijst met afkortingen en begrippen	9
8	Nuttige links	9

1 Waaraan moet het rioleringsstelsel voldoen?

Om te weten of het rioleringsstelsel (RWA en DWA) van het pand dat je wil kopen voldoet aan de regelgeving, kan je volgende stappen ondernemen.

1. Ga na of er al een keuring privéwaterafvoer is.
 - a. Ja: Bekijk of dit een conforme keuring is en of er aandachtspunten zijn (stedenbouwkundige overtredingen).
 - b. Nee: je kan zelf een aantal zaken uitzoeken. Indien er huisaansluitputten aanwezig zijn kan je ook zelf controles doen.
2. Bekijk de bouwvergunning of omgevingsvergunning.
 - a. Is de GSV Hemelwater van toepassing?
 - i. Nee: regenwater en afvalwater moeten nog niet gescheiden zijn, tenzij er in de straat een gescheiden stelsel werd aangelegd (afkoppelingsproject – in principe zou er dan ook een keuringsattest moeten zijn)
 - ii. Ja: Bekijk welke GSV Hemelwater van toepassing is om na te gaan of hieraan voldaan is. Versie 2004, 2013 of 2023.
 - b. Bekijk of er andere voorwaarden gesteld zijn aan riolering in de vergunning. Bv. septische put, opgelegde hergebruiksmogelijkheden, dimensionering van voorzieningen,...
 - c. Bekijk ook het rioleringsplan of as-builtplan. Dit geeft echter geen zekerheid dat het stelsel zo is aangelegd! Hiervoor is controle op terrein nodig.
3. In welke zonering bevindt het pand zich? Op basis hiervan weet je welke lozingsvoorwaarden van toepassing zijn.

Enkele aandachtspunten om bij rondgang woning zelf te bekijken:

- Indien er een huisaansluitputje DWA aanwezig is aan de rooilijn, of een toezichtputje, kan je zelf testen of het water goed afloopt en of er verstoppingen zijn. Doe het putje open en laat een kraan even lopen, of spoel een toilet door om te zien of het afvalwater goed afgevoerd wordt.
- Indien er een regenwaterput aanwezig is, bekijk dan of er een filter aanwezig is en of deze proper is en/of goed onderhouden is.
- Indien er een keerklep is dient deze onderhouden te worden. Deze kan soms verstopt komen te zitten.
- Indien er een (dubbele) sifonput is kan je kijken of deze goed onderhouden is. Deze kan soms verstopt zijn door zepen en olie. Dit vormt dan een harde klont. Dit moet dus af en toe leeg geschept worden.
- Indien er een septische put is dient deze af en toe leeg getrokken te worden door een erkende firma. Vraag naar het laatste attest van leegtrekken. Algemeen wordt gesteld dat de septische put geledigd dient te worden wanneer deze 70% septisch materiaal bevat. De termijn is afhankelijk van het gebruik.
- Indien er een IBA aanwezig is dient deze goed onderhouden te worden. Dit dient door de eigenaar te gebeuren, tenzij er een overeenkomst is met de rioolbeheerder. Informeer u hierover.
- Indien er geen be- en ontluchting voorzien is op het rioleringsstelsel kan dit leiden tot geurhinder.



Wil je weten wie jouw rioolbeheerder is?

Dit kan je opzoeken via [Wie is mijn rioolbeheerder? — Vlaamse Milieumaatschappij \(vmm.be\)](https://www.vmm.be/nl/wie-is-mijn-rioolbeheerder).

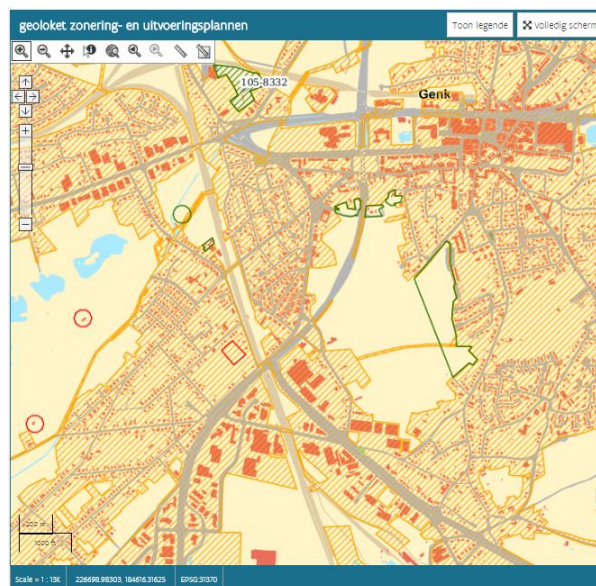
Indien er niet-huishoudelijk afvalwater is, raadpleeg de milieuvergunning en de geldigheid van deze vergunning. Bij hernieuwing van de vergunning kunnen nieuwe voorwaarden opgelegd worden, zoals bv. het scheiden van regenwater en afvalwater. Dit document spitst zich verder enkel toe op huishoudelijk afvalwater.

2 Lozingsvoorwaarden voor afvalwater volgens zonering

Voor de lozing van afvalwater dient de wetgeving van VLAREM II gevolgd te worden. Wat de voorwaarden zijn hangt af van de zonering waarin het pand zich bevindt. Dit kan je raadplegen via de [zoneringsplannen](#).

Deze wetgeving is van toepassing op alle panden, ongeacht het bouwjaar van het pand.

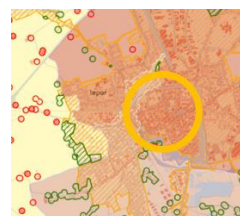
Opgelet, deze regels hebben niets te maken met de scheiding of lozing van regenwater. De plannen zijn niet altijd up to date. Bij twijfel dien je contact op te nemen met de rioolbeheerder. Als het pand zich in geen van deze 4 zones bevindt, neem dan contact op met de rioolbeheerder om de werkelijke zonering te kennen.



2.1 Centraal gebied (oranje gearceerd)

Betekenis: Hier ligt reeds riolering die is aangesloten op een RWZI. Het afvalwater wordt dus gezuiverd.

Verplichting: Als er riolering aanwezig is dient men het afvalwater hier verplicht op aan te sluiten. Dit mag rechtstreeks. De gemeente/rioolbeheerder kan een septische put voor zwart water (wc) opleggen of verbieden.



Men mag niet zelf het afvalwater zuiveren. Een IBA is hier dus verboden.

Uitzonderingen:

- Indien de afstand van de woning of het lozingspunt tot het openbaar domein meer dan 250 meter bedraagt mag men het afvalwater zelf zuiveren via een IBA.
- Indien men over perceel van derden moet (zelf niet gelegen aan openbaar domein) moet men het afvalwater zelf zuiveren via een IBA. Het kan zijn dat er erfdienstbaarheden worden vastgelegd met de buur.
- Indien er een gesloten opvangsysteem aanwezig is, waarbij het afvalwater opgevangen wordt, is er geen lozing. Het systeem dient dan leeg getrokken te worden.

2.2 Collectief geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerd)

Betekenis: Hier ligt recent riolering die is aangesloten op een RWZI. Het afvalwater wordt dus gezuiverd.

Verplichting: Als er riolering aanwezig is dient men het afvalwater hier verplicht op aan te sluiten. Dit mag rechtstreeks. De gemeente/rioolbeheerder kan een septische put voor zwart water (wc) opleggen of verbieden. Aangezien hier recent riolering is (her)aangelegd is dit meestal een gescheiden stelsel.



2.3 Collectief te optimaliseren buitengebied (groen omlijnd)

Betekenis: Hier ligt nog geen riolering die is aangesloten op een RWZI, maar dit is wel gepland in de toekomst.

Verplichting: In afwachting tot er riolering wordt aangelegd en/of aangesloten op een RWZI dient de eigenaar alle afvalwater voor te behandelen via een septische put. Grijs en zwart water dienen hierop aangesloten te worden. Het afvalwater mag dus niet rechtstreeks geloosd worden via gracht/sterfput. Dit geldt voor alle panden, ongeacht het bouwjaar.



Opgelet, aangezien hier destijds geen controle op was zijn er nog veel panden die rechtstreeks afvalwater lozen via sterfput of gracht. Dit is een milieuovertreding!

De voorbehandeling mag hier ook gebeuren via een IBA, maar als er riolering komt dient deze kortgesloten te worden (verboden). Sommige gemeenten leggen hier toch een IBA op, als ze bv. weten dat het nog lang duurt alvorens er riolering komt. Controleer hiervoor de omgevingsvergunning.

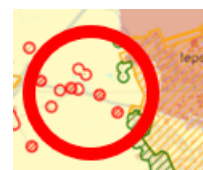
In collectief te optimaliseren buitengebied kan het zijn dat er reeds riolering aanwezig is in de straat, maar dat deze nog niet aangesloten is op een RWZI. Voorbehandeling is dan alsnog verplicht.

Meer info over de dimensionering van septische putten voor zwart en grijs water vind je op [Dimensionering septische put - VLARIO](#).

2.4 Individueel te optimaliseren buitengebied (rood omlijnd)

Betekenis: Hier wordt geen riolering voorzien. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de zuivering van zijn afvalwater.

Verplichting: Het afvalwater dient gezuiverd te worden met een IBA.

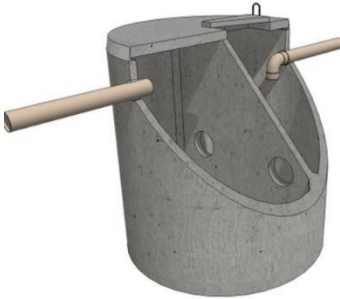


Opgelet, hier zijn verschillende situaties mogelijk. In principe staat de eigenaar zelf in voor de zuivering van zijn afvalwater. Er zijn echter rioolbeheerders die een 'collectieve IBA' aanbieden, waarbij de plaatsing, het onderhoud en het beheer door de rioolbeheerder gebeurt. Het kan ook zijn dat er een KWZI aanwezig is waarop de bewoner zijn afvalwater mag aansluiten. Er zijn nu ook meer projecten rond decentrale zuivering waarbij een oplossing gezocht wordt voor meerdere panden. Een individuele IBA is dan niet meer nodig.

Bestaande woningen zullen nog niet altijd een IBA hebben. De termijn voor het plaatsen van een IBA bij bestaande woningen is opgenomen in de Gebiedsdekkende Uitvoeringsplannen (GUP). Als er nog geen IBA is kan je best navragen bij de rioolbeheerder wat hier de timing is, en of dit al had moeten gebeuren. In

afwachting is een septische put voor alle afvalwater verplicht. Indien er rechtstreekse lozing is van afvalwater in een gracht/sterfput is dit een milieuovertreding.

3 Verplichting septische put zwart water



De gemeente/rioolbeheerder kan een septische put voor zwart water opleggen of verbieden in centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied. Sommige gemeenten verbieden ook dat er grijs water aangesloten is op de septische put. Bekijk hiervoor de omgevingsvergunning, het gemeentelijk reglement of aansluitreglement van de rioolbeheerder.

Indien de afstand van een toilet tot het openbaar domein > 25-30 meter bedraagt is het aangeraden om een septische put voor zwart water te plaatsen om verstoppingen te vermijden.

4 Voorzieningen en afvoer voor regenwater

4.1 Scheiding regenwater en afvalwater

Regenwater en afvalwater zijn verplicht te scheiden indien:

- De GSV Hemelwater van toepassing is
- Er een afkoppelingsproject in de straat geweest is waarbij regenwater en afvalwater gescheiden dienen te worden
- Opgelegd in de omgevingsvergunning (bv. bij verbouwingen)

Er is géén aansluitplicht voor regenwater. Deze infiltreert idealiter op eigen terrein.

Opgelet, in sommige gemeenten mag regenwater niet aangesloten worden op openbaar domein! Dit kan je navragen bij de rioolbeheerder.

Regenwater en afvalwater dienen correct gescheiden te zijn. Huishoudelijk afvalwater dient aangesloten te worden op DWA. Als er buiten afvoeren zijn waar regenwater in komt dient de aansluiting op RWA te gebeuren, tenzij er geen regenwater naar afstroomt zoals een klokput onder een buitenkraantje of poetsrooster aan de deur. We stellen nog vaak vast dat afvoeren van inritten, keldertrappen en terrassen foutief aangesloten wordt op DWA, omdat men denkt dat dit vervuild water is als er gepoetst wordt. De regels voor de correcte aansluitingen van RWA en DWA vind je in ons [overzichtsdocument voor ontwerpers](#).

4.1.1 GSV Hemelwater

Vroeger diende regenwater nog niet gescheiden te zijn van het afvalwater. Dit is pas verplicht sinds de invoering van de GSV Hemelwater (1999). Ga dus na in de bouwvergunning of omgevingsvergunning of de GSV Hemelwater van toepassing is.

Meer info over de GSV Hemelwater vind je op [GSVH 2023 - VLARIO](#).

4.1.2 Afkoppelingsproject

Wanneer er in de straat nieuwe riolering wordt aangelegd of heraangelegd is de gemeente of stad verplicht een gescheiden stelsel te voorzien. Bijgevolg dienen ook alle panden in dit project hun regenwater en afvalwater te scheiden op privéterrein. Dit is opgelegd in Vlarem II artikel 6.2.2.1.2 §3.

Er is een uitzondering voorzien op afkoppelen van regenwater als je hiervoor moet breken onder of door de woning. De uitzondering is niet van toepassing op panden van na 1 februari 2005 die reeds moesten voldoen aan de GSV Hemelwater, en dus al gescheiden hadden moeten zijn. De uitzonderingen op afkoppelen vind je terug in het referentiekader in het [Praktisch Vademecum afkoppelen van regenwater](#) van VLARIO.

Indien je in de straat deksels vindt met opschrift DWA en RWA ligt er reeds een gescheiden stelsel in de straat. Het regenwater en afvalwater van het pand dienen dan ook gescheiden te zijn (nog niet van toepassing voor afkoppelingsprojecten uitgevoerd voor 2008).

4.1.3 Opgelegd in omgevingsvergunning

Indien er ingrijpende werken gebeuren waarbij de kans zich voordoet om regenwater en afvalwater te scheiden kan het zijn dat dit door de gemeente opgelegd wordt in de omgevingsvergunning in de voorwaarden. Bekijk hiervoor de omgevingsvergunning.

4.2 Regenwatervoorzieningen

Vanuit de GSV Hemelwater kan het zijn dat een regenwaterput, infiltratievoorziening en/of buffervoorziening met vertraagde afvoer verplicht zijn. Kijk in de omgevingsvergunning of de GSV Hemelwater van toepassing is. De regels zijn afhankelijk van de versie van de GSV Hemelwater (2004, 2013 of 2023).

De GSV Hemelwater is niet van toepassing op constructies en verhardingen die op natuurlijke wijze op eigen terrein infiltreren.

Hieronder vind je summier basisinformatie over de verplichtingen van de voorzieningen. Zo kan je al een idee hebben of de voorziening al dan niet aanwezig zou moeten zijn. Voor gedetailleerde informatie over de dimensionering en vereisten raadpleeg je best de GSV Hemelwater. Indien de voorziening te klein is betreft dit een stedenbouwkundige overtreding. Dit behoort niet tot de afkeurcriteria in de keuring privéwaterafvoer.

4.2.1 Regenwaterput met hergebruik

- GSVH 2004: bij nieuwbouw/herbouw > 75m² en perceel > 300m² (min. 1 aftappunt).
- GSVH 2013: bij nieuwbouw/herbouw en uitbreidingen > 40m² (min. 1 aftappunt).
- GSVH 2023: bij nieuwbouw/herbouw, uitbreidingen en verbouwingen met werken aan de afwatering + hergebruik moet mogelijk zijn voor alles waarvoor geen drinkwaterkwaliteit vereist is.

4.2.2 Infiltratievoorziening

- GSVH 2004: zie omgevingsvergunning.
- GSVH 2013: verplicht voor percelen > 250m², tenzij in drinkwaterwingebied I/II (verboden) of een afwijking.
- GSVH 2023: verplicht voor percelen > 120m², tenzij een uitzondering.

4.2.3 Buffervoorziening met vertraagde afvoer

- GSVH 2004: zie omgevingsvergunning.

- GSVH 2013: indien infiltratie niet mogelijk is kan een buffervoorziening met vertraagde afvoer opgelegd worden.
- GSVH 2023: Indien afwaterende oppervlakte > 1.000 m² en infiltratie technisch niet mogelijk.

Meer info over de GSV Hemelwater vind je op [GSVH 2023 - VLARIO](#)

5 Keuring privéwaterafvoer

5.1 Verplichting

Het wettelijk kader van de keuring privéwaterafvoer is geregeld in het Algemeen Waterverkoopreglement en het Ministerieel besluit keuring (bv. de afkeurcriteria).

Niet elke woning zal beschikken over een keuring van de privéwaterafvoer. Een keuring bij verkoop is niet verplicht. De keuring privéwaterafvoer is verplicht sinds 1 juli 2011 in volgende gevallen:

- Nieuwbouw/herbouw (eerste ingebruikname)
- Belangrijke wijzigingen (van 2011 tot 2021)
- Aanvraag nieuwe huisaansluiting
- Plaatsing van een IBA
- Een afkoppelingsproject in de straat (scheiding regenwater en afvalwater)

Indien de keuring niet conform is, is een herkeuring verplicht.



5.2 Wat wordt gekeurd?

De keuring van de privéwaterafvoer heeft als doel te controleren of:

- het afvalwater aangesloten is op de riolering op het openbaar domein, voorbehandeld of gezuiverd wordt (volgens verplichtingen zoneringsplannen);
- het afval- en regenwater gescheiden wordt afgevoerd;
- de regenwaterput, infiltratievoorziening, buffervoorziening en septische put voor zwart water aanwezig zijn waar verplicht.

Opgelet, de hydraulische werking (dit is de afvoercapaciteit) van het private waterafvoersysteem wordt niet gecontroleerd of getest. Dit is de verantwoordelijkheid van de betrokken aannemer.

Bijkomend worden nodige aandachtspunten genoteerd. Deze zijn gebaseerd op bestaande regelgevingen en/of voorwaarden opgelegd in de omgevingsvergunning, overige vereisten vanuit de GSV Hemelwater en/of verduidelijkingen bij de keuring. Bekijk deze dus ook goed.

Opgelet, het wil dus niet zeggen dat als je beschikt over een conform keuringsattest, alles inzake rioleringen in orde is!

De keurder dient het afvalwater te kunnen controleren tot aan de rooilijn. Er zijn dan best huisaansluitputten of een eigen toezichtput aanwezig. Als de controle op de aansluitplicht van afvalwater niet mogelijk is tot aan de rooilijn met de beschikbare keuringstechnieken kan dit leiden tot een niet-conform keuringsattest.

5.3 Heeft mijn pand reeds een keuringsattest?

Vraag dit na bij de eigenaar. Je kan het keuringsattest ook raadplegen in de Woningpas.

Een keuring is steeds een momentopname, met vaststellingen opgenomen op moment van keuring. Het kan zijn dat er achteraf nog wijzigingen zijn gebeurd.

5.3.1 Waarop kan je letten

Indien het keuringsattest conform is, bekijk dan even de inhoud van het keuringsattest en of er nog opmerkingen zijn.

Indien je beschikt over een VLARIO keuringsattest vanaf 2016, en er stedenbouwkundige overtredingen worden vastgesteld die niet tot de afkeurcriteria behoren van het Ministerieel Besluit Keuring, krijgt het attest een oranje kleur. Een herkeuring voor een oranje attest is niet verplicht. De gemeente kan hier alsnog handhaving op toepassen.



Indien de keuring niet-conform is dient er een herkeuring aangevraagd te worden. De handhaving gebeurt door de rioolbeheerder. Vraag steeds zelf naar het keuringsattest om aan te tonen dat het rioleringsstelsel voldoet, het beschikken over een conform keuringsattest is namelijk verplicht.

Bij nieuwbouw is het terras of de inrit vaak nog niet aangelegd op moment van keuring, en stellen we vast dat er achteraf alsnog foute aansluitingen op DWA gebeuren. Ook het hergebruik van regenwater is nog niet altijd mogelijk. Kijk dan na of dit intussen in orde is.

Meer informatie over de keuring en de richtlijnen vind je terug op [Richtlijnen keuring - VLARIO](#).

5.3.2 Kan ik een keuring aanvragen bij verkoop?

Er is volgens het Algemeen Waterverkoopreglement geen keuring voorzien voor verkoop. Hiervoor is dus geen type keuring beschikbaar, noch regels vastgelegd waarop deze controle dient te gebeuren.

Indien je toch wil dat er een controle uitgevoerd wordt, zorg er dan voor dat controle mogelijk is tot aan de rooilijn. Dit betekent dat er huisaansluitputjes RWA en DWA aanwezig zijn, of een eigen toezichtmogelijkheid aan de rooilijn.

6 Hydraulische werking

Voor de correcte aanleg van het DWA-stelsel en RWA-stelsel verwijzen we naar de technische voorschriften van Buildwise. Voor de aanleg van het afvalwaterstelsel kan je de TV265 raadplegen: "Sanitaire installaties deel 1: installaties voor de afvoer van afvalwater in gebouwen". Hierbij komt de be- en ontluchting ook aan bod. Voor het regenwater kan je de TV270 raadplegen: "Installaties voor hemelwaterafvoer onder vrij verval voor gebouwen. Ontwerp en dimensionering."

De hydraulische werking (dit is de afvoercapaciteit) van het private waterafvoersysteem maakt geen onderdeel uit van de keuring privéwaterafvoer.

7 Lijst met afkortingen en begrippen

DWA	Droogweerafvoer (afvalwater)
RWA	Regenwaterafvoer (regenwater, drainagewater en grondwater)
IBA	Individuele Behandelingsinstallatie voor afvalwater
RWZI	Rioolwaterzuiveringsinstallatie
KWZI	Kleinschalige waterzuiveringsinstallatie
Zwart water	Water afkomstig van toiletten
Grijs water	Water niet afkomstig van toiletten (bv. keuken, wasmachine, bad, douche,...)
Gemengd stelsel	Afvalwater en regenwater komen samen in 1 rioleringsbuis op openbaar domein
Gescheiden stelsel	Regenwater en afvalwater zijn gescheiden op openbaar domein
Huisaansluitput	Een toezichtputje ter hoogte van de rooilijn, meestal geplaatst door de rioolbeheerder, voor de aansluiting van privédomein naar openbaar domein. Op de deksels staat meestal ook of het om de aansluiting RWA of DWA gaat.
GSV Hemelwater	Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater

8 Nuttige links

[VLARIO - Riolering en afvalwaterzuivering in Vlaanderen](#)

[VLARIO Praktisch vademecum afkoppelen regenwater](#)

[Voorbehandelingsinstallatie - VLARIO](#)

[Overzichtsdocument voor ontwerpers](#)

[GSVH 2023 - VLARIO](#)

[Richtlijnen keuring - VLARIO](#)

Uitgave: 20 september 2024