

ONS KENMERK
A2026/1

CONTACTPERSOON
ADMINISTRATIEF MEDEWERKER
Katrien Van Mossevelde

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

Model II - STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Geachte,

Aanvraagnummer: A2026/1
Datum ontvangst:

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.

AALST VERGEET JE NOOIT

Stadhuis Aalst
Grote Markt 3
9300 Aalst

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

 @stadaalst
 /stadaalst

Gegevens van de aanvrager



Gegevens van het perceel

Domentstraat
9310 Meldert
MELDERT, 10de afdeling, sectie C, nr(s) 587/A6

Ingewonnen adviezen

Het advies van de stedelijke dienst, Ruimte-Coördinatie ruimte, team Patrimonium, van 16-10-2023 is gunstig

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen - CBS 13 APRIL 2026**Oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning: voorwaardelijk gunstig advies.**

Het goed is overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij KB van 30-05-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in een 50m woongebied met landelijk karakter waarvoor art 5.1.0 en 6.1.2.2 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing 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.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

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 hoekperceel gelegen langs twee goed uitgeruste gemeentewegen, de Domentstraat en de Grotendriesstraat in Meldert. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een combinatie van vrijstaande, halfopen en gesloten bebouwing bestaande uit één of twee bouwlagen die afgewerkt zijn met een hellend dak. Op het links aanpalend perceel, gelegen langs de Grotendriesstraat, bevindt zich een halfopen eengezinswoning bestaande uit deels één en deels twee bouwlagen die afgewerkt zijn met een hellend dak. Het rechts aanpalend perceel, gelegen langs de Domentstraat, is ook braakliggend.

Het perceel heeft een breedte van circa 28,10 m langs de Domentstraat en een breedte van circa 29,58 m langs de Grotendriesstraat. De lengte langs de linker perceelsgrens bedraagt circa 15,26 m en circa 24,13 m langs de rechter perceelsgrens. De beoogde vrijstaande eengezinswoning wordt ingeplant op 3,5 m achter de rooilijn (KB 24-05-1957) langs de



Domentstraat en op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens langs de Grotendriesstraat.

De woning heeft een voorgevelbreedte van circa 16m, bekeken langs de Domentstraat. Ten opzichte van de rechter perceelsgrens wordt een bouwvrije strook van minimaal 3 m gehanteerd. Ten opzichte van de linker perceelsgrens (gezien vanaf de Grotendriesstraat) wordt er een afstand van minimaal 10 m gevrijwaard.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping bedraagt maximaal 11m. De woning wordt afgewerkt met een plat of hellend dak waarvan de kroonlijsthoogte 6 m bedraagt indien een hellend dak en maximaal 6,5 m indien een plat dak.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn principieel in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen van het vigerend gewestplan, nl. het woongebied met landelijk karakter.

Voor het betreffende perceel werd reeds op 15-07-2024 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen (referte A/2024/4). De voorliggende aanvraag betreft een kopie gezien het voorgaande attest gaat vervallen.

De voorgestelde inplanting van de woning alsook het beoogde gabarit maken mogelijk om een kwalitatieve woning op het betreffende perceel te kunnen oprichten. Met de afstanden die gevrijwaard worden ten opzichte van de perceelsgrenzen kan er een kwalitatieve tuinzone worden voorzien met een lengte van minimaal 10m.

Er mogen geen bijgebouwen meer worden opgetrokken op het perceel en de verhardingen zullen zich moeten beperken tot de strikt noodzakelijke toegangen, een terras van max 30m² en eventueel een autostaanplaats.

Gezien de straat niet veel mogelijkheden tot parkeren biedt zal de parkeerbehoefte moeten worden opgevangen op eigen perceel. Gezien de ruime footprint van de woning dient er een inpandige garage/carport te worden voorzien die zich zo ver mogelijk van het kruispunt Domentstraat/Grotendriesstraat bevindt.

Gezien op het inplantingsplan dezelfde rooilijn werd ingetekend in de voorgaande aanvraag dient er geen nieuw advies te worden gevraagd aan Patrimonium. Het voorgaande advies blijft dus van kracht.

Het advies van de stedelijke dienst, Ruimte-Coördinatie ruimte, team Patrimonium, van 16-10-2023 is gunstig.

Voor Domentstraat beschikt de stad Aalst over een goedgekeurd rooilijnplan.

De datum is correct weergegeven.

Voor Grotendriesstraat wordt er gerefereerd naar de Atlas Der Buurtwegen.

Er lopen geen buurt- of voet- of waterwegen door het perceel.

Gunstig advies vanuit Coördinatie Ruimte voor het stedenbouwkundig attest.

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 een kleine kans op overstromingen door hevige neerslag gemodelleerd.



Het overstromingsrapport omvat volgende informatie over het perceel te Aalst, afdeling 10, sectie C, perceelnummer 0587/00A006:

- perceelscore C : kleine kans op overstromingen 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 door toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit zal gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratiesysteem bij het toekomstig woonproject. Alle voorzieningen dienen geplaatst overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke 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 gemeentelijk reglement op de rioolaansluitingen.


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 stipt te worden gevolgd.
- De regenwaterinstallatie en - afvoer dienen te voldoen aan het reglement op de rioolaansluitingen (zie www.aalst.be).
- Er dient een inpandige garage/carport te worden voorzien die zich zo ver mogelijk van het kruispunt Domentstraat/Grotendriesstraat bevindt.
- Er mogen geen bijgebouwen worden opgetrokken op het perceel.
- De verhardingen dienen zich te beperken tot de strikt noodzakelijke, een terras met een maximale oppervlakte van 30m² en eventueel een parkeerplaats.

Hoogachtend,

 Elektronisch ondertekend op
15/04/2026 door Wim Leerman,
algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op
19/04/2026 door Christoph Eddy
D'Haese, burgemeester

