

College van burgemeester en schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 29 september 2025

Grondgebiedzaken - Omgeving

29 2025_CBS_02897**A/2025/18 - Bouwen van een woning - positief met voorwaarden - goedkeuring****Samenstelling:****Aanwezig:**

Dany Goessens; Rudy Corijn; Ilse Malfroot; Guy D'haeseleer; Pascal Schietecat; Malika Sclacmender; Evi Bické; Katlijn Copriau

Verontschuldigd:

Werner Somers

Beschrijving**Aanleiding en context**

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te geven voor het afleveren van een positief stedenbouwkundig attest met voorwaarden voor het bouwen van een woning te Denderwindeke.

Het stedenbouwkundig attest ingediend door Kris De Witte, Edingsesteenweg 100, 9400

Denderwindeke werd ontvankelijk en volledig verklaard. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein: Edingsesteenweg - Linkebeek zn , 9400

Denderwindeke, kadastraal gekend als:

NINOVE 7 AFD (DENDERWINDEKE)	C	0421	X 2	
------------------------------	---	------	-----	--

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een vrijstaande woning**.

Argumentatie

De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd perceel, enerzijds grenzend aan de Edingsesteenweg en anderzijds aansluitend de achterliggende straat Linkebeek. Achteraan ter hoogte van de Linkebeek wordt het perceel ingesneden door een perceel in eigendom van Fluvius waarop zich een HS cabine bevindt. Langs de rechter perceelsgrens (gezien vanaf de gewestweg) loopt de Lavondelbeek (2^e cat.). Links van het perceel bevindt zich een halfopen woning met aanpalende stallen. De omgeving wordt gekenmerkt door een divers woonlint van gesloten, halfopen en vrijstaande bebouwing.

De aanvraag omvat het oprichten van een vrijstaande woning. De woning wordt ingeplant op 5m van de perceelsgrens met de Linkebeek. De bouwdiepte bedraagt maximaal 11m en de kroonlijsthoogte zal max. 6,20m bedragen. Er wordt een afstand behouden van 5m ten opzichte van de waterloop. Er werd reeds eerder een ongunstig attest afgeleverd (A/2024/41) omwille van een negatieve watertoets en een ongunstig advies van de dienst Openbare werken.

Adviezen

De provincie Oost-Vlaanderen Integraal Waterbeleid heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 23 juli 2025:

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O5108 (2^{de} categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De dienst Integraal Waterbeleid gaf op vorige gelijkaardige aanvragen voor een stedenbouwkundig attest op dit perceel (onze kenmerken: 43923 en 45383, uw kenmerken: A/2024/41/ en A/2025/18) ongunstig adviezen. De redenen waren dat er in de eerste aanvraag ruimte voor water zou verloren gaan door het project, zonder compensatie, en dat het project zich binnen de 5-meterzone voor erfdienstbaarheden langs waterloop nr. O5108 bevond. Bij de tweede aanvraag werd er een paalwoning ontworpen, maar de vrije hoogte daaronder was < 1 m, te gering voor een eenvoudig onderhoud van die vrije ruimte. Met deze nieuwe aanvraag tracht men tegemoet te komen aan de opmerkingen van de dienst.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Uit de plannen blijkt dat het vloerpeil overstromingsveilig is. Tevens zorgt men er in deze aanvraag voor dat de vrije hoogte tussen onderkant vloerplaat en maaiveld minimaal 1 m zal bedragen. Dit is voldoende met het oog op monitoring en onderhoud van deze vrije ruimte. De ruimte onder de woning moet te allen tijde vrij blijven, zodat de doorstroming van overstromingswater is gegarandeerd.

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. Er gaat door dit project echter geen ruimte voor water verloren gelegen binnen overstroombaar gebied met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderend effect van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse (extrapolatie d en e) wordt een maximale diepte van 30 cm-mv geadviseerd. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan deze voorwaarde is voldaan.

Ligging langsheen een waterloop

Het project paalt aan de waterloop nr. O5108. Langsheen deze waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. De gevolgen daarvan zijn opgesomd onder de 'aandachtspunten wegens de ligging langsheen de waterloop' vermeld bij de conclusie. Uit de plannen blijkt dat er geen werken zullen worden uitgevoerd in of net naast de 5-meterzone. Men voldoet aan deze direct werkende normen. Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van 5 meter van de kruin van de waterloop. Om met zekerheid te kunnen vaststellen dat het project volledig buiten de 5-meterzone voor erfdienstbaarheid van de waterloop is gelegen en dat geen schade berokkend wordt aan de waterloop, worden bijkomende voorwaarden opgelegd in de conclusie.

Een deel van de werken zal mogelijks worden uitgevoerd binnen de bedding van de waterloop, m.n. de aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening. Voor deze werken is een machtiging van de Deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oostvlaanderen.be/machtiging.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend onder voorwaarden (zie verder bij voorwaarden Attest).

Agentschap Wegen en Verkeer AWV - District Aalst heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 11 september 2025. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep heeft volgende advies uitgebracht op 25-06-2025:

Ik heb de aanvraag betreffende bovenvermeld project goed ontvangen.

Ik beschik echter niet over voldoende informatie om gunstig advies te kunnen verlenen in dit dossier. Een stedenbouwkundig attest heeft enkel betrekking op het feit of er hoofdleiding aanwezig is op de locatie waarvoor dit attest wordt aangevraagd.

Er kan niet gegarandeerd worden dat de te bouwen woning(en) aansluitbaar zal zijn op het drinkwaternet. Hiervoor dient de locatie van de watermeter te voldoen aan de voorwaarden van De Watergroep en dit kan pas worden bepaald wanneer er plannen ter beschikking zijn. Dit gebeurt via een adviesaanvraag in het omgevingsloket.

Dienst openbare werken en mobiliteit van de stad Ninove heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 10 september 2025. De voorwaarden luiden als volgt:

- Afkoppeling van hemelwater moet voorzien worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 2023.
- De aansluiting van de riolering moet gebeuren volgens het wettelijk gescheiden stelsel.
- De voorwaarden van de dienst integraal waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen dienen strikt nageleefd te worden.
- De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur), huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.
- Perceel 421S is eigendom van Fluvius.
- Er dient een gunstig advies te worden bekomen van Fluvius.

Stedenbouwkundige basisgegevens en planologische toets

Het perceel is gelegen in volgende zone(s) volgens het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem:

woongebied	GWP_02000_222_00012_00001_0100
------------	--------------------------------

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn gelegen in woongebied. De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling, BPA of RUP. De bepalingen van het gewestplan zijn van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

De voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening moeten nageleefd worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van art 4.3.1 §2 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid: een bijkomende eengezinswoning op het perceel binnen het bestaande bouwlint is inpasbaar in de omgeving
- mobiliteitsimpact: de aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit, de ontsluiting van het perceel moet via de gemeenteweg gebeuren
- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid: het perceel is geschikt voor de inplanting van een eengezinswoning
- visueel-vormelijke elementen: het volume van het gebouw moet zich inpassen in de omgeving
- cultuurhistorische aspecten: niet relevant
- bodemreliëf: het bodemreliëf blijft ongewijzigd
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: de aanvraag genereert geen abnormale hinder, de gezondheid en veiligheid komen niet in het gedrang en het gebruiksgenot wordt verbeterd mits voldaan wordt aan de voorwaarden en lasten die opgelegd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig

- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten adviezen van:

- het agentschap Wegen en Verkeer
- de Watergroep
- de stedelijke dienst openbare werken en mobiliteit.

-Het advies van de provincie Oost-Vlaanderen Integraal Waterbeleid van 23 juli 2025 dient stipt nageleefd te worden:

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 31,75 m TAW;

o Men kiest voor een overstromingsvrije bouwwijze (bouwen op palen): de vrije hoogte tussen onderkant vloerplaat en ontworpen maaiveldhoogte moet minimaal 1 m bedragen zodat deze vrije ruimte kan gecontroleerd en onderhouden worden;

o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;

o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;

o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;

o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;

o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw.

Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone,...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn (zonder bijkomende compensatie) niet toegelaten;

o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

Aandachtspunt inzake overstromingsveilig bouwen:

o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

o De dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

• De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;

• De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;

• De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Aandachtspunt inzake het milderen van het effect van verhardingen:

o De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Aandachtspunten wegens ligging langs een waterloop:

Langs de waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

• de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;

• bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);

- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5- meterzone;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;
- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

- o Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be;
- o De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Voorwaarden inzake het uitvoeren van werken binnen de bedding van een waterloop:

- o Het is nodig een machtiging aan te vragen en te verkrijgen bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen vooraleer de volgende werken kunnen worden uitgevoerd: de aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening;
- o De machtigingsaanvraag kan tegelijkertijd met de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden;
- o Men kan er ook voor kiezen om de infiltratievoorziening natuurlijk te laten overlopen over het maaiveld, zodat er geen uitstroombouwconstructie noodzakelijk is.

Juridische grond

De bepalingen van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen
 Het omgevingsdecreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen
 Het omgevingsbesluit van 27 november 2015 en latere wijzigingen
 Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56
 De uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en latere wijzigingen

Regelgeving: bevoegdheid

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd op basis van artikel 56-57 van het decreet lokaal bestuur

Besluit

Artikel 1

Er wordt een positief attest met voorwaarden afgeleverd.

- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten adviezen van:

- het agentschap Wegen en Verkeer

- de Watergroep
- de stedelijke dienst openbare werken en mobiliteit.

-Het advies van de provincie Oost-Vlaanderen Integraal Waterbeleid van 23 juli 2025 dient stipt nageleefd te worden:

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 31,75 m TAW;

o Men kiest voor een overstromingsvrije bouwwijze (bouwen op palen): de vrije hoogte tussen onderkant vloerplaat en ontworpen maaiveldhoogte moet minimaal 1 m bedragen zodat deze vrije ruimte kan gecontroleerd en onderhouden worden;

o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;

o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;

o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;

o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;

o terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw.

Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone,...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn (zonder bijkomende compensatie) niet toegelaten;

o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

Aandachtspunt inzake overstromingsveilig bouwen:

o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

o De dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
- De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Aandachtspunt inzake het mildereren van het effect van verhardingen:

o De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Aandachtspunten wegens ligging langs een waterloop:

Langs de waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponeed worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;

- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
 - er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;
 - dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;
 - beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.
- Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

- o Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be;
- o De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Voorwaarden inzake het uitvoeren van werken binnen de bedding van een waterloop:

- o Het is nodig een machtiging aan te vragen en te verkrijgen bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen vooraleer de volgende werken kunnen worden uitgevoerd: de aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening;
- o De machtigingsaanvraag kan tegelijkertijd met de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden;
- o Men kan er ook voor kiezen om de infiltratievoorziening natuurlijk te laten overlopen over het maaiveld, zodat er geen uitstroomconstructie noodzakelijk is.

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van burgemeester en schepenen

 Elektronisch ondertekend op
6/10/2025 door Katlijn Copriau,
Algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
2/10/2025 door Guy D'haeseleer,
burgemeester



VERSLAG GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR (GOA) OVER DE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELING

Omgevingsnummer: A/2025/18
Gemeentelijk dossiernummer: 2025/18
Datum verslag: 19-09-2025

Voorwerp van de aanvraag

Het stedenbouwkundig attest ingediend door Kris De Witte, Edingsesteenweg 100, 9400 Ninove werd ontvankelijk en volledig verklaard. De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein: Edingsesteenweg - Linkebeek zn , 9400 Ninove, kadastraal gekend als:

NINOVE 7 AFD (DENDERWINDEKE)	C	0421	X 2	
------------------------------	---	------	-----	--

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een vrijstaande woning**.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd perceel, enerzijds grenzend aan de Edingsesteenweg en anderzijds aansluitend de achterliggende straat Linkebeek. Achteraan ter hoogte van de Linkebeek wordt het perceel ingesneden door een perceel in eigendom van Fluvius waarop zich een HS cabine bevindt. Langs de rechter perceelsgrens (gezien vanaf de gewestweg) loopt de Lavondelbeek (2^e cat.). Links van het perceel bevindt zich een halfopen woning met aanpalende stallen. De omgeving wordt gekenmerkt door een divers woonlint van gesloten, halfopen en vrijstaande bebouwing.

De aanvraag omvat het oprichten van een vrijstaande woning. De woning wordt ingeplant op 5m van de perceelsgrens met de Linkebeek. De bouwdiepte bedraagt maximaal 11m en de kroonlijsthoogte zal max. 6,20m bedragen. Er wordt een afstand behouden van 5m ten opzichte van de waterloop.

Er werd reeds eerder een ongunstig attest afgeleverd (A/2024/41) omwille van een negatieve watertoets en een ongunstig advies van de dienst Openbare werken.

Adviezen

[1] De provincie Oost-Vlaanderen Integraal Waterbeleid heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 23 juli 2025:

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 05108 (2^{de} categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De dienst Integraal Waterbeleid gaf op vorige gelijkaardige aanvragen voor een stedenbouwkundig attest op dit perceel (onze kenmerken: 43923 en 45383, uw kenmerken: A/2024/41/ en A/2025/18) ongunstig adviezen. De redenen waren dat er in de eerste aanvraag ruimte voor water zou verloren gaan door het project, zonder compensatie, en dat het project zich binnen de 5-meterzone voor erfdienstbaarheden langs waterloop nr. 05108 bevond. Bij de tweede aanvraag werd er een paalwoning ontworpen, maar de vrije hoogte daaronder was < 1 m, te gering voor een eenvoudig onderhoud van die vrije ruimte. Met deze nieuwe aanvraag tracht men tegemoet te komen aan de opmerkingen van de dienst.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Uit de plannen blijkt dat het vloerpeil overstromingsveilig is. Tevens zorgt men er in deze aanvraag voor dat de vrije hoogte tussen onderkant

vloerplaat en maaiveld minimaal 1 m zal bedragen. Dit is voldoende met het oog op monitoring en onderhoud van deze vrije ruimte. De ruimte onder de woning moet te allen tijde vrij blijven, zodat de doorstroming van overstromingswater is gegarandeerd.

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. Er gaat door dit project echter geen ruimte voor water verloren gelegen binnen overstroombaar gebied met middelgrote kans bij huidig en toekomstig klimaat. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Mildere effect van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse (extrapolatie d en e) wordt een maximale diepte van 30 cm-mv geadviseerd. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan deze voorwaarde is voldaan.

Ligging langsheen een waterloop

Het project paalt aan de waterloop nr. O5108. Langsheen deze waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. De gevolgen daarvan zijn opgesomd onder de 'aandachtspunten wegens de ligging langsheen de waterloop' vermeld bij de conclusie. Uit de plannen blijkt dat er geen werken zullen worden uitgevoerd in of net naast de 5-meterzone. Men voldoet aan deze direct werkende normen. Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van 5 meter van de kruin van de waterloop. Om met zekerheid te kunnen vaststellen dat het project volledig buiten de 5-meterzone voor erfdienstbaarheid van de waterloop is gelegen en dat geen schade berokkend wordt aan de waterloop, worden bijkomende voorwaarden opgelegd in de conclusie.

Een deel van de werken zal mogelijks worden uitgevoerd binnen de bedding van de waterloop, m.n. de aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening. Voor deze werken is een machtiging van de Deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oostvlaanderen.be/machtiging.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend onder voorwaarden (zie verder bij voorwaarden Attest).

[2] Agentschap Wegen en Verkeer AWV - District Aalst heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 11 september 2025. De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

[3] Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep heeft volgende advies uitgebracht op 25-06-2025:

Ik heb de aanvraag betreffende bovenvermeld project goed ontvangen.

Ik beschik echter niet over voldoende informatie om gunstig advies te kunnen verlenen in dit dossier. Een stedenbouwkundig attest heeft enkel betrekking op het feit of er hoofdleiding aanwezig is op de locatie waarvoor dit attest wordt aangevraagd.

Er kan niet gegarandeerd worden dat de te bouwen woning(en) aansluitbaar zal zijn op het drinkwaternet. Hiervoor dient de locatie van de watermeter te voldoen aan de voorwaarden van De Watergroep en dit kan pas worden bepaald wanneer er plannen ter beschikking zijn. Dit gebeurt via een adviesaanvraag in het omgevingsloket.

[4] dienst openbare werken en mobiliteit van de stad Ninove heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 10 september 2025. De voorwaarden luiden als volgt:

- Afkoppeling van hemelwater moet voorzien worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 2023.
- De aansluiting van de riolering moet gebeuren volgens het wettelijk gescheiden stelsel.
- De voorwaarden van de dienst integraal waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen dienen strikt nageleefd te worden.
- De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur), huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.
- Perceel 421S is eigendom van Fluvius.
- Er dient een gunstig advies te worden bekomen van Fluvius.

Stedenbouwkundige basisgegevens en planologische toets

Het perceel is gelegen in volgende zone(s) volgens het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem:

woongebied	GWP 02000 222 00012 00001 0100
------------	--------------------------------

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn gelegen in woongebied. De aanvraag is niet gelegen in een verkaveling, BPA of RUP. De bepalingen van het gewestplan zijn van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

De voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening moeten nageleefd worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van art 4.3.1 §2 van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid: een bijkomende eengezinswoning op het perceel binnen het bestaande bouwlint is inpasbaar in de omgeving
- mobiliteitsimpact: de aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit, de ontsluiting van het perceel moet via de gemeenteweg gebeuren
- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid: het perceel is geschikt voor de inplanting van een eengezinswoning
- visueel-vormelijke elementen: het volume van het gebouw moet zich inpassen in de omgeving
- cultuurhistorische aspecten: niet relevant
- bodemreliëf: het bodemreliëf blijft ongewijzigd
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: de aanvraag genereert geen abnormale hinder, de gezondheid en veiligheid komen niet in het gedrang en het gebruiksgenot wordt verbeterd mits voldaan wordt aan de voorwaarden en lasten die opgelegd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig

- De aanvrager moet voldoen aan de voorwaarden, lasten en opmerkingen van bijgesloten adviezen van:

- het agentschap Wegen en Verkeer
- de Watergroep
- de stedelijke dienst openbare werken en mobiliteit.

-Het advies van de provincie Oost-Vlaanderen Integraal Waterbeleid van 23 juli 2025 dient stipt nageleefd te worden:

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de

o het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteeek worden geplaatst. De bomen

moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

o Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be;

o De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

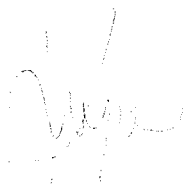
Voorwaarden inzake het uitvoeren van werken binnen de bedding van een waterloop:

o Het is nodig een machtiging aan te vragen en te verkrijgen bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen vooraleer de volgende werken kunnen worden uitgevoerd: de aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening;

o De machtigingsaanvraag kan tegelijkertijd met de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden;

o Men kan er ook voor kiezen om de infiltratievoorziening natuurlijk te laten overlopen over het maaiveld, zodat er geen uitstroomconstructie noodzakelijk is.

Elektronisch ondertekend op
22/09/2025 door Katrien Martha Van
Nieuwenhuyze, Omgevingsambtenaar



De gemeentelijk omgevingsambtenaar

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District Aalst
Koning Albert II Laan 15 bus 420
1210 Brussel
T 09 2762600
www.wegenenverkeer.be

Christine De Brouwer - stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 Ninove

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
05/09/2025	SA 2025 18	AV/415/2025/01601	1
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Ivan Remu		09 2762600	11/09/2025
wegen.oostvlaanderen.districtaalst@mow.vlaanderen.be			
Betreft:	Advies inzake de aanvraag tot informatievraag		

Ligging van het perceel:

straat: Edingsesteenweg
gemeente: 9400 Ninove
kadastrale gegevens: Afd. NINOVE 7
AFD/DENDERWINDEKE/ Sectie C Nr. 0421/00X002
gewestweg: N2550001 van 11.6 +65 tot 11.6 +78 (rechts)

Geachte,

Ik heb de eer u mede te delen, **wat betreft mijn dienst**, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:

Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning verlenende overheid.

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N2550001 van 11.6 +65 tot 11.6 +78):
 - de grens van het openbaar domein is geschat op 8 meter uit de huidige as van de weg.



- de rooilijn nr.26 ligt op 14 meter volgens vigerende wegnormen.
- het perceel is bezwaard door de rooilijn.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 0 meter.

Publiciteit:

- geen

Voor de rooilijn wordt enkel een groenzone toegestaan.

Constructie in zone van achteruitbouw

Wij adviseren een bouwvrije zone te voorzien, hierin worden geen constructies, wadi's, regenwater-, infiltratie- en septische putten toegestaan.

Toegang

De toegang tot het perceel dient genomen te worden langs de gemeenteweg. Een eventuele toegang voor de buur kan via erfdienstbaarheid ook langs de gemeenteweg voorzien worden.

We verwijzen naar de gemeente inzake de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan (aantal woonentiteiten per ha in centra buitengebied).

Hoogachtend,

Lieven De Sadeleer

AWV districtchef





uw kenmerk A/2025/18	ons kenmerk A-2025-18-LGE	bijlage(n) 3	datum 10/09/2025
Van Dienst openbare werken	contact Liesbeth Geeraerts	telefoon 054/50.52.18	e-mail openbare.werken@ninove.be

Advies dienst Openbare werken / mobiliteit voor stedenbouwkundig attest A/2025/18.

AANVRAGER : Kris De Witte
Edingsesteenweg 100, 9400 Ninove

VOORWERP VAN DE AANVRAAG: bouwen van een woning.

LIGGING: Edingsesteenweg - Linkebeek zn , 9400 Ninove;

Kadastraal gekend als:

NINOVE 7 AFD (DENDERWINDEKE)	C	0421	X 2	
------------------------------	---	------	-----	--

BESPREKING:

1. Rooiijnplan

Informatie omtrent een rooiijnplan is op te vragen bij het Agentschap Wegen en Verkeer, gezien de Edingsesteenweg een gewestweg is.

Er is een rooiijnplan van Linkebeek goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27/08/1936 en KB 14/04/1937.

2. Riolering openbaar domein

Een standaard gescheiden rioolaansluiting voor een particuliere woning ligt maximaal 80 cm diep en heeft een diameter van 160mm voor RWA en DWA.

In sommige gevallen is het niet mogelijk om een aansluiting te realiseren op 80cm (bv. bij ondiepe hoofdriolering, aanwezigheid andere nutsleidingen,...), daarom is het belangrijk dat u uw rioolaansluiting in een zo vroeg mogelijk stadium van de (ver)bouwfase aanvraagt.

U kan uw rioolaansluiting best onmiddellijk aanvragen na het verkrijgen van uw omgevingsvergunning, op deze manier kan u met uw private riolering naar een correcte diepte werken en vermijdt u onvoorziene kosten achteraf. Voor de aansluiting op de openbare riolering moet de bouwheer een aanvraag indienen bij Riopact, de rioolbeheerder van de stad Ninove. Deze aanvraag kan u doen via <https://www.riopact.be/rioolaansluiting/>

3. Riolering privé domein

De aansluiting van de riolering moet gebeuren volgens het wettelijk gescheiden stelsel.

4. Hemelwater

Afkoppeling van hemelwater moet voorzien worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 2023.

5. Watertoetskaart

Het perceel ligt gedeeltelijk in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied, is opgenomen op de advieskaart watertoetskaart en gelegen langs de geklasseerde waterloop O5.110 2^{de} cat Lavendelbeek.

Provincie Oost-Vlaanderen – dienst Integraal Waterbeleid heeft voorwaardelijk gunstig advies verleend.

De voorwaarden van de dienst integraal waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen dienen strikt nageleefd te worden.

6. Nutsleidingen

De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur), huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.

7. Nuttige info

Bij indienen stedenbouwkundige vergunning, dient :

De aansluiting van de riolering te gebeuren volgens het wettelijk gescheiden stelsel.

De plaatsing van een septische put is verplicht.

De septische put dient te beschikken over een CE-label en een minimale inhoud van 2.000L.

Op privaat domein is een volledige scheiding van grijs en zwart water van toepassing.

Het zwart water dient aan te sluiten op een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put) alvorens in een lozing te voorzien.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning moeten alle afmetingen van het openbaar domein duidelijk weergegeven worden op de plannen.

8. Nutsleidingen

Perceel 421S is eigendom van Fluvius.

Er dient een gunstig advies te worden bekomen van Fluvius.

9. Mobiliteit

De ééngezinswoning in de Edingsesteenweg - Linkebeek is gelegen in een C-sstraat. De parkeerrichtlijn voorziet hier:

- 1 autoparkeerplaats / woongegelegenheid

- 1 fietsenstalling / woongegelegenheid

BESLUIT:

o **voorwaardelijk gunstig advies, mits het naleven van de voorwaarden:**

Afkoppeling van hemelwater moet voorzien worden conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 2023.

De aansluiting van de riolering moet gebeuren volgens het wettelijk gescheiden stelsel.

De voorwaarden van de dienst integraal waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen dienen strikt nageleefd te worden.

De eventuele (tijdelijke) verwijdering en/of verplaatsing van nutsleidingen, de bijhorende infrastructuur (schakelkasten, elektriciteitspalen met of zonder OV-armatuur), huisaansluitingen op nutsleidingen en eventuele andere noodzakelijke aanpassingen van wegaanhorigheden zijn ten laste van de bouwheer.

Perceel 421S is eigendom van Fluvius.

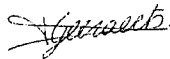
Er dient een gunstig advies te worden bekomen van Fluvius.

Bijlagen :

- uittreksel zoneringsplan VMM
- uittreksel watertoetskaart
- uittreksel rooilijnplan

Met de meeste hoogachting,

 Elektronisch ondertekend op
10/09/2025 door Liesbeth Maria
Geeraerts, Specialist openbare werken



Stad Ninove
Centrumlaan 100
9400 Ninove

uw brief: 2025-07-08
uw kenmerk: SA/2025/18/
ons kenmerk: M02\Dossiers\46816\AP
betreft: **Advies stedenbouwkundig attest**
inlichtingen: Claus Gregor
e-mail: gregor.claus@oost-vlaanderen.be

directie Leefmilieu
dienst Integraal Waterbeleid

Gent, postdatum

Geachte,

In het kader van de watertoets vroeg u advies over de aanvraag voor een stedenbouwkundig attest van Kris De Witte met als voorwerp 'het bouwen van een ééngezinswoning' op een perceel gelegen te Ninove, Edingsesteenweg zn en met als kadastrale ligging: NINOVE 7 AFD/DENDERWINDEKE Sectie C Nr 421x2.

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O5108 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De dienst Integraal Waterbeleid gaf op vorige gelijkaardige aanvragen voor een stedenbouwkundig attest op dit perceel (onze kenmerken: 43923 en 45383, uw kenmerken: A/2024/41/ en A/2025/18) ongunstig advies. De redenen waren dat er in de eerste aanvraag ruimte voor water zou verloren gaan door het project, zonder compensatie, en dat het project zich binnen de 5-meterzone voor erfdiensbaarheden langs waterloop nr. O5108 bevond. Bij de tweede aanvraag werd er een paalwoning ontworpen, maar de vrije hoogte daaronder was < 1 m, te gering voor een eenvoudig onderhoud van die vrije ruimte. Met deze nieuwe aanvraag tracht men tegemoet te komen aan de opmerkingen van de dienst.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Uit de plannen blijkt dat het vloerpeil overstromingsveilig is.

Tevens zorgt men er in deze aanvraag voor dat de vrije hoogte tussen onderkant vloerplaat en maaiveld minimaal 1 m zal bedragen. Dit is voldoende met het oog op monitoring en onderhoud van deze vrije ruimte. De ruimte onder de woning moet te allen tijde vrij blijven, zodat de doorstroming van overstromingswater is gegarandeerd.

Het project is gelegen in overstroombaar gebied. Er gaat door dit project echter geen ruimte voor water verloren gelegen binnen overstroombaar gebied met middelgrote

.I...

kans bij huidig en toekomstig klimaat. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderen effect van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse (extrapolatie d en e) wordt een maximale diepte van 30 cm-mv geadviseerd. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan deze voorwaarde is voldaan.

Ligging langsheen een waterloop

Het project paalt aan de waterloop nr. O5108. Langsheen deze waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. De gevolgen daarvan zijn opgesomd onder de 'aandachtspunten wegens de ligging langsheen de waterloop' vermeld bij de conclusie. Uit de plannen blijkt dat er geen werken zullen worden uitgevoerd in of net naast de 5-meterzone. Men voldoet aan deze direct werkende normen.

Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van 5 meter van de kruin van de waterloop. Om met zekerheid te kunnen vaststellen dat het project volledig buiten de 5-meterzone voor erfdienstbaarheid van de waterloop is gelegen en dat geen schade berokkend wordt aan de waterloop, worden bijkomende voorwaarden opgelegd in de conclusie.

Een deel van de werken zal mogelijks worden uitgevoerd binnen de bedding van de waterloop, m.n. de aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening. Voor deze werken is een machtiging van de Deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oost-vlaanderen.be/machtiging.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Kris De Witte met als voorwerp 'het bouwen van een woning' op een perceel gelegen te Ninove, Edingsesteenweg zn onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze

./...

voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.

Gelieve ons na afloop van de procedure de beslissing te bezorgen.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 31,75 m TAW;
- Men kiest voor een overstromingsvrije bouwwijze (bouwen op palen): de vrije hoogte tussen onderkant vloerplaat en ontworpen maaiveldhoogte moet minimaal 1 m bedragen zodat deze vrije ruimte kan gecontroleerd en onderhouden worden;
- de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;
- terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) in overstromingsgevoelig gebied (middelgrote kans, huidig en/of toekomstig klimaat) zijn (zonder bijkomende compensatie) niet toegelaten;
- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

Aandachtspunt inzake overstromingsveilig bouwen:

- wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- De dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 - De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
 - De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;

.I...

- De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.

Aandachtspunt inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Aandachtspunten wegens ligging langsheen een waterloop:

Langs de waterloop bevindt zich een 5-meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- de 5-meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5-meterzone;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5-meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;
- beplantingen in de 5-meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant.

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5-meterzone:

. /...

- Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be;
- De 5-meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Voorwaarden inzake het uitvoeren van werken binnen de bedding van een waterloop:

- Het is nodig een machtiging aan te vragen en te verkrijgen bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen vooraleer de volgende werken kunnen worden uitgevoerd: de aansluiting van de overloop van de infiltratievoorziening;
- De machtigingsaanvraag kan tegelijkertijd met de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden;
- Men kan er ook voor kiezen om de infiltratievoorziening natuurlijk te laten overlopen over het maaiveld, zodat er geen uitstroomconstructie noodzakelijk is.

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

Getekend door: Vancoillie Charlotte Rach
Getekend op: 2025-07-24 15:22:09 +02:00
Reden: ik keur dit document goed

Vancoillie Charlotte  Vlaamse
overheid

vóór ir. Eddy Poelman, afw.
directeur
Charlotte Vancoillie

Tijdens de lopende omgevingsvergunningsaanvraagprocedure gaat de dienst niet in op vragen. Specifieke vragen tot verduidelijking van het wateradvies kunnen wel. Gelieve dit per mail te doen met vermelding van ons kenmerk (M02\Dossiers\46816).