

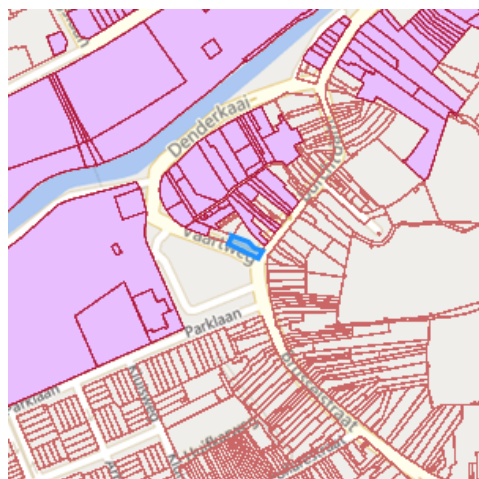
Recht van voorkoop

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-1117221	Datum opzoeking:	25/11/2025
Referentienummer:	Vaartweg 11 -1	Zoekdata:	41362B1447/00C000
Datum opzoeking themabestand:	25/11/2025	Perceel:	41362B1447/00C000

Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 2 AFD, sectie B met perceelnummer 1447/00C000 [41362B1447/00C000]

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, begunstigten, 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 voorkooprechten', erkend als authentieke geografisch gegevensbron (Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (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 voorkooprechten en houdende de erkenning van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' als authentieke geografische gegevensbron (B.S. 10/08/2012)).

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

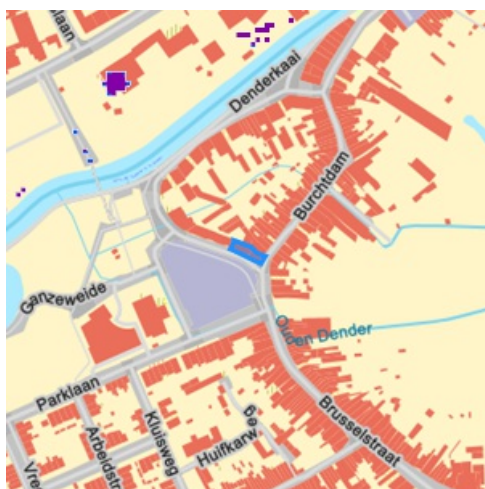
CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-1117223	Datum opzoeking:	25/11/2025
Referentienummer:	Vaartweg 11 -1	Zoekdata:	41362B1447/00C000
Perceel:	41362B1447/00C000		

Risicozones overstromingen - kaart 2017

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Controleer of het perceel (gedeeltelijk) ingekleurd is als risicozone voor overstromingen
- Informatief: het middelpunt van het perceel is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen

Legende

- Risicozone overstroming
- Nieuwe risicozone overstroming (kaart 2017)

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
www.waterinfo.be/watertoets

OVERSTROMINGSRAPPORT 25-11-2025

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Ninove				
Afdeling	2	Sectie	B	Perceelnummer	1447/00C000
Aantal gebouwen op dit perceel	2				
Waterbeheerder(s)	De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West				



Informatie voor het volledige perceel

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

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: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

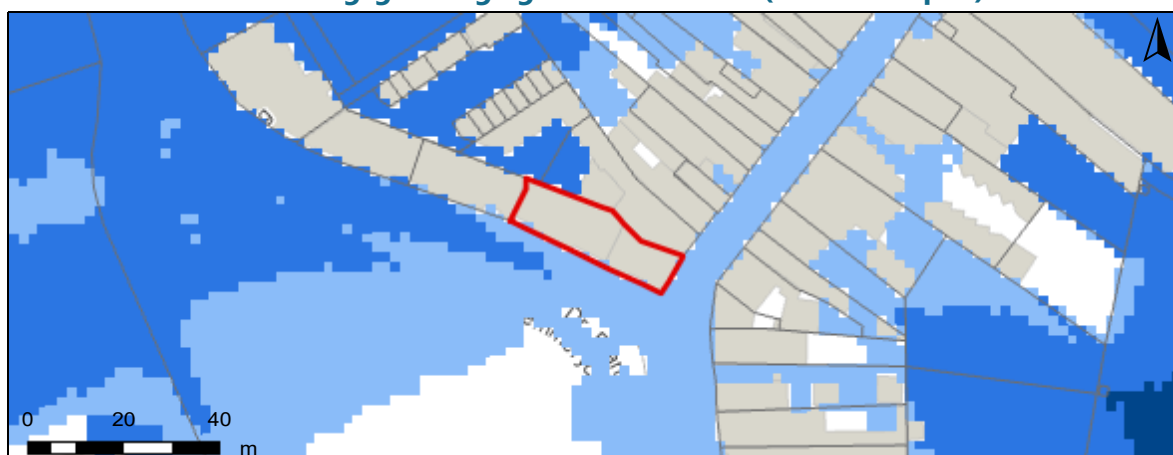
Gebouw ID	Score
12056607	B
19649850	C

DETAILKAARTEN

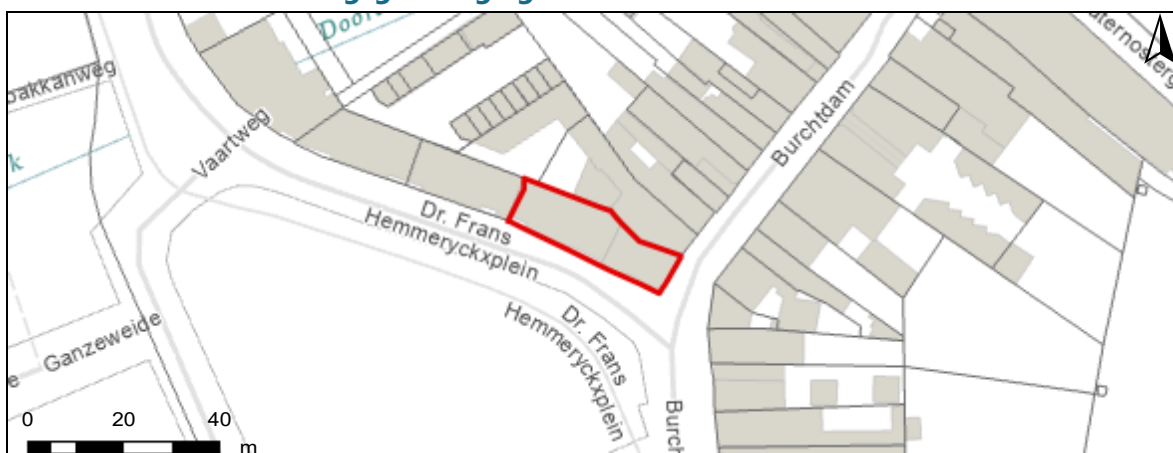
Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



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

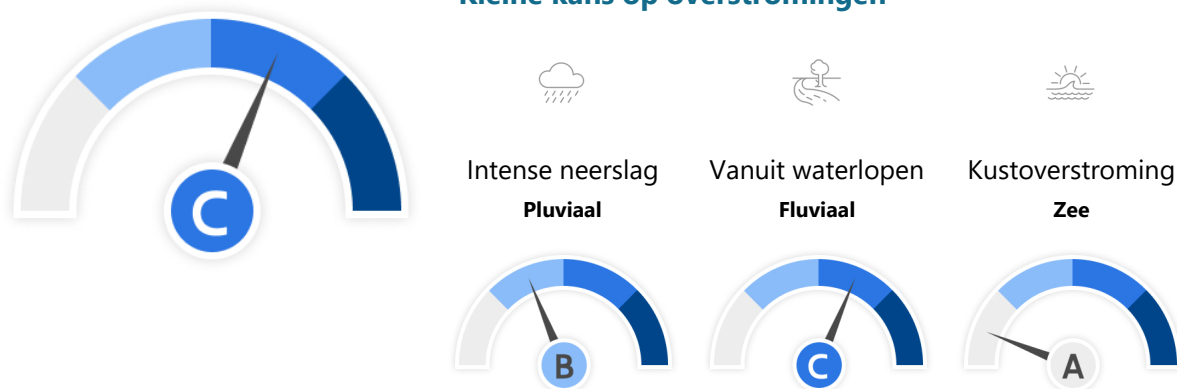
PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Ninove, afdeling 2, sectie B met perceelnummer 1447/00C000

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

PERCEELSCORE: C

Kleine kans op overstromingen



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



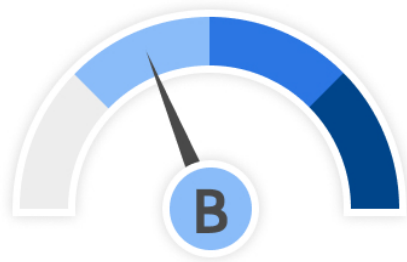
SCORE GEBOUW 12056607

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 12056607

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

GEBOUWSCORE: B

**Kleine kans op overstromingen onder
klimaatverandering**



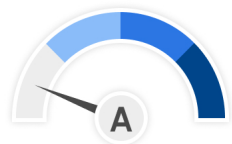
Intense neerslag
Pluviaal



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 19649850

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 19649850

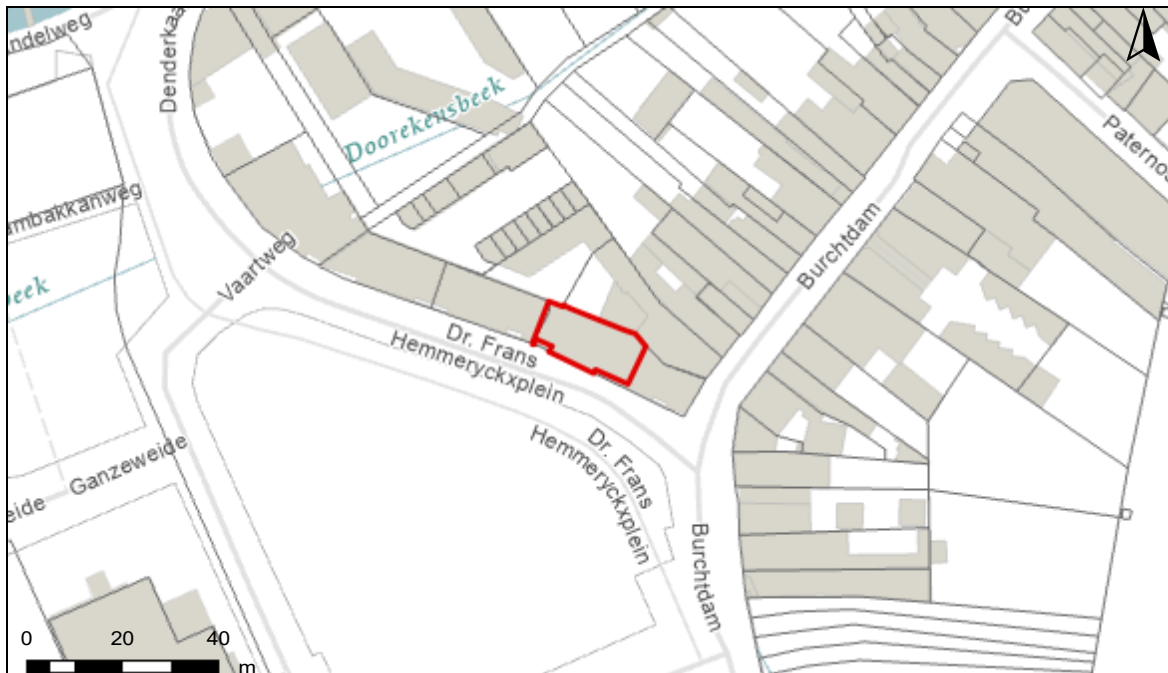
Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: C

Kleine kans op overstromingen



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



Risicozones overstromingen m.b.t natuurrampenverzekering

Het perceel te Ninove, afdeling 2, sectie B met perceelnummer 1447/00C000 bevindt zich niet 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 25m² 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

waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-1117220	Datum opzoeking:	25/11/2025
Referentienummer:	Vaartweg 11 -1	Zoekdata:	41362B1447/00C000
Perceel:	41362B1447/00C000		

Informatieaanvraag Gewestinfo

Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 2 AFD, sectie B met perceelnummer 1447/00C000 [41362B1447/00C000]

Gewestplan

Hoofdbestemming (*):	woongebieden
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 natuurreservaten
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.ruimtelijkeordening.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 Grootchalig 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

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-1117222	Datum opzoeking:	25/11/2025
Referentienummer:	Vaartweg 11 -1	Zoekdata:	41362B1447/00C000
Perceel:	41362B1447/00C000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 2 AFD, sectie B met perceelnummer 1447/00C000 [41362B1447/00C000]

Informatievraag: Beschermd onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

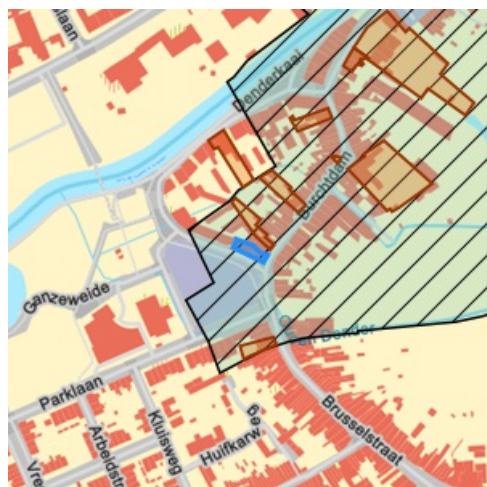
- Het onroerend goed is geen beschermd onroerend erfgoed

Legende

- | | |
|---|---|
|  Cultuurhistorische landschappen |  Monumenten |
|  Archeologische sites |  Overgangszones |
|  Stads- en dorpsgezichten | |

Informatievraag: Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Historische stadskern van Ninove: (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

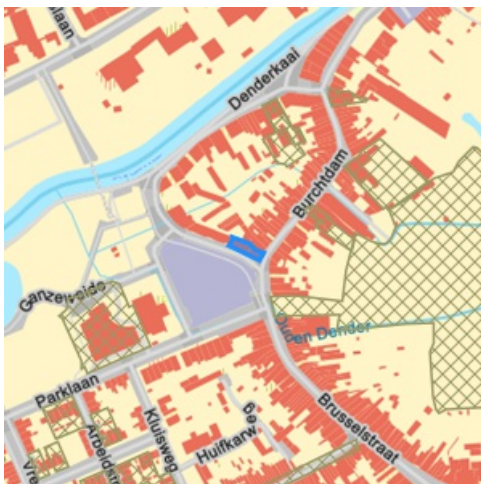
- **Historische stadskern van Ninove:** Archeologisch (detail zie bijlage)

Legende

-  Archeologische erfgoed elementen
-  Archeologische erfgoed gehelen
-  Bouwkundig erfgoed elementen
-  Landschappelijk erfgoed elementen
-  Landschappelijk erfgoed gehelen

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.

Geïntervieweerd 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.

Geïntervieweerd 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.onroerenderfgoed.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

Bijlage

Informatieaanvraag Onroerend erfgoed

(Referentienummer: Vaartweg 11 -1)

Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 2 AFD, sectie B met perceelnummer 1447/00C000 [41362B1447/00C000]

Vastgestelde inventaris

Vastgestelde archeologische zone: Historische stadskern van Ninove

vastgestelde archeologische zone

Beknopte karakterisering

Typologies [steden](#), [stadsomwallingen](#)

Datering [middeleeuwen](#), [nieuwe tijd](#)

Beschrijving

De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering.

Is de aanduiding van

- **Ninove (Ninove)** Deze zone omvat de historische stadskern van Ninove.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11910>

Beschermingsbesluiten

- [Historische stadskern Ninove - https://id.erfgoed.net/besluiten/5909](https://id.erfgoed.net/besluiten/5909)
Vaststellingsbesluiten

Historische stadskern van Ninove



Beknopte karakterisering

Typologies steden, stadsomwallingen

Datering middeleeuwen, nieuwe tijd

Beschrijving

Algemene Beschrijving

De stad Ninove ligt in de leemstreek, in het zuidoosten van de provincie Oost-Vlaanderen. De middeleeuwse stad heeft zich ontwikkeld in alluviaal gebied op de linkeroever van de Dender, maar op een plaats die iets hoger is gelegen dan de onmiddellijke omgeving. De zone ligt evenwel beduidend lager dan de meer noordelijk gelegen kouters waar de Norbertijnenabdij zich later heeft ingeplant. Op de linkeroever, tussen twee Denderarmen in, was in de middeleeuwen een burchtsite (motte) aanwezig.

Een aantal van de Denderarmen die de stad in het zuiden begrensd, is door het kanaliseren van de Dender enerzijds en door verzanding anderzijds niet of nauwelijks meer herkenbaar. De uit noordelijke richting aflopende Beverbeek begrenst de zone in het oosten, waar ze in de Dender uitmondt. Door het uitgestrekte bebouwde oppervlak en de talrijke kanalisaties en overwelvingen van waterlopen is de oorspronkelijke microtopografie en bodemgesteldheid nauwelijks gekend.

De historische kern van Ninove is op het gewestplan divers ingekleurd. Een centraal gedeelte is ingekleurd als woongebied. Ten noorden en ten zuiden hiervan is een inkleuring als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde van kracht. Het meest zuidelijke gedeelte, dat aansluit op de Dender, is ingekleurd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De burchtsite op de linkeroever van de Dender is deels als woongebied, deels als woonuitbreidingsgebied en deels als industriegebied ingekleurd.

Archeologische nota

De ontwikkeling van de stadskern van Ninove is sterk bepaald door waterlopen. Stroomopwaarts (net vóór Ninove) vertakte de Dender zich in twee grote takken die stroomafwaarts van Ninove opnieuw samenkwamen. De noordelijke vertakking is de 'Nieuwe Dender' ook wel de Molendender genaamd. De zuidelijke vertakking is de 'Oude Dender'. Deze splitsing heeft mogelijk een erg oude oorsprong: het Oud-Belgische *neunawion* (nieuwe water of nederzetting aan de nieuwe waterloop), dat onder Romeaanse invloed evolueert tot *Neonifio*, slaat mogelijk op het ontstaan van een 'nieuwe' Denderarm (Van De Perre 2008, 51).

Ongeveer halfweg waren beide lopen ook onderling verbonden door een kortere middenarm, Vaart genaamd. De Oude Dender vertakte ook nog in een gedeelte dat de 'Hellegracht' werd genoemd en een meer zuidelijke gedeelte dat de benaming 'Oude Dender' bleef behouden. Vanuit het noordwesten doorloopt de Beverbeek Ninove van noord naar zuid om onmiddellijk ten oosten van de stad in de Dender uit te monden.

Over de oorsprong van Ninove is weinig geweten en er is nauwelijks informatie beschikbaar uit archeologische bronnen. Tijdens archeologisch onderzoek op de Graanmarkt in 2009 werden sporen van menselijke aanwezigheid vastgesteld die dateren uit het vroegmesolithicum (ca. 9500-7700 v. Chr.). Mogelijk gaat het om één of meerdere tijdelijke kampementen langs de Dender (Klinkenberg e.a. 2009). In vergelijking met andere stedelijke kernen zijn er voor Ninove vrij veel geschreven bronnen, evenals een reek iconografische en cartografische documenten die toelaten de ruimtelijke ontwikkeling van Ninove in belangrijke lijnen te schetsen.

Ninove wordt voor het eerst vermeld in 821 als *Neonifio*, in een oorkonde van keizer Karel de Grote. Daarin wordt bevestigd dat een deel van de *villa Neonifio* aan de abdij van Saint-Amand-Lez-Eaux is geschonken. Er wordt verondersteld dat de *villa Neonifio* in 821 het Hof te Nederwijk met de eerst gestichte kerk (toegewijd aan Onze-Lieve-Vrouw) als domeincentrum had en dat dit hof de oudste kern van Ninove is geweest. Wellicht valt dit vroegmiddeleeuwse domein te situeren ter hoogte van een groot stuk weide dat op de kaart van De Dijn van 1644/1645 nog als Den Maellaert staat aangeduid (Van De Perre 2005). Een klein doodlopend wegje, dat van de Nederwijk naar de Denderweiden loopt en nog duidelijk staat afgebeeld op de kaart van Deventer, is mogelijk het laatste restant van een toegangsweg tot dit het oude domeincentrum, dat in de tweede helft van de 16de eeuw nog zichtbaar was.

Rond de eeuwwisseling legde Edmond De Deyn, burgemeester van Ninove van 1863 tot 1869 en van 1895 tot 1912, een enorme privécollectie aan van *archaeologica* gevonden bij allerhande graafwerken in het Ninoofse, onder andere de kanalisatie van de Dender ter hoogte van de Nederwijk. Een gedeelte ging later naar het stedelijk museum in Aalst, een ander gedeelte verdween in lokale privécollecties (Van Den Hove 1998, 5 en 11; Vande Winkel 1996, 207; Vangassen 1948-1960, 48). Verschillende mogelijk vroegmiddeleeuwse vondsten uit die collectie dragen als vindplaats de vermelding 'Nederwijk-Ninove'. Dit is momenteel de enige archeologische aanwijzing die ondersteunt dat ter hoogte van de Nederwijk de oudste bewoningskern van Ninove moet gesitueerd worden. Deze zone ligt ten oosten van de latere middeleeuwse stadswal, werd nooit mee opgenomen in de laatmiddeleeuwse omwalling en maakt dus ook geen deel uit van de afgebakende archeologische zone Ninove historische stadskern.

Op het einde van de 9de eeuw zou de bewoning zich uitgebreid (of verplaatst?) hebben in oostelijke richting, naar een hoger gelegen zone die is ingesloten door de benedenloop van de Beverbeek en de Molendender. Dit 'hoger' gelegen gebied was – in tegenstelling tot de lager gelegen 'Nederwijk' – langs drie zijden van nature beschermd door waterlopen en dus makkelijker verdedigbaar. Voor de westelijke bescherming van deze zone werd mogelijk in deze periode al een gracht gegraven tussen de Beverbeek en de Molendender (Vande Winkel 1996, 2013), die later deel zou gaan uitmaken van de eerste stadsomwalling of 'Oude Veste'. Deze interpretatie is echter heel onzeker.

De bewoning die zich hier concentreerde, met vermoedelijk de graanmarkt als centrum, zou volgens historici in de loop van de 11de eeuw uitgroeien tot een prille stedelijke kern. Niet onbelangrijk hierbij is dat de pre-stedelijke kern aansloot bij een knooppunt van wegen, een bevaarbare loop van de Dender en de landgrens Vlaanderen-Brabant in 1056.

Het archeologisch onderzoek van 2009 op de Graanmarkt kon deze stelling echter niet bewijzen (Klinkenberg e.a. 2009). De oudste dateerbare middeleeuwse sporen die bij dit onderzoek zijn aangetroffen dateren uit de late 12de of vroege 13de eeuw.

De heren van Ninove werden na 1056 vazal van de graaf van Vlaanderen en hielden de heerlijkheid Ninove in leen. Zij behoorden in de 11de en 12de eeuw, als stalmeesters van de graaf, tot de invloedrijkste adellijke geslachten van Vlaanderen. Wellicht in de tweede helft van de 11de eeuw bouwden de heren van Ninove een mottekasteel, gelegen tussen twee Denderarmen en aan de weg Ninove-Brussel. Voornaamste reden voor deze bouw is dat Ninove in die periode aan de oostelijke grens van het graafschap Vlaanderen komt te liggen. De eerste historische vermelding van de burcht duikt op in 1127/1128. In dezelfde periode duiken ook de eerste met naam gekende heren van Ninove (Amulricus I en II) in historische bronnen op (Vande Winkel 1996, 203).

Er zijn evenwel een aantal aanwijzingen dat de heren van Ninove mogelijk reeds vroeger een versterkte residentie hadden (het 'Oude Hof'). Dit hof wordt ten noorden van de Molendender en onmiddellijk ten zuiden van de Graanmarkt gesitueerd (Vangassen 1948, 59-61; Vande Winkel 1996, 211) en is ook herkenbaar op verschillende cartografische documenten. Zeker is de identificatie van dit 'Oude Hof' met een oudere residentie van de heren van Ninove evenwel niet (Van De Perre 2011, 49).

De 'nieuwe' kasteelsite (neerhof en opperhof) is nog duidelijk herkenbaar op het plan Van Deventer. Binnen de burcht werd ook een 'Kruiskapel' opgericht, een aanwijzing dat de heren van Ninove deelnamen aan de eerste kruistocht. Het poortgebouw en enkele bijgebouwen stonden nog overeind in de 19de eeuw, aangeduid op de kadastrale kaart van P.C. Popp met 'De Burgt'. Een groot gedeelte van de burchtsite is tot op vandaag onbebouwd gebleven. Mogelijke fundamenten van het poortgebouw, bestaande uit baksteen en opgaand muurwerk in zandsteen, werden in 1996 aangesneden tijdens rioleringswerken op een plein/parking op de hoek van de Leo Moeremansplaats, het Paul De Montplein en de Meerbekeweg (niet gepubliceerde informatie, archief agentschap Onroerend Erfgoed Brussel).

In 1114-1119 werd er door de heren van Ninove in de parochiekerk in de Nederwijk een seculier kapittel opgericht, waarbij het Hof te Nederwijk vermoedelijk fungeerde als eerste klooster (Van De Perre 2005, 8). In 1137 werd dit omgevormd tot een premonstratenzerabdij die in 1157 verhuist naar de Koudenberg in het noorden. De oudste kern van Ninove, de Nederwijk, heeft in de 12de eeuw al veel van haar belang ingeboet ten koste van drie andere locaties: de burcht in het zuiden, de abdij in het noorden en de stadskern tussen beide in. In 1222 wordt de parochiekerk verplaatst van de Nederwijk naar de abdijsite op de Koudenberg en verliest de Nederwijk alle belang.

In verschillende archiefbronnen uit de 16de en 17de eeuw, met beschrijving van huizen en percelen binnen de Ninoofse stadsomwalling, komt regelmatig de benaming 'Oude Veste' voor (Vangassen 1960, 45-47). Het gaat hier om een driedelige oudere verdedigingsstructuur gelegen binnen de latere 14de-eeuwse omwalling. Deze 'oude vesten' werden volgens Hendrik Vangassen vóór 1137 aangelegd, ter bescherming van de bewoning die zich buiten de eerste kern heeft ontwikkeld langs de Beverstraat en de Burchtstraat. De datum 1137 (datum van de oprichting van de abdij) kan hier als *terminus ante quem* gebruikt worden omdat dit meest noordelijke gedeelte van de Oude Veste mee zal fungeren als de grens van de fonchiere laatbank van Sint-Cornelius, waar de in 1137 gestichte abdij over zekere heerlijke rechten beschikte. De aanleg van deze vest moet dus zeker de abdijsichting voorafgegaan zijn, wat er op wijst dat dat er op die plaats al in de 11de eeuw een prestedelijke bewoningskern aanwezig was met een eigen juridisch statuut (Vande Winkel 1996, 222; Van De Perre 2011, 48).

Een eerste deel van deze vest ligt onmiddellijk ten noordoosten van de Beverbeek, sloot er langs twee zijden op aan en moet nu

gesitueerd worden in een zone begrensd door de Biezenstraat in het noorden, de Edmond De Deynstraat in het oosten, de Beverstraat in het westen en de Beverbeek in het zuiden. Deze gracht is nog duidelijk te zien op het plan van De Dijn uit 1644/1645. Op de kaart van P.C. Popp is de gracht niet meer aanwezig maar kan men het verloop nog duidelijk opmaken op basis van het verloop van de perceelgrenzen.

Een tweede gedeelte is de mogelijk oudere gracht, die vanaf toen ging deel uitmaken van deze 'Oude Veste'. Deze gracht is aangeduid op zowat alle bekende cartografische documenten van Ninove en was tot laat in de 19de eeuw nog waarneembaar. In 1989 werd ter hoogte van de Centrumlaan in Ninove de beschoeiing van deze gracht waargenomen bij graafwerkzaamheden, op de plaats waar deze gracht verbinding maakt met de Molendender, op enkele tientallen meters ten oosten van de latere vestgracht (Lamarcq 1991).

Een derde (zuidelijk) deel van deze 'Oude Veste' liep parallel met de latere vestgracht of stadsgracht, duidelijk te zien op de kadastrale kaart van P.C. Popp en situeerde zich dus tussen de westelijke stadsgracht (vest) en de burchtstraat. Dit gedeelte sloot aan op de Molendender in het noorden en de Dender (Vaart) in het zuiden.

In de 13de/14de eeuw komen een tweede omwalling en vier stadspoorten (de Kloosterpoort, de Koepoort, de Geraardsbergse poort en de Brabantse poort) tot stand die een groot deel van de abdij in het noorden en de burcht in het zuiden mee insloten. Een vijfde poort is die van de abdij, de Proostpoort (niet te verwarren met de Kloosterpoort, die een stadspoort was). Deze poort wordt in de historische bronnen enkel in oorlogstijd vermeld (Vangassen 1965, 85) en lag aan de noordelijke stadsvest.

Ninove heeft nooit een stadsmuur gehad. De stad werd beschermd door een wal en een gracht, vier stadspoorten, een poort op het abdijbeluik (Proostpoort), de natuurlijke Denderarmen en de kasteelsite. In een historische bron op het einde van de 15de eeuw wordt éénmalig een toren vermeld aan de westelijke vestgracht ter hoogte van de Molendender en het Kaardelood (Vangassen 1960, 85). De vestgrachten waren volgens Vangassen een 10 tot 15 meter breed. De wal ('dam' of 'vestbarm') was gemiddeld een twee meter hoog en voorzien van een 'haag van doornen'. In het noorden liep de vestgracht dwars door het abdijbeluik, zoals duidelijk is weergegeven op het plan van Deventer en ook duidelijk waarneembaar is op een plan van De Dijn uit 1621. Op de plaats waar de oostelijke vestgracht aansloot op de noordelijke vestgracht is op vandaag nog steeds een duidelijke knik waarneembaar in de Weggevoerdenstraat.

Eind jaren '90 van vorige eeuw konden bij grootschalige werken in Ninove enkele beperkte visuele waarnemingen worden gedaan met betrekking op de laatmiddeleeuwse stadsgracht (niet gepubliceerde informatie, archief agentschap Onroerend Erfgoed). Ten noorden van de Centrumlaan werd een noord-zuid lopende gracht waargenomen, die overeenkomt met de westelijke stadsgracht (vest) tussen de Centrumlaan en de Geraardsbergsestraat. Tijdens de sloop van de oude watermolen 'De Mets' en enkele huizen lang de Oude kaai kon op een perceel onmiddellijk ten oosten van de Beverbeek nog een duidelijke reliëfverschil waargenomen worden, dat overeen kwam met de positie van de oostelijke stadsgracht. Ten slotte was ter hoogte van de Lavendelstraat (huisnummers 26 tot 30) de stadsgracht in een profiel zichtbaar.

De Geraardsbergse poort was reeds vóór 1785 afgebroken. De Kloosterpoort en de Brabantpoort kort daarna. De Koepoort (of Nederwijckpoort) is het enige monumentale overblijfsel van de stadsomwalling (beschermd als monument op 20 juli 1946). In tegenstelling tot de andere stadspoorten had deze poort geen valbrug. In oorlogstijd bouwde men buiten de Koepoort een aarden bolwerk (Vangassen 1960). De huidige abdijpoort (Sint-Corneliuspoort), beschermd als monument op 12 juli 1951, lag buiten de laatmiddeleeuwse stadsomwalling.

Enkel de Brabantpoort was aangelegd op een arm van de Dender (Oude Dender), in tegenstelling tot de overige stadspoorten die in relatie stonden tot een uitgegraven stadsgracht (vest). Hoewel Ninove zich voornamelijk ontwikkelde op de linkeroever van de Nieuwe Dender, werd ook de ruimte tussen de Denderarmen intensief bewoond. Met de meest zuidelijke stadspoort (Brabantpoort) werd de bewoning langs de Burchtdam beschermd. Een opmerkelijk gegeven is dat, op het plan van Deventer, onmiddellijk ten oosten van deze poort een lang stuk muur is getekend. Was dit gedeelte in de late middeleeuwen wel (gedeeltelijk) beschermd door een stadsmuur? Hoe oud de bewoning was die werd ingesloten door de Brabantpoort, is op basis van historische bronnen moeilijk te achterhalen. Mogelijk ging het om een expansie in twee fasen. Een eerste (in de 13de eeuw) tot aan de Hellegracht en de Paternostersteeg. De benaming 'gracht' doet trouwens vermoeden dat de Hellegracht gegraven was en dus geen natuurlijke vertakking van de Dender. De Paternostersteeg er net achter is mogelijk een restant van een oude vestweg (Van De Perre 2008, 56). Een tweede uitbreiding tot aan de Brabantse poort zou dan in de 14de eeuw ontstaan kunnen zijn.

Tenslotte lokaliseert historicus Hendrik Vangassen ten oosten van de burchtsite nog een 'vestgracht' die twee armen van de Dender (Oude Dender en Nieuwe Dender) met elkaar verbond (Vangassen 1960, 254). Het verloop dat hij aanhaalt in één van zijn reconstructietekeningen (een reconstructie volgens archiefbronnen van de situatie omstreeks 1570) komt min of meer overeen met een perceelgrens die nog waarneembaar is op de kadastrale kaart van P.C. Popp. Maar deze gracht is echter nergens te zien op oudere kaarten zoals het plan van Jacob van Deventer of de kaart van de Ferraris. Het is dus helemaal niet zeker of op die plaats, nu een industriezone, ooit een gegraven stadsgracht aanwezig was. Het lijkt waarschijnlijker dat op die plaats ooit een ander verloop van de 'Oude Dender' de begrenzing vormde.

In de tweede helft van de 16de eeuw en de eerste helft van de 17de eeuw was Ninove bijna onafgebroken het tafereel van belegeringen en bezetting door garnizoenen (Vangassen 1960). Zo belegerde Alexander Farnese in oktober 1582 de stad nadat die bezet was door de Geuzen. Hij beval loopgrachten aan te leggen richting het voornaamste ravelijn van de stad. Het zou hier om de versterkte burchtsite in het zuiden kunnen gaan. Een andere mogelijkheid is dat het een aardwerk betrof op het abdijbeluik in het noorden, onmiddellijk ten westen van de Proostpoort. Op een plan van De Dijn uit 1650 is nog duidelijk een versterking getekend die in de legende van de kaart omschreven staat als *(R) Den berch genaempt het groot bolleweerck* (Walters 1995, 30). Deze locatie moet nu gesitueerd worden op de noordwestelijke hoek van de kruising van de Abdijstraat met de Kloosterweg en is mee in de afbakening opgenomen.

Evaluatie van de bewaringstoestand en motivatie voor de afbakening

Hoe groot de verstoring van de bodem binnen de historische kern is, is op voorhand moeilijk in te schatten. Uit archeologisch onderzoek op de Graanmarkt, ter hoogte van de Molen Demets en op het Paul De Montplein (zones gelegen binnen de historische kern) blijkt echter duidelijk dat de historische stad over het algemeen een vrij goed bewaard en zeer gevarieerd bodemarchief bevat. Ook de noordelijke zone rond de voormalige abdijkerk (de site van de voormalige Norbertijnenabdij) die eveneens deel uit maakt van de historische kern, bevat een zeer goed bewaard bodemarchief. De bewaring van de grondsporen is variabel naargelang de verstoringen die zowel in het heden als in het verleden gebeurd zijn.

De stedelijke ruimte bewaart sporen van samenlevingen die daar achtereenvolgens aanwezig waren en deze ruimte aan hun noden hebben aangepast. Ze is met andere woorden het resultaat van een complex levenstraject waarbij de invulling veranderlijk was naar gelang de sociaal-economische, maatschappelijke en institutionele context. Meer nog dan bij dorpen hebben stadsplattegronden een cumulatief karakter en verschillende fasen. De meeste steden zijn niet als geheel gepland, maar hebben vaak een oude nederzettingskern die teruggaat op een oude burcht of abdij, een economische infrastructuur of andere. Soms kunnen deze zelfs refereren naar een oudere, vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid.

Het gebruik van de 19de-eeuwse kadasterkaart (gereduceerd kadaster) als bron voor het onderzoek naar de historische gelaagdheid van een stad wordt gesuggereerd omdat deze een tijdsbeeld geeft van net voor de industrialisering en omdat dit de eerste nauwkeurige versie van het kadaster is met perceelsaanduiding. De oorspronkelijke perceelsindeling van een stad is een relatief stabiel element in de plattegrond, die vaak een prestedelijke oorsprong kent. Ondanks de processen van herverdeling blijven oude bezitsgrenzen en straatpatronen toch lang zichtbaar in het stedelijke landschap. De historische stedelijke kernen zijn immense archeologische sites en behoren tot de meest uitgebreide en complexe sites ter wereld, zowel in extensie als in stratigrafie. Tegelijkertijd zijn deze sites door permanente verstedelijking en stedelijke ontwikkeling ter plaatse zwaar bedreigd.

Wat betreft de afbakening wordt er traditioneel van uitgegaan dat de aanwezige versterkingen in de eerste plaats louter defensieve structuren waren en als dusdanig infrastructuur met een zware belemmerende invloed op de stadsontwikkeling. Hieruit volgt de constructie om de stadswallen te beschouwen als grenzen aan de stadsgroei en dus als bepaling van stadsfasen. De stadswallen vormen een belangrijk onderdeel van de stedelijke identiteit en zijn als zodanig actieve componenten en bepalend voor de conceptuele stedelijke ruimte vóór de industriële periode en dus ook betekenisvol als afbakening van de complexe archeologische sites die steden zijn.

Omwille van al deze redenen wordt de grens van de archeologisch complexe en waardevolle ruimte vastgelegd op de buitenste afbakening van de stadsgracht rond de wallen en muren. De grachten bieden bovendien goede bewaringscondities voor organisch stedelijk afval. In een aantal gevallen werden de laatmiddeleeuwse muren tussen de 16de en de 18de eeuw vervangen door bastions en Vaubanversterkingen. De vergelijking met oudere stadsplannen laat echter steeds zien dat deze latere omwallingen ook de volledige laatmiddeleeuwse ruimte omvatten.

Het intekenen van de kernen gebeurde vanuit de ruimste perceelsafbakening en rekening houdende met belangrijke fysieke grenzen. Deze afbakening concentreert zich in de eerste plaats op de begrenzingen die zichtbaar zijn op de kaart, zoals stadsmuren, omwalling, stadsgrachten. Ook de open ruimtes tussen de bebouwde kern en strategische elementen zoals de rivieroever worden mee opgenomen. Op deze manier zijn we honderd procent zeker dat de afbakening van de historische stedelijke kernen in Vlaanderen dekkend is voor de volledige zone met complex stadsarcheologisch erfgoed (Tys e.a. 2010).

Bibliografie

Atlas Cadastral parcellaire de la Belgique, Philippe-Christian Popp, uitgegeven in 1842-1879, schaal 1:5000.

Atlas des villes de la Belgique au XVIe siècle, Jacob Van Deventer, Nationaal Geografisch Instituut, facsimile uitgegeven in 1884-1924.

Caerte ende discriptie naer de figuratieve proportie, Philips De Dijn, 1621, Mechelen Aartsbisshoppelijk Archief, Abdij Ninove, nr. 13/6.

Kaart van de abdijgoederen te Ninove en Okegem, Philips De Dijn, 1644/1645, Gent Rijksarchief, Abdij Ninove, nr. 125.

Figuratief plan van het abdijbeluik en de parochiekerk van Ninove, Philips De Dijn, 1650, Rijksarchief Gent (voormalig kerkarchief dekenij Ninove).

Gereduceerde Kadasterkaart van België, Dépôt de la Guerre, uitgegeven tussen 1845-1855, schaal 1:20.000.

Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden voor Zijn Koninklijke Hoogheid de Hertog Karel Alexander van Lotharingen, Jozef Jean François de Ferraris, Koninklijke Bibliotheek van België, uitgegeven in 1770-1778, schaal 1:11.520 herleid naar 1:25.000.

CALLEBAUT D. 1983: De topografische groei van Aalst of hoe een Zelhof een gebastioneerde stad werd. In: *Miscellanea Archaeologica in honorem H. Roosens*, Archaeologia Belgica 255, Brussel, 227-249.

DE MEULEMEESTER J. 1990: Karolingische castra en stadsontwikkeling: enkele archeotopografische suggesties. In: *Ontstaan en vroegste geschiedenis van de middeleeuwen in de zuidelijke Nederlanden* 83, 117-149.

KLINKENBORG S., DE MAEYER W., CLEMENT C. & CHERRETTÉ B. 2009: *Ninove Graanmarkt. Archeologisch onderzoek. Maart-Juli 2009*, Archeologie – Rapport 6 SOLVA, Aalst.

LAMARCQ D. 1991: Archeologische vondsten te Ninove, *VOBOV-info. Driemaandelijks kroniek van het Verbond voor Oudheidkundig Bodemonderzoek in Oost-Vlaanderen* 41, 1991, 33-34.

TYS D., BUYLE E., VERDURMEN I. & CANTERS F. 2010: *Vectorisering en karakterisering van nederzettingskernen op basis van het*

zgn. 'gereduceerd kadaster', Skar-rapport 5, Brussel.

VAN DEN HOVE P. 1998: *De materiële cultuur van de Norbertijnenabdij in Ninove*, Onuitgegeven licentiaatsverhandeling Katholieke Universiteit Leuven, 1-11.

VAN DEN HOVE P. & WOUTERS W. 2000: Noodonderzoek in de oude watermolen 'De Mets' te Ninove (O.-VI.), *Archaeologia Mediaevalis* 23, 71-72.

VAN DE PERRE D. 1985: De relatie tussen parochie en abdij te Ninove, *Het Land van Aalst* 37, 121-184.

VAN DE PERRE D. 2005: Is 'De Mallaard' (Nederwijk) de oudste bewoningskern van Ninove?, *Het Land van Aalst* 57, 1, 5-24.

VAN DE PERRE D. & VANDE WINKEL G. 2008: Ninove (Nieneve, Ninoven), *Het Land van Aalst* 60, 4, 47-66.

VAN DE PERRE D. 2011: De stedenbouwkundige ontwikkeling van Aalst, Ninove en Geraardsbergen tot 1500: een vergelijkende studie, *Het land van Aalst* 63.1, 39-80.

VANDE WINKEL G. 1996: Over de oorsprong van de stad Ninove (tot ca. 1100). Een hypothese geherformuleerd, *Het Land van Aalst* 48.3, 203-224.

VANGASSEN H. 1948-1960: *Geschiedenis van Ninove*, 2dln., Ninove.

WALTERS J. 1995: *De pachthoeven van de abdij van Ninove. Een nieuwe editie van J. WALTERS, De Hoven van Sint-Corneliusabdij te Ninove, met inleiding en commentaar door J. PEERSMAN*, Ninove.

WOUTERS W. & PEERSMAN J. 1995: Een opgraving heropgegraven. Norbertijnen in Ninove (prov. Oost-Vlaanderen), *Archeologie in Vlaanderen* III-1993, 339-357.

Omvat

- **Leo Moeremansplaats, Meerbekeweg, Paul De Montplein (Ninove)** De heren van Ninove bouwden wellicht al in het derde kwart van de 11de eeuw langs de weg Ninove-Brussel een motte, ingeplant tussen twee (ondertussen verdwenen) Denderarmen. De kaart van Jacob Van Deventer (ca. 1545), de vroegste afbeelding van de burchtsite, toont de laatmiddeleeuwse situatie na een intensief proces van 'verstening' met duidelijk herkenbaar de brede mottegrachten, de ringmuur rond opper- en neerhof, de donjon, talrijke nutsgebouwen en de 'Kruiskapel', waar relieken van het Heilig Kruis bewaard werden.
- **Burchtstraat 46-48 (Ninove)** Bij een archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem werden structuren en ophogingslagen aangesneden van de 14de tot de 20ste eeuw.
- **Lavendelstraat 26-30 (Ninove)** Funderingen van de laatmiddeleeuwse stadspoort.
- **Lange Muntstraat, Marktstraat (Ninove)** Muurresten en enkele structuren uit de late middeleeuwen - nieuwe tijd.
- **Kloosterweg (Ninove)** Bakstenen muurmassief in het talud van de spoorwegberm op de rand met de Kloosterweg
- **Kloosterweg 3 (Ninove)** Melding van muurresten in spoorwegtalud.
- **Kloosterweg 3-11 (Ninove)**
- **Armand De Riemaeckerstraat (Ninove)** Op het projectgebied leverden 3 proefputten informatie op over het gebruik van het terrein. Zo werden een brede gracht uit de volle middeleeuwen, een zijarm van de Dender en diverse afvalkuilen uit de nieuwe tijd geattesteerd.
- **Clément Behnplein, Dreefstraat, Graanmarkt (Ninove)** Diverse muur-, vloer- en kelderstructuren uit de nieuwe - nieuwste tijd
- **Burchtstraat 44 (Ninove)** Eénbeukige kapel uit 1763 van vier travéeën met driezijdige koorsluiting. Afdekking door middel van driezijdig afgesnuit zadeldak bekroond met klokkenruiter.
- **Kerkplein (Ninove)** Het onderzoek gaf verdere informatie over waar de restanten van de middeleeuwse abdij bevonden.
- **Oudstrijdersplein 6 (Ninove)** Vondst van oude vloeren en muren tijdens restauratiewerken.

Is aangeduid als

- **Ninove (Ninove)** Deze zone omvat de historische stadskern van Ninove.

Is deel van

- **Ninove (Ninove)**

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140025>

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.

41362B1447/00C000

8,3/10

 Openbaar vervoer Redelijk aanbod	Er is op minder dan 500m een belangrijke bushalte aanwezig Er is op minder dan 2km een treinstation aanwezig
 Onderwijs Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: kleuteronderwijs, lager onderwijs en middelbaar onderwijs.
 Winkels & diensten Goed 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.
 Cultuur, sport & natuur 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.
 Gezondheid & zorg 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**



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:	O2025-1117225	Datum opzoeking:	25/11/2025
Referentienummer:	Vaartweg 11 -1	Zoekdata:	41362B1447/00C000
Perceel:	41362B1447/00C000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 2 AFD, sectie B met perceelnummer 1447/00C000 [41362B1447/00C000]

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

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2025-1117226	Datum opzoeking:	25/11/2025
Referentienummer:	Vaartweg 11 -1	Zoekdata:	41362B1447/00C000
Perceel:	41362B1447/00C000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 2 AFD, sectie B met perceelnummer 1447/00C000 [41362B1447/00C000]

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:	O2025-1117224	Datum opzoeking:	25/11/2025
Referentienummer:	Vaartweg 11 -1	Zoekdata:	41362B1447/00C000
Perceel:	41362B1447/00C000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Ninove afdeling NINOVE 2 AFD, sectie B met perceelnummer 1447/00C000 [41362B1447/00C000]

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.

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