



Advies in verband met de watertoets

DOSSIER: HET VERBOUWEN EENGEZINSWONING

DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

Aanvrager:

- naam en adres: Spiritus-Lahou Nick en Mara, Mottaerstraat 3 te 3870 Heers
- e-mailadres: nick.spiritus@gmail.com & lahau.mara@gmail.com

Ontwerper:

- naam en adres: DFM Architecten bv, Kruissteenweg 30, 3700 Tongeren-Borgloon
- telefoon: 012 26 33 30
- e-mailadres: info@dfmarchitecten.be

Ligging van het perceel:

- kadaster: gemeente Heers, afdeling 1, sectie C, nr. 64A
- adres: Mottaerstraat 3

Gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Waterloop en machtiging

- stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen: **BEEK, nummer 154, categorie: 2de**
- watering: neen
- andere betrokken waterbeheerder: neen

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met een landelijk karakter
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
 - het bekken van de Demer
 - het deelbekken van de Herk

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

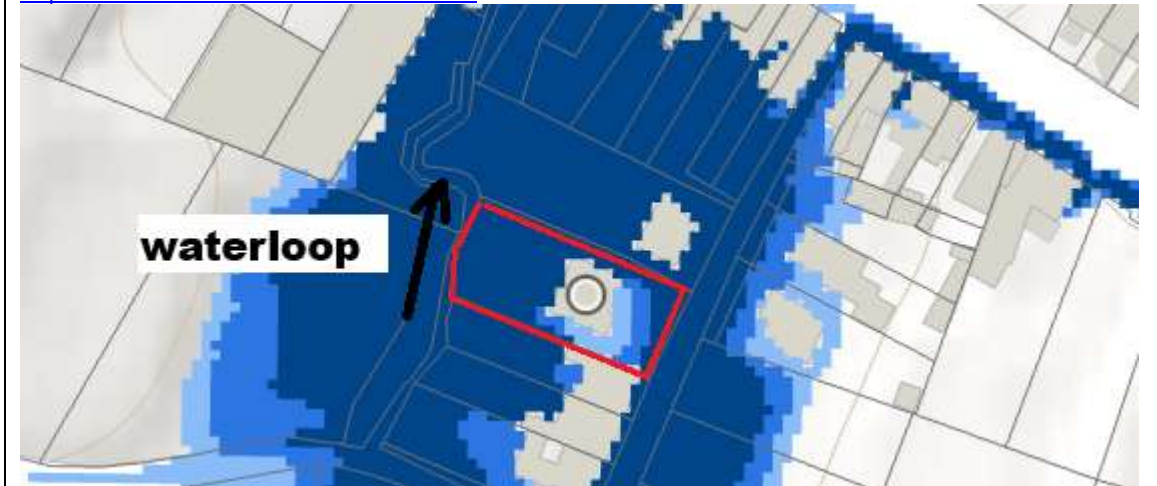
De adviesvraag handelt over:

- richtlijn gewijzigd overstromingsregime

RICHTLIJN GEWIJZIGD OVERSTROMINGSREGIME

Het perceel is gelegen in een **pluviaal overstromingsgevoelig gebied**.

<https://waterinfo.vlaanderen.be/watertoets>



Aan de achterzijde van het perceel loopt de Beek nr. 154, onbevaarbare waterloop van 2de categorie. In de praktijk en volgens de VHA (Vlaamse Hydrografische Atlas) loopt deze niet meer over het openbaar domein, maar verder naar achter waardoor er voldoende afstand is tussen de waterloop en de achterste perceelgrens van het huidige aangevraagde project. De zone non aedificandi van 5 meter breedte om onderhoud te kunnen uitvoeren aan de waterloop, wordt gerespecteerd.

Gevolg van de ligging van het perceel aan een belangrijke geklasseerde waterloop, is echter ook het probleem dat het perceel bij zware lokale regenval sporadisch onder water kan komen te staan. Natuurlijke overstroming van waterlopen moet steeds mogelijk zijn. De mogelijke overlast is logischerwijze groter dicht tegen de waterloop, tegen de lager gelegen achterste perceelsgrens, dan op straat.

Het kritisch overstromingspeil wordt bepaald op niveau 84,10 m TAW.

Referentiepeil as van de weg t.h.v. terreinprofielen 1 en 2 = 83,35 m TAW

Opmerking:

Het is onduidelijk waarom op de terreinprofielen in de aanvraag een hoogteverschil zou zijn van 30 cm tussen de as van de weg ter hoogte van terreinprofiel 1 (-1,50) en terreinprofiel 2 (-1,20). Volgens de gegevens van de afdeling waterbeheer uit het digitaal hoogtemodel is er geen hoogteverschil. Dit moet door de ontwerper gecontroleerd worden, desgevallend aan de hand van een opmeting door een landmeter (die ook hoogtegegevens in TAW kan bepalen). In geval van foutieve hoogtegegevens op de plannen kan het overstromingsveilig peil van de gebouwen ten opzichte van het kritisch overstromingspeil niet correct beoordeeld worden

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande **constructievoorwaarden**:

- Rekening houdend met strijgende waterpeilen als gevolg van de klimaatverandering, moet het vloerpeil van nieuwe gebouwen minstens 30 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn.
$$= 84,10 \text{ m TAW} + 30 \text{ cm} = 84,40 \text{ m TAW}$$
$$= \text{overstromingsveilig vloerpeil.}$$
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het overstromingsveilig vloerpeil.
- Nieuwe kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.

- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het overstromingsveilig vloerpeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het overstromingsveilig vloerpeil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van de tuinen rond de gebouwen zijn niet toegestaan. De bouwheer moet overstroming van de tuinen in overstromingsgevolg gebied te allen tijde accepteren om te vermijden dat eventuele overlast verschoven wordt naar de buurpercelen en hier eventueel erger wordt.
- Zwembaden, poolhouses, carports,... in de achtertuin zijn niet toegestaan. Enkel kleine tuinhuisjes zijn mogelijk omdat deze verhoogd kunnen gebouwd worden zonder het terrein op te hogen, en toegankelijk gemaakt kunnen worden met een trapje.
- De bestaande inpandige garage in de woning is overstromings-onveilig, maar mag behouden blijven indien deze beveiligd wordt tegen het instromen van water (waterdicht af te sluiten).

Beoordeling

Alhoewel de referentiepeilen van de weg op de plannen bij de aanvraag wellicht niet correct zijn, is het duidelijk dat het vloerpeil van het tuinhuis onder dit overstromingsveilig vloerpeil gebouwd wordt. Ook de auto's onder de carport zullen niet overstromingsveilig kunnen staan.

Aan de hand van de foto's bij de aanvraag valt af te leiden dat er een parkeerprobleem op het perceel heerst. In het kader van de watertoets is het onverstandig om dit parkeerprobleem tegen de achterste perceelsgrens, onder nieuwe gebouwen te voorzien. Parkeren moet in het kader van de watertoets zoveel mogelijk rond het (hoger gelegen) hoofdgebouw georganiseerd worden, in de voortuin, in de inrit naast de woning, in de vergunde inpandige garage.

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het verbouwen eengezinswoning een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft.

Het wateradvies is **ongunstig** omwille van de redenen aangehaald onder deel 2 van dit advies.

Opgesteld te Hasselt d.d. 7 januari 2026

Ward Prikken
districtsingenieur - adviesverlener watertoets
011 23 73 17
ward.prikken@limburg.be

BIJLAGE: WETGEVING BETREFFENDE DE WATERTOETS

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, de als bijlage 1 opgenomen kaart en de als bijlage 2 opgenomen lijst van vergunningen, plannen en programma's.

De wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 17.