

## Recht van voorkoop

### Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0310823	Datum opzoeking:	19/03/2026
Referentienummer:	Neerstraat 54, 9400 Appelterre-1	Zoekdata:	41003B0556/00E000
Datum opzoeking themabestand:	19/03/2026	Perceel:	41003B0556/00E000

### Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 9 AFD/APPELTERRE-EICHEM/, sectie B met perceelnummer 0556/00E000 [41003B0556/00E000]

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Geen voorkooprecht van toepassing

#### Legende

- Voorkooprecht van toepassing
- Geen voorkooprecht van toepassing

#### Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

In dit uittreksel worden alle Vlaamse voorkooprechten vermeld. Conventionele voorkooprechten en eventuele federale voorkooprechten vallen buiten het toepassingsgebied van dit uittreksel en moet u opzoeken via andere kanalen.

#### **Datum informatieve vraag**

De datum waarvoor de Vlaamse voorkooprechten opgevraagd worden.

#### **Datum opzoeking themabestand**

De datum waarop het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' werd nagegaan of er al dan niet Vlaamse voorkooprechten van toepassing zijn op de gevraagde percelen. De resultaten m.b.t voorkooprechten zijn bijgevolg enkel geldig voor deze datum. Deze datum kan maximum 2 jaar terug in de tijd gaan i.v.m. de datum opzoeking themabestand.

#### **Kolommen**

De kolommen type, overzicht, begunstigden, begindatum bekendmaking en prioriteit worden enkel ingevuld indien er een voorkooprecht van toepassing is en de informatie gekend is.

### **Bron vastgoedinfo**

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Informatie Vlaanderen en op basis van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten', erkend als authentieke geografisch gegevensbron (Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten (B.S. 24/07/2007) en Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten en houdende de erkenning van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten' als authentieke geografische gegevensbron (B.S. 10/08/2012)).

---

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Informatie Vlaanderen via de ORIS webservice.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0310822	Datum opzoeking:	19/03/2026
Referentienummer:	Neerstraat 54, 9400 Appelterre-1	Zoekdata:	41003B0556/00E000
Perceel:	41003B0556/00E000		

### Risicozones overstromingen - kaart 2017

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Controleer of het perceel (gedeeltelijk) ingekleurd is als risicozone voor overstromingen

#### Legende

- Nieuwe risicozone
- Bevestigde risicozone
- Geen risico meer

#### Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

##### Risicozones overstromingen

Risicozones zoals bepaald in het Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst (met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen).

##### Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, Dokter De Moorstraat 24-26, 9300 Aalst en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

##### Meer info

[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)  
[www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets)

# OVERSTROMINGSRAPPORT 19-03-2026

## Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Ninove				
Afdeling	9	Sectie	B	Perceelnummer	0556/00E000
Aantal gebouwen op dit perceel	1				
Waterbeheerder(s)	Provincie Oost-Vlaanderen				



## Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	D
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	ja

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

## Te gebruiken symbool voor informatieplicht:

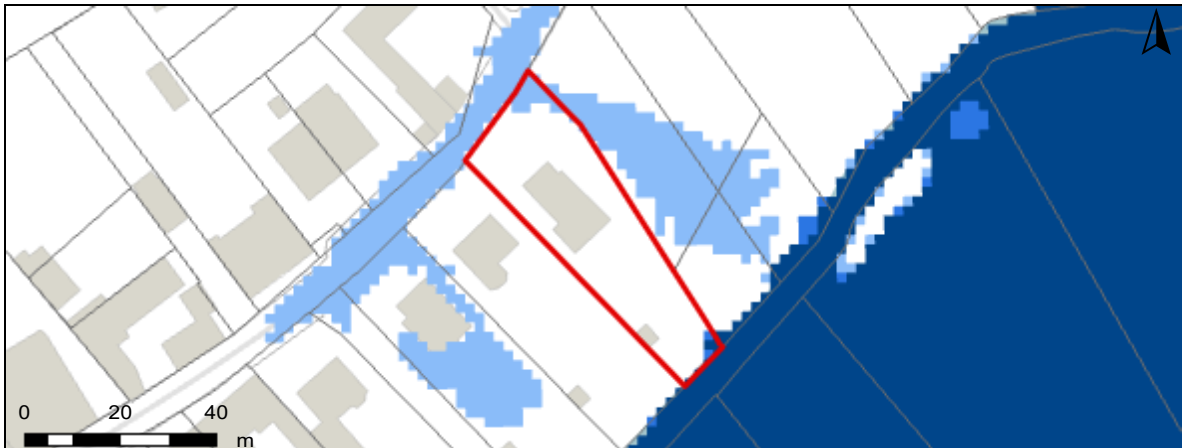


## Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

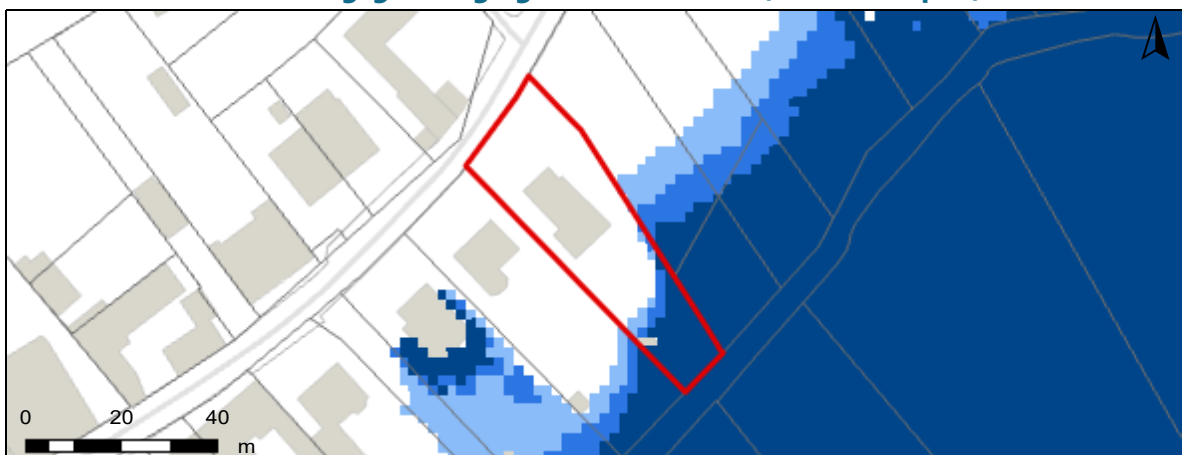
Gebouw ID	Score
11786033	A

# DETAILKAARTEN

**Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)**



**Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)**



**Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee**



## Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

# PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Ninove, afdeling 9, sectie B met perceelnummer 0556/00E000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: D

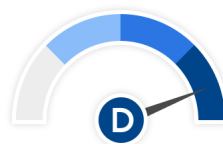
## Middelgrote kans op overstromingen



Intense neerslag  
**Pluviaal**



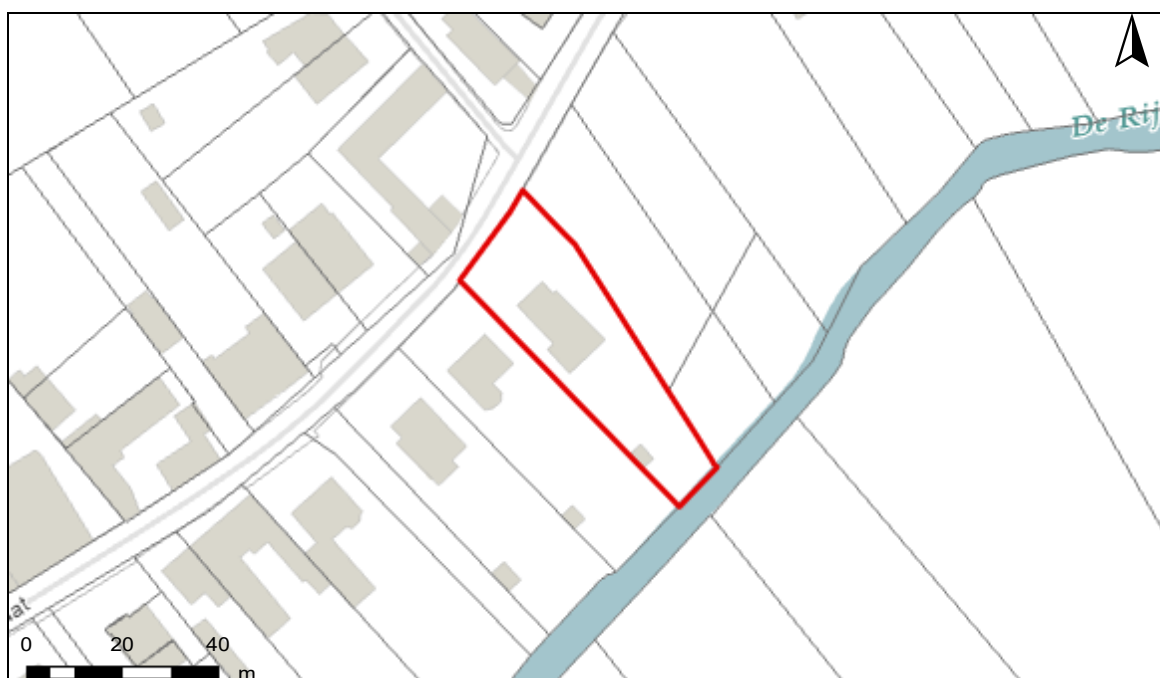
Vanuit waterlopen  
**Fluviaal**



Kustoverstroming  
**Zee**



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



# SCORE GEBOUW 11786033

Detail overstroomingsgevoeligheid gebouw met ID 11786033

Alle scores worden op basis van de overstroomingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

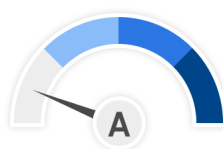
GEBOUWSCORE: A

**Geen overstrooming gemodelleerd**



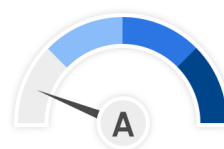
Intense neerslag

Pluviaal



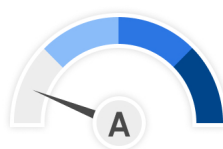
Vanuit waterlopen

Fluviaal

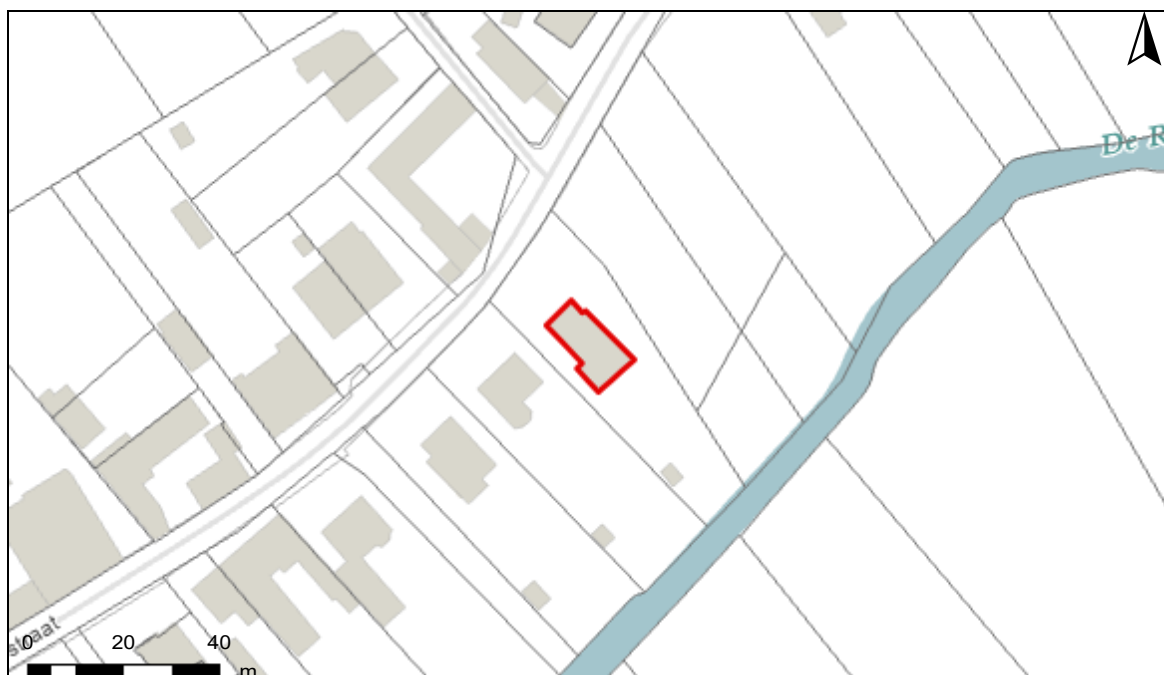


Kustoverstroming

Zee

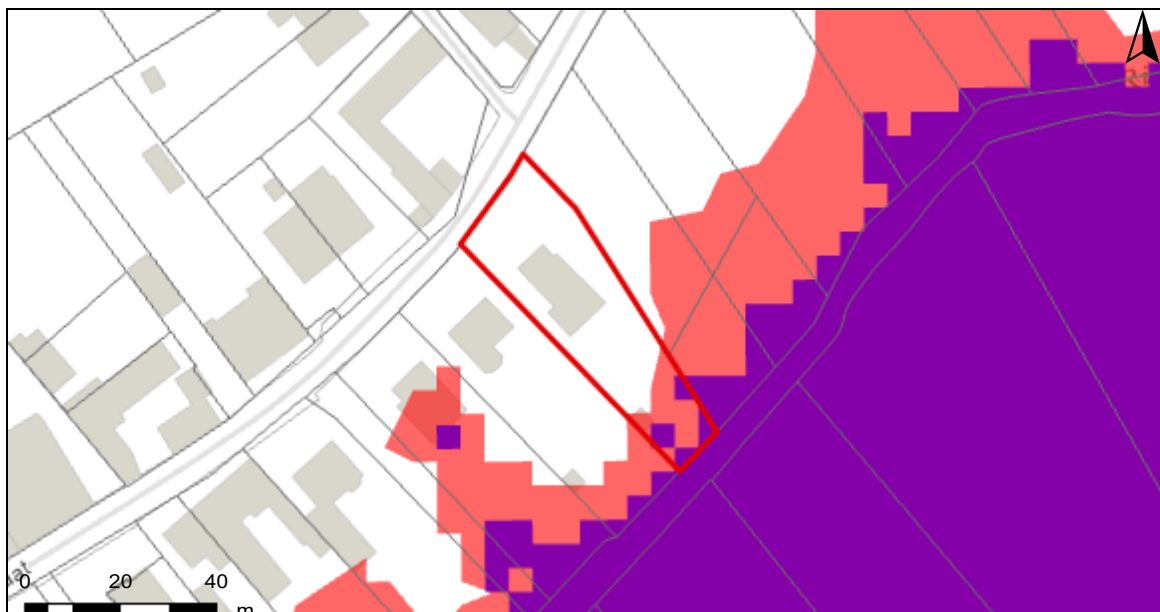


A: geen overstrooming gemodelleerd B: kleine kans op overstroomingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstroomingen D: middelgrote kans op overstroomingen



# Risicozones overstromingen m.b.t natuurrampenverzekering

Het perceel te Ninove, afdeling 9, sectie B met perceelnummer 0556/00E000 bevindt zich in een risicozone voor overstromingen.



## Risicozones overstroming

- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozones
- geen risico meer

# INFORMATIEPLICHT

---

## Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

## Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m<sup>2</sup> en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

## Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

## Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

## Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

## Risicozones overstromingen met betrekking tot de natuurrampenverzekering

Risicozones zoals afgebakend volgens Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen in uitvoering van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

## Meer info

[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)

[waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht](http://waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht)

[woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be)

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0310821	Datum opzoeking:	19/03/2026
Referentienummer:	Neerstraat 54, 9400 Appelterre-1	Zoekdata:	41003B0556/00E000
Perceel:	41003B0556/00E000		

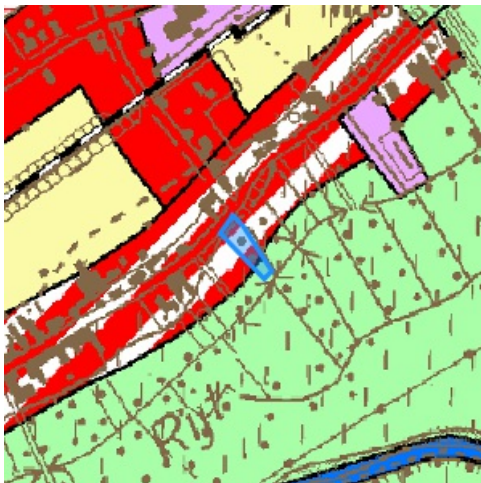
# Informatieaanvraag Gewestinfo

**Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 9 AFD/APPELTERRE-EICHEM/, sectie B met perceelnummer 0556/00E000 [41003B0556/00E000]**


## Gewestplan

Hoofdbestemming (*):	woongebieden met landelijk karakter
Datum goedkeuring gewestplan:	30/05/1978
Gewestplan:	origineel gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem
Categorie:	Wonen

## Indicatieve kaartweergave



### Legende

 0100 - Woongebieden	 0700 - Groengebieden
 0105 - Woonuitbreidingsgebieden	 0701 - Natuurgebieden
 0200 - Gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut	 0702 - Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuureservaten
 0400 - Recreatiegebieden	 0800 - Bosgebieden
 0401 - Gebieden voor dagrecreatie	 0900 - Agrarische gebieden
 0402 - Gebieden voor verblijfsrecreatie	 0901 - Landschappelijke waardevolle agrarische gebieden
 0410 - Gebieden voor toeristische recreatieparken (TRP)	 1000 - Industriegebieden
 0500 - Parkgebieden	 1100 - Ambachtelijke bedrijven en KMO's
 0600 - Bufferzones	 1700 - Landelijke gebieden

Uitgebreide legende <https://www.realsmart.be/gewestplan.pdf>

## Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Er is geen informatie beschikbaar op het gekozen perceelnummer.

### Indicatieve kaartweergave



#### Legende

-  Contouren van grondvlakken
-  Contouren van overdrukken (indien geen grondvlak van GewRUP aanwezig, is bestemming op gewestplan ook nog van kracht)
-  Contouren van lijnen

## Watergevoelige Openruimtegebieden (WORG)

Er is geen informatie beschikbaar op het gekozen perceelnummer.

### Indicatieve kaartweergave



#### Legende

-  Contouren van WORG

## Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

### **Gewestplan**

De Gewestplannen werden opgesteld in uitvoering van Wet op Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw van 1962 en worden op zich sinds 2002 niet meer gewijzigd. Het gewestplan is enkel nog van kracht is op die plekken waar het niet vervangen is door een nieuwer plan. Na 2000 zijn de bestemmingen van het gewestplan op vele plekken gewijzigd door de opmaak van 'ruimtelijke uitvoeringsplannen' (RUP'S). Het gewestplan geeft dus vaak niet de volledige juridische plancontext weer op een plek. Het gaat niet noodzakelijk om de meest actuele stedenbouwkundige bestemming. Dat is enkel het geval wanneer de bestemming sinds de gewestplannen niet meer is gewijzigd. De informatie in de kaarten heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende kracht. Noteer tot slot dat indien het gebied door de Vlaamse regering is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied (die info vindt u terug op de laatste kaart in dit rapport) de bestemming sowieso daardoor is 'overschreven'. De meest recente bestemming is dan die van 'watergevoelig openruimtegebied'.

### **Watergevoelige openruimtegebieden (WORG)**

Om Vlaanderen beter te beschermen, wil de Vlaamse Regering het waterbergend vermogen van bepaalde watergevoelige gebieden vrijwaren en voldoende ruimte voorzien voor water. Deze gebieden worden herbestemd naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of door aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG). Binnen deze gebieden worden enkel nog openruimtefuncties toegestaan zoals landbouw, natuur en bos.

### **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

Een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordende waarde voor alle overheidsbeslissing. Het Vlaams gewest maakt gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Ook provincies en gemeenten maken ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Raadpleeg de gemeente of provincie voor een overzicht van de plannen op hun grondgebied.

### **Belangrijke Noot**

Wilt u weten welke bestemming geldt op een bepaald perceel, dan vraagt u dit best na bij de gemeente. Zij hebben een overzicht van alle geldende plannen (ruimtelijke uitvoeringsplannen van gewest, provincie of gemeente, maar ook bijzonder plannen van aanleg) die het gewestplan intussen mogelijks hebben vervangen. **Meer info** [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)

\* Indien het perceel ingetekend is met meerdere bestemmingen, kan u de andere bestemmingen via de legende afleiden.

## Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van Ruimte Vlaanderen, Koning Albert II-Laan 19 bus 11, 1210 Brussel, namens het Vlaams Gewest en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Ruimte Vlaanderen via de ORIS webservices.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0310825	Datum opzoeking:	19/03/2026
Referentienummer:	Neerstraat 54, 9400 Appelterre-1	Zoekdata:	41003B0556/00E000
Perceel:	41003B0556/00E000		

## Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 9 AFD/APPELTERRE-EICHEM/, sectie B met perceelnummer 0556/00E000 [41003B0556/00E000]

### Informatievraag: Beschermd onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed is geen beschermd onroerend erfgoed

#### Legende

Cultuurhistorische landschappen	Monumenten
Archeologische sites	Overgangszones
Stads- en dorpsgezichten	

### Informatievraag: Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Dendervallei tussen Idegem en Ninove en het Geitebos: (detail zie bijlage)

#### Legende

Landschapsatlas	Archeologische zones
Landschapelijk erfgoed	Bouwkundig erfgoed

### Informatievraag: Erfgoedlandschap (Met juridische gevolgen)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in het erfgoedlandschap

#### Legende

-  Landschapelijk erfgoed

### Informatievraag: Unesco werelderfgoed (Met juridische gevolgen)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

#### Legende

-  Bufferzones
-  Kernzones

### Informatievraag: Gebieden geen archeologie (Met juridische gevolgen)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend erfgoed is niet opgenomen in gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

#### Legende

-  Gewestelijk
-  Gemeentelijk

### Informatievraag: Erfgoed plannen (Met juridische gevolgen)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen erfgoed plannen

#### Legende

- Beheersplannen
- Onroerenderfgoedrichtplannen

### Informatievraag: Wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed (Aanvullend overzicht)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in een wetenschappelijke inventaris

#### Legende

- Archeologische erfgoed elementen
- Archeologische erfgoed gehele
- Bouwkundig erfgoed elementen
- Landschappelijk erfgoed elementen
- Landschappelijk erfgoed gehele

### Informatievraag: Archeologienota's (Aanvullend overzicht)

#### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen goedgekeurde archeologienota's

#### Legende

- Archeologienota's

## Informatievraag: Eindverslag archeologie (Aanvullend overzicht)

### Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen eindverslagen van archeologisch onderzoek

#### Legende

 Eindverslag archeologie

## Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

### **Beschermd onroerend erfgoed**

De minister bevoegd voor onroerend erfgoed kan een goed beschermen als het door de erfgoedwaarden van algemeen belang is. Het moet minimaal in de staat blijven waarin het zich bevond op het moment van de bescherming.

Is het onroerend goed beschermd, dan gelden er verschillende specifieke juridische (per monument, stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap) gevolgen om het behoud ervan te garanderen. Bovendien kan je beroep doen op verschillende vormen van financiële ondersteuning.

Er zijn vier mogelijke vormen van bescherming: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site. Binnen elk van deze statuten is het mogelijk om een overgangszone in te stellen. Zo'n zone ondersteunt de erfgoedwaarden van het beschermde goed.

### **Vastgesteld onroerend erfgoed**

De vaststelling van een inventaris is één van de instrumenten die de Vlaamse overheid kan inzetten om onroerend erfgoed te behouden. Hiermee bevestigt de bevoegde minister dat alle erfgoeditems op een vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met rechtsgevolgen. De rechtsgevolgen zijn minder uitgebreid dan bij een beschermd erfgoed. Bovendien gelden voor alle vastgesteld bouwkundig en landschappelijk erfgoed in Vlaanderen eenzelfde set rechtsgevolgen.

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet bevoegdheid voor steden en gemeenten voor het inventariseren van bouwkundig en landschappelijk erfgoed. De Vlaamse overheid inventariseert het archeologisch erfgoed, varend erfgoed en de landschappelijke gehelen (Landschapsatlas).

### **Erfgoedlandschap**

Anders dan bij een bescherming of vaststelling van een onroerend goed verloopt de procedure van een erfgoedlandschap via de regelgeving Ruimtelijke Ordening. Als er voor een gebied een RUP wordt opgemaakt, kan de plannende overheid (gemeente, provincie of Vlaanderen) ervoor kiezen om hier ook een erfgoedlandschap in af te bakenen. Zo kunnen er stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld worden aan het erfgoedlandschap waarmee ingezet wordt op erfgoedzorg. Wordt je goed erfgoedlandschap, moet je rekening houden met zorgplicht.

### **Unesco werelderfgoed**

De Werelderfgoedconventie van 1972 betracht cultureel en natuurlijk erfgoed dat van unieke en universele waarde is voor de mensheid, te bewaren en te ontsluiten voor toekomstige generaties. Meer dan 190 lidstaten hebben deze Conventie ondertekend. België is sinds 1996 ook partij bij het Werelderfgoedverdrag. Zowel cultureel als natuurlijk erfgoed, als erfgoed dat daarvan een gecombineerde vorm is, kan voor de Werelderfgoedlijst worden voorgedragen. Vlaanderen telt momenteel zeven beschermingen op de Werelderfgoedlijst: een serie van 13 begijnhoven en van 26 belforten, het atelier Plantin-Moretus, de woning Giuette, de volledige Brugse binnenstad, het Zoniënwoud, de Wortel-Kolonie en begraafplaatsen en herdenkingsites van WO I.

### **Gebieden geen archeologie**

De kaart wordt sinds 2016 periodiek vastgesteld door het agentschap. Op die manier kunnen percelen of gebieden die beantwoorden aan de criteria voor opname op korte termijn op de kaart opgenomen worden. Dit geeft bouwheren, verkavelaars en ontwikkelaars met plannen voor dergelijke percelen de mogelijkheid om vrijgesteld te worden van een archeologisch vooronderzoek, zonder vertraging en bijkomende kosten.

### **Plannen**

Een goedgekeurd beheersplan legt geen actieve verplichtingen op. Het is en blijft een geconcretiseerde beheersvisie voor een erfgoedplaats. Toch heeft het document in zekere mate een 'dwingend' kader waarbinnen je moet blijven: als je werken wil uitvoeren, moeten ze stroken met de beheersdoelstellingen uit het beheersplan. Zijn de beheersdoelstellingen niet meer passend, dan kan je een aanpassing van het beheersplan aanvragen of een nieuw beheersplan opmaken. De geldigheidsduur van een plan is 24 jaar. In bepaalde gevallen heb je een goedgekeurd beheersplan nodig om een erfgoedpremie aan te vragen.

### **Geïventariseerd wetenschappelijk onroerend erfgoed**

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de expliciete opdracht om al het waardevolle onroerend erfgoed in Vlaanderen te inventariseren. Door de jaren heen zijn er meerdere wetenschappelijke inventarissen opgemaakt over bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed.

Geïventariseerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Zo'n opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd.

### **Archeologienota's en nota's**

Een bouwheer is in bepaalde gevallen verplicht om een archeologienota toe te voegen aan een vergunningsaanvraag. Hij stelt daarvoor een erkend archeoloog aan om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren en een archeologienota op te stellen. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan je vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van: oppervlakte perceel en bodemingreep, ruimtelijke bestemming van perceel en of het terrein zich situeert in een beschermde archeologische site, in een vastgestelde archeologische zone of in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.

### **Eindverslag archeologisch onderzoek**

Bij bouw- of verkavelingsprojecten maakt een erkend archeoloog verschillende verslagen op om archeologisch erfgoed te documenteren. De bouwheer moet aangeven of er archeologisch erfgoed op het terrein wordt verwacht en hoe hiermee zal worden omgegaan. Een vooronderzoek resulteert in een archeologienota of een nota bij een uitgesteld vooronderzoek. Als uit het vooronderzoek blijkt dat een archeologische site verder onderzocht moet worden, volgt een opgraving, uitgevoerd door een erkend archeoloog. Binnen twee maanden na het veldwerk maakt de archeoloog een archeologierapport met voorlopige bevindingen, dat aantoont dat het werk op het terrein is voltooid en de bouwwerkzaamheden kunnen beginnen. Het definitieve eindverslag, met alle onderzoeksresultaten, wordt binnen twee jaar na de opgraving bezorgd.

### **Wetgeving**

Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014 (Belgisch Staatsblad 17 oktober 2013 en 15 april 2014). Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

### **Meer info**

[www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be)

### **Bron vastgoedinfo**

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, Koning Albert-II-Laan 19, bus 5, 1210 Brussel en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van het Agentschap Onroerend erfgoed via de ORIS webservices.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

# Bijlage

## Informatieaanvraag Onroerend erfgoed

(Referentienummer: Neerstraat 54, 9400 Appelterre-1)

# Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 9 AFD/APPELTERRE-EICHEM/, sectie B met perceelnummer 0556/00E000 [41003B0556/00E000]

## Vastgestelde inventaris

### Vastgesteld gebied in de landschapsatlas: Dendervallei tussen Idegem en Ninove en het Geitebos

vastgesteld gebied in de landschapsatlas

#### Beknopte karakterisering

**Typologies** abdijen, bronnen, kanalen (infrastructuur), sluizen, dorpen, sites met walgracht, holle wegen, loofbossen, graslanden, broekbossen, ontwateringsgrachten, valleiranden, rivieren, meanders, valleien, kasteeldomeinen, onverharde wegen, trekwegen

#### Beschrijving

De Dendervallei tussen Geraardsbergen en Ninove wordt gekenmerkt door een pleistocene vallei met een vrij brede vlakte die in het zuidoosten en noordwesten begrensd wordt door een reeks heuvelruggen. De vallei werd opgevuld met kleiige en lemige alluviale sedimenten. De noordwestelijke hellingen waren veel langer onderhevig aan erosie wat resulteerde in een asymmetrische vallei met een steile valleiwand op de rechteroever. In de riviervallei ontstonden zandige oeverwallen.

De Dender is een regenrivier met een sterk kronkelend verloop en grote debietschommelingen naargelang de seizoenen. De Dender werd vanaf de 12de eeuw in verschillende fasen gekanaliseerd in functie van de scheepvaart. Bij de kanalisaties werden talrijke meanders afgesneden en werd de rivier opgehoogd en ingedamd. Een aantal oude meanders zijn nog herkenbaar in het landschap door beplanting of in de perceelsgrenzen. De scheepvaart op de Dender droeg in belangrijke mate bij tot de economische bloei van de Denderstreek. De schepen werden getrokken door scheepstreckers op het jaagpad. In 1865 werd de Dender over haar volledige loop gekanaliseerd en het waterpeil verhoogd door ophoging van de dijken en de installatie van een reeks sluisen. Na de Tweede Wereldoorlog daalde het vrachtvervoer over het water wat leidde tot verwaarlozing van de vaarweg en ten koste ging van de bevaarbaarheid van de Dender.

De vruchtbare (zand)leemgronden hebben van nature een goede drainering en werden al vroeg in cultuur gebracht als akkerland. Bij de kanalisatiewerken aan de Dender kwamen meermaals archeologische vondsten aan het licht zowel uit de steentijd als de latere bronstijd en Romeinse periode. In de meanders langs de Dender liggen relictten van middeleeuwse burchten zoals het Ridderhof en de castrale motte van het Hof van Wedergrate. In de 18de eeuw was de brede vallei van de Dender nagenoeg uitsluitend ingericht als grasland met verspreid enkele kleine bospercelen. De dorpen lagen net op de rand van de vallei bij de overgang naar de hoger gelegen landbouwgronden. De Dendervallei zelf was onbewoond met enkel een oversteekmogelijkheid langs de brug bij Zandbergen en bij Idegem. In een deel van de vallei werd lokaal turf gestoken. Ook in de 19de eeuw kende de Dendervallei een uitgesproken inrichting als grasland dat deels in gemeenschappelijk gebruik was. De meersen werden gekenmerkt door een ruim vertakt slotennetwerk. Een reeks kleinere meanders op de Dender werd rechtgetrokken. In de loop van de 20ste eeuw verschijnen verspreide bospercelen in de meersen, vaak op de erg natte alluviale valleigronden ter vervanging van de minderwaardige grasweiden. Tegen het einde van de 20ste eeuw ontstonden zo in de Dendervallei grotere aaneengesloten blokken met populierenbos.

De afwatering van de vallei gebeurt in hoofdzaak via grachten of rijten die meestal parallel met de rivier lopen en stroomafwaarts in de Dender afwateren. De ongunstige waterhuishouding vereist bijkomende ontwatering door middel van een greppelsysteem voor het gebruik als weiland. Bomenrijen markeren de drainagesloten en perceelsranden. In de meersen liggen dottergraslanden, kamgraslanden, grote zeggenvegetaties en rietvegetaties. De graslanden zijn vooral hooimeersen die begraasd worden na de eerste snede (vetweiden). Er zijn ook talrijke percelen met (Canada)populieraanplanten en broekbos met wilgen en elzen.

De vallei is grotendeels onbebouwd met slechts enkele loswegen zoals in de Kwaadbroeken. De meeste dorpen zijn ingericht op de rand van de vallei en hebben een uitgesproken landelijk karakter. De bewoning is gebonden aan het dichte wegennet waarin de 18de-eeuwse wegenstructuur nog goed herkenbaar is. Op de steilrand liggen holle wegen en buiten de vallei lopen nog talrijke onverharde wegen en voetwegen zoals de Oude Eichembaan.

**Appelterre-Eichem** ligt op de linkeroever van de Dender en telt een aantal imposante pachthoeven. Het Hof Steppe is een pachtgoed van de Heren van Ouwegem uit de 13de eeuw. Dichter bij de Dender liggen de 15de-eeuwse pachthoeves Hof te Anghereel en Hof te Eichem. Op de open kouter bij Appelterre werd in 1779 een houten korenwindmolen met bijhorend molenaarshuis opgericht, de Wildermolen, langs de oude Molenweg. **Idegem** ligt eveneens op de linkeroever bij de sluis op de Dender en heeft als -inga/-haim-toponiem mogelijk een Germaanse oorsprong. Het centrum wordt gedomineerd door de Sint-Pieters-Bandenkerk met een 15de-eeuwse kern. Rondom het dorpsplein liggen een aantal gesloten 18de- en 19de-eeuwse hoeves zoals de hoeve Hof van der Taelen.

**Grimminge** ligt op de rechteroever op de grens met het Denderalluvium aan de voet van de Kakelenberg. De dorpskern wordt gevormd door de parochiekerk met vierkante westtoren uit de 17de eeuw en de 18de-eeuwse ommuurde pastorie. Net ten westen van Grimminge, ligt de site van de abdij Beaupré, een voormalige Cisterciënzerabdij die gesticht werd in 1228. De abdij bezat talrijke percelen in de Dendermeersen en speelde een belangrijke rol bij de ontwikkeling van Grimminge. Slechts een deel van de gebouwen bleef bewaard. Het abdijcomplex is deels omgracht en ommuurd en heeft een monumentale toegangsreef met wegkapel. Naast de kloostermuur ligt de abdijhoeve het Withof.

**Pollare** dorp ligt op de steile zuidoostelijke dalflank van de Dendervallei. Rond 1200 bestond het dorp vermoedelijk uit twee kernen: een oude kern bij de oorspronkelijke Sint-Martinuskerk en een nieuwe kern rond de inmiddels verdwenen burcht Ridderhof bij de Dender. In de eerste helft van de 13de eeuw werd de oude kern opgegeven en een nieuwe dorpskern uitgebouwd. Het Ridderhof werd vernield in de 15de eeuw en bij de 19de-eeuwse kanalisatie van de Dender werd de motte afgegraven. In het centrum leidt de gekasseide Sint-Kristoffelstraat de helling op naar de gelijknamige parochiekerk met ommuurd kerkhof en solitaire beuk. De kerk is door een netwerk van onverharde voetwegen verbonden met het achterliggend plateau. De brug over de Dender gaat terug tot een houten exemplaar uit de 15de eeuw maar werd in de 18de eeuw vervangen door een veer. Pas in 1913 werd hier een ijzeren voetgangersbrug gebouwd.

**Zandbergen** ligt op de uitloper van een heuvelrug aan de rand van de vallei en is ontstaan bij een knooppunt van wegen en een oversteekplaats op de Dender. In het centrum staat de Onze-Lieve-Vrouwkerk met een 16de-eeuwse toren uit Ledische natuursteen. Ten noordoosten van de kerk ligt een omwalling met gracht als relict van de voormalige pastorie. De huidige Denderbrug dateert uit de Tweede Wereldoorlog. In de alluviale vlakte van de Dender ligt de beboste Doornikberg, een relict van het 13de-eeuws mottekasteel Hof van Wedergrate. De motteburcht lag aan de binnenzijde van een sterk uitgesproken Dendermeander en zou de voorloper zijn van het kasteel van Zandbergen dat in de 16de eeuw ten zuiden van de motte werd gebouwd. Dit oorspronkelijk waterslot werd verwoest en in de loop van de 18de eeuw aangepast en opengewerkt als residentie. Het huidige Kasteel de Lalaing is omgeven door brede grachten en een vierkante omwalling met twee toegangsdraven. Door de parkaanleg ligt de motte in een directe zichtas van het kasteel. In het verlengde van een van de toegangsdraven ligt de kasteelhoeve Hof van Lier.

Het **Geitebos** ligt op de steile hellingen ten zuiden van het kasteel de Lalaing en maakte ooit deel uit van het Kolenwoud dat in de middeleeuwen een veel grotere oppervlakte besloeg. Kleine kraters en enkele groeven zijn relicten van lokale zandsteenontginning in de 18de eeuw. In de 19de eeuw vond een sterke inkrimping van het bos plaats ten voordele van weideareaal maar begin 20ste eeuw werd een deel herbebost. Het Geitebos is een gemengd loofbos met oud-bossoorten, een bronbeekvallei en houtkanten op wallen die oude bosgrenzen aangeven. Het bos wordt doorsneden door een holle weg.

## Motivatatie van de afbakening

Op het grondgebied van Ninove betreft het de vallei met meersengebied in de omgeving van Pollare dorp en Appelterre-Eichem met inbegrip van de kouter aansluitend bij de Wildermolen. De bebouwingskernen zonder erfgoedwaarde werden in de mate van het mogelijke uitgesloten. Pollare en de hoeve Hof ter Eichem zijn beschermd als dorpsgezicht en werden wel opgenomen. Op het grondgebied van Geraardsbergen betreft het de vallei met meersengebied in de omgeving van Zandbergen, Grimminge en Idegem en het broekgebied de Nuchten in Idegem. Bij de afbakening werden delen van de historische bebouwingskernen met bouwkundig waardevolle gebouwen mee opgenomen binnen de afbakening, evenals de abdijsite Beaupré te Grimminge en de site rond het Hof van Lier te Zandbergen. Hier werd ook een deel van de zuidelijke hellingen van de Dendervallei mee opgenomen. Ten zuiden van het kasteeldomein van Lalaing ligt het Geitebos met aansluitend de akkers en weilanden op de steilrand. De afbakening ligt voornamelijk op harde grenzen waarbij vooral het weggennet wordt gevolgd. De bebouwing zonder erfgoedwaarde aan de rand van deze wegen maakt geen deel uit van het afgebakende gebied. Ook bij het Geitebos volgt de grens een opeenvolging van verharde en onverharde (veld)wegen.

## Waarden

### Wetenschappelijke waarde

Natuurlijke verruiging van historische graslanden in de Dendervallei resulteerde in moerasbosjes met dominantie van wilg en els en natte ruigten zoals De Nuchten die gekenmerkt worden door gele lis, grote kattenstaart en moerasspirea. Dichtbij de rivier staan in de meersen waardevolle planten zoals gevlekte aronskelk, gewone sleutelbloem en bosanemoon. Het Geitebos kent een lange bosgeschiedenis wat zich vertaalt in oude bossoorten zoals daslook, bosanemoon, wilde hyacint, gewone salomonszegel, wilde kamperfoelie en kleine maagdenpalm. Een groot deel van de Dendermeersen is onafgebroken in gebruik geweest als grasland. In deze percelen domineert historisch permanent grasland wat zich uit in kenmerkende vegetatietypes zoals dottergrasland, kamgrasland en grote zegenvegetaties.

### Historische waarde

Het gebied omvat een deel van de historische Dendermeersen die werden ingericht in de overstromingsvlakte van de rivier. De talrijke percelen historisch permanent grasland, de meerstoponiemen en het slotennetwerk met knotwilgenrijen vormen relicten van het landgebruik in het verleden. Deze meersen maken deel uit van het historisch cultuurlandschap met op de hogere en droge gronden de dorpen en open kouters zoals de Wilderkouter en het netwerk van onverharde (voet)wegen en holle wegen. De dorpen op de steilrand langs de Dendervallei tellen een rijke verzameling aan waardevol bouwkundig erfgoed dat grotendeels in zijn historische context bewaard is gebleven. In Zandbergen zijn zowel de middeleeuwse motte als de latere kasteelsite van Lalaing nog aanwezig. Van het abdijsite van Beaupré is de oorspronkelijke configuratie met een deel van de grachtenstructuur nog duidelijk herkenbaar. Het Geitebos is een

relict van het historische Kolenwoud waar steile taluds en houtwallen nog de oude bosgrenzen aanduiden. De Dender is sinds de 13de eeuw een belangrijke handels- en transportlijn en werd herhaaldelijk rechtgetrokken en uiteindelijk volledig gekanaliseerd in functie van een betere bevaarbaarheid. De oorspronkelijke meanderende Dender is nog herkenbaar in de contour van een aantal afgesneden meanders.

## Archeologische waarde

Bij de kanalisatiewerken aan de Dender kwam herhaaldelijke Romeins materiaal aan het licht wat de aantrekkingskracht van de rivier op de mens in het verleden bevestigt. Langs de Dender liggen nog relictten van sites met walgracht die op strategische locaties bij de rivier werden ingeplant. In Zandbergen ligt in een meanderbocht de castrale motte met ringgracht van het Hof van Wedergrate, de 13de-eeuwse voorloper van het kasteel de Lalaing. Vlakbij de Denderbrug in Pollare ligt de verdwenen site van het middeleeuwse Ridderhof. Een landbouwweg volgt de afgesneden meander die langs drie zijden de burcht omsloot. De locatie van de oorspronkelijke parochiekerk van Pollare op de rechteroever van de Dender is nog herkenbaar in de percelering en het wegenpatroon. Bij het Geitebos zijn nog grachten zichtbaar van de verdwenen omwalde hoeve Dilbeek, een ontginningshoeve uit de 13de eeuw.

## Esthetische waarde

De Dendervallei is een afwisselend landschap met een aaneenschakeling van open weide- en hooilanden omzoomd door knotwilgenrijen afgewisseld met percelen populierenbos. Vanop het jaagpad langs de Dender is dit gevarieerde landschap goed zichtbaar. Het hoogteverschil tussen de lagergelegen vallei en de steilrand is duidelijk zichtbaar. De grote Wilderkouter bij Appel terre-Eichem biedt unieke zichten op de vallei en de hoger gelegen dorpskernen.

## Industrieel-archeologische waarde

De Dender speelde een belangrijke rol in de economische ontwikkeling van de Denderstreek. Het huidig uitzicht van de rivier is het resultaat van het herhaaldelijk rechttrekken en kanaliseren in het verleden om de bevaarbaarheid te optimaliseren. In het moerasbos De Nuchten in een oude Dendermeander liggen nog talrijke slootjes die getuigen van de pogingen om dit gebied in het verleden te ontwateren en in cultuur te brengen. Kleine plassen zijn relictten van turfwinning voor eigen gebruik in dit gebied. In het Geitebos herinneren kleine kraters en enkele groeven aan zandsteenuitbating in de 18de eeuw in functie van lokale bouwprojecten. De populierenbosjes in de vallei illustreren het belang van de Denderstreek voor de luciferindustrie rondom Ninove tijdens de 19de en 20ste eeuw.

## Ruimtelijk-structurerende waarde

De gekanaliseerde Dender werkt als visuele grens sterk structurerend in het landschap. Van in de Dendervallei is de steilrand ook duidelijk zichtbaar. De riviervallei en de steilrand zijn bepalend geweest voor de dorpsontwikkeling en de uitbouw van het wegennet. Langs de Dender werden op strategische locaties ook versterkte sites opgericht zoals het Ridderhof en het Hof van Wedergrate. Het beperkt aantal doorsteken tussen de beide oevers versterkt de impact van de rivier als belangrijke landschapsvormende factor en landschappelijke grens.

## Is de aanduiding van

- **Grimminge, Idegem, Nieuwenhove, Zandbergen (Geraardsbergen), Appel terre-Eichem, Denderwindeke, Ninove, Outer, Pollare (Ninove)** De Dendervallei tussen Idegem en Ninove wordt gekenmerkt door een vrij breed meersengebied langs de rivieroevers met perceelsrandbegroeiing. De overgang van de Dendermeersen naar de beboste steile helling is een markante terreinovergang. Op de grens van het alluvium staat het kasteeldomein van de Lalaing met vierkante omwalling en beboomde toegangsdraven. Het Geitebos maakte ooit deel uit van het Kolenwoud en telt nog steile taluds en houtwallen die de oude bosgrenzen aanduiden. Het gebied De Nuchten vormt een aaneengesloten moerasbos in een oude meander met relictten van turfputten. Nederzettingen, zoals Grimmige, Pollare en Idegem, liggen net buiten het alluvium. De voormalige Cisterciënzabdij van Beaupré was afhankelijk van de abdij van Clairvaux en bestaat uit een deels omwald en ommuurd complex met monumentaal poortgebouw.

## Is de omvattende aanduiding van

- **Roost (Ninove)** In het gehucht Flierendries leidt een zijweg doorheen de meersen naar de Dender. Langs de kant van deze weg staat een geknotte es aan het begin van een houtkant op een talud. Deze houtkant vormt de grens tussen een huiskavel en een perceel weiland. De knotboom werd aangeplant in de hoek van de huiskavel met als doel de eigendomsgrens te bewaken.
- **Pollare-Dorp, Roost (Ninove)** In het gehucht Flierendries leidt een asfaltweg naar de Dender. Voorbij het laatste huis gaat de weg over in een halfverharde weg met centraal een gekasseide strook. De weg slingert naar beneden tussen weilanden met knotbomen en populierenrijen en biedt zichten op de steilrand van de Dendervallei. Bij de Dender loopt de landbouwweg parallel met de rivier om vervolgens weer omhoog te klimmen naar Pollare-Dorp. De IJzermanbeek wordt zo tweemaal gekruist. De weg is al aanwezig op de Villaretkaart en kruist de gemeentegrens tussen Denderwindeke en Pollare. In de 19de eeuw wordt de weg aangeduid als 'Kwaedbroeck los' in Denderwindeke en als 'Damstraat' in Pollare. De weg zorgde voor de ontsluiting van de Dendermeersen in het Kwaedbroek en maakte ontginning mogelijk.
- **Wilderstraat (Ninove)** Bij het station van Appel terre loopt de Wilderstraat deels parallel met de spoorlijn en leidt vervolgens naar de Wildermolen op de Wilderkouter. Bij de windmolen verandert de asfaltweg in een half verharde weg met grind die tussen de uitgestrekte akkers loopt en zichten biedt op de Dendervallei. Deze weg is al aanwezig op de Kabinetskaart van de Ferraris voor de oprichting van de molen circa 1800 en vormde toen een rechtstreekse verbinding tussen het centrum van Eichem en de

bewoning aan de Neerstraat op de grens met het de Dendervallei.

- **Sint-Kristoffelstraat (Ninove)** Het kerkhof van Pollare ligt rondom de Sint-Christoffelkerk op een helling uitkijkend over de Dender. Rechts van de ingang staat net buiten de kerkhofmuur een imposante beuk. De opgaande boom maakt deel uit van een parkje dat is aangelegd op de oorspronkelijke dries van het dorp. De beuk is mooi uitgegroeid en vormt een beeldbepalend element dat het kerkhof domineert. Op het moment van inventarisatie was de beuk stervende.
- **Oude Eichembaan (Ninove)** Van in Eichem loopt een onverharde voetweg, de Waeleweg, langs de valleirand naar het noordoosten. De voetweg kruist de Eichembeek en loopt tussen uitgestrekte akkers en gaat over in de Wildemeersweg. Voorbij de Spoorwegstraat is de weg verhard met betonplaten en aangeduid als Oude Eichembaan. De voetweg leidt verder het plateau op en eindigt bij het wegenknooppunt ter hoogte van Preulegem. Deze weg wordt al afgebeeld op de Kabinetskaart van de Ferraris en vormt een historische route naar het centrum van Eichem. De voetweg vertrok bij het kruispunt met de steenweg Geraardsbergen-Ninove en liep tussen de akkers door. Deze weg vormde een alternatief voor de vaak drukke hoofdweg en bood voetverkeer een gemakkelijke doorsteekroute langs de rand van de vallei. Op de Popkaart wordt het volledige traject aangeduid als 'Eychem weg'.
- **Pollare (Ninove)** Op de steilrand langs de Dender tussen Pollare dorp en het gehucht Neuringen ligt een netwerk van voetwegen die het gebied doorkruisen. De wegen zijn vaak onverhard, soms deels verhard, en bieden ruime zichten op de omringende akkers en de Dendervallei. Waar de voetwegen elkaar of andere wegen kruisen, staan vaak kleine veldkapellen. De wegen en paden zijn al aanwezig op de 18de-eeuwse kaarten als verbinding tussen de verschillende gehuchten en grote boerderijen en liepen vaak dwars over de grote dorpsakkers.

## Heeft als voorganger

- **Grimminge, Idegem, Nieuwenhove, Zandbergen (Geraardsbergen), Appel terre-Eichem, Denderwindeke, Ninove, Outer, Pollare (Ninove)** De Dendervallei tussen Idegem en Ninove wordt gekenmerkt door een vrij breed meersengebied langs de rivieroever met perceelsrandbegroeiing. De overgang van de Dendermeersen naar de beboste steile helling is een markante terreinovergang. Op de grens van het alluvium staat het kasteeldomein van de Lalaing met vierkante omwalling en beboomde toegangsdreven. Het Geitebos maakte ooit deel uit van het Kolenwoud en telt nog steile taluds en houtwallen die de oude bosgrenzen aanduiden. Het gebied De Nuchten vormt een aaneengesloten moerasbos in een oude meander met relicten van turfputten. Nederzettingen, zoals Grimmige, Pollare en Idegem, liggen net buiten het alluvium. De voormalige Cisterciënzabdij van Beaupré was afhankelijk van de abdij van Clairvaux en bestaat uit een deels omwald en ommuurd complex met monumentaal poortgebouw.

## Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/127718>

## Beschermingsbesluiten

- **Dendervallei tussen Idegem en Ninove in het Geitebos** - <https://id.erfgoed.net/besluiten/14990>  
Definitieve wijzigingsbesluiten

# Mobiscore

## Wat?

Hoe gemakkelijk raak je met de fiets of te voet van je huis of nieuwe thuis naar de dichtstbijzijnde scholen, winkels, openbaar vervoerhaltes en andere voorzieningen? Je berekent het met de Mobiscore. Die helpt je in je zoektocht naar een nieuwe, duurzaam gelegen woning. Hoe hoger de Mobiscore op de schaal van 0 tot 10, hoe lager de mobiliteits- en milieu-impact van je woonplaats.

## Waarom?

Met de Mobiscore kun je bewust kiezen voor een nieuwe woonplaats waar je zelden of nooit een auto nodig hebt. Zo draag je bij aan minder files, luchtvervuiling, geluidsoverlast en geurhinder. Je kunt je mobiliteitsimpact verkleinen door je woonplaats strategisch te kiezen – vlak bij voorzieningen en goed bereikbaar te voet en met de fiets.

41003B0556/00E000

6,9/10

 <b>Openbaar vervoer</b> Redelijk aanbod	Er is op minder dan 5km een belangrijke bushalte aanwezig Er is op minder dan 250m een treinstation aanwezig
 <b>Onderwijs</b> Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: kleuteronderwijs, lager onderwijs en middelbaar onderwijs.
 <b>Winkels &amp; diensten</b> Slecht bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: bakkers, slagers, voedingswinkels, restaurants, cafés, kledingzaken, doe-het-zelfzaken, bank- en verzekeringskantoren, postkantoren en -punten, gemeentehuizen en rechtbanken.
 <b>Cultuur, sport &amp; natuur</b> Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: bibliotheken, bioscopen, sportaccommodaties, zwembaden, schouwburgen/concertzalen/cultuurcentra en openbare parken/provinciale domeinen/ natuurgebieden.
 <b>Gezondheid &amp; zorg</b> Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: dokters, tandartsen, apothekers, geestelijke gezondheidszorg, ziekenhuizen, kinderopvang, ouderenvoorzieningen, O.C.M.W. en lokale dienstencentra.

 [Meer info - www.mobiscore.be](http://www.mobiscore.be)



Mobiscore is een initiatief van de Vlaamse Overheid:



De Vlaamse overheid - Departement  
Omgeving  
Koning Albert II-Laan 20 bus 8, 1000 Brussel

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0310856	Datum opzoeking:	19/03/2026
Referentienummer:	Neerstraat 54, 9400 Appelterre-1	Zoekdata:	41003B0556/00E000
Perceel:	41003B0556/00E000		

## Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 9 AFD/APPELTERRE-EICHEM/, sectie B met perceelnummer 0556/00E000 [41003B0556/00E000]

### Indicatieve kaartweergave



### Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden die zijn opgenomen in het register van herstellvorderingen.

### Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Wie een verkrotte woning verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt, maakt zich schuldig aan krotverhuur en dat is een misdrijf waar zware straffen op staan. Het parket kan de verhuurder daarvoor vervolgen.

Het register van herstellvorderingen verzamelt alle panden waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd. Dit register is te onderscheiden van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, dewelke enkel woningen bevat die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard zijn via een besluit.

U leest meer over herstellvorderingen op de pagina "[De strafrechtelijke procedure van de Vlaamse wooninspectie?](#)"

### Bron Wonen Vlaanderen

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Loket Woningkwaliteit en het Register van herstellvorderingen.

---

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0310824	Datum opzoeking:	19/03/2026
Referentienummer:	Neerstraat 54, 9400 Appelterre-1	Zoekdata:	41003B0556/00E000
Perceel:	41003B0556/00E000		

## Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 9 AFD/APPELTERRE-EICHEM/, sectie B met perceelnummer 0556/00E000 [41003B0556/00E000]

### Indicatieve kaartweergave



### Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden die zijn opgenomen in het Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

### Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Met de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, ook wel 'krotbelasting' genoemd, wil de Vlaamse overheid de verloedering van de leefomgeving tegengaan. De belasting is gericht op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of gebouwen. Die gebouwen komen terecht in een inventaris die opgemaakt en beheerd wordt door Wonen-Vlaanderen.

Naast deze belasting kunnen Vlaamse gemeenten ook zelf belastingen heffen en innen om leegstand en verwaarlozing tegen te gaan. De lijst met leegstaande gebouwen (zonder persoonsgegevens) kunt u opvragen bij de gemeente waar het pand gelegen is.

Het Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen bestaat uit twee lijsten:

- woningen die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard op basis van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de Vlaamse Codex Wonen (boek 3);
- woningen die onbewoonbaar werden verklaard op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentwet.

U leest meer over ongeschikt- en onbewoonbaarheid op de pagina "[Wat als mijn woning niet in orde is?](#)"

U leest meer over heffingen op de pagina "[Heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen](#)"

**Bron Wonen Vlaanderen**

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Lokaal Woningkwaliteit en Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent  
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

## Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0310859	Datum opzoeking:	19/03/2026
Referentienummer:	Neerstraat 54, 9400 Appelterre-1	Zoekdata:	41003B0556/00E000
Perceel:	41003B0556/00E000		

## Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 9 AFD/APPELTERRE-EICHEM/, sectie B met perceelnummer 0556/00E000 [41003B0556/00E000]

### Informatievraag: Woningen met een conformiteitsattest Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden met een conformiteitsattest.

### Informatievraag: CA verplicht Indicatieve kaartweergave



#### Resultaat

- Op deze locatie is een conformiteitsattest niet verplicht.

## Informatievraag: CA beperkte duurtijd

### Indicatieve kaartweergave



### Resultaat

- Op deze locatie bedraagt de standaard geldigheidstermijn van een conformiteitsattest 120 maanden.
- Bij vochtproblemen is het aangewezen de 10-jarige geldigheidsduur van het conformiteitsattest te beperken, ook al zijn er geen andere gebreken. Vochtproblemen kunnen immers een grote invloed op de levenskwaliteit voor de bewoner en de duurzaamheid van het pand hebben. Vocht in huis creëert gunstige omstandigheden voor de ontwikkeling van schimmels en huisstofmijt. Die kunnen onder meer (ernstige) luchtwegproblemen, allergische reacties, stress en slaapproblemen veroorzaken. Daarnaast zijn vochtproblemen vaak het begin van een versnelde achteruitgang van de woning. Het verkorten van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest naar 5 jaar voorkomt dat een attest 10 jaar blijft gelden terwijl de situatie kan verergeren. Een termijn van 5 jaar biedt de verhuurder voldoende tijd om de vochtproblemen aan te pakken.

### Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Wie een woning in Vlaanderen verhuurt, moet ervoor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen. U leest meer over woningkwaliteitsnormen op de pagina "[Welke zijn de woningkwaliteitsnormen?](#)"

Een gemeente kan het conformiteitsattest verplicht stellen voor een bepaald deel of voor alle huurwoningen (bv. de woningen in bepaalde wijken, de stadskern, woningen ouder dan 20 jaar,...). Het resultaat van deze opvraging werd hierboven weergegeven zoals bekend bij Wonen-Vlaanderen. Deze gegevensset wordt maandelijks geüpdatet. Gelieve ter volledigheid het gemeentelijk reglement te consulteren.

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat de woning op het moment van de controle aan de woningkwaliteitsnormen voldeed. In sommige gevallen kan ook Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur van de gemeente of van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. Hij controleert de woning aan de hand van een technisch verslag.

De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. U leest meer over ongeschikt- en onbewoonbaarheid op de pagina "[Wat als mijn woning niet in orde is?](#)"

Een gemeente kan de geldigheidsduur van het attest - standaard tien jaar- beperken voor een bepaald deel of voor alle huurwoningen. Het resultaat van deze opvraging werd hierboven weergegeven zoals bekend bij Wonen-Vlaanderen. Deze gegevensset wordt maandelijks geüpdatet. Gelieve ter volledigheid het gemeentelijk reglement te consulteren.

### Bron Wonen Vlaanderen

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Loket Woningkwaliteit.

*Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.*

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent

0425.043.508 - [vastgoedinfo@vastgoedloket.be](mailto:vastgoedinfo@vastgoedloket.be)

# Huurbarometer

## Evolutie huurprijzen

Jouw pand

**Neerstraat 54, 9400 Ninove**

**DATUM RAPPORT**  
**19/03/2026**

**REFERENTIE**  
**Neerstraat 54, 9400 Appelterre-1**

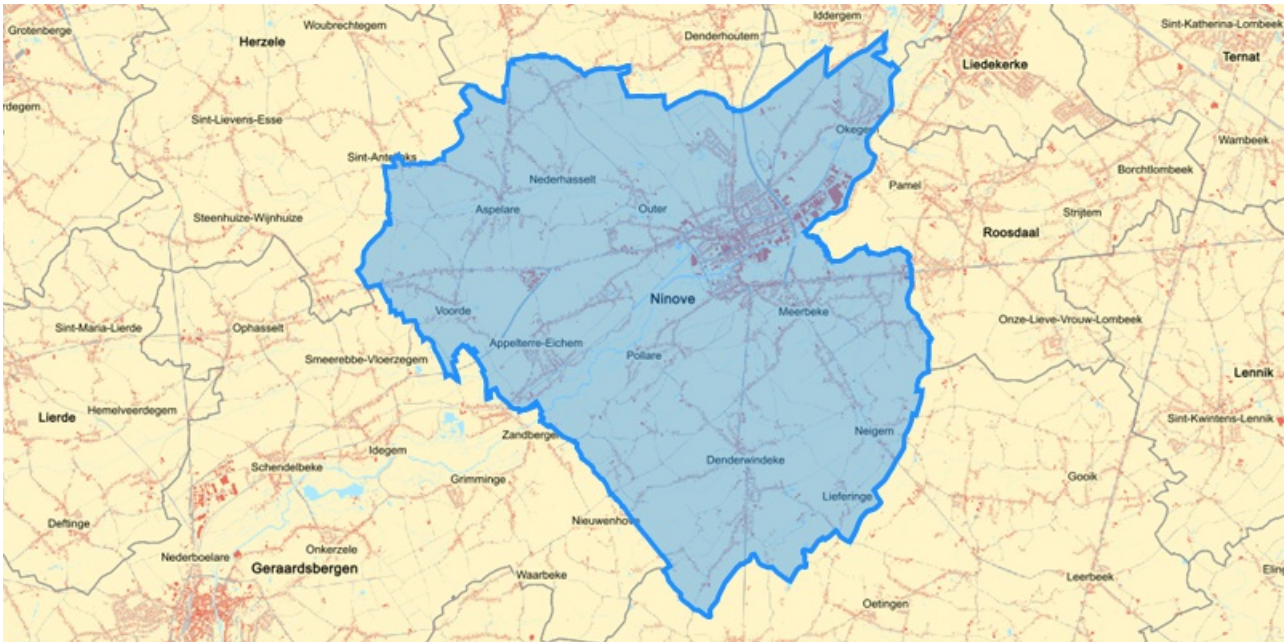
**PERCEEL**  
**41003B0556/00E000**

# Wat is de huurbarometer?

De huurbarometer is een instrument ontwikkeld door CIB – Het vastgoednetwerk. CIB is de grootste beroepsorganisatie van vastgoedmakelaars in Vlaanderen. Op basis van een samenwerking tussen CIB, Korfine en het netwerk van lokale vastgoedmakelaars wordt de evolutie van huurprijzen per kwartaal in kaart gebracht. In combinatie met de expertise en actuele inzichten van lokale vastgoedmakelaars is de Huurbarometer het ideale instrument om de huurprijs en dus de waarde van een pand te bepalen. Dit document bevat een overzicht van de evolutie van de huurprijzen in de gemeente van uw pand. Voor een gedetailleerde analyse voor jouw pand, kan u terecht bij uw vastgoedmakelaar.

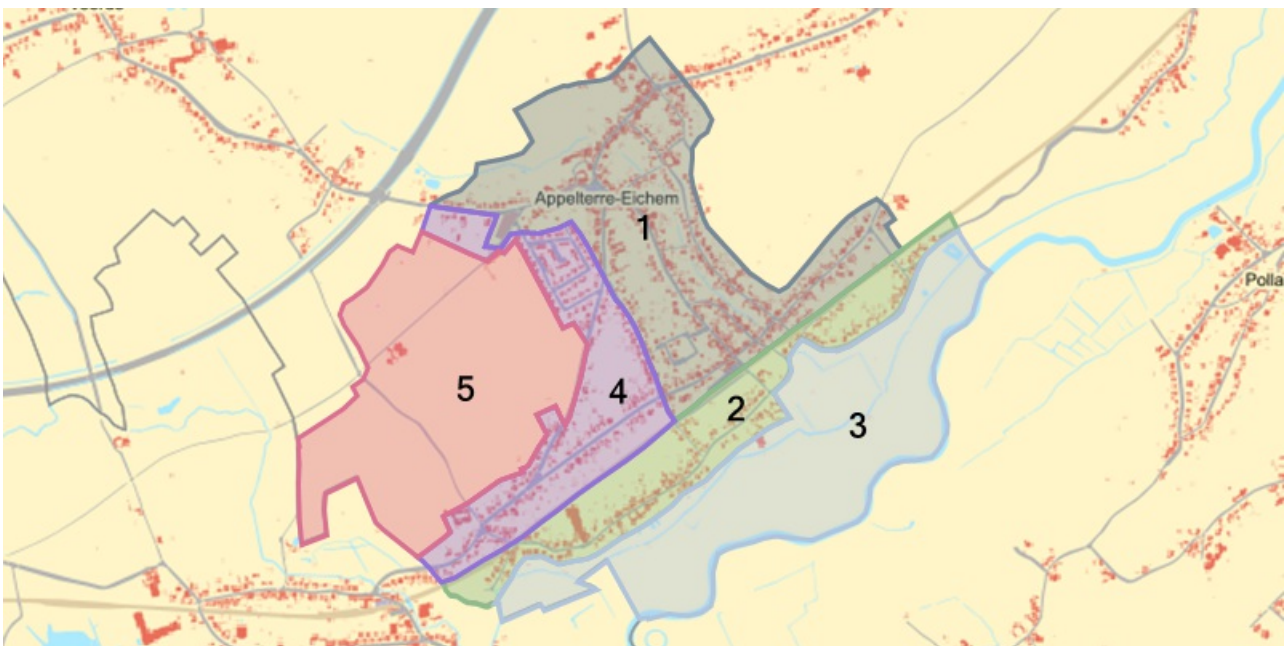
## Ligging van uw pand

Uw pand is gelegen in de gemeente Ninove



## Wijk van uw pand

Een gemeente kan onderverdeeld worden in verschillende wijken. Bij het bepalen van de huurprijs voor uw pand, is het belangrijk rekening te houden met de wijk. Huurprijzen kunnen immers sterk verschillen van wijk tot wijk.

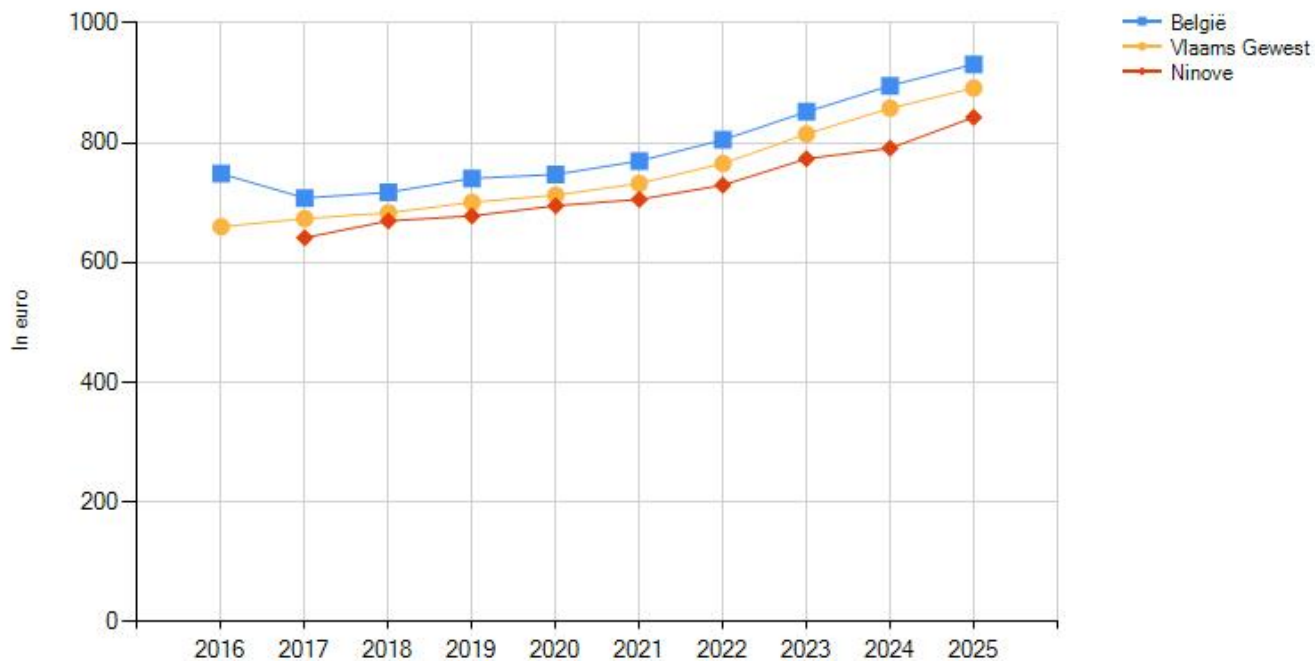


1: APPELTERRE-CENTRUM 2: NEERSTRAAT 3: DE DENDER 4: GAZELLE 5: APPELTERRE-VERSPREIDE BEWONING

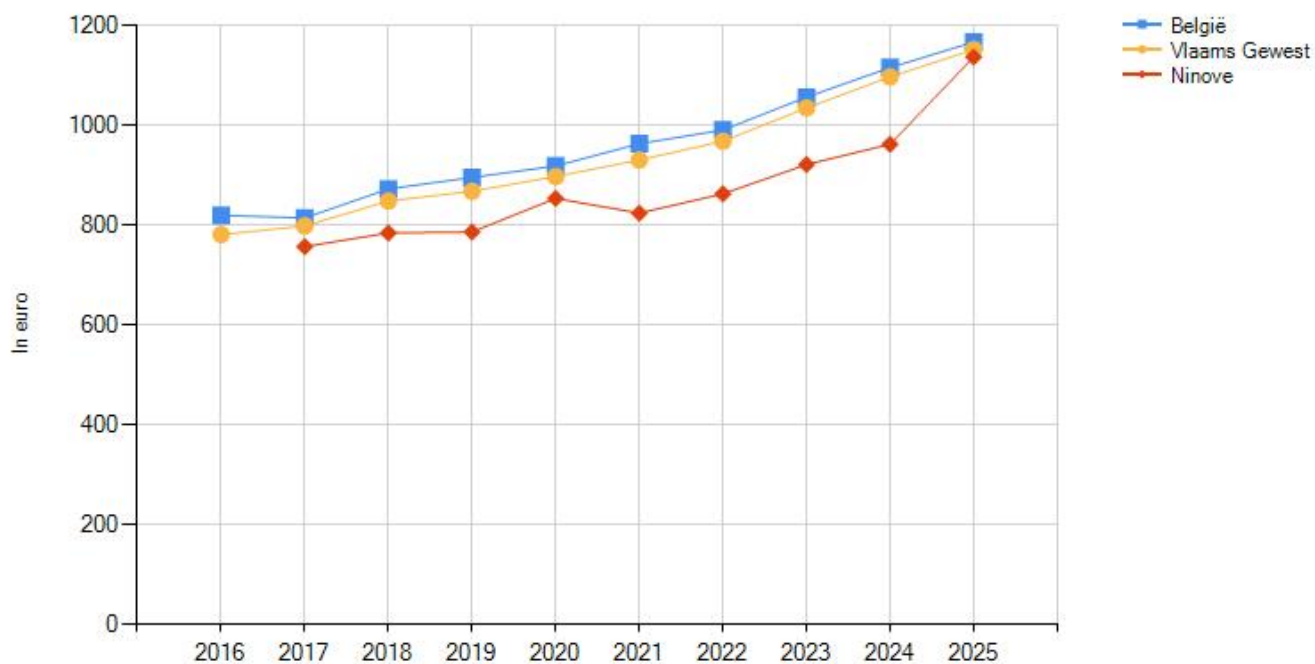
# Gemiddelden gemeente - Ninove

Gemiddelde huurprijzen geven aan hoeveel huurders gemiddeld betalen binnen een gemeente. Gemiddelden worden berekend door alle huurprijzen van vergelijkbare woningen in deze gemeente op te tellen en te delen door het totale aantal verhuringen. Zo geven gemiddelde huurprijzen een beeld van de marktsituatie en helpen ze om te beoordelen of een huurprijs redelijk is.

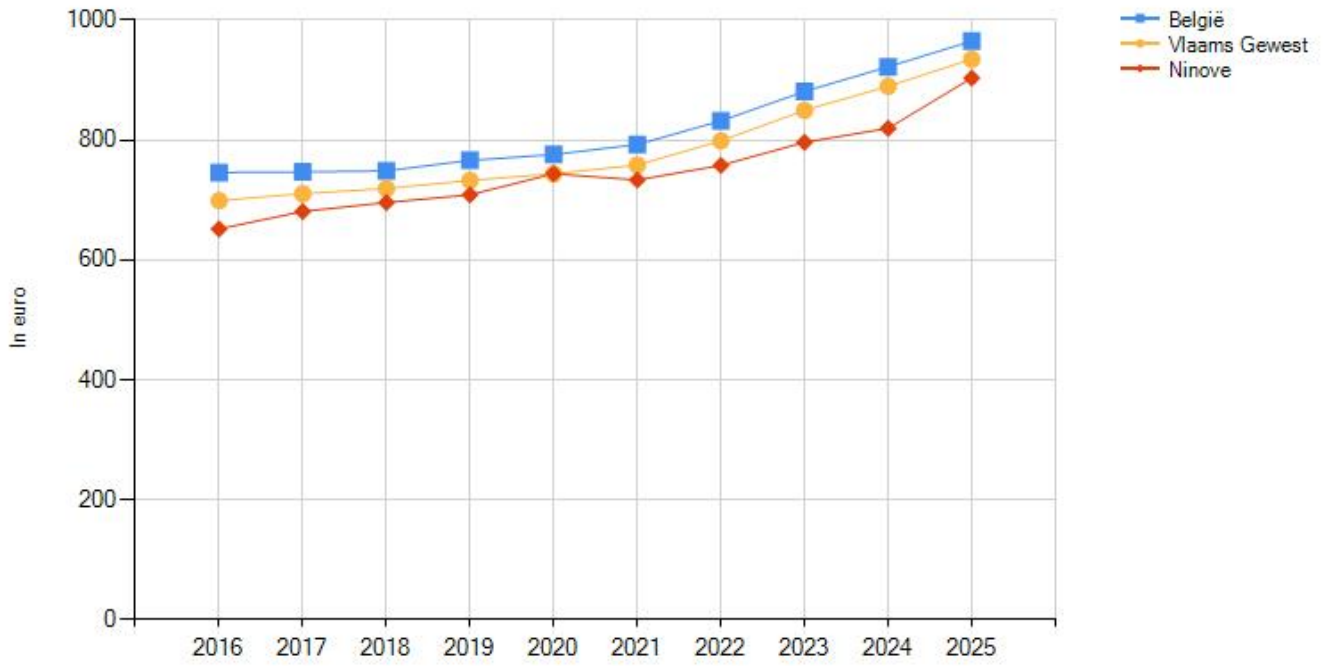
Grafieken gemiddelde huurprijzen **appartementen, studio's en flats**



Grafieken gemiddelde huurprijzen **woonhuizen**



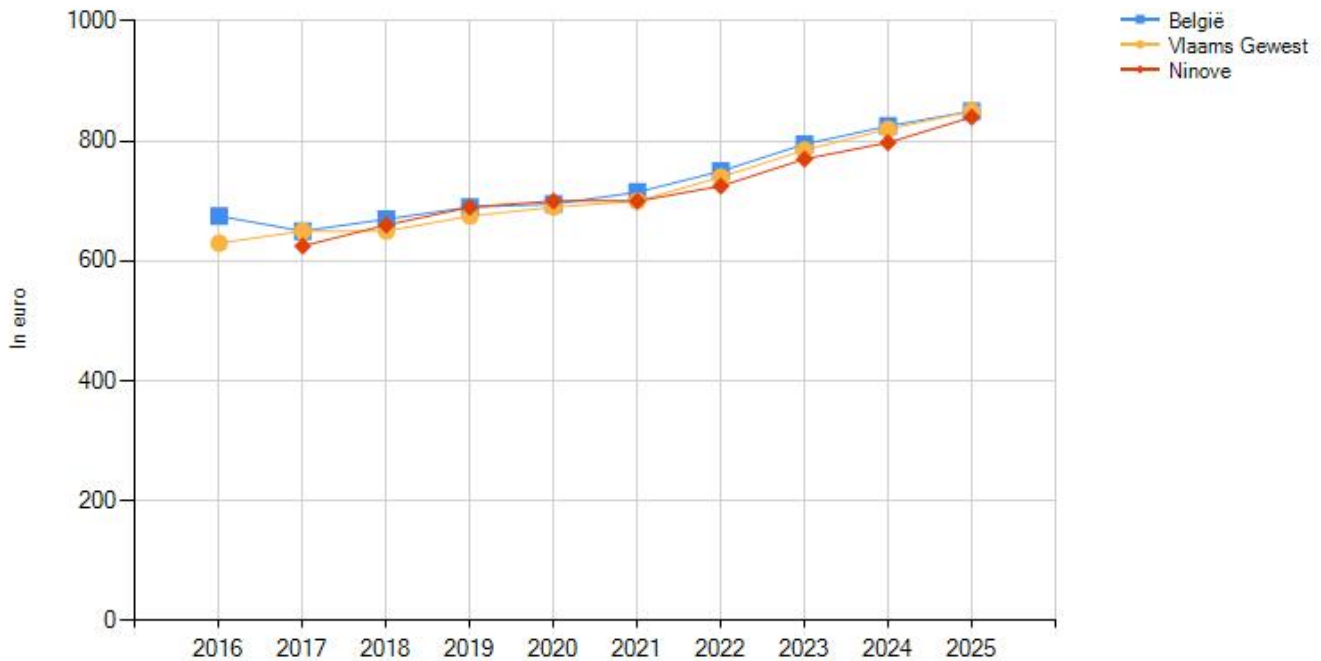
## Grafieken gemiddelde huurprijzen **totaal**



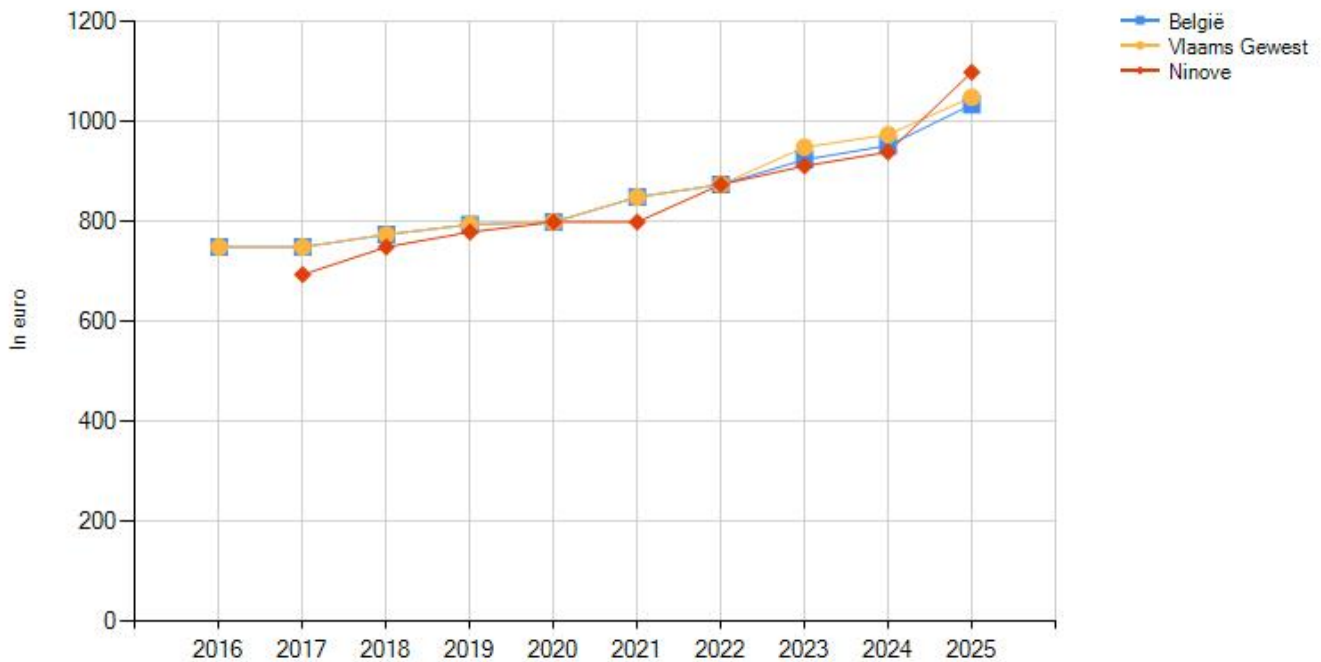
# Medianen gemeente - Ninove

De mediaan huurprijs geeft het middelste bedrag aan dat huurders betalen binnen een gemeente. Om dit te berekenen, worden alle huurprijzen van laag naar hoog gerangschikt, waarna de middelste waarde wordt gekozen. De mediaan huurprijs wordt vaak gebruikt omdat ze minder beïnvloed wordt door extreem hoge of lage huurprijzen, en daardoor een realistischer beeld geeft van wat huurders doorgaans betalen.

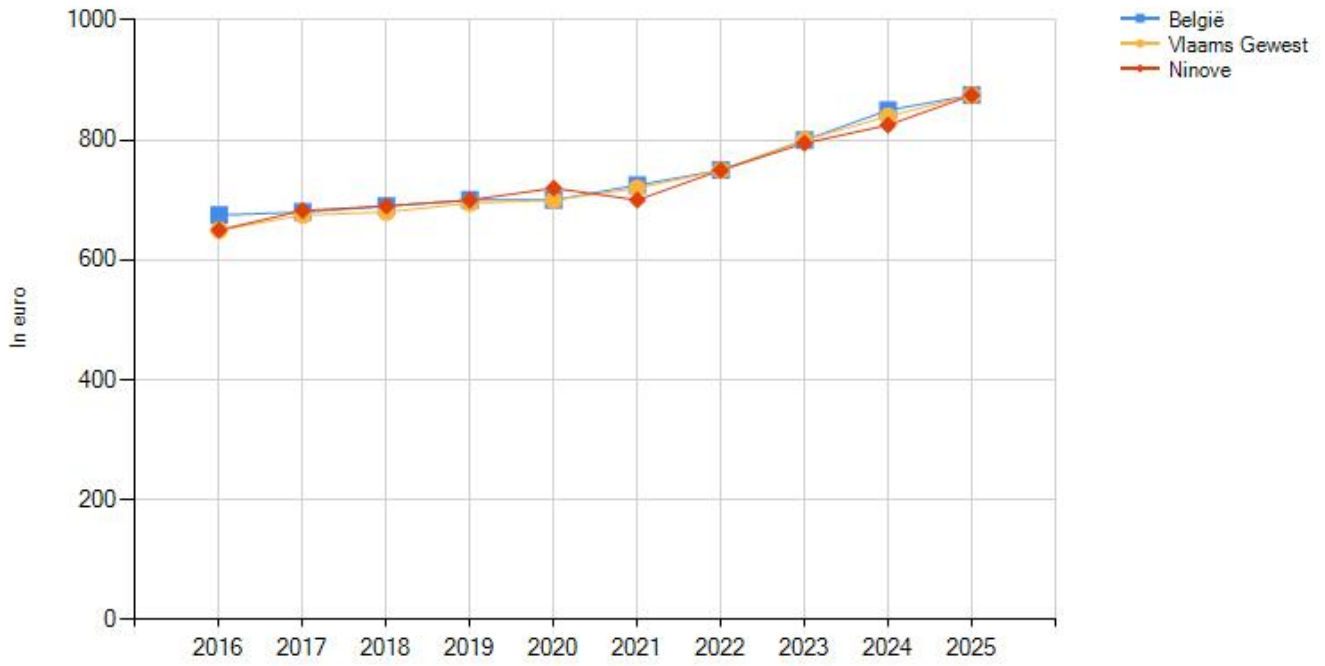
Grafieken mediaan huurprijzen **appartementen, studio's en flats**



Grafieken mediaan huurprijzen **woonhuizen**



## Grafieken mediaan huurprijzen totaal

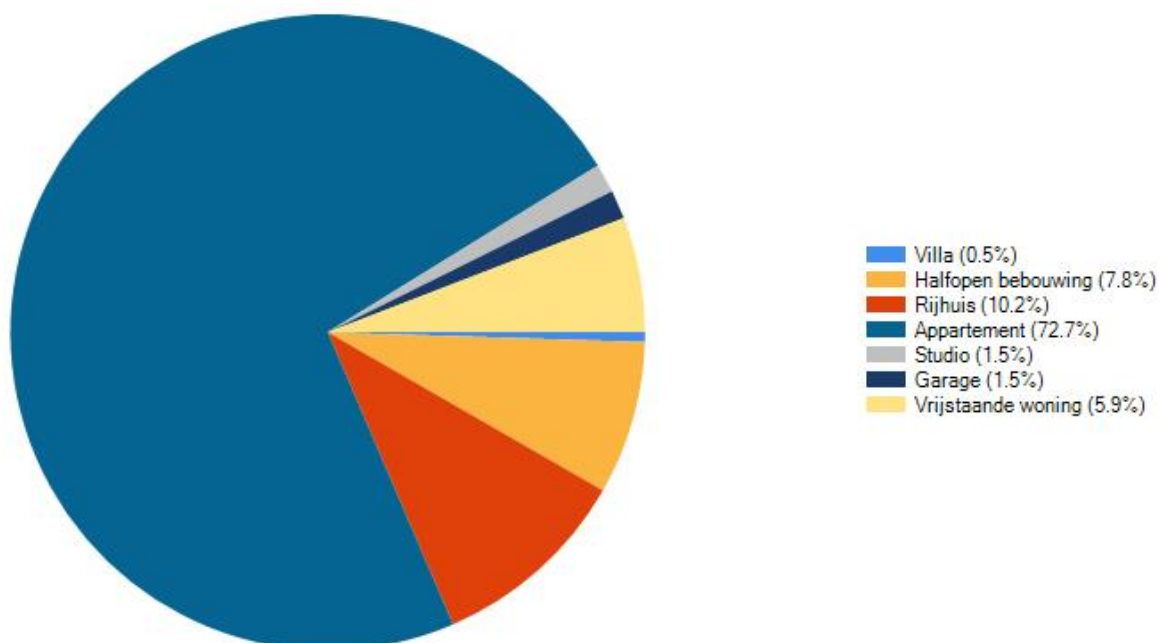


## Huurprijzen gemeente - Ninove

Jaar	appartementen, studio's en flats				woonhuizen			
	Gemiddelde (€)	Groei (%)	Mediaan (€)	Groei (%)	Gemiddelde (€)	Groei (%)	Mediaan (€)	Groei (%)
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	641,63	-	625,00	-	758,18	-	695,00	-
2018	669,70	4,38 %	660,00	5,60 %	785,65	3,62 %	750,00	7,91 %
2019	678,17	1,26 %	690,00	4,55 %	787,54	0,24 %	780,00	4,00 %
2020	694,97	2,48 %	700,00	1,45 %	854,72	8,53 %	800,00	2,56 %
2021	705,60	1,53 %	700,00	0,00 %	825,42	-3,43 %	800,00	0,00 %
2022	729,48	3,38 %	725,00	3,57 %	863,94	4,67 %	875,00	9,38 %
2023	773,46	6,03 %	770,00	6,21 %	922,73	6,80 %	912,50	4,29 %
2024	791,26	2,30 %	797,50	3,57 %	963,30	4,40 %	940,00	3,01 %
2025	842,66	6,50 %	840,00	5,33 %	1.138,10	18,15 %	1.100,00	17,02 %

## Huurpatrimonium gemeente - Ninove

Verdeling van de huurwoningen in gemeente Ninove waarvoor in 2025 een overeenkomst werd afgesloten



# Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

## Verhuurstatistieken

Voor de verhuurstatistieken kunnen we beroep doen op registraties van huurcontracten door professionals. Enkel contracten die door vastgoedprofessionals geregistreerd zijn, worden opgenomen in de statistieken. Voor gemeenten en wijken waarvoor er minder dan 10 contracten voor een woningtype geregistreerd worden per jaar, kunnen we geen statistiek opstellen.

## Referentiejaar en typologieën

Het referentiejaar is gebaseerd op de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst. De vastgoedcategorieën zijn gebaseerd op de typologie van de gebouwen zoals ingegeven bij het registreren.

## Datareeksen

Omdat het mogelijk is om een huurcontract te registreren tot twee maand na ondertekening, is het mogelijk dat prijzen pas met vertraging verwerkt worden. Deze vertraging is inherent aan het proces. Overleg met je vastgoedmakelaar voor een actuele prijssetting van uw pand.

CIB - Het vastgoednetwerk | Kortrijksesteenweg 1005 – 9000 Gent | 0425.043.508 | [www.cib.be](http://www.cib.be)