



Inhoud

I. ALGEMEEN	2
Welke informatieverplichtingen zijn er in verband met overstromingen en integraal waterbeleid?	2
Waarom wordt de ligging van een onroerend goed in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone opgenomen in de informatieplicht?.....	2
II. GEBRUIK GEOLOKETTEN EN KAARTEN.....	2
Welke geoloketten/kaarten dienen in het kader van de informatieverplichtingen nu precies geconsulteerd worden?	2
Hoe werkt het geoloket van de watertoets en overstromingskaarten?	3
Hoe werkt het geoloket 'recht van voorkoop – afbakeningen'?.....	5
Op het AGIV geoloket 'watertoets en overstromingskaarten' kunnen nog extra lagen, zoals de van nature overstroombare gebieden (NOG), de recent overstroomde gebieden (ROG) en de (water)bekkens worden getoond. Moet deze informatie eveneens vermeld worden in het kader van de informatieplicht?.....	7
Het is niet handig om twee geoloketten te raadplegen. Kan dit niet vermeden worden?	8
Kunnen notarissen via het e-voorkooploket opzoeken of een onroerend goed in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone ligt?.....	9
III. TOEPASSINGSGEBIED INFORMATIEPLICHT/ UITZONDERINGEN?	9
Zijn er uitzonderingen voorzien in de informatieplicht? Geldt deze bijvoorbeeld ook voor een flat op de 4e verdieping van een appartementsgebouw?	9
Is de informatieplicht ook van toepassing wanneer enkel een deel van het perceel (vb achtertuin) en niet het gebouw in overstromingsgevoelig gebied ligt?.....	9
IV. RICHTLIJNEN INZAKE PUBLICITEIT	9
Zijn de richtlijnen voor publiciteit via decreet of besluit bindend vastgelegd?	9
Waar is het symbool voor 'ligging van vastgoed in overstromingsgevoelig gebied' te vinden?	10
Voor het vermelden van de overstromingsgevoeligheid moet in de publiciteit in kleine zoekertjes en op websites gebruik gemaakt worden van een symbool. Zijn er ook wettelijk aanvaarde afkortingen voor ligging in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied?	10
V. INTERPRETATIE VAN DE KAARTEN.....	10
Waar kan je terecht als je vragen hebt over de ernst van de overstromingen?	10
Liggen alle recent overstroomde gebieden (ROG) in een effectief overstromingsgevoelig gebied?	11
Liggen alle van nature overstroombare gebieden in mogelijk overstromingsgevoelig gebied?	11

I. ALGEMEEN

Welke informatieverplichtingen zijn er in verband met overstromingen en integraal waterbeleid?

Er gelden 2 types van informatieverplichtingen in verband met overstromingen en integraal waterbeleid:

- **De informatieverplichting m.b.t. overstromingsgevoelige gebieden** (mogelijk en effectief overstromingsgevoelige gebieden) **en de afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden** vloeit voort uit het decreet betreffende het integraal waterbeleid dat op 19 juli 2013 gewijzigd werd en op 11 oktober 2013 in werking is getreden. Hierin is voorzien dat de informatie over de ligging van een onroerend goed in deze gebieden dient opgenomen te worden **in de publiciteit** over het onroerend goed **alsook in de onderhandse en authentieke akten**. Meer informatie hierover vindt u terug op <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/informatieplicht>.
- **De informatieverplichting m.b.t. risicozones voor overstromingen** vloeit voort uit de Wet op de landverzekeringsovereenkomst van 25 juni 1992, zoals gewijzigd op 17 september 2005. Daarin is opgenomen dat de informatie over de ligging in een risicozone voor overstromingen moet vermeld worden **in de onderhandse en authentieke akten** bij verkoop van een onroerend goed. Deze informatie hoeft evenwel **niet** vermeld te worden **in de publiciteit** over het onroerend goed.

Waarom wordt de ligging van een onroerend goed in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone opgenomen in de informatieplicht?

De relevantie van de informatieplicht voor de ligging in overstromingsgevoelige gebieden en risicozones voor overstromingen is overduidelijk. Het is echter ook belangrijk om tijdig geïnformeerd te worden over de ligging van een onroerend goed in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones. In deze zones zijn immers verschillende instrumenten zoals **onteigening ten algemene nutte, recht van voorkoop, aankoopplicht en vergoedingsplicht** van toepassing. Meer informatie over deze instrumenten en wanneer precies ze van toepassing zijn, kan u terugvinden op <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/financiele-instrumenten>

In afgebakende oeverzones gelden bovendien specifieke **gebruiksbeperkingen**.

II. GEBRUIK GEOLOKETTEN EN KAARTEN

Welke geoloketten/kaarten dienen in het kader van de informatieverplichtingen nu precies geconsulteerd worden?

- De watertoetskaart van de overstromingsgevoelige gebieden die de mogelijk en effectief overstromingsgevoelige gebieden aanduiden
- De kaart van de risicozones voor overstromingen
- De kaart van de afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones

Deze kaarten zijn terug te vinden op 2 verschillende geoloketten:

- Via het [geoloket van de watertoets en overstromingskaarten](#) kunnen de watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden en de federale kaart met de risicozones voor overstromingen bekeken worden.

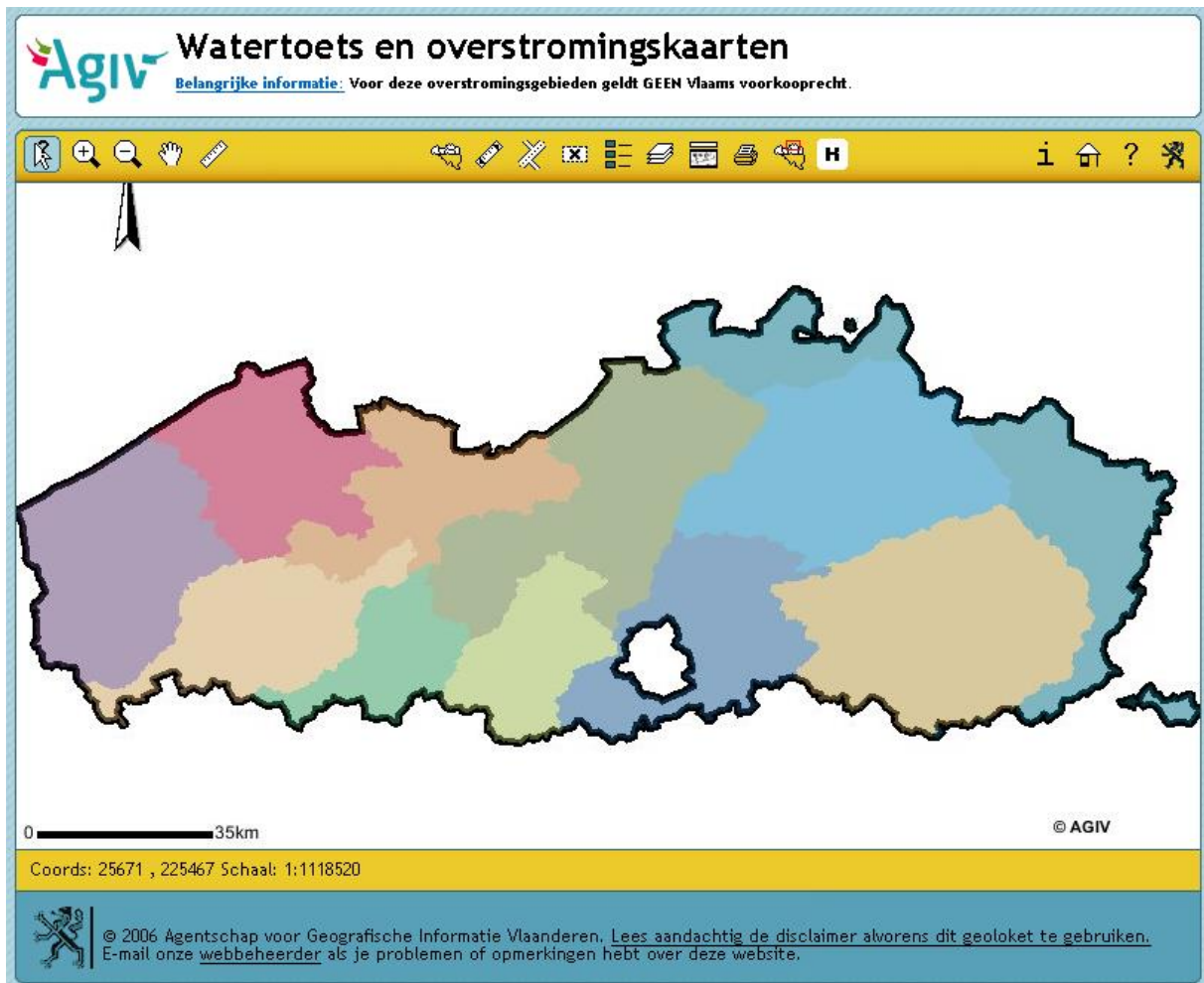
De risicozones voor overstromingen (federale kaart) hebben een donkerblauwe kleur, de effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn middenblauw en de mogelijk overstromingsgevoelig gebieden lichtblauw.

- Via het [geoloket 'recht van voorkoop' – afbakeningen](#) (en niet het themabestand) kunt u de ligging in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone nagaan. Het zijn de zones die onder de noemer 'integraal waterbeleid' vallen.

Hoe werkt het geoloket van de watertoets en overstromingskaarten?


Via het [geoloket van de watertoets](#) kunnen de watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden en de federale kaart met de risicozones voor overstromingen bekeken worden.



Wanneer u het geoloket opent dan wordt standaard heel Vlaanderen getoond. Op deze schaal zijn de watertoetskaarten nog niet zichtbaar en krijgt u de bekkengrenzen te zien. Deze hydrografische grenzen werden louter informatief gevisualiseerd.




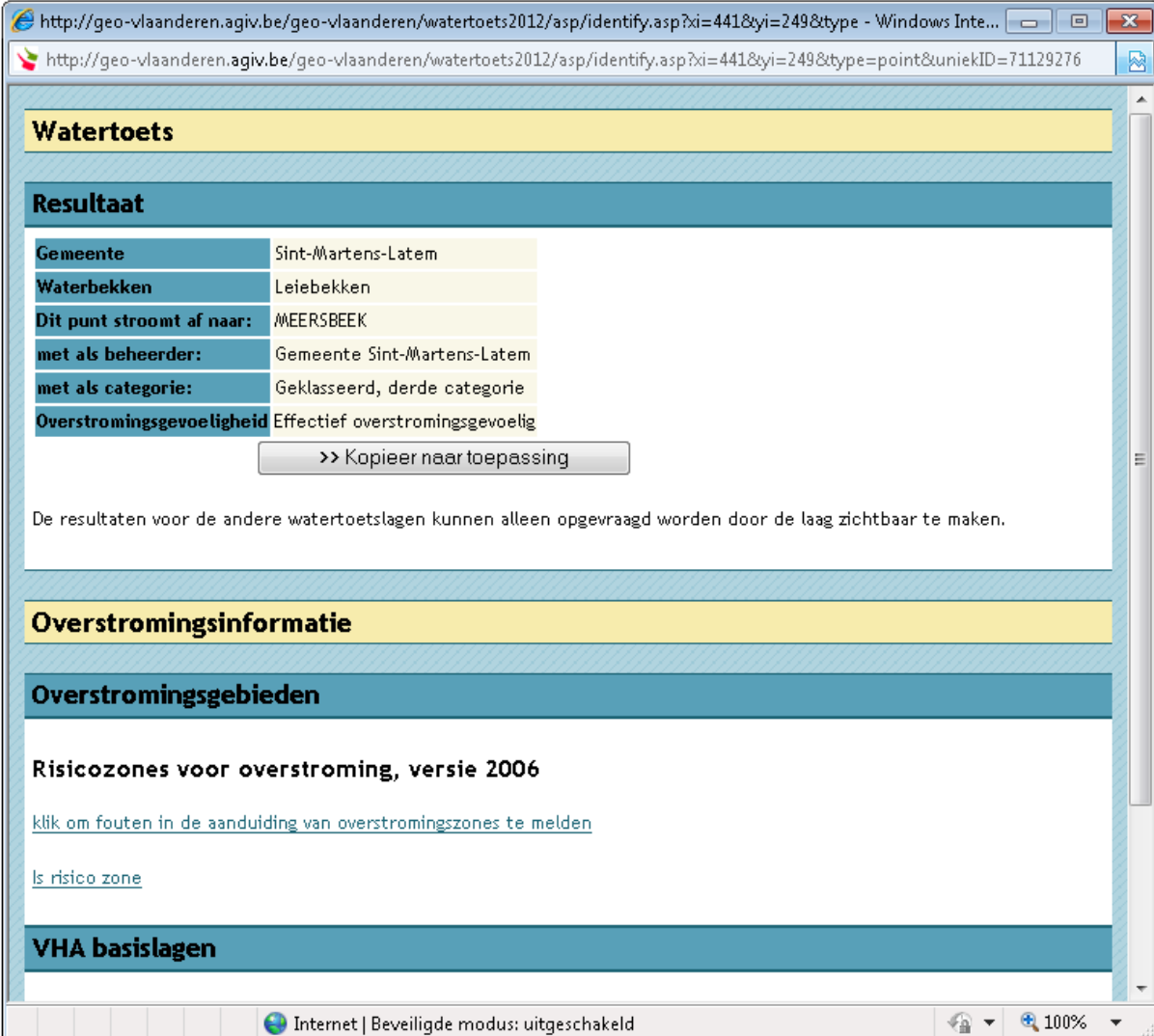
Met knoppen in de werkbalk bovenaan het scherm kunt u inzoomen naar de locatie die u zoekt:

Ofwel op basis van het adres met de straat-knop  waar u de adresgegevens selecteert.

Ofwel op basis van het kadastrale perceelsnummer met de K-knop  .

Via de knop  naast het gekozen huisnummer of perceelsnummer wordt de precieze locatie op de kaart aangeduid met een paarse bol. De bol bevindt zich in het midden van het geselecteerde adres of perceel. U zoomt na het ophalen van de gegevens in met de zoom- knop  naast het gekozen huisnummer of perceelsnummer.

Met de aanwijsknop  kunt u door op uw locatie te klikken nagaan naar welke waterloop de locatie afstroomt en wie de waterloopbeheerder is. Er zal een kader met de gezochte informatie verschijnen.



The screenshot shows a web browser window with the following content:

- Watertoets** (Flood Test)
- Resultaat** (Result)

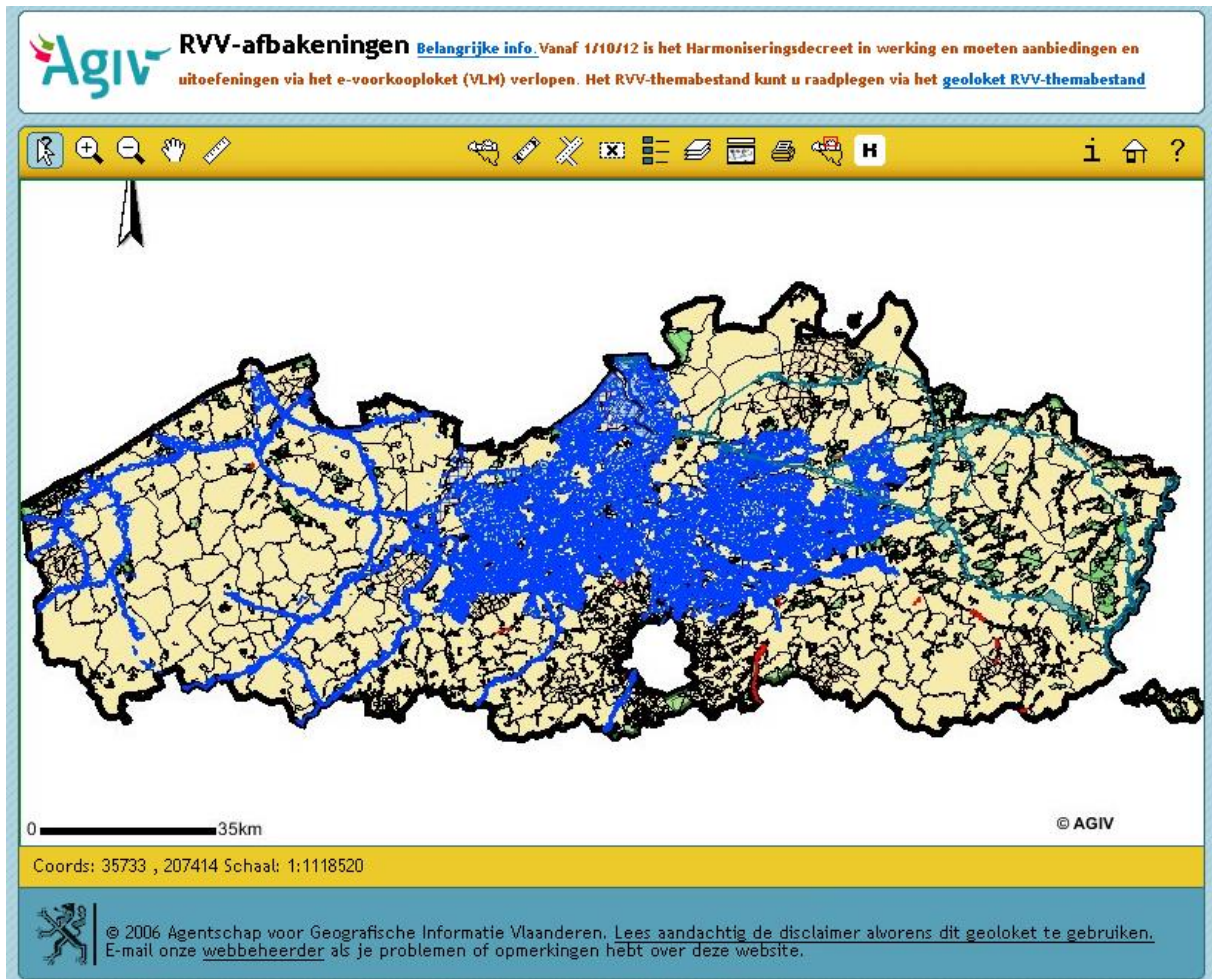
Gemeente	Sint-Martens-Latem
Waterbekken	Leiebekken
Dit punt stroomt af naar:	MEERSBEEK
met als beheerder:	Gemeente Sint-Martens-Latem
met als categorie:	Geklasseerd, derde categorie
Overstromingsgevoeligheid	Effectief overstromingsgevoelig

>> Kopieer naar toepassing
- De resultaten voor de andere watertoetslagen kunnen alleen opgevraagd worden door de laag zichtbaar te maken.
- Overstromingsinformatie** (Flood Risk Information)
- Overstromingsgebieden** (Flood Risk Areas)
 - Risicozones voor overstroming, versie 2006**
 - [klik om fouten in de aanduiding van overstromingszones te melden](#)
 - [Is risico zone](#)
- VHA basislagen**


The browser's address bar shows the URL: <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets2012/asp/identify.asp?xi=441&yi=249&type=point&uniekID=71129276>

Hoe werkt het geoloket 'recht van voorkoop – afbakening'?

U kunt de ligging in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone consulteren via het [geoloket 'recht van voorkoop' – afbakening](#) (en niet het themabestand).




De afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden worden aangeduid met een **blauwe arcering en rode omranding**. In de legende vallen ze onder de noemer 'integraal waterbeleid'.


Via de knop 'Lagen'  vinkt u alle perimeters recht van voorkoop uit, met uitzondering van de perimeter recht van voorkoop – integraal waterbeleid. Vervolgens klikt u op 'Herteken de kaart'.





Met knoppen in de werkbalk bovenaan het scherm kunt u vervolgens inzoomen naar de locatie die u zoekt:

Ofwel op basis van het adres met de straat-knop  waar u de adresgegevens selecteert.

Ofwel op basis van het kadastrale perceelsnummer met de K-knop  .

Via de knop  naast het gekozen huisnummer of perceelsnummer wordt de precieze locatie op de kaart aangeduid met een paarse bol. De bol bevindt zich in het midden van het geselecteerde adres of perceel.

U zoomt na het ophalen van de gegevens in met de zoom- knop  naast het gekozen huisnummer of perceelsnummer.

Als u klikt met het pijltje  op de locatie in kwestie, verschijnt een pop-up venster dat aangeeft of het gaat om een overstromingsgebied dan wel een oeverzone.

http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/rww/asp/identify.asp?x=256&y=237&uniekID=71128560 - Windows Int...

http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/rww/asp/identify.asp?x=256&y=237&uniekID=71128560

Welk recht van voorkoop is van toepassing in het aangeklikte gebied?

Algemene Referentielagen

De aangeklikte locatie ligt in de gemeente/stad

Oosterzele

Recht van voorkoop

Sinds 1 AUGUSTUS 2007 aanbieden aan VLM (zie <http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/Pages/default.aspx>)

Belangrijk: De volgorde van de onderstaande lijst is willekeurig.

INTEGRAAL WATERBELEID

Type : Oeverzone

Waterbeheerplan	DBBP_1_4_11
Naam gebied	Deelbekkenbeheerplan van het deelbekken De Drie Molenbeken
Begunstigde	Gemeente Oosterzele
Begindatum	5/3/2009

Ger Internet | Beveiligde modus: uitgeschakeld 100%

Op het AGIV geoloket 'watertoets en overstromingskaarten' kunnen nog extra lagen, zoals de van nature overstroombare gebieden (NOG), de recent overstroomde gebieden (ROG) en de (water)bekkens worden getoond. Moet deze informatie eveneens vermeld worden in het kader van de informatieplicht?

Het is niet noodzakelijk om andere lagen (zoals de van nature overstroombare gebieden –NOG en de recent overstroomde gebieden-ROG) in het geoloket te visualiseren. Als u het geoloket opent, dan worden de overstromingsgevoelige gebieden en de risicozones voor overstromingen, waarvoor er een informatieplicht geldt, standaard gevisualiseerd.


De overige beschikbare lagen geven achtergrondinformatie om de info op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden en op de risicozones voor overstromingen verder te kunnen interpreteren.

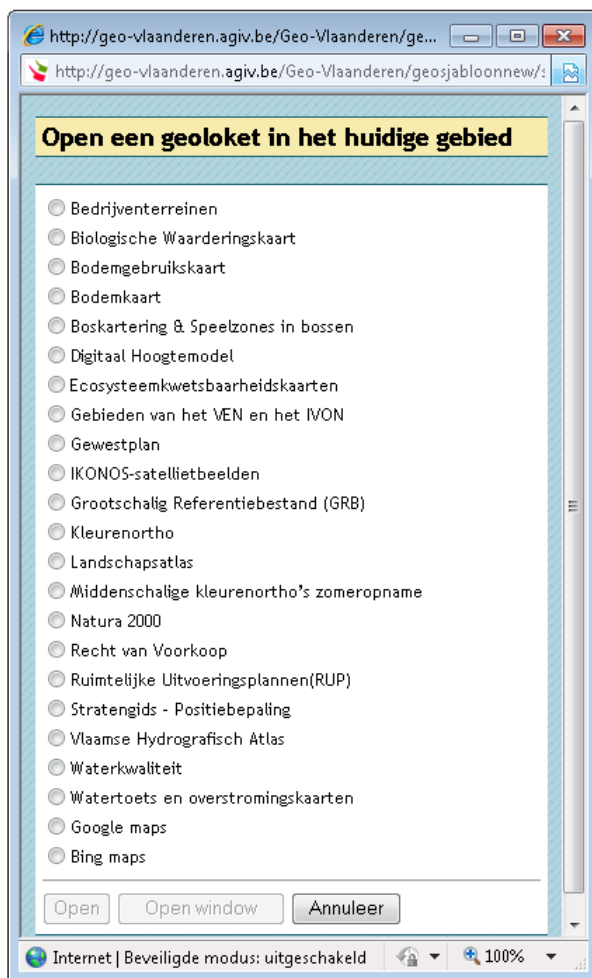
Wanneer u het geoloket opent dan wordt standaard heel Vlaanderen getoond. Op deze schaal zijn de watertoetskaarten nog niet zichtbaar en krijgt u de grenzen van de verschillende (water)bekkens te zien. Dit is een geografische indeling van Vlaanderen en heeft geen belang in het kader van de informatieplicht. Deze hydrografische grenzen worden louter informatief gevisualiseerd.

Het is niet handig om twee geoloketten te raadplegen. Kan dit niet vermeden worden?

Beide geoloketten 'watertoets en overstromingskaarten' en 'recht van voorkoop –afbakeningen' moeten geconsulteerd worden. Het is mogelijk om vanuit het ene geoloket rechtstreeks door te klikken naar een ander geoloket, waarbij u ingezoomd blijft op de locatie in kwestie.

Hebt u bijvoorbeeld adresgegevens ingevoerd in het geoloket 'watertoets en overstromingskaarten' en

bent u ingezoomd naar het adres of perceel in kwestie, dan klikt u vervolgens op de knop . U krijgt een volledig overzicht van alle beschikbare geoloketten te zien. Hier selecteert u vervolgens het geoloket 'recht van voorkoop'. U kan ook omgekeerd te werk gaan en eerst het geoloket 'recht van voorkoop' consulteren en vervolgens het geoloket 'watertoets en overstromingskaarten'.



Op termijn zal onderzocht worden of de verschillende lagen niet in één geoloket kunnen aangeboden worden.

Kunnen notarissen via het e-voorkooploket opzoeken of een onroerend goed in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone ligt?

Neen. Enkel wanneer een perceel voor meer dan 50% in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone ligt, is dat perceel ook opgenomen in het e-voorkooploket.

III. TOEPASSINGSGEBIED INFORMATIEPLICHT/ UITZONDERINGEN?

Zijn er uitzonderingen voorzien in de informatieplicht? Geldt deze bijvoorbeeld ook voor een flat op de 4e verdieping van een appartementsgebouw?

In de richtlijnen voor publiciteit zijn geen uitzonderingen voorzien. Informatie over de ligging in overstromingsgevoelig gebied voor een flat op de 4^e verdieping biedt inderdaad weinig relevantie voor de flat op zich. Deze informatie kan wel nuttig zijn als de verkoop van een garage hieraan gekoppeld is, of wanneer er een (deel van de) ondergrondse kelder ook deel uitmaakt van de verkoop. Ook de gelijkvloerse gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw kunnen getroffen worden voor wateroverlast.

Om deze redenen is er voor geopteerd geen uitzonderingen te voorzien.

Is de informatieplicht ook van toepassing wanneer enkel een deel van het perceel (vb achtertuin) en niet het gebouw in overstromingsgevoelig gebied ligt?

De informatieplicht is van toepassing op het volledige onroerend goed m.a.w. zowel op het gebouw als de er bijhorende grond. Indien slechts een heel beperkt gedeelte van de tuin in overstromingsgevoelig gebied ligt en het gebouw niet, kan dit desgewenst (als extra informatie) opgenomen worden in de publiciteit op vb een website.

IV. RICHTLIJNEN INZAKE PUBLICITEIT

Zijn de richtlijnen voor publiciteit via decreet of besluit bindend vastgelegd?

In artikel 17bis van het decreet integraal waterbeleid dat op 11/10 in werking is getreden, is voorzien dat de informatie over de ligging in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied **in de publiciteit** moet opgenomen worden.

De richtlijnen zelf (terug te vinden via <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/informatieplicht/toepassingsgebied>) die aangeven op welke manier u de informatie bij welk type van publiciteit moet vermelden zijn niet vastgelegd in een Besluit van de Vlaamse Regering.

Waar is het symbool voor 'ligging van vastgoed in overstromingsgevoelig gebied' te vinden?

Dit kan u downloaden via <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/informatieplicht/symbool-overstromingsgevoelig-gebied>

Voor het vermelden van de overstromingsgevoeligheid moet in de publiciteit in kleine zoekertjes en op websites gebruik gemaakt worden van een symbool. Zijn er ook wettelijk aanvaarde afkortingen voor ligging in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied?

Neen. Er zijn geen officieel goedgekeurde afkortingen van de term 'effectief overstromingsgevoelig' of 'mogelijk overstromingsgevoelig' beschikbaar. Het is steeds het symbool dat dient vermeld te worden.

V. INTERPRETATIE VAN DE KAARTEN

Waar kan je terecht als je vragen hebt over de ernst van de overstromingen?

Voor meer informatie over het overstromingsregime, de ernst van de overstromingen en recent uitgevoerde infrastructuurwerken die een impact hebben op het overstromingsrisico, kan u terecht bij **de waterbeheerder van de waterloop waar u gebied naar afstroomt**. Om te weten wie u dient te contacteren, kan u in het geoloket 'watertoets en overstromingskaarten' klikken met het pijltje op de locatie in kwestie (zie onderstaande afbeelding). Na het klikken verschijnt een pop-up venster waarin de waterbeheerder vermeld staat.

Agiv Watertoets en overstromingskaarten
Belangrijke informatie: Voor deze overstromingsgebieden geldt GEEN Vlaams voorkeprrecht.

http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets2012/asp/identify.asp?xi=119&yi=130&type=point&uniekID=71129433

Watertoets

Resultaat	
Gemeente	Sint-Martens-Latem
Waterbekken	Leiebekken
Dit punt stroomt af naar:	ROSDAMBEEK
met als beheerder:	Provincie Oost-Vlaanderen
met als categorie:	Geklasseerd, tweede categorie
Overstromingsgevoeligheid	Effectief overstromingsgevoelig

>> Kopieer naar toepassing

De resultaten voor de andere watertoetslagen kunnen alleen opgevraagd worden door de laag zichtbaar te maken.

Overstromingsinformatie

Overstromingsgebieden

Risicozones voor overstroming, versie 2006

[klik om fouten in de aanduiding van overstromingszones te melden](#)

[is risico zone](#)

VHA basislagen

Liggen alle recent overstroomde gebieden (ROG) in een effectief overstromingsgevoelig gebied?

Neen. De ROG maken niet integraal deel uit van de effectief overstromingsgevoelig gebieden.

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn:

Gebieden waar in het verleden wateroverlast is vastgesteld of waar uit modellen blijkt dat bij overstromingen die zich statistisch gezien één keer per honderd jaar of vaker voordoen, wateroverlast zou kunnen optreden. De kaart is samengesteld uit volgende gebieden:

- **Recent overstroomde gebieden (ROG)**

Deze gegevenslaag duidt de gebieden aan waar zich recent (laatste 25 jaar) wateroverlast heeft voorgedaan. De kaart is opgesteld op basis van een zo volledig mogelijke inventarisatie na elke overstroming en is gebaseerd op waarnemingen van waterloopbeheerders, helikoptervluchten, meldingen van de brandweer, e.d.

Overstromingen in dunbevolkte of onbebouwde gebieden werden niet altijd even gedetailleerd gekarteerd. Voor deze gebieden zijn minder wateroverlastproblemen gemeld.

Op de ROG wordt **een correctie toegepast op basis van de hoogteligging**, alvorens ze verwerkt worden in de laag van de effectief overstromingsgevoelige gebieden.

- **Gemodelleerde overstromingsgevoelige gebieden**

Waterloopbeheerders maken ook gebruik van gesofisticeerde computermodellen. Deze modellen bootsen de debieten en waterpeilen in de waterlopen na, alsook de overstromingen langs de gemodelleerde trajecten. Deze modellen worden afgetoetst aan de realiteit.

De gebieden waaruit na deze oefening blijkt dat overstromingen er zich statistisch gezien vaker dan eens in de 100 jaar voordoen, zijn opgenomen in de kaart van effectief overstromingsgevoelige gebieden.

Liggen alle van nature overstroombare gebieden in mogelijk overstromingsgevoelig gebied?

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar de overheid geen weet heeft van overstromingen in het recente verleden. Volgens de beschikbare modellen van waterloopbeheerders zijn er in deze gebieden ook geen frequente overstromingen te verwachten. Maar om diverse redenen is in deze gebieden toch geoordeeld dat een verhoogde waakzaamheid wenselijk is, er kan immers steeds een risico zijn door een onvolledige inventarisatie in het verleden of doordat er geen modellen beschikbaar zijn. In deze gebieden is de afweging van de waterloopbeheerder op basis van zijn terreinkennis dus belangrijk om het risico op wateroverlast correct in te schatten. De kaart is samengesteld uit volgende gebieden:

- **Potentiële overstromingsgebieden**

Potentiële overstromingsgebieden zijn gebieden die door de Vlaamse overheid geselecteerd werden in het kader van het Sigmaplan, omdat ze mogelijk als gecontroleerd overstromingsgebied in het kader van het Sigmaplan kunnen ingericht worden.

- **Mijnverzakkingsgebieden**

In Limburg zijn door de mijnbouw een aantal zones verzakt. Deze worden met pompsystemen droog gehouden. Op basis van de huidige kennis is er nog geen falen geweest in deze bescherming en worden er geen grote problemen verwacht bij goed functioneren van de pompsystemen en bij een voldoende dimensionering.

- **Van nature overstroombare gebieden (NOG)**

Van nature overstroombare gebieden werden afgebakend op basis van de bodemkaart. Uit de bodem kan afgeleid worden welke sedimenten er zich in het verleden hebben afgezet door water. Van nature overstroombare gebieden hebben niet noodzakelijk een verhoogd actueel overstromingsrisico. Het is eerder een indicatie van waar overstromingen zich kunnen voordoen in afwezigheid van menselijk ingrijpen.

In van nature overstroombare gebieden kan het risico wel hoger zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of bij het falen van bestaande waterkeringen.

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden had in eerste instantie tot doel te bepalen of het advies van een waterbeheerder in het kader van de watertoets bij een vergunningsaanvraag noodzakelijk is. Om de advieslast te beperken, zijn de zones die al sinds de jaren '50 bebouwd waren (zones op de bodemkaart aangeduid met een antropogene bodem) uit deze laag geschrapt.

Dit verklaart waarom er geen 1-op-1-relatie is tussen de NOG en de laag van de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.