Omzendbrief OMG/2025/02

Omzendbrief

Aan
- de ambtenaren die betrokken zijn bij de vergunningsaanvragen
- de gouverneurs en de leden van de deputatie
- de colleges van burgemeester en schepenen

Kabinet van de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw
Koning Albert II laan 7,
1210 Sint-Joost-ten-Node

T 02 522 61 00
Kabinet.brouns@vlaanderen.be

Datum: *

Betreft: Toepassing Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater bij residentiële omgevingsvergunningsaanvragen

Op 10 februari 2023 keurde de Vlaamse Regering een nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) voor hemelwater goed. De nieuwe verordening trad in werking op 2 oktober 2023. Voor projecten op het openbaar domein werd deze vanaf 7 januari 2025 van toepassing.
Op 23 juni 2025 keurde de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) een aangepaste versie van het Technisch Achtergronddocument goed. Dit is versie 1.2.
Het Technisch Achtergronddocument heeft tot doel de GSV hemelwater te verduidelijken en te kaderen.
Met praktische voorbeelden en verduidelijkingen legt het document uit hoe de Hemelwaterverordening 2023 in de praktijk kan toegepast worden. Het document is gericht op architecten, vergunningsaanvragers, bevoegde overheden voor de vergunningverlening en aannemers. Het Technisch Achtergronddocument focust terecht op de vraag hoe aan de bepalingen van de verordening kan voldaan worden. Maar het focust minder op welke uitzonderingen van de verordening aanvaardbaar zijn.

DOEL OMZENDBRIEF

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 Vlaamse verordening is en blijft steeds om hemelwater zo maximaal mogelijk ter plaatse te houden.

A. HELDERE EN WERKBARE VOORWAARDEN VOOR EENDUIDIGE TOEPASSING

De gewestelijke verordening dient te volstaan om tot een zeer kwalitatieve waterhuishouding te komen. Daarom mogen advies- en vergunningsverleners enkel strenger optreden wanneer de specifieke lokale waterproblematiek daarom vraagt.

Het verslag bij de Hemelwaterverordening 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 Vlaamse verordening indien ze dit motiveren op basis van een specifieke lokale waterproblematiek.

B. HOE OMGAAN MET UITZONDERINGEN

De vergunningverlener moet steeds pragmatisch omgaan met aanvragen tot uitzonderingen en rekening houden met de lokale context, zonder het doel van de verordening uit het oog te verliezen, namelijk het hemelwater maximaal laten infiltreren op eigen terrein. Alternatieve oplossingen die een gelijkwaardig of beter resultaat opleveren voor het watersysteem moeten kunnen worden toegestaan.

Deze omzendbrief is een aanvulling op de Hemelwaterverordening 2023 en het Technisch Achtergronddocument v1.2. U dient eerst en vooral die teksten te consulteren. Ook het verslag bij de Hemelwaterverordening 2023 bevat een nuttige toelichting. U vindt deze teksten op https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023

Artikel 12 van de Hemelwaterverordening 2023 bevat de juridische grondslag voor de uitzonderingen en luidt als volgt:

> *"Op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 of 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag uitzonderingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit* ***als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van gebruik, wettelijke voorschriften of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is****.*
> *De bevoegde overheid houdt daarbij rekening met de bepalingen vermeld in titel I van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en de uitvoeringsbesluiten ervan, in het bijzonder met de bepalingen vermeld in artikel 1.3.1.1 van het voormelde decreet wat de watertoets betreft."*

Artikel 12 maakt dus duidelijk dat de aanvrager een gemotiveerd verzoek indient. Indien de vergunningverlener de uitzondering weigert, dan moet hij deze beslissing motiveren.

C. ONDERGRONDSE INFILTRATIEVOORZIENINGEN

Bovengrondse infiltratie geniet de voorkeur. Ondergrondse infiltratie is nog steeds mogelijk, op voorwaarde dat de aanvrager motiveert waarom een ondergrondse aanleg onvermijdbaar is. De vergunningverlener moet nagaan 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
- Juridische redenen
- Efficiënt ruimtegebruik
- Plaatsgebrek

Hierbij wil ik opmerken dat een infiltratievoorziening die afgedekt is met een eenvoudig verwijderbare constructie, nog steeds als bovengronds wordt beschouwd. Zo kan bijvoorbeeld een wegneembaar houten terras boven een infiltratievoorziening worden aangelegd. Een dergelijke oplossing kan aanbevolen worden bij tuinen waar een wadi te veel bruikbare oppervlakte van de tuin zou wegnemen. Maar bij zeer kleine tuinen is ook deze oplossing niet altijd realistisch. Daarom geef ik in paragraaf D andere mogelijkheden mee.

D. INFILTRATIEVOORZIENINGEN IN KLEINE TUINEN

In dit punt gaan we nader in op de situatie van plaatsgebrek.

1. Een bovengrondse infiltratievoorziening is vaak niet haalbaar in onderstaande situaties. Daarom kan de bevoegde overheid in die situaties een ondergrondse infiltratie, gedimensioneerd conform de Hemelwaterverordening, toestaan.
   - Achtertuinen met een oppervlakte tot ca. 100m²; of
   - Achtertuinen met een breedte tot ca. 6m (en een beperkte diepte); of
   - Achtertuinen met een beperkte diepte.

2. Bij achtertuinen met een oppervlakte tot ca. 100m² kan door de bevoegde overheid toegestaan worden dat er geen (ondergrondse) infiltratievoorziening geplaatst wordt als minstens de helft van het horizontaal geprojecteerde dakvlak uitgevoerd wordt als een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter.

3. Bij achtertuinen kleiner dan ongeveer 50m² is zelfs ondergrondse infiltratie vaak niet mogelijk of niet aangewezen. Daarom kan in die situatie de bevoegde overheid toestaan dat er geen infiltratie voorzien wordt.

Voor punt 1 volstaat een eenvoudige motivatie, toegevoegd bij de vergunningsaanvraag, die ingaat op de geringe afmetingen van de achtertuin. Voor punten 2 en 3 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. Een loutere verwijzing naar deze omzendbrief volstaat niet.
Bij groepswoningbouw of grotere projecten kan ook nagedacht worden over collectieve infiltratievoorzieningen, aangezien die performanter kunnen zijn dan individuele oplossingen.

E. DIEPTE VAN DE INFILTRATIEVOORZIENINGEN

De geldige vereiste infiltratieoppervlakte en -volume van de infiltratievoorziening worden volgens de Hemelwaterverordening 2023 en het Technisch Achtergronddocument standaard beperkt tot een diepte van 50 cm, tenzij men in vergunningsfase kan aantonen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand dieper is dan die 50 cm. Met andere woorden, als de infiltratievoorziening minder dan 50 cm diep is, wordt er vanuit gegaan dat deze altijd boven de hoogste grondwaterstand zal gelegen zijn.

Het aantonen van die grondwaterstand via het uitvoeren van metingen is echter niet eenvoudig. Dit is omslachtig, met een behoorlijk grote onzekerheidsmarge en werkt vertragend in het ontwerpproces. Wanneer het niet mogelijk is om de grondwaterstanden te meten gedurende een representatieve periode kan in de eerste plaats gebruik gemaakt worden van beschikbare, langdurige meetgegevens. 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. Als bij grotere projecten de in rekening te brengen en aan te sluiten afwaterende oppervlakte groter is dan 1.000 m², en de infiltratievoorziening dieper is dan 50 cm, dan moet conform de hemelwaterverordening in de vergunningsaanvraag aan de hand van een grondwaterpeilmeting en minstens drie infiltratieproeven aangetoond worden dat de wijze van aanleg verantwoord is.

Het is dus niet altijd aangewezen om vast te houden aan het maximum van 50 centimeter.

F. WATERDOORLATENDE TOEGANGEN TOT GEBOUWEN MET EEN HELLINGSPERCENTAGE ≤5%

Waterdoorlatende verhardingen
Een waterdoorlatende verharding bestaat uit een waterdoorlatende oppervlakteafwerking en een waterdoorlatende onderbouw. Bij de opbouw van een waterdoorlatende verharding moet men erop letten dat de gehele structuur waterdoorlatend is (onderfundering, fundering, straatlaag, bestrating, voegvulling, geotextielen,…). Hoe dit er dient uit te zien kan teruggevonden worden in Dossier 5 van het OCW (Waterdoorlatende bestratingen | OCW) https://brrc.be/nl/expertise/expertise-overzicht/waterdoorlatende-bestratingen

Hellingsgraad

In de Hemelwaterverordening van 2023 is vastgelegd dat waterdoorlatende verhardingen niet in de afwaterende oppervlakte van de infiltratievoorziening hoeven opgenomen te worden tot een helling van 2%. Met deze omzendbrief wil ik duidelijk maken dat uitzonderingen op deze hellingsgraad mogen toegestaan worden tot en met 5% als het de gebruikelijke waterdoorlatende opritten of toegangspaden tot een gebouw betreft.

Als men dus een waterdoorlatende verharding met een helling van 5% aanlegt kan men over een lengte van 6 meter (de klassieke voortuindiepte) een helling van 30 centimeter overbruggen. Daarbij is het niet meer nodig om onderaan een rooster te plaatsen met aansluiting op een (bovengrondse) infiltratievoorziening. Met deze oplossing kan men het gelijkvloers van de woning integraal toegankelijk, overstromingsvrij en klimaatbestendig oprichten. De oppervlakte van deze verharding wordt dan ook niet meegenomen bij de berekening van de grootte van de infiltratievoorziening.

Deze uitzondering wordt verantwoord door de plaatselijke terreinkenmerken, in het bijzonder de perceels- en tuinafmetingen en de wenselijkheid om garagetoegangen en toegangen tot woningen integraal toegankelijk en hoger dan de straat te bouwen, zelfs bij nagenoeg vlakke percelen. De vergunningsaanvrager dient een gemotiveerd verzoek tot uitzondering in te dienen. Een loutere verwijzing naar deze omzendbrief volstaat daarbij niet.

G. VERGUNNINGSAANVRAAG VOLGENS NORMENBOEK

Steeds vaker worden bij vergunningsaanvragen detailplannen, doorsnedes en gegevens opgevraagd die niet zijn opgenomen in de Hemelwaterverordening of de normenboeken dossiersamenstelling.

Op straffe van onvolledigheid moeten aanvragers alle gevraagde documenten en gegevens aanleveren die expliciet in de normenboeken dossiersamenstelling of de Hemelwaterverordening zijn opgenomen. Advies- en vergunningverleners mogen bijkomende info opvragen. Echter kan het niet aanleveren van die bijkomende info door de aanvrager er niet toe leiden dat de aanvraag onvolledig of onontvankelijk wordt verklaard. Verdere technische uitwerking hoort ook thuis in de uitvoeringsfase.

H. TOT SLOT

Het voldoen aan de voorschriften van de Hemelwaterverordening of aan afwijkingen biedt geen absoluut recht op afgifte van een vergunning. Er zal nog steeds een beoordeling van de aanvraag dienen te gebeuren, onder andere met inbegrip van de watertoets.

Jo Brouns
Vlaams Minister van Landbouw en Omgeving