



## **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

##### Voorgaande adviezen/vergunningen

- ongunstig wateradvies d.d. 7 januari 2026

Naar aanleiding van dit ongunstig advies werd de eerder geplande bijgebouw in de achtertuin van de plannen geschrapt en vervangen door enkele karrensporen in waterdoorlatende grindverharding om eventuele auto's te kunnen parkeren.

#### **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

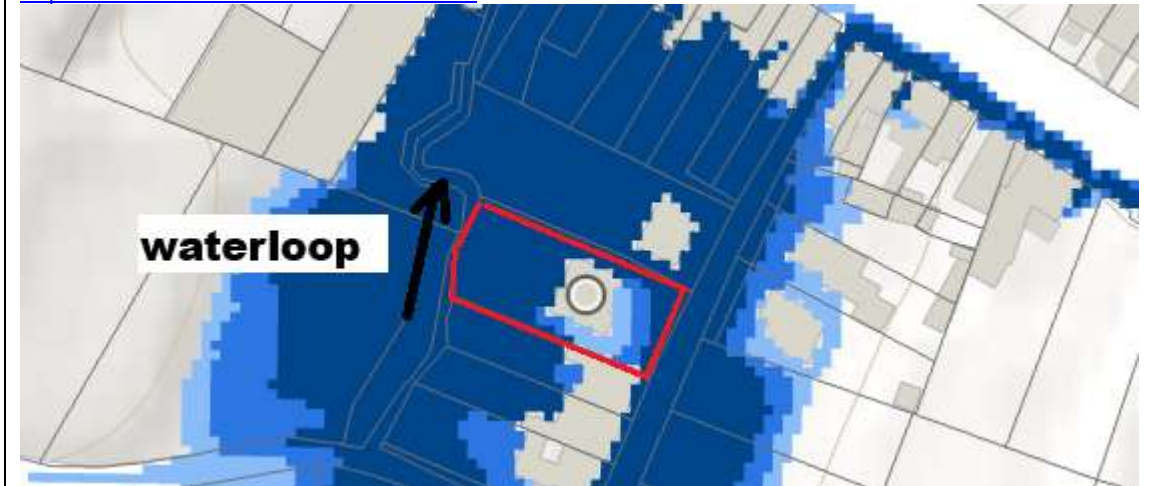
De adviesvraag handelt over:

- 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 bij 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

De aanvraag betreft enkel de verbouwing van de bestaande woning, het verwijderen van bestaande terreinverhardingen en heraanleg in waterdoorlatende verhardingen. Het gelijkvloerse vloerpeil van de woning is hoog genoeg boven het overstromingspeil gelegen om binnenstromen van water te vermijden. Er kan echter wel water binnenstromen via de toegangspoort in de achtergevel naar de ondergrondse garage.

Er valt geen negatief effect op het overstromingsregime te verwachten, mits rekening gehouden wordt met volgende **VOORWAARDEN**:

- Geen nieuwe openingen in de bestaande gebouwen (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 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 overstromingsgevolig 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, eventueel op een zwevende vloer, zonder het terrein op te hogen, en toegankelijk gemaakt kunnen worden met een trapje. Echter moet elke constructie via een vergunningsprocedure beoordeeld worden in het kader van de watertoets. In overstromingsgevolig gebied geldt geen vrijstelling van vergunning voor kleine constructies.
- 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). Ook eventuele andere (verluchtings-)openingen moeten waterdicht afgesloten worden of verhoogd tot boven het kritisch overstromingspeil.

### **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.

**Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden onder deel 2 van dit advies worden opgenomen in de vergunning.**

Het wateradvies is dan ook **voorwaardelijk gunstig**.

Opgesteld te Hasselt d.d. 22 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.