



Familie Rasschaert
Hofsmeer 23
9340 Lede

ONS KENMERK
A2025/4

CONTACTPERSOON
ADMINISTRATIEF MEDEWERKER
Tamara Decuyper

T 053 77 93 00
E omgeving.ro@aalst.be

Model II - STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Geachte,

Aanvraagnummer: A2025/4
Datum ontvangst: 3/02/2025

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° *in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*
- 2° *de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*
- 3° *het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Gegevens van de aanvrager

Familie Rasschaert
Hofsmeer 23
9340 Lede

AALST VERGEET
NIET MOET

Stadhuis Aalst
Grote Markt 3
9300 Aalst

T 053 77 9300
info@aalst.be
www.aalst.be

 @stadaalst
 /stadaalst



**Gegevens van het perceel**

Paternosterstraat
9300 Aalst
Aalst, 2de afdeling, sectie C, nr(s) 219f

Ingewonnen adviezen

Het advies van de stedelijke dienst Ruimte- Coördinatie Ruimte, team Patrimonium, van 12-05-2025 is gunstig.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen van 4 juli 2025**Oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning: voorwaardelijk gunstig.**

Het goed is overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij KB van 30-05-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

De plaats van de voorgenomen werken ligt in een 50 m woongebied waarvoor de artikels 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing zijn.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het rechter gedeelte van het perceel, meerbepaald vanaf 50 m achter de rooilijn langs de Neerveldstraat, is gelegen in het agrarisch gebied, waarvoor art 11.4.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing is.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-ervallen verkaveling.

Het goed betreft een onbebouwd perceel, dat momenteel gebruikt wordt als weiland, gelegen langs een goed uitgeruste gemeenteweg, de Paternosterstraat in Aalst. De onmiddellijke omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande ééngezinswoningen, bestaande uit één of twee bouwlagen die afgewerkt zijn met een



plat of hellend dak. Op het links aanpalend perceel (nr. 59) bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen die afgewerkt zijn met een hellend dak. Het rechts aanpalend perceel is braakliggend en doet dienst als weide.

Het perceel heeft een breedte van circa 44,14 m langs de voorste perceelsgrens en circa 41,92 m langs de achterste perceelsgrens. De lengte langs de linker perceelsgrens bedraagt circa 60,15 m en circa 68,61 m langs de rechter perceelsgrens.

De beoogde vrijstaande eengezinswoning wordt ingeplant vanaf de zelfde voorbouwlijn als de vrijstaande woning op het links aanpalend perceel (nr. 59), op minimaal 9,4 m achter de voorste perceelsgrens. De woning voorziet in een voorgevelbreedte van maximaal 11,9m zodat er ten opzichte van de linker en rechter perceelsgrens (de grens tussen het woongebied en het naastliggende agrarisch gebied) een bouwvrije strook van 3m wordt gehanteerd. Er worden maximaal twee bouwlagen voorzien die kunnen afgewerkt worden met een hellend dak waarvan de kroonlijsthoogte maximaal 6m bedraagt en de dakhelling maximaal 45°. In het geval van een plat dak bedraagt de hoogte maximaal 6,6m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 15m en op de verdieping maximaal 12m.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn principieel in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen van het vigerend gewestplan, nl. het woongebied gezien de volledige bebouwing en de bouwvrijstroken van minimaal 3m zich voorziet binnen het woongebied. Bijkomend is een bouwdiepte van maximaal 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping gebruikelijk en dus aanvaardbaar.

Gezien de ruimte voortuin zal de verharding zich moeten beperken tot een percentage van maximaal 35%.

Het advies van de stedelijke dienst Ruimte- Coördinatie Ruimte, team Patrimonium, van 12-05-2025 is gunstig.

Gunstig advies vanuit Patrimonium – Coördinatie ruimte:

De rooilijn Paternosterstraat (Atlas der Buurtwegen) werd correct ingetekend.

Verder lopen er geen buurtwegen of waterlopen over het perceel.

>Het voorgenoemde advies van Patrimonium wordt bijgetreden.

Uit de advieskaart watertoets – bijlage I van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties (verv. BVR 12 december 2014, art. 1, l: 22 januari 2015) en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (verv. BVR 26 april 2019, art. 64, l: 1 januari 2019) blijkt dat de vergunningverlenende overheid voor voorliggende aanvraag geen advies moet vragen over de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater.

Volgens de beschikbare overstromingskaarten met overstromingsgevoelige gebieden voor zeeoverstromingen, fluviale en pluviale overstromingen die als bijlage II, IV en V zijn gevoegd bij het uitvoeringsbesluit van de watertoets werd voor het perceel op de detailkaarten geen overstromingen gemodelleerd.



Het overstromingsrapport omvat volgende informatie over het perceel te Aalst, afdeling 2, sectie C, perceelnummer 0219/00F000:

- perceelscore B : kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering gemodelleerd
- gebouwscore : onbekend gezien onbebouwd
- Het perceel is niet gelegen binnen een signaalgebied of binnen afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied

Wat betreft de watertoets dient vermeld dat het terrein tot op heden niet af te rekenen heeft met ongewone overlast, dat de omgeving en het voorliggende project niet zijn gelegen in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit zal gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratiesysteem bij het toekomstige woonproject. Alle voorzieningen dienen geplaatst overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002), de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 10-02-2023, publicatie BS 21-06-2023) en het rioolreglement van de stad Aalst.

Aan het voorstel kan bijgevolg een gunstig advies verleend worden mits volgende voorwaarden en/ of wijzigingen:

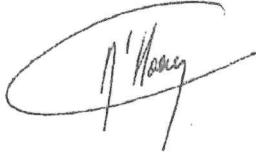
- De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 10-02-2023, publicatie BS 21-06-2023) dienen strikt te worden gevolgd.
- De regenwaterinstallatie en - afvoer dienen te voldoen aan het reglement op de rioolaansluitingen (zie www.aalst.be).
- De woning en de bouwvrije zijdelingse stroken van minimum 3 m dienen volledig binnen het 50 m woongebied ingeplant te worden.
- De voortuin mag maximaal 35% verhard worden.

Dit advies wordt gegeven onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel vereist openbaar onderzoek en van de in te winnen adviezen naar aanleiding van de effectieve aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Hoogachtend,

Handtekening(en)

Elektronisch ondertekend op 7/07/2025 door
Christoph Eddy D'Haese, burgemeester

Handwritten signature of Christoph Eddy D'Haese, consisting of a large loop followed by the name 'D'Haese' in a cursive script.

Elektronisch ondertekend op 7/07/2025 door
Elien Muylaert, wd. algemeen directeur

Handwritten signature of Elien Muylaert, featuring a stylized 'E' and 'M' in a cursive script.