

**Van:** Timmerman Muriel <muriel.timmerman@oost-vlaanderen.be>

**Verzonden:** vrijdag 25 augustus 2023 12:59

**Aan:** Notaris Eveline De Wever <eveline@notariaatzingem.be>

Geachte,

Dit perceel paalt aan waterloop OS248 van 2<sup>de</sup> cat. in het beheer van de provincie Oost-Vlaanderen.

Voorwaarden 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, ...);
- 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).

Het perceel is volledig gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans op overstromingen. Door bouwen/verharden gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil dient op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied toekomstig klimaat (PLU) op [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) (waarde Waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans (PLU))' ingeschat in m TAW. Vervolgens dient de verloren berging berekend te worden. Deze ingenomen overstromingsruimte/verloren berging moet gecompenseerd worden. Als er geen compensatie voorzien wordt, bestaat de kans dat problemen naar afwaarts gelegen gebieden afgewenteld worden. De negatieve effecten van het project op het watersysteem moeten op afdoende manier gemilderd worden.

Het effect op het watersysteem wordt 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. 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.

#### Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

- aan het dossier dient de volgende informatie te worden toegevoegd:
  - een gedetailleerde terreinopmeting van de huidig vergunde toestand en van de nieuw te realiseren terreinhoogten;
  - een gedetailleerde aanduiding van de afwateringsrichtingen van de huidige vergunde en de nieuwe toestand door middel van pijlen, zowel binnen het volledige project als op de aanpalende percelen;
  - een gedetailleerde uitwerking van de te realiseren compensatie met voldoende dwarsprofielen met details van de eventuele in- en uitstroomlocatie of -constructie, o.a. voorzien van de nodige peilen.
- het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding ;
- het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;
- het compensatievolume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden ;
- het compensatievolume moet het afstromend water van hetzelfde afstroomgebied als de huidig vergunde toestand kunnen opvangen ;
- bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen, bij voorkeur gravitair ;
- het onderhoud van de waterloop mag niet in het gedrang komen.

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen te volgen.

#### Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het overstromingspeil. Dat peil dient op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied toekomstig klimaat (PLU) op [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) (waarde Waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans (PLU))' ingeschat in m TAW.
- 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, ...) zijn niet toegelaten.
- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen ;
- 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;
- Infiltratie- of buffervoorzieningen mogen niet aangelegd worden binnen de contouren overstroombaar gebied toekomstig klimaat 'grote kans' (T10).

Als er werken wordt uitgevoerd binnen de bedding van de waterloop, m.n. OS248 is een machtiging van de Deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/machtiging-werkenaanwaterloop.html>.

Voor meer info kan u via onderstaande link het Provinciaal beleidskader bekomen:

<https://dms.oost-vlaanderen.be/download/aa3df03b-86ee-4862-a936-9d6397151a64/provinciaal%20beleidskader%20wateradviezen.pdf>

Het provinciaal beleidskader wateradviezen omvat een gebiedsdekkende, indicatieve normenkaart die rekening houdt met de bodemeigenschappen en het overstromingsrisico van elk stroomgebied. Op deze kaart kan je controleren of de dimensioneringsgetallen voor de infiltratie volstaan of moeten worden aangepast voor jouw project. Deze normenkaart kan je raadplegen via het geoloket 'Waterlopen', of kan je als professional in je eigen GIS-systeem integreren via een WMS-webservice. Daarnaast vind je in het beleidskader ook:

- wanneer je hergebruik in rekening mag brengen;
- welke voorwaarden de Provincie oplegt voor overstromingsveilig bouwen;
- hoe je verlies aan ruimte voor water moet compenseren;
- welke aandachtspunten er zijn bij projecten in de onmiddellijke omgeving van een gerangschikte waterloop;
- ...

Vanaf oktober 2023 zal de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening hemelwater en dus ook het Provinciaal Beleidskader veranderen. Dat heeft in principe geen invloed op de vergunbaarheid, maar wel op het ontwerp.

Met vriendelijke groeten,



**Muriel Timmerman**

Sectoringenieur uitvoering

**Dienst Integraal Waterbeleid**

Provincie Oost-Vlaanderen

PAC Het Zuid

Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent

tel. 09 267 76 65

GSM. 0478 15 23 80

[muriel.timmerman@oost-vlaanderen.be](mailto:muriel.timmerman@oost-vlaanderen.be)

[www.oost-vlaanderen.be](http://www.oost-vlaanderen.be)