

In maart 2026 keurde de CIW een aangepaste versie van het technisch achtergronddocument goed met toevoegingen van de omzendbrief OMG/2025/02. Dit is versie 1.3 van 7 april 2026. Hierbij een overzicht van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van versie v1.2 (23 juni 2025).

Toevoeging H1.3 Omzendbrief

Op 5 december 2025 communiceerde minister Jo Brouns een [omzendbrief](#) (OMG/2025/02) met als volgende doel:

‘Het doel van deze omzendbrief is onder andere aan de vergunningverleners en hun administratie meer houvast te bieden inzake enkele veel voorkomende uitzonderingsvragen bij residentiële gebouwen. Zo wordt op het terrein voor meer uniformiteit in die afhandeling gezorgd. Hierbij mag echter niet uit het oog verloren worden dat de ene situatie, de ene bodem, de ene reliëfvorm, de ene perceelsvorm en -grootte niet de andere is. Elke situatie kan immers verschillen. De uitzonderingen opgenomen in deze omzendbrief zijn dan ook niet limitatief. Deze omzendbrief richt zich in eerste instantie op residentiële gebouwen. Wel kunnen de principes van deze omzendbrief ook richtinggevend zijn bij het beoordelen van uitzonderingen bij niet-residentiële gebouwen, vermits ook hier moet gestreefd worden naar maatwerk.

Het doel van de GSV hemelwater is en blijft steeds om hemelwater zo maximaal mogelijk ter plaatse te houden.’

De verduidelijkingen van de omzendbrief worden overgenomen in dit technisch achtergronddocument.

De omzendbrief van minister Brouns en dit technisch achtergronddocument vormen een verduidelijking die dient te worden gelezen in samenhang met de gewestelijke hemelwaterverordening. Deze documenten hebben tot doel aanvragers, vergunningverleners en adviesverleners te ondersteunen bij de correcte toepassing van de verordening. Zij bevatten toelichtingen en illustratieve voorbeelden van de mogelijkheden binnen dit regelgevend kader en zijn bedoeld om een juiste interpretatie van de verordening te bevorderen, de uniforme toepassing ervan te waarborgen en het gevoerde beleid nader toe te lichten.

Algemene richtlijnen 1.4. Toevoeging van volgende hoofdstukken:

- **H1.4.5 Eenduidige toepassing**
- **H1.4.6 Hoe omgaan met uitzonderingen**
- **H1.4.7 Vergunningsaanvraag volgens normenboek**

1.4.5 Eenduidige toepassing

De GSV hemelwater is zo opgesteld dat zij, bij correcte toepassing, voldoende bijdraagt aan een kwalitatieve waterhuishouding.

Het verslag bij de GSV hemelwater bepaalt dat een strenger beleid aangewezen kan zijn omwille van lokale verschillen. Wanneer advies- en vergunningverleners strengere verordeningen of beleidskaders wensen op te stellen, dan moet dit gebiedsgericht gebeuren en gemotiveerd worden, bijvoorbeeld op basis van een goedgekeurd hemelwater- en droogteplan.

Vergunningverleners kunnen in individuele dossiers enkel strenger optreden dan de GSV hemelwater indien ze dit motiveren op basis van een specifieke lokale waterproblematiek.

1.4.6 Hoe omgaan met uitzonderingen

De vergunningverlener wordt aangespoord om pragmatisch om te gaan met aanvragen tot uitzonderingen en rekening te houden met de lokale context, zonder het doel van de verordening uit het oog te verliezen, namelijk het hemelwater maximaal ter plaatse houden. Alternatieve oplossingen die een gelijkwaardig of beter resultaat opleveren voor het watersysteem moeten kunnen worden toegestaan.

De aanvrager moet voor uitzonderingen een gemotiveerd verzoek indienen. Indien de vergunningverlener de uitzondering weigert, dan moet hij deze beslissing motiveren.

1.4.7 Vergunningsaanvraag volgens normenboek

Aanvragers moeten alle gevraagde documenten en gegevens aanleveren die expliciet in de normenboeken dossiersamenstelling of de GSV hemelwater zijn opgenomen. Adviesinstanties en vergunningverleners mogen bijkomende informatie opvragen. Maar het niet aanleveren van extra info door de aanvrager, mag er niet toe leiden dat de aanvraag onvolledig of onontvankelijk wordt verklaard. Verdere technische uitwerking hoort thuis in de uitvoeringsfase.

Het blijft aangewezen om als aanvrager in te gaan op vragen naar extra informatie door de vergunningverlenende overheid. Zo vermijd je dat problemen verschuiven naar de fase van de vergunning verlening zelf of de handhaving.

Het niet conform uitvoeren van de vergunning, onder andere voor wat de toepassing van de GSV hemelwater betreft, wordt beschouwd als een bouwovertreiding en kan tot handhaving leiden.

H 2.1.9 Vrijstellingen

Toevoeging bij 'Waterdoorlatende verhardingen'

De omzendbrief OMG/2025/02 verduidelijkt dat uitzonderingen op de hellingsgraad van minder dan 2% mogen toegestaan worden tot en met 5% als het gaat om de gebruikelijke waterdoorlatende opritten of toegangspaden tot een residentieel gebouw. De meeste vergunningverleners zullen dit interpreteren als de strikt noodzakelijke toegangen voor ontsluiting naar het openbaar domein. Daarbij is het niet meer nodig om onderaan een rooster te plaatsen met aansluiting op een infiltratievoorziening. Deze waterdoorlatende opritten of toegangspaden moeten niet worden opgenomen in de afwaterende oppervlakte. Hiervoor moet een gemotiveerd verzoek tot uitzondering worden ingediend.

H 2.1.10 Uitzonderingen

Aanpassing:

Oud:

Daarnaast is het elke vergunningverlenende overheid toegestaan om strengere voorwaarden op te leggen op basis van lokale regelgeving, plaatsgebonden randvoorwaarden of specifieke terreinkenmerken.

Nieuw:

Daarnaast is het de vergunningverlenende overheid toegestaan om strengere voorwaarden op te leggen op basis van lokale regelgeving, plaatsgebonden randvoorwaarden of specifieke terreinkenmerken. Meer uitleg hierover onder 1.4.5 en 1.4.6.

H3.8 Uitzonderingen regenwaterput

Aanpassing:

Oud:

Soms kan het nodig zijn om een uitzondering aan te vragen op de GSV hemelwater voor wat de hemelwaterput betreft. Dit gebeurt steeds aan de hand van een gemotiveerd verzoek.

Nieuw:

Soms kan het nodig zijn om een uitzondering aan te vragen op de GSV hemelwater voor wat de hemelwaterput betreft. Dit gebeurt steeds aan de hand van een gemotiveerd verzoek. Meer hierover onder 1.4.5 en 1.4.6.

H4.6.1 Diepte van een infiltratievoorzieningToevoeging volgende tekst:

Voor residentiële projecten kleiner dan 1.000 m² is het niet eenvoudig om de grondwaterstand zelf te bepalen via metingen. Zo'n meting is behoorlijk omslachtig, brengt onzekerheden met zich mee en kan het ontwerp vertragen. Daarom laat de omzendbrief OMG/2025/02 toe om twee publiek beschikbare gegevenslagen te gebruiken wanneer het niet mogelijk is om grondwaterstanden gedurende een representatieve periode te meten.

In de [Verkenner freatisch grondwater](#) van DOV-Vlaanderen zijn de gegevens van de grondwatermeetnetten opgenomen. De meetnetten 1 (VMM), 8 (VMM) en 9 (INBO en natuurorganisaties) bevatten langdurige tijdreeksen van grondwaterstanden. Locaties met publieke metingen zijn terug te vinden in de kaartlaag "Grondwaterlocaties met publieke metingen".

Daarnaast bevat de [Bodemverkenner](#) van DOV-Vlaanderen de kaartlaag Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand. Deze laag bevat berekende waarden van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in een raster van 10x10 m. De kaart is opgesteld op basis van meer dan 5.000 meetpunten (meetgegevens uit de periode 2010-2024) en 60 verklarende kaartlagen via een machine learning-model (CatBoost). De kaart is bedoeld voor gebruik in verkennende analyses waar informatie over grondwaterstandskarakteristieken nodig is. Bij het opvragen van informatie voor een locatie worden de volgende gegevens weergegeven:

- de GHG weergegeven in meter onder maaiveld [m-mv];
- de standaardafwijking [m];
- de onderkant van het 80 % betrouwbaarheidsinterval [m-mv];
- de bovenkant van het 80 % betrouwbaarheidsinterval [m-mv].

Van een infiltratievoorziening met een diepte die kleiner is dan de onderkant van het 80 % betrouwbaarheidsinterval kan redelijkerwijs aangenomen worden dat deze zich boven de GHG bevindt. Het is dus niet altijd aangewezen om vast te houden aan het maximum van 50 cm.

Het maximum van 50 cm mag bij residentiële ontwikkeling steeds aangehouden worden, zelfs als de GHG zich volgens die kaartlaag 'Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand' van de Bodemverkenner hoger bevindt dan de bodem van de infiltratievoorziening. De overloop moet steeds zo hoog mogelijk geplaatst worden, zo mogelijk boven de GHG.

Let op, deze waarden zijn genoteerd in meter onder maaiveld. Dit impliceert dat er gemeten wordt vanaf het maaiveld naar beneden. De onderkant van het 80% betrouwbaarheidsinterval is dus de waarde die het dichtst bij het maaiveld ligt.

H4.7.1 Algemene richtlijnenToevoeging zin bij 'bovengrondse infiltratievoorzieningen in niet-natuurlijke materialen':

Een infiltratievoorziening die afgedekt is met een eenvoudig verwijderbare constructie, wordt beschouwd als een bovengrondse voorziening. Zo kan bijvoorbeeld een wegneembaar houten terras boven een infiltratievoorziening worden aangelegd.

H4.7.7 Ondergrondse infiltratievoorzieningen

Aanpassing:

Oud:

Als het om technische of juridische redenen onvermijdbaar is, mogen de infiltratievoorzieningen ondergronds of gedeeltelijk ondergronds worden aangebracht. Hiervoor dient een motivatienota toegevoegd te worden aan de aanvraag.

Volgende zaken kunnen als argument aangebracht worden:

- De aanvoer van het afstromend hemelwater naar de bovengrondse infiltratievoorziening kan enkel met een pompsysteem gebeuren, pompen moeten om technische redenen vermeden worden;
- Door wettelijke randvoorwaarden is er geen ruimte om (enkel) een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen;
- Door de bestaande context is er geen ruimte om (enkel) een bovengrondse infiltratievoorziening aan te leggen;
- Plaatsgebrek binnen het geplande wegprofiel en mobiliteitsaspecten;
- Risico dat lager gelegen gebied onderloopt of dat erosie optreedt

Nieuw:

Bovengrondse infiltratie geniet de voorkeur. Ondergrondse infiltratie is nog steeds mogelijk, op voorwaarde dat de aanvrager motiveert waarom een ondergrondse aanleg onvermijdbaar is. De motivering moet voldoende specifiek zijn: bijvoorbeeld een verwijzing naar een specifiek artikel in de wetgeving, een specifieke passage in een waterstudie, een grondwatermeting met voldoende technische gegevens. De vergunningverlener gaat na of de motivering van de aanvrager kan worden gevolgd. Als deze niet kan worden gevolgd, moet dit eveneens worden gemotiveerd.

De onvermijdbaarheid kan, onder meer, worden onderbouwd op basis van:

Technische redenen: Bijvoorbeeld wanneer het afstromend hemelwater enkel met een pompsysteem naar een bovengrondse infiltratievoorziening kan worden geleid (pompen worden om redenen van kostprijs, onderhoud en bedrijfszekerheid best vermeden) of wanneer het risico bestaat dat erosie optreedt.

Juridische redenen: Bijvoorbeeld wanneer wettelijke bepalingen ervoor zorgen dat er geen ruimte beschikbaar is voor (enkel) een bovengrondse infiltratievoorziening.

Efficiënt ruimtegebruik: Bijvoorbeeld wanneer de bestaande ruimtelijke context onvoldoende plaats laat voor een (volledig) bovengrondse infiltratievoorziening.

Plaatsgebrek: Bijvoorbeeld bij plaatsgebrek binnen het geplande wegprofiel en omwille van mobiliteitsaspecten.

Kleine tuinen: De omzendbrief OMG/2025/02 gaat nader in op plaatsgebrek in kleine tuinen van residentiële gebouwen en voorziet dat de bevoegde overheid in onderstaande situaties een ondergrondse infiltratie, gedimensioneerd conform de GSV hemelwater, kan toestaan:

- Achtertuinen met een oppervlakte tot ongeveer 100 m²;
- Achtertuinen met een breedte tot ongeveer 6 m (en een beperkte diepte);
- Achtertuinen met een beperkte diepte.

Als de achtertuin onder één van deze situaties valt, maar er is voldoende plaats in de voortuin of de zijtuin, dan moet nog steeds overwogen worden om daar een bovengrondse infiltratievoorziening te plaatsen.

Toevoeging bij motivatie 7:

Oud:

De noodoverloop van de infiltratie is bij grote voorkeur zichtbaar bv. onder een rooster. Voor een eengezinswoning zonder dat hier hulpmiddelen voor nodig zijn.

Nieuw:

De noodoverloop van de infiltratie is bij grote voorkeur zichtbaar bv. onder een rooster. De noodoverloop moet op een eenvoudige manier bereikbaar zijn.

H4.8 Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit

Toevoeging: 'Toegangshelling tussen openbaar domein en het residentieel gebouw'

De omzendbrief OMG/2025/02 verduidelijkt dat uitzonderingen op de maximale hellingsgraad mogen toegestaan worden tot en met 5% als het de gebruikelijke waterdoorlatende opritten of toegangspaden tot een residentieel gebouw betreft. Zo kan, bijvoorbeeld, bij een waterdoorlatende verharding met een helling van 5% over een lengte van 6 meter (de klassieke voortuindiepte) een hoogteverschil van 30 centimeter overbrugd worden.

De motivatie kan dan zijn om het mogelijk te maken het gelijkvloers van de woning integraal toegankelijk, overstromingsvrij en klimaatbestendig te realiseren. De uitzondering wordt eveneens gemotiveerd door de plaatselijke terreinkenmerken, in het bijzonder de perceels- en tuinafmetingen en de wens om toegangen tot woningen en garages integraal toegankelijk en hoger dan de straat aan te leggen, zelfs bij nagenoeg vlakke percelen.

Wordt de motivatie aanvaard dan wordt de oppervlakte van deze verharding niet meegenomen bij de berekening van de grootte van de infiltratievoorziening. In dat geval kan gevraagd worden het rooster onderaan de helling weg te laten vallen. De vergunningsaanvrager moet hiervoor wel een gemotiveerd verzoek tot uitzondering indienen.

Toevoeging link bij 'meer info':

Departement Omgeving, Lijst van waterdoorlatende verhardingen, [De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement](#) (deze is nog in opmaak)

H4.9.2 Wat als ik niet kan infiltrerenAanpassing:

Oud: Er is een verontreiniging van bodem of grondwater (bv. brownfields).

Nieuw: Er is een verontreiniging van bodem of grondwater met aangetoond risico op verspreiding.

Toevoeging H4.9.3 Wat met kleine tuinen

De omzendbrief OMG/2025/02 gaat nader in op plaatsgebrek in kleine tuinen van residentële gebouwen en voorziet twee uitzonderingen:

1. Bij achtertuinen met een oppervlakte tot ca. 100 m² kan de bevoegde overheid toestaan dat er geen (ondergrondse) infiltratievoorziening geplaatst wordt, op voorwaarde dat minstens de helft van het horizontaal geprojecteerde dakvlak uitgevoerd wordt als een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter.
2. Bij achtertuinen kleiner dan ongeveer 50m² is zelfs ondergrondse infiltratie vaak niet mogelijk of niet aangewezen. In dat geval kan de bevoegde overheid toestaan dat er geen infiltratievoorziening wordt aangelegd.

Als de achtertuin onder één van deze situaties valt, maar er is voldoende plaats in de voortuin of de zijtuin, dan moet nog steeds overwogen worden om daar een (ondergrondse) infiltratievoorziening te plaatsen. Voor deze situaties dient een uitzondering te worden aangevraagd via gemotiveerd verzoek. Deze uitzondering kan worden verantwoord op basis van de plaatselijke terreinkenmerken, in het bijzonder de afmetingen van het perceel en de tuinzone.

Bij groepswoningbouw of grotere projecten kan ook nagedacht worden over collectieve infiltratievoorzieningen, aangezien die performanter kunnen zijn dan individuele oplossingen.

H8.3 Groenblauwpeil

Toevoeging: Op deze website is ook een handige vergunningentool beschikbaar, die je kan helpen met de concrete toepassing van de hemelwaterverordening.

Toevoeging H8.6 Waterdoorlatende verhardingen

Het Departement omgeving maakte een lijst met waterdoorlatende verhardingen:

[De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 | Departement](#) (deze is nog in opmaak)

Bijlage 1 ‘Stroomdiagram van de hemelwaterverordening’ werd aangepast.