

VERDELING GROND
VERKAVELING GELEGEN TE AALTER, SINT-MARIA-AALTERSTRAAT
2 LOTEN VOOR OPEN BEBOUWING MET ACHTERGROND

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven onroerend goed:

Beschrijving van het onroerend goed

GEMEENTE AALTER

Een perceel grond, er gelegen aan de Sint-Maria-Aalterstraat, ter plaatse genaamd "Maenewaarde", er gekadaastreerd 'Aalter, derde afdeling', sectie H, volgens titel nummer 410/B en volgens huidig kadaster nummer 0410BP0000, met een oppervlakte van vierduizend tweeënzeventig vierkante meter (4.072 m²). - KI: 36 €.

II. VERKAVELING – SPLITSING - BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

VERKAVELING

De verkavelaar heeft mij, notaris, gevraagd overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de verdelings- en verkavelingsakte op te maken van het beschreven onroerend goed.

De verkavelaar verklaart dat voor het beschreven onroerend goed een **verkavelingsplan** werd opgemaakt door landmeter-expert de Heer Pol De Poorter, te Aalter, op 9 februari 2026 en dat het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Aalter voor hetzelfde onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afleverde op 13 juli 2026, gekend onder dossiernummer OMV_2026024600, voor het verkavelen van het perceel in 2 loten voor open bebouwing.

SPLITSING ZONDER OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

Met betrekking tot de grond gelegen achter de loten bestemd voor woningbouw, heeft de notaris het **globaal metingsplan**, samen met een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen Gemeente Aalter.

De Gemeente Aalter heeft in haar elektronisch schrijven van 22 september 2026 opgemerkt:

"Het college van burgemeester en schepenen heeft op maandag 7 september 2026 kennis genomen van uw brief van vrijdag 28 augustus 2026 met betrekking tot de verdeling van eigendom, met toepassing van artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor een onroerend goed gelegen in Aalter, Sint-Maria-Aalterstraat 74 en 74A, gekend in het kadaster als Aalter, afd. 3, sectie H, deel van nr. 410B.

Het college van burgemeester en schepenen heeft geen opmerkingen tegen de verdeling van het eigendom op voorwaarde dat de bestemming en de planologische voorschriften volgens het gewestplan en verkaveling worden gerespecteerd."

Voor de verdeling van de **achtergrond** werd geen omgevingsvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning afgegeven.

Er is geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op deze achtergrond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De verkavelaar verklaart overeenkomstig dit verkavelingsplan, dit globaal metingsplan en deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, het hoger beschreven onroerend goed te verdelen als volgt:

GEMEENTE AALTER

1. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van open ééngezinswoning, er gelegen aan de Sint-Maria-Aalterstraat, er gekadaastreerd 'Aalter, derde afdeling', sectie H, deel van nummer 0410BP0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan en volgens

tweede en laatste
dubbel blad

meting hierna vermeld van achthonderd éénenveertig vierkante meter (841 m²), zijnde het lot 1 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44503 H 0410/00 C000 P0000

Een perceel achtergrond gelegen achter lot 1, gekadaastreerd volgens huidig kadaster 'Aalter, derde afdeling', sectie H, deel van nummer 0410BP0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan en volgens meting hierna vermeld van duizend honderd achtennegentig vierkante meter (1.198 m²), aangeduid als lot A op het verkavelings- en metingsplan.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44503 H 0410/00 E000 P0000

2. Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van open ééngezinswoning, er gelegen aan de Sint-Maria-Aalterstraat, er gekadaastreerd 'Aalter, derde afdeling', sectie H, deel van nummer 0410BP0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan en volgens meting hierna vermeld van achthonderd éénenveertig vierkante meter (841 m²), zijnde het lot 2 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44503 H 0410/00 D000 P0000

Een perceel achtergrond gelegen achter lot 1, gekadaastreerd volgens huidig kadaster 'Aalter, derde afdeling', sectie H, deel van nummer 0410BP0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan en volgens meting hierna vermeld van duizend honderd tweeënnegentig vierkante meter (1.192 m²), aangeduid als lot B op het verkavelings- en metingsplan.

Zoals deze loten voorkomen op het verkavelingsplan en op het meetingsplan waarvan sprake hierna.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 44503 H 0410/00 E000 P0000

BIJLAGEN

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de volgende stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na "*ne varietur*" te zijn getekend door de verkavelaar en de ondergetekende notaris, en om er integrerend deel van uit te maken, er één geheel mee vormend om samen als authentieke akte te gelden:

a) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Aalter op 13 juli 2026, met dossiernummer OMV_2026024600;

b) de verkavelingsaanvraag, inclusief het goedgekeurd verkavelingsplan met de stedenbouwkundige voorschriften, opgemaakt door landmeter-expert de Heer Pol De Poorter, te Aalter op 9 februari 2026;

c) het globaal metingsplan, opgemaakt door landmeter-expert de Heer Pol De Poorter, te Aalter op 17 augustus 2026;

d) het attest afgeleverd op 7 september 2026 door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Aalter waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle opgelegde verkavelingslasten voldaan heeft.

Deze bijlagen zullen samen met de verkavelingsakte worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, met uitzondering van het globaal metingsplan waarvan sprake hierboven, waarvan de verkavelaar verklaart dat dit is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44503/10674 en dat het sindsdien niet meer werd gewijzigd.

Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. De verkavelaar vraagt de toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften worden bij de verkoop van elk lot opgelegd, voor zover zij niet zijn gewijzigd en/of aangevuld door hogervermelde voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen en door de plannen die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen

Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

VERKAVELINGSVOORWAARDEN

1) De gronden worden overgedragen onder alle overheidsvoorschriften die opgenomen zijn in omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen, en die zowel de verkavelaar als de toekomstige verkrijgers binden.

De toekomstige verkrijgers zullen gehouden zijn alle vigerende stedenbouwkundige voorschriften na te leven.

2) De kadastrale gegevens zullen enkel worden aangehaald ten titel van inlichting.

De loten zullen in blok en niet bij de maat worden verkocht. Ieder verschil in meer of min, al overtreft het één/twintigste deel zal tot het voor- of nadeel van de verkrijger strekken, behoudens aansprakelijkheid van de landmeter.

Alle geschillen die mochten rijzen over de oppervlakte en de gemeenschappelijke grenzen van de kavels, zullen beslecht worden door de persoon die het metingsplan heeft opgemaakt. Deze zal optreden als scheidsrechter overeenkomstig de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. Zijn beslissing zal bindend zijn voor alle partijen, en niet vatbaar voor enig beroep.

3) Voorschreven gronden zullen vrij van het recht van gespleten erf overgedragen worden, en wel zo dat ze aanzien zullen worden als hadden ze nooit aan één zelfde eigenaar toebehoord.

Alle afsluitingen tussen de loten onderling zullen geplaatst mogen worden op de scheidingslijn. De verkavelaar kan nooit aangesproken worden om omheiningen of afsluitingen te plaatsen.

4) Het aansluiten op de leidingen van de openbare nutsvoorzieningen komt ten laste van de verkrijgers.

VERBINDENDE KRACHT VAN DE VERKAVELINGSAKTE EN HAAR BIJLAGEN VOOR TOEKOMSTIGE VERKRIJGERS

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. Elke verkrijger en zijn rechtverkrijgenden is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de nieuwe verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

De verkavelaar verklaart dat er, naar zijn weten, geen erfdienstbaarheden bestaan en dat de eigendomstitels geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden ten aanzien van de onroerende goederen vermelden.

Verder verklaart de verkavelaar dat er geen bijzondere wettige of conventionele erfdienstbaarheden blijken uit vorige eigendomstitels, noch dat er erfdienstbaarheden door zijn tussenkomst of met zijn medewerking op de betrokken goederen werden gevestigd.

STEDENBOUW

I. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de verkavelaar op artikel 102 Omgevingsvergunningsdecreet, inzake het verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

II. Ondergetekende notaris heeft de verkavelaar lezing gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en er in het bijzonder op gewezen dat geen van de werken vermeld in voormeld artikel mag worden verricht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet werd verkregen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.



Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen
Zitting van maandag 13 juli 2026

Aanwezig:

Mathias Van de Walle, burgemeester

Dirk De Smul, Herlinde Trenson, Tom Pacqué, Kristof De Blaere, Kris Ally,
Jelle Tillieu, schepenen

Luc Jolie, algemeen directeur

Afwezig:

Michael Ally

Provincie

OOST-VLAANDEREN

Arrondissement GENT

Betreft: Collegebeslissing betreffende het verlenen van een omgevingsvergunning (OMV_2026024600) in Aalter, Sint-Maria-Aalterstraat zn

Het college,

Gelet op artikel 56 §2 van het decreet lokaal bestuur: het college oefent de bevoegdheden uit die eraan zijn toevertrouwd overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van dit decreet, of overeenkomstig andere wettelijke en decretale bepalingen;

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, meer bepaald artikel 1.3.1.1. betreffende het uitvoeren van de watertoets door overheden die over een vergunning, een plan of programma moeten beslissen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en zijn wijzigingsbesluiten;

Gelet op het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 15 §1 dat stelt dat het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg is bevoegd voor volgende aanvragen van: 1° de gemeentelijke projecten, 2° andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of deputatie bevoegd is;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II), met latere wijzigingen, inzonderheid deel 3 (betreffende het opleggen van bijzondere vergunningsvoorwaarden), deel 4 (betreffende de algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen) en deel 5 (betreffende de sectorale milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen);

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 maart 2006 houdende de vaststelling van de regels voor de scheiding tussen de gemeentelijke en bovengemeentelijke saneringsverplichting en de vaststelling van de zoneringssystemen;

Gelet op de omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen, digitaal ingediend op 3 maart 2026 door [REDACTED] voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing in Aalter, Sint-Maria-Aalterstraat zn en gekend in het kadaster als afd. 3 sectie H nr. 410B;

Gelet dat op 30 maart 2026 gevraagd werd om bijkomende informatie aan te leveren; dat op 9 april 2026 een nieuwe projectinhoudversie werd aanvaard;

Gelet op de verklaring van volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag van 13 april 2026;

Gelet op de uiterste beslissingsdatum op 27 juli 2026;

Gelet dat de aanvraag behandeld kan worden conform de gewone procedure;

Gelet op de verkavelingsovereenkomst met als referentie 874.23-26D024600, dewelke in ditzelfde college wordt behandeld;

Overwegende dat de beoordeling van de voorliggende aanvraag als volgt kan worden gemotiveerd:

De gemeentelijk omgevingsambtenaar adviseert de aanvraag op 7 juli 2026 als volgt:

'Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan Eeklo-Aalter gelegen in een 50-m woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van het terrein in twee loten voor open bebouwing en is principieel in overeenstemming met deze bestemmingsvoorschriften.

Openbaar Onderzoek:

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 23 april 2026 t.e.m. 22 mei 2026. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Beide bezwaarschriften hebben betrekking op een andere omgevingsvergunningsaanvraag en worden bijgevolg onontvankelijk verklaard.

Adviezen:

Op 13 april 2026 werd advies gevraagd aan **Creat**; het advies werd ontvangen op 20 mei 2026 en luidt **voorwaardelijk gunstig**.

Op 13 april 2026 werd advies gevraagd aan **PROXIMUS**; het advies werd ontvangen op 14 april 2026 en luidt **voorwaardelijk gunstig**.

Op 13 april 2026 werd advies gevraagd aan **Omgevingsloket Wyre**; het advies werd ontvangen op 14 april 2026 en luidt **voorwaardelijk gunstig**.

Op 13 april 2026 werd advies gevraagd aan **Fluvius System Operator**; het advies werd ontvangen op 14 april 2026 en luidt **voorwaardelijk gunstig**.

De adviezen worden bijgetreden.

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

- gewestelijke hemelwaterverordening van 10 februari 2023;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 9 juni 2017 voor breedband;
- gemeentelijke algemeen gecoördineerde stedenbouwkundige verordening van 12 september 2022.

De aanvraag voldoet aan deze verordeningen.

Historiek van de vergunningen op het perceel:

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning - goedgekeurd op 26 maart 2007.
- Verkavelingsvergunning - goedgekeurd op 28 juli 2008.

Project-MER-screening:

De aanvraag heeft geen betrekking op activiteiten die voorkomen op de lijst van bijlage II of I van het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025.

Watertoets:

Het project is gelegen binnen een zone waarbij geen pluviale en/of fluviale overstroming werd gemodelleerd. Er zijn dan ook geen redenen om een bijkomende compensatie te voorzien.

Het project is gelegen langs een zone waarbij een middelgrote pluviale en/of fluviale overstromingskans bestaat. Dergelijke overstroming doet zich in de gebieden statistisch gezien frequenter voor. Deze zone betreft het openbaar domein. De aanvraag handelt over het verkavelen van het perceel zonder bijkomende stedenbouwkundige handelingen. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het oprichten van de woningen dient voldoende aandacht te worden gevestigd op overstromingsgevoelig bouwen en wonen.

Toetsing aan de omgevingseffecten:

De aanvraag zal zorgen voor een toename van het aantal voertuigbewegingen ten opzichte van de huidige toestand en bijgevolg voor een toename van de emissies. De afstand tot het dichtstbijzijnde SBZ-H bedraagt ongeveer meer dan 2 km. Op basis van de studie, opgemaakt door VITO 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer', kan men vaststellen dat de 1%-de minimisdrempel niet wordt overschreden wanneer enerzijds het project niet meer dan 9.181.000 lichte voertuigen per jaar (25.085 lichte voertuigen per dag) genereert of wanneer anderzijds het project niet meer dan 1.248.000 zware voertuigen per jaar (3.410 zware voertuigen per dag) genereert. Of een combinatie van beide. Rekening houdende met de omvang van het project, de worst case benadering aangezien afgetoetst werd met de meest kritische KDW (6 kgN/ha/jaar), wordt geen overschrijding van de 1%-de minimisdrempel verwacht en dit zowel tijdens de aanleg- als exploitatiefase van het project.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het westen van de woonkern van Aalter-centrum, in een omgeving die zich voornamelijk kenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen langs een voldoende uitgeruste weg. Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een braakliggend terrein teneinde twee kavels te bekomen voor het oprichten van vrijstaande eengezinswoningen. Er werd op 26 maart 2007 reeds een verkavelingsvergunning bekomen voor het verkavelen van dit terrein in twee loten, maar deze verkaveling is intussen vervallen. In voorliggend verkavelingsontwerp wordt voorzien in een bouwzone met een maximale bouwdiepte van 18 m, ingeplant op een minimale afstand van 3 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Bijkomend wordt een afstand van 8 m ten opzichte van de rooilijn gerespecteerd, waarbij de voorbouwlijn van de woning op het rechtsaanpalend perceel wordt gevolgd.

Indien een woning wordt opgericht met twee bouwlagen en een dakvolume, wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 m. Als de bouwdiepte 12 m overschrijdt, wordt de woning beperkt tot een bouwlaag met een dakvolume. De maximale kroonlijst- en nokhoogte wordt respectievelijk beperkt tot 6,50 m en 11 m. De verkavelingsvoorschriften laten de bouwheer vrij om een dakvorm te kiezen.

Per woning mag een carport worden opgericht die een geheel dient te vormen met de woning en die dient te worden afgewerkt in hout. Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van terrassen, mits ze afwateren naar de tuinzone mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De maximale oppervlakte hiervoor bedraagt 40 m².

Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging worden opgericht, op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin. De totale hoogte wordt beperkt tot 3,30 m en de constructie dient te worden afgewerkt met hout of metaal. De minimale afstand tot de perceelsgrenzen is beperkt tot 1 m, ofwel tot op de perceelsgrenzen mits het akkoord van de aanpalende eigenaar wordt verkregen.

Het betreft een braakliggend terrein dat is gelegen tussen afgewerkte percelen in een lintbebouwing. Het afwerken van dit woonlint in de nabijheid van de woonkern van Aalter-centrum betekent dan ook een kernversterkend element dat in deze omgeving kan worden gedragen. Het gaat om twee loten die elk een oppervlakte van 841 m² omvatten, waarbij de afbakening is voorzien tot aan het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Er werd een verkavelingsovereenkomst opgemaakt die in deze zelfde collegezitting wordt voorgelegd. De verkavelaar dient deze overeenkomst met als referentie 874.23-26D024600 strikt na te leven.

De loten zijn voldoende groot, de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden. Het ontwerp kan qua inplanting en vormgeving in deze omgeving worden aanvaard. In de verkavelingsvoorschriften dient evenwel te worden opgenomen dat elke ontwikkeling op deze loten bijkomend dient te voldoen aan de gemeentelijke algemeen gecoördineerde stedenbouwkundige verordening.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen:

Het college van burgemeester en schepenen kan zich aansluiten bij dit advies en maakt dit als het hare. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op voorstel van schepenen Michael Ally;

Besluit:

Artikel 1

De omgevingsvergunning te verlenen aan mevrouw Marie De Waele voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing in Aalter, Sint-Maria-Aalterstraat zn en gekend in het kadaster als afd. 3 sectie H nr. 410B.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien nodig als uitvoering van andere regelgevingen.

De aanvrager dient het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor de vergunning is verleend. De kennisgeving gebeurt via het omgevingsloket, 35 dagen nadat de melding van aanplakking van de beslissing is gebeurd. Ga naar het tabblad "Uitvoering" en vervolgens naar "ACTIES". Onder de "Verplichte acties" kan de start van de werken ingegeven en verstuurd worden.

Artikel 2

De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 3

Dat de in artikel 1 bedoelde omgevingsvergunning afhankelijk is van volgende voorwaarden en/of lasten:

1. De werken mogen pas aanvangen 36 dagen na aanplakking van de omgevingsvergunning op de bouwplaats. Het gemeentebestuur staat in voor de aanplakking van de omgevingsvergunning binnen de tien dagen nadat het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag heeft beslist. Het gemeentebestuur staat ook in voor de publicatie op de gemeentelijke website.
2. De Algemene voorwaarden bouwprojecten goedgekeurd door het gemeentebestuur van Aalter op 22 juni 2020 dienen te worden nageleefd.
3. Bij beschadiging van het openbaar domein (fiets- en voetpaden, openbaar groen) dient dit in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld.
4. De gemeenteraad keurde op 15 december 2025 een reglement goed betreffende een contantbelasting op private ingebruikname van het openbaar domein. De aanvraag kan worden ingediend via www.aalter.be/melding-inname. Meer inlichtingen hieromtrent zijn te bekomen bij de gemeentelijke administratie (mobiliteit@aalter.be).
5. De gemeenteraad keurde op 15 december 2025 een reglement goed betreffende een contantbelasting op afgifte van de omgevingsvergunning, stedenbouwkundige en planologische attesten en openbaar onderzoek. De factuur wordt opgestuurd naar de aanvrager na afgifte van de omgevingsvergunning.
6. De verkavelingsvoorschriften worden als volgt bijgesteld:
 1. elke ontwikkeling op deze loten dient te voldoen aan de gemeentelijke algemeen gecoördineerde stedenbouwkundige verordening.

2. de bouwmaterialen en de vormgeving van de woningen dienen op elkaar te worden afgestemd.
7. De ingekomèn adviezen zijn bindend voor de verkavelaar.
8. De verkavelingsovereenkomst met als referentie 874.23-26D024600 is bindend voor de verkavelaar.

Artikel 4

De omgevingsvergunning uiterlijk tien dagen na datum waarop de beslissing is genomen via het Omgevingsloket ter kennis te brengen aan de aanvrager en de afdeling Ruimtelijke Ordening, bevoegd voor de omgevingsvergunning.

Artikel 5

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles de Kerchovelaan 189, 9000 Gent of via www.vlaanderen.be/omgevingsvergunning/beroep-indienen/beroep-in-eerste-aanleg.

Artikel 6

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

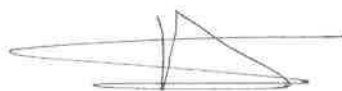
Het verval geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

Aldus vastgesteld in zitting van maandag 13 juli 2026,
Namens het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur,
get. Luc Jolie

De burgemeester,
get. Mathias Van de Walle

Voor eensluidend uittreksel digitaal getekend:



VERKAVELINGSPLAN 09.02.2026

Nieuwe toestand

Loten 1 en 2
binnen de punten
01-02-03-05-06-04-01.

391d

Gemeente AALTER 3e Afd.

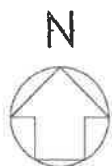
Sint-Maria-Aalterstraat

Sie H ex410b

Loten A en B

NIET opgenomen in de verkaveling

Pr-1*



1/500

Lot B

ex410b

Opp.

11a 92ca

Lot A

ex410b

Opp.

11a 98ca

413s

LEGENDE

- electr.paal
- gas
- watersliker
- inspectieput

Agrarisch Gebied

landschappelijk waardevol

406a

COORDINATEN

Lambert 2008

	X	Y
01	584776.93	697978.59
02	584757.12	698025.20
03	584773.45	698029.23
04	584793.28	697982.62
05	584789.78	698033.25
06	584809.62	697986.64
07	584728.79	698091.85
08	584745.26	698095.50
09	584761.73	698099.15

1-2-7: draadafsluiting

6-5-9: draadafsluiting

7-8-9: midden gracht

2-3-5: nog niet gematerialiseerd

4-3-8: nog niet gematerialiseerd

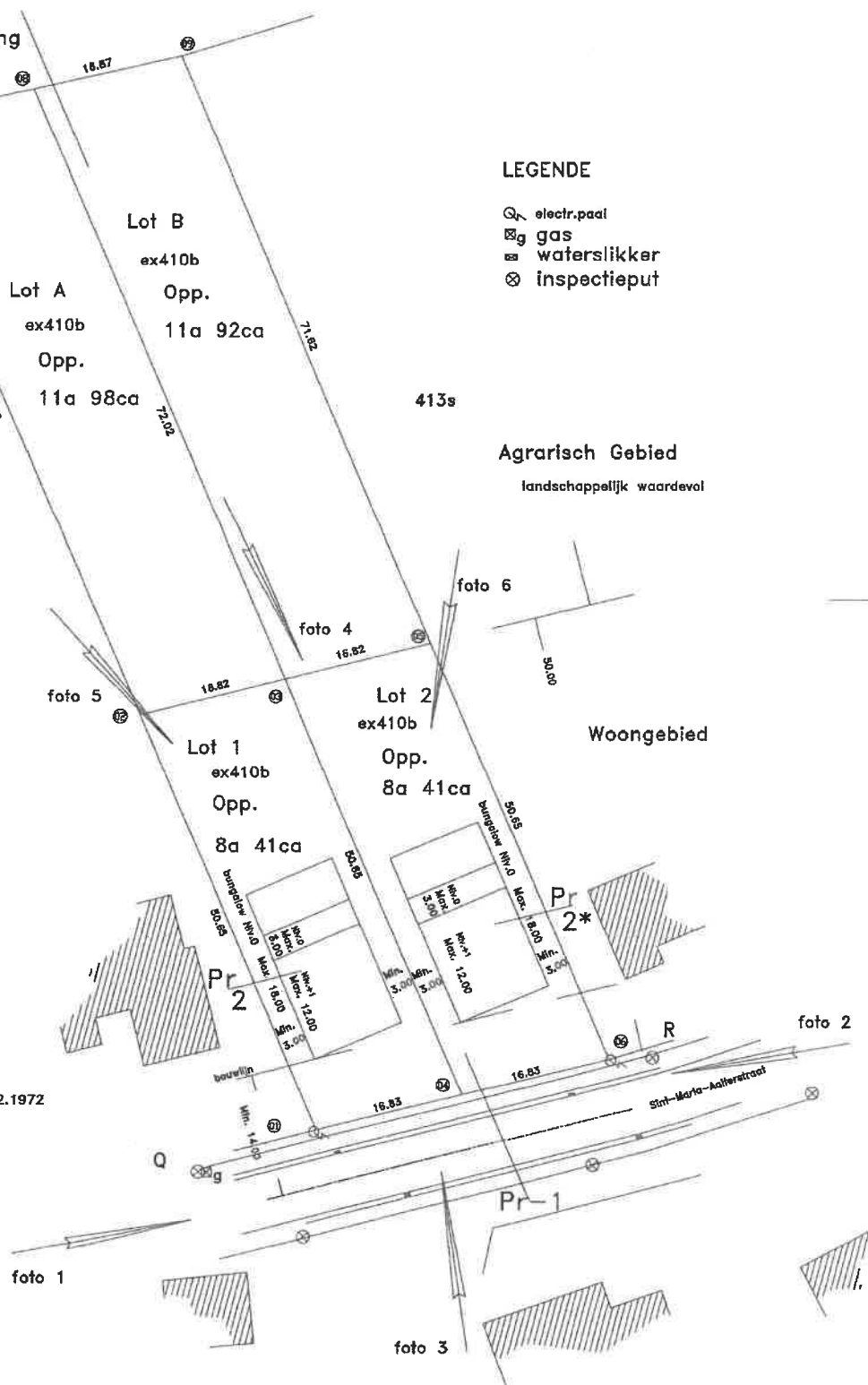
1-4-6: rooilijn R0

van gemeenteweg nr.16

Sint-Maria-Aalterstraat, dd. 07.12.1972

bestaande palen

in de punten 04-06-07.



bij VERKAVELINGSPLAN 09.02.2026

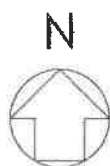
Bestaande toestand

binnen de punten
01-07-09-06-01.

Gemeente AALTER 3e Afd.

Sint-Maria-Aalterstraat

Sie H 410b



1/500

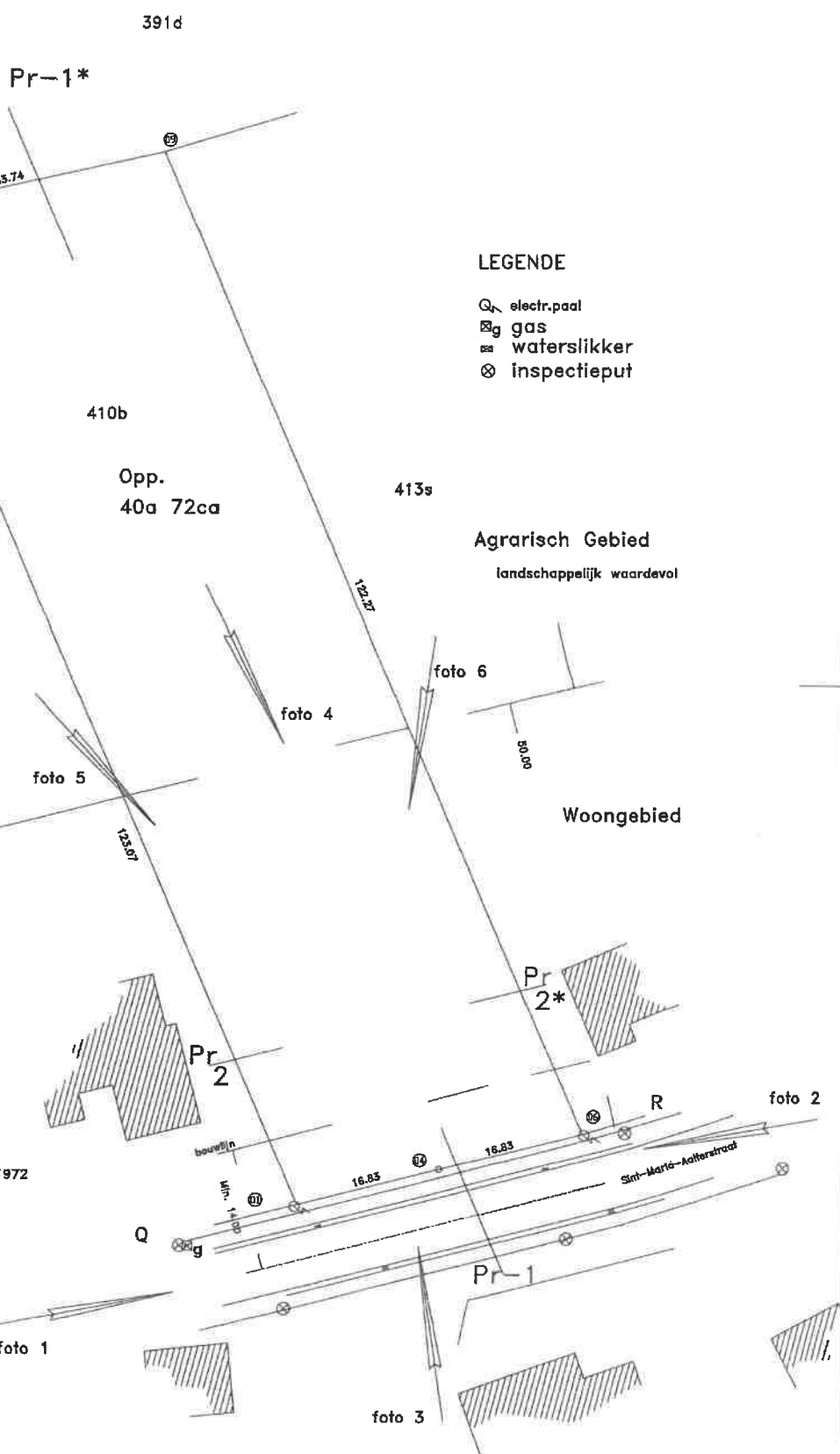
COORDINATEN Lambert 2008

	X	Y
01	584776.93	697978.59
04	584793.28	697982.62
06	584809.62	697986.64
07	584728.79	698091.85
09	584761.73	698099.15

1-7: draadafsluiting
6-9: draadafsluiting
7-9: midden gracht

1-4-6: rooilijn RQ
van gemeenteweg nr.16
Sint-Maria-Aalterstraat, dd. 07.12.1972

bestaande palen
in de punten 04-06-07.



LEGENDE

- Q electr.paal
- g gas
- w watersliker
- ⊗ inspectieput

Agrarisch Gebied

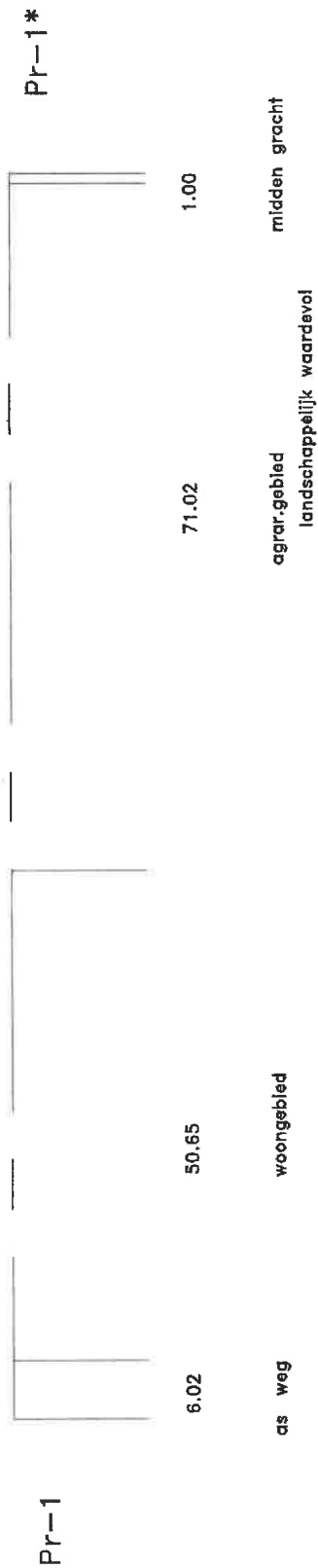
landschappelijk waardevol

Woongebied

TERREINPROFIEL 1

Verkaveling

Gemeente AALTER 3e Afd.
Sint-Maria-Adelsterstraat
Sle H ex410b



Schaal

Lengte 1/500

Hoogte zonder

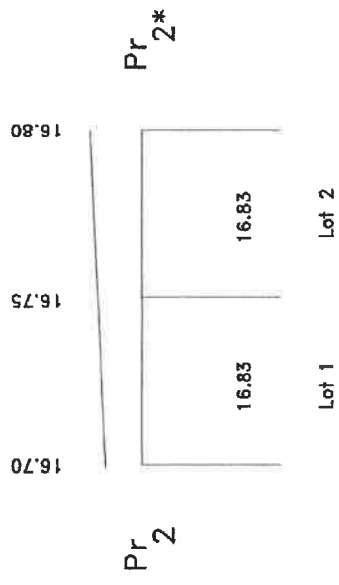
TERREINPROFIEL 2

Verkaveling **DE WALLEWAL**

Gemeente AALTER 3e Afd.

Sint-Maria-Aalterstraat

Site H ex410b



Schaal

Lengte 1/500

Hoogte zonder

LEGENDE

VERKAVELING ~~WELT NORT JEDONT~~

Gemeente AALTER 3e Afd.

Sint-Maria-Aalterstraat

Sie H ex410b

- Q electr.paal
- ⊠g gas
- ⊠ waterslikker
- ⊗ inspectieput

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERKAVELING

Gemeente AALTER 3e Afd. St.-Maria-Aalterstraat
Sle H ex410b

1 VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

01 Toelichting

Meergezinswoningen zijn hier niet inpasbaar.

01 Stedenbouwkundig voorschrift

2 ééngezinswoningen

1.1.B NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

02 Toelichting

Naast de eigenlijke woonfunctie zijn nog toegelaten: kantoor, vrij beroep, handel en ambacht, dienstverlening, MITS de woonfunctie behouden blijft als hoofdfunctie. Alle activiteiten die de rust en de veiligheid of de woonkwaliteit aantasten zijn verboden.

02 Stedenbouwkundig voorschrift

Kantoor, vrij beroep, handel en ambacht, dienstverlening zijn toegelaten.

Nachtwinkels, dansings en belwinkels zijn niet toegelaten.

03 Toelichting

Kangoeroewoning is toegelaten.
Voor de definitie van kangoeroewoning wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

03 Stedenbouwkundig voorschrift

Kangoeroewoning is toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar is van de hoofdwoning.

1.2 BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

04 Toelichting

Op de kavel mag, behoudens de woning, ook een bijgebouw worden opgericht, dienstig als garage, bergplaats, car-port enz...

04 Stedenbouwkundig voorschrift

Een garage mag opgericht worden op het perceel of geïntegreerd worden in de woning. Ook een bergplaats en/of carport mag (mogen) opgericht worden.

1.3 BESTEMMING NIET-BEBOUWD GEDEELTE

05 Toelichting

In de verkaveling wordt geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Door de zijdelingse grenzen te realiseren met levende hagen of met draadafsluitingen kan de woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.

05 Stedenbouwkundig voorschrift

Minimum 70% van de oppervlakte van het niet-bebouwde deel van het perceel, naast en achter de gebouwen, moet ingericht worden als tuin. Zijdelingse grenzen in haag of draadafsluiting.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.A TYPOLOGIE

06 Toelichting

Voor het optimaal gebruik van de oppervlakte wordt geopteerd voor 2 loten open bebouwing bebouwing.

06 Stedenbouwkundig voorschrift

Loten 1-2: open bebouwing.

07 Toelichting

De maatvoering van het verkavelingsplan moet strikt gevolgd worden.

07 Stedenbouwkundig voorschrift

Loten 1-2: bouwlijn op min. 8.00m achter de rooilijn.

Diepte: max. 18.00m.

08 Toelichting

Aantal bouwlagen zoals voorkomend in de onmiddellijke omgeving.

08 Stedenbouwkundig voorschrift

Tot 12.00m diepte: max. 2 bouwlagen + dakvolume.
Voorbij 12.00m: 1 bouwlaag + dakvolume.

2.1.D VERSCHIJNINGSVORM

09 Toelichting

Binnen een minimum aan grenzen wordt een maximale architecturale vrijheid voorzien.

09 Stedenbouwkundig voorschrift

Vloerplas op max. 0.30 boven het maaiveld.
Gevelmaterialen: vrij te kiezen.
Dakvorm: door bouwheer vrij te kiezen
tussen: platdak, zadeldak of lessenaarsdak.

10 Toelichting

De hoogte van de kroonlijst en de nok moet in harmonie zijn met het volume.

10 Stedenbouwkundig voorschrift

Max. hoogte kroonlijst 6.50m.
Max. hoogte nok 11.00m.

2.2 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A INPLANTING en MATERIALEN

11 Toelichting

Carport en garage-bergplaats mogen geen afbreuk doen aan het architecturaal ontwerp van hoofdgebouw en annexen.

11 Stedenbouwkundig voorschrift

De carport moet architecturaal één geheel vormen met de woning. Realisatie in hout.

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

12 Toelichting

De verordeningen voor hemelwater moeten nageleefd worden.
Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

12 Stedenbouwkundig voorschrift

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.
Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van terrassen, max. 40m², mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 RELIEFWIJZIGINGEN

13 Toelichting

Reliëfwijzigingen met meer dan 0,50 meter zijn niet toegelaten.

13 Stedenbouwkundig voorschrift

Reliëfwijzigingen zijn toegestaan tot maximaal 0,50 meter.

3.2 VERHARDINGEN

14 Toelichting

Het is de bedoeling om in deze verkaveling een groene karaktertrek te behouden.

14 Stedenbouwkundig voorschrift

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofd- en bijgebouwen.
Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.
Zijtuin en achtertuin dienen aangelegd te worden met groenaanplanting,

3.3 INRICHTINGSELEMENTEN

15 Toelichting

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

15 Stedenbouwkundig voorschrift

Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging opgericht worden, op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin.
Toegelaten materialen: hout en metaal.
Totale hoogte: max. 3,30 meter
Afstand tot de perceelsgrens: min. 1,00 meter
0,00m mits akkoord van de naburige eigenaar

•

• 3.4 AFSLUITINGEN

16 Toelichting

Om voldoende privacy te garanderen zijn vrij hoge afsluitingen nodig.

16 Stedenbouwkundig voorschrift

AARD

Op de perceelsgrenzen:
groene scheidingen of draadafsluitingen met eventueel een voetplaat.

AFMETINGEN

Max. hoogte 2.00 meter.

Afsluiting tss openbare weg en Loten 1-2:

haag, draadafsluiting of baksteenmetselwerk.

Max. hoogte 1.00m

3.5 GRONDAFSTAND

Niet van toepassing.

MOTIVATIENOTA betreffende de Aanvraag voor een Verkavelingsvergunning
ter Gemeente AALTER 3^e Afd. Sint-Maria-Aalterstraat
Sie H ex410b
Eigendom

VOORWERP van de AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 2 loten in open bebouwing.

ZONERINGSGEGEVENS van het goed

Gewestplan: woongebied

BPA: geen

Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

OVEREENSTEMMING en VERENIGBAARHEID van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften voor woongebied.

BESCHRIJVING van de LIGGING en OMGEVING van het goed

De verkaveling is de verdere afwerking van lintbebouwing langs de Sint-Maria-Aalterstraat. Op circa 1km Centrum Aalter met winkels (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt), bank, ziekenfonds, apotheek, dokter..., onderwijs (kinderopvang, kleuters, lagere school, middelbare school, ontspanningsmogelijkheden (sport, recreatie, cultuur...).

De Sint-Maria-Aalterstraat is uitgerust met rijweg in beton en fietsweg langs beide kanten van de rijweg, en openbare nutsvoorzieningen: elektriciteit, verlichting, waterdistributie, telefoon, kabel-tv.

BESCHRIJVING van de BESTAANDE TOESTAND van het goed

Het terrein zelf is momenteel braak liggend met gras.

Het reliëf is quasi een plateau op hoogte van circa 11,00m.

Er is geen belangrijke vegetatie.

VERANTWOORDING van het VERKAVELINGSCONCEPT

De verkaveling is opgevat als een inbreiding bij de bestaande bebouwing.

ORIENTATIE

De voorgevels van de woningen op de loten 1 en 2 zijn gericht op Z-Z-O.

FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel een residentiële woning mag worden opgericht.

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen die vreemd zijn aan de woonfunctie zelf.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Maximum 2 bouwlagen met dak. De zolder mag ingericht worden als woonlaag.

GRAAD van PRIVACY

De privacy wordt bevorderd door de perceelsgrenzen te doen realiseren met levende hagen of groene draadafsluitingen.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan geparkeerd worden op de openbare weg.
Carport en/of garage per perceel is toegelaten.

WATER

Alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen en terrassen (max. 40m²), mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

NIVEAUVERSCHILLEN

Op de bouwzone is het niveauverschil quasi nul.

GROENVOORZIENINGEN

De tuinen moeten aangelegd worden met groenaanplantingen.

DICHTHEID

Totale oppervlakte volgens opmeting 16a 82ca
2 kavels in de verkaveling ---- circa 12 woningen/ha

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING: De verkavelaars hebben op heden geen aansluitende gronden die zij eventueel in verkaveling zouden kunnen brengen.

Verplichte plaatsing van een infiltratievoorziening of buffervoorziening

- 1 Ligt het goed in beschermingszone 1 of 2 van een drinkwaterwingsgebied?

De beschermingszones zijn afgebakend ter uitvoering van artikel 3, §1, 2° van het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer en artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingsgebieden en beschermingszones.

☐ Ja. U moet een buffervoorziening plaatsen. De plaatsing van een infiltratievoorziening is verboden.

☒ nee. U moet een infiltratievoorziening plaatsen.

Berekening van de afwaterende oppervlakte

- 2 Hoeveel bedraagt de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding bij de aanleg van nieuwe wegen?

Wegverhardingen die waterdoorlatend zijn of afwateren in de randzone, waarbij niet in opvang van hemelwater is voorzien, moeten hier niet mee in rekening gebracht worden. Dit is oppervlakte A.

0 m²

- 3 Hoeveel bedraagt het totale aantal kavels in de verkaveling?

Dit is aantal B.

2 kavels

- 4 Vermenigvuldig B, vermeld in vraag 3, met 80.

Er wordt 80 vierkante meter per kavel in rekening gebracht. Dit is oppervlakte C.

160 m²

- 5 Wat is de som van oppervlakte A en oppervlakte C, vermeld in vraag 2 en 4?

Dit is oppervlakte D.

160 m²

Oppervlakte van de infiltratievoorziening of buffervoorziening en ledigingsdebiet

- 6 Hoeveel bedraagt volgens de verordening het minimale volume voor uw voorziening?

Het volume van de infiltratievoorziening of de buffervoorziening bedraagt minimaal 25 liter per m² afwaterende oppervlakte D. Om het minimale buffervolume te berekenen, vermenigvuldigt u oppervlakte D met 25.

4.000 liter

- 7 Hoeveel bedraagt het volume van de infiltratie- of buffervoorziening die u gaat plaatsen?

Als uw voorziening het minimale buffervolume, vermeld in vraag 6, niet bereikt, toont u gemotiveerd aan dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft. U kunt die motivering ook opnemen in een document dat u bij dit formulier voegt.

4.000 liter

eventuele motivering

- 8 Als u een infiltratievoorziening moet plaatsen, hoeveel bedraagt dan volgens de verordening de minimale oppervlakte voor uw voorziening?

Dit houdt in dat u een antwoord hebt bij vraag 1. De oppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 1 m² per 25 m² afwaterende oppervlakte D. Om de minimale oppervlakte te berekenen, deelt u oppervlakte D door 25.

Als u geen infiltratievoorziening hoeft te plaatsen, kunt u deze vraag overslaan.

6,4 m²

- 9 Hoeveel bedraagt de oppervlakte van de infiltratievoorziening die u gaat plaatsen?

Als uw voorziening de minimale oppervlakte, vermeld in vraag 8, niet bereikt, toont u gemotiveerd aan dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft. U kunt die motivering ook opnemen in een document dat u bij dit formulier voegt.

Als u geen infiltratievoorziening hoeft te plaatsen, kunt u deze vraag overslaan.

11 eventuele motivering

- 10 Moet u een buffervoorziening plaatsen omdat het goed in een beschermingszone 1 of 2 van een drinkwaterwingebied ligt en is oppervlakte D, vermeld in vraag 5, groter dan 2500 m²?

Dit houdt in dat u ja geantwoord hebt bij vraag 1.

☐ ja. De buffervoorziening moet worden uitgerust met een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 liter per seconde en per aangesloten hectare.

☒ nee

Afwijking

- 11 Vraagt u een afwijking van de verplichtingen van de verordening?

In uitzonderlijke omstandigheden kan het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingen van de verplichtingen van de verordening toestaan. Een afwijking kan alleen toegestaan worden als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.

☐ ja. Motiveer waarom u een afwijking aanvraagt.

U kunt die motivering ook opnemen in een document dat u bij dit formulier voegt.

☒ nee

Bij te voegen bewijsstukken

- 12 Kruis alle bewijsstukken aan die u bij dit formulier voegt.

Als u geen bewijsstukken bij dit formulier voegt, bijvoorbeeld omdat u de motivering al opgenomen hebt in het antwoord op de vorige vragen, kruist u geen enkel hokje aan.

☐ een document waarin u gemotiveerd aantoont dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft, zoals vermeld in vraag 7 en 9

☐ een nota met een verantwoording voor de gevraagde afwijking, zoals vermeld in vraag 11

Project-m.e.r.-screening

LNB-MER-01-120913



- Aan ☐ het college van burgemeester en schepenen
☐ de bestendige deputatie van de provincieraad

straat en nummer

postnummer en gemeente

In te vullen door de
behandelende afdeling
ontvangstdatum

Waarvoor dient dit formulier?

Dit formulier kan gebruikt worden als project-m.e.r.-screeningnota bij uw vergunningsaanvraag. Een project-m.e.r.-screeningnota is vereist wanneer uw project onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opschrift valt. Dit formulier kan door de initiatiefnemer van het project ingevuld worden.

Waarop moet u letten bij het invullen van dit formulier?

- Vul dit formulier zorgvuldig in en voeg alle gevraagde informatie en kaartmateriaal als bijlage bij dit formulier. Een goed onderbouwde screening op milieueffecten zal de behandeling van uw aanvraag immers faciliteren.
- Als bepaalde informatie in dit formulier wordt opgevraagd, ook al is opgenomen in onderdelen van de vergunningsaanvraag, hoeft u die in de project-m.e.r.-screeningnota niet opnieuw op te nemen. Het is in dat geval voldoende om te verwijzen naar de pagina of het onderdeel van de vergunningsaanvraag in kwestie.
- Als er studies werden opgesteld over mogelijke milieueffecten; kunt u daar in de rubriek 'Mogelijke effecten van het project op de omgeving' (vraag 10 tot en met 14) naar verwijzen. Die studies omvatten bijvoorbeeld een passende beoordeling, een mobiliteitsstudie, een natuurtoets, een geurstudie,

Waar vindt u meer informatie?

Meer informatie over de project-m.e.r.-screening vindt u op de website van de dienst Mer:
<http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage>. In specifieke handleidingen vindt u informatie over wetgeving, interpretatie van rubrieken en verdere diepgang van een screening.

Aan wie bezorgt u dit formulier?

Dit formulier moet bij uw vergunningsaanvraag worden gevoegd. U bezorgt dit formulier dus samen met de andere dossierstukken aan de betrokken overheid.

1 Welke vergunningen vraagt u voor dit project aan?

Voeg dit screeningformulier bij uw vergunningsaanvraag of -aanvragen. Dezelfde project-m.e.r.-screeningnota moet bij diverse vergunningsaanvragen gevoegd worden. Verduidelijk voor welke onderdelen van het project u deze vergunning aanvraagt.

- ☐ een milieuvergunning:
☐ een stedenbouwkundige vergunning:
☐ een andere vergunning:

2 Vul het rubrieknummer of de rubrieknummers uit bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 in die aanleiding geven tot deze project-m.e.r.-screening.

Op <http://navigatoir.emis.vito.be/milnav-consult/consultatieLink?wettekstId=267&appLang=nl&wettekstLang=nl> kunt u het besluit downloaden.

rubrieknummer

bijlage III,

bijlage III,

bijlage III,

3 Is er reeds een vergunningsaanvraag voor dit project ingediend waarbij dit screeningformulier werd toegevoegd?

☐ ja

Bij welke overheid?

Bij welke vergunningsaanvraag?

Datum van beslissing:

☐ nee

4 Kruis aan welke werkzaamheden of voorzieningen nog nodig zijn.

- ☐ geen andere werkzaamheden of voorzieningen
- ☐ ontbossing of het kappen van bomen
- ☐ wegaanleg
- ☐ rioleringen of transportleidingen
- ☐ werken aan waterlopen
- ☐ graafwerken
- ☐ bemaling
- ☐ anders: _____

5 Vul de huidige bestemming en het bodemgebruik in.

Bij 'bestemmingen' vult u de huidige bestemming of bestemmingen in van het projectgebied volgens het gewestplan, BPA of RUP. Het projectgebied is de locatie waar het project plaatsvindt.

Met 'bodemgebruik' wordt bedoeld: de manier waarop en het doel waarvoor de bodem op dit ogenblik door de mens gebruikt wordt.

bestemming(en) _____

bodemgebruik _____

6 Zijn er kwetsbare functies binnen een straal 200 meter van het projectgebied?

☐ ja. Kruis aan welke kwetsbare functies er in de omgeving zijn.

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ woongebieden | ☐ kinderdagverblijven | ☐ ziekenhuizen |
| ☐ recreatiegebieden | ☐ scholen | ☐ rust- en verzorgingstehuizen |
| ☐ nee | | |

7 Kun je een in welke van onderstaande gebieden het project ligt en geef een welke relevante insluiten u bij dit formulier hebt gevraagd. Mits de locatie van het project niet in een gebied of in de nabijheid van een dergelijke gebied ligt, wilt u ook de afstand tot dat gebied in. Voor de bescherming van deze vraag kunt u gebruikmaken van de website van het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV): <http://www.agiv.be/geografische-informatie/vlaanderen>.

8 Zijn er toetsingsinstrumenten of studies opgenomen?

Het kan bijvoorbeeld gaan over een passende beoordeling, een mobiliteitsstudie, ...

☐ ja. Welke instrumenten of studies zijn er opgenomen en waar zijn ze te vinden in de aanvraag?

☐ nee

9 Welke relatie is er met andere projecten?

☐ Er is geen relatie met andere projecten.

☐ Dit project maakt deel uit van een groter geheel. Over welk project gaat het?

☐ In de omgeving zijn er projecten met soortgelijke gevolgen voor de omgeving.

Wordt de impact op het milieu vergroot door de aanwezigheid van die andere projecten?

☐ Ja. Over welke projecten gaat het?

☐ nee

Antwoord:

10 Veroorzaakt het project emissies naar het milieu?

Met emissie wordt bedoeld: elke inbreng door de mens van verontreinigingsfactoren (vaste stoffen, vloeistoffen, gassen, micro-organismen, enz.) of vormen zoals warmte, stralingen, licht, geluid en andere trillingen) in de atmosfeer, de bodem of het water.

De door het project veroorzaakte emissies zijn niet aanzienlijk als bijvoorbeeld de emissiehoeveelheid zeer beperkt is (bijvoorbeeld bij een beperkte huishoudelijke afvalwaterlozing) of als er projectgeïntegreerde maatregelen worden genomen om die effecten te voorkomen of te beperken (bijvoorbeeld zuivering van het afvalwater).

☐ geen milieueffecten op het vlak van emissies. Ga meteen naar vraag 11.

☐ luchtverontreiniging ten gevolge van bedrijfs-, verkeers- of geuremissies. Motiveer waarom die luchtverontreiniging niet aanzienlijk is.

☐ afvalwaterlozingen, met inbegrip van thermische verontreiniging. Motiveer waarom die afvalwaterlozingen niet aanzienlijk zijn.

☐ verontreiniging van bodem en grondwater. Motiveer waarom die verontreiniging niet aanzienlijk is.

- ☐ geluid en trillingen. Wanneer veroorzaakt het project dat geluid of die trillingen
- ☐ bij de aanleg
 - ☐ bij de exploitatie

Motiveer waarom dat geluid en die trillingen niet aanzienlijk zijn.

- ☐ licht en stralingen. Motiveer waarom dat licht en die stralingen niet aanzienlijk zijn.

11. Welke potentiële effecten zijn er te verwachten op het watersysteem?

De door het project veroorzaakte effecten op het watersysteem zijn niet aanzienlijk als bijvoorbeeld de afvoer van hemelwater beperkt of vermeden wordt door middel van een brongerichte aanpak.

☒ geen effecten. Ga meteen naar vraag 12.

- ☐ Het project heeft effecten op een overstromingsgevoelig gebied (zie vraag 7) of waterlopen. Motiveer op welke wijze er met het overstromingsregime rekening werd gehouden.

- ☐ Er worden verharde oppervlakten of overdekte constructies gepland met afvoer van hemelwater. Motiveer waarom die ingreep niet aanzienlijk is.

- ☐ Er worden ondergrondse constructies gepland waarvoor bronbemaling nodig is. Motiveer waarom die ingreep niet aanzienlijk is.

- ☐ Er wordt een grondwaterwinning gepland? Geef een beschrijving van die grondwaterwinning op basis van volgende gegevens.

diepte van de grondwaterwinning _____ m

debiet van de grondwaterwinning _____ m³/haar

Motiveer waarom de effecten van de grondwaterwinning niet aanzienlijk zijn.

12 Heeft het project potentieel een effect op mens, natuur of landschap?

De door het project veroorzaakte effecten op mens, natuur of landschap zijn niet aanzienlijk wanneer bijvoorbeeld er geen voor mens, natuur of landschap gevoelige gebieden binnen de invloedssfeer van het project gelegen zijn, wanneer er slechts een beperkte of tijdelijke invloed is op mens, natuur of landschap of wanneer er projectgeïntegreerde maatregelen worden genomen om deze effecten te voorkomen of te beperken.

☐ geen effecten. Ga naar vraag 13.

☐ toename in vervoersbewegingen en mogelijke andere effecten voor andere weggebruikers of omwonenden.

Motiveer waarom die effecten niet aanzienlijk zijn.

Als er een mobiliteitsstudie werd opgesteld, kunt u daarnaar verwijzen.

☐ effecten op de gezondheid door de emissies of andere hinder in gebieden met kwetsbare functies (zie vraag 6).
Motiveer waarom die effecten niet aanzienlijk zijn.

☐ effecten op het bestaande landschap of het onroerend erfgoed (zie vraag 7) in de buurt van het projectgebied.
Motiveer waarom die effecten niet aanzienlijk zijn.

☐ effecten op voor de natuur waardevolle gebieden (zie vraag 7) of volgens de biologische waarderingskaart waardevolle biotopen en/of faunistisch belangrijke gebieden. **Motiveer waarom die effecten niet aanzienlijk zijn.**

De biologische waarderingskaart vindt u op de website van AGIV (<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/bwkv/>). Als er een passende beoordeling of natuurtoets werd opgesteld, kunt u daarnaar verwijzen.

13 Zijn er nog andere effecten die het project kan genereren?

De effecten die aangehaald worden in de hierboven vermelde vragen zijn de meest voorkomende type van effecten. Voor specifieke projecten kunnen er mogelijk nog andere effecten optreden. Deze elementen kan u hier vermelden.

☐ Ja. **Motiveer waarom die effecten niet aanzienlijk zijn.**

☐ Nee

14. Zijn er door de relatie met andere projecten (zie vraag 9) cumulatieve effecten te verwachten?

☐ ja. Geef een beschrijving van de cumulatieve effecten en motiveer waarom die effecten niet aanzienlijk zijn.

☐ nee

- 15 Rekening houding met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

- ☐ ja, ik ga akkoord met deze stelling als Initiatiefnemer van het project.
- ☐ nee, op basis van de bovenstaande analyse blijkt dat aanzienlijke milieueffecten niet uit te sluiten zijn.
De opmaak van een MER (milieueffectrapport) is noodzakelijk.

- 16 Ondertekenen de onderstaande verklaring.

Ik verklaar dat alle gegevens in dit formulier naar waarheid zijn ingevuld.

datum dag maand jaar

handtekening

voor- en achternaam

Verkaveling Loten 1 en 2
binnen de punten
01-02-03-05-06-04-01.

Loten A en B
binnen de punten
02-07-08-09-05-03-02.
NIET opgenomen in de verkaveling

391d

Verslag van Opmeting
17 augustus 2026

Gemeente AALTER 3e Afd.
Sint-Maria-Adlterstraat
Sie H

Lot 1	ex410b	opp.	8a	41ca
Lot 2	ex410b	opp.	8a	41ca
Lot A	ex410b	opp.	11a	98ca
Lot B	ex410b	opp.	11a	92ca

LEGENDE

- ⊙ electr.-paal
- ⊠ gas
- ⊞ watersliker
- ⊗ inspectieput



1/500

OMV_2026024600
dd. 13.07.2026

406e

413s

Agrarisch Gebied
landschoppelijk waardevol

COORDINATEN

Lambert 2008

	X	Y
01	584776.93	697978.59
02	584757.12	698025.20
03	584773.45	698029.23
04	584793.28	697982.62
05	584789.78	698033.25
06	584809.62	697986.64
07	584728.79	698091.85
08	584745.26	698095.50
09	584761.73	698099.15

PALEN.

bestaande palen
in de punten 04-06-07.

Beschrijving van de grenzen:

- 1-2-7: Grens vastgesteld op multieschets 1998/35
 - 6-5-9: Grens vastgesteld op basis van Opmetingsplan Pol DE POORTER 04.03.2022
 - 7-8-9: Grens vastgesteld op basis van Opmetingsplan Thomas THIELENS 05.02.2015
 - 2-3-5: nieuwe grens
 - 4-3-8: nieuwe grens
 - 1-4-6: RQ : Grens vastgesteld op basis van Atlas der Buurtwegen
- Beschrijving van de fysieke aard van de grenzen:
- 1-2-7: Grens = draadafsluiting
 - 6-5-9: Grens = draadafsluiting
 - 7-8-9: Grens = midden gracht
 - 2-3-5: nog niet gematerialiseerd
 - 4-3-8: nog niet gematerialiseerd
 - 1-4-6: RQ : Grens = draadafsluiting

Pol DE POORTER

Landmeter - Expert van BUREAU
Kestelstraat 18
9880 AALTER
Bevestigd door de Rechterbank
van 1ste Aantieg te GENT
Nr. Fed. Raad LAND40369
Tel. 09/374 24 51

Digitally signed by
Pol De Poorter
(Signature)
Date: 2026.08.19
20:58:44 +0200'

Woongebied



Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen
Zitting van maandag 7 september 2026

Aanwezig:

Mathias Van de Walle, burgemeester

Michael Ally, Dirk De Smul, Herlinde Trenson, Tom Pacqué, Kristof De
Blaere, Kris Ally

Luc Jolie, algemeen directeur

Afwezig:

Jelle Tillieu, schepenen

Provincie
OOST-VLAANDEREN

Arrondissement GENT

Betreft: Collegebeslissing betreffende de afgifte van het verkoopbaarheidsattest voor de verkaveling in de Sint-Maria-Aalterstraat 74

Het college,

Gelet op artikel 56 §2 van het decreet lokaal bestuur: het college oefent de bevoegdheden uit die eraan zijn toevertrouwd overeenkomstig artikel 41, eerste lid, van dit decreet, of overeenkomstig andere wettelijke en decretale bepalingen;

Gelet op de collegebeslissing van 13 juli 2026 betreffende de verkavelingsovereenkomst voor de verkaveling in de Sint-Maria-Aalterstraat 74 in Aalter op naam van mevrouw [REDACTED]

Gelet op de collegebeslissing van 13 juli 2026 betreffende het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing in Aalter, Sint-Maria-Aalterstraat zn, gekend in het kadaster als afdeling 3, sectie H, nr. 410B;

Gelet dat de verkaveling 2 loten voor open bebouwing omvat;

Gelet op de voorwaarden om het verkoopbaarheidsattest af te leveren (geciteerd uit overeenkomst), indien:

1. voldaan is aan de voorwaarden opgelegd in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de verkaveling niet vervallen is,
2. de rioleringsaansluitingen goedgekeurd zijn door het college van burgemeester en schepenen,
3. de waarborg voor de uitvoering riolering is gesteld OF als de werken zijn uitgevoerd,
4. er een akkoord is met de intercommunales met betrekking tot de uit te voeren werken,
5. de notaris die instaat voor de verkoop van de loten meegedeeld is aan het college van burgemeester en schepenen;

Gelet op de berichtgeving van de *Federale Overheidsdienst Financiën* van 2 september 2026 waarbij een waarborg van 6.000 euro werd gesteld betreffende de rioleringswerken;

Gelet op de berichtgeving van *Fluvius*, *Farys*, *Proximus* en *Telenet* dat de verkavelaar zich akkoord heeft verklaard met de voorwaarden voor het aanpassen van de netten en tevens voldaan heeft aan de financiële verplichtingen;

Gelet op de berichtgeving van 2 september 2026 dat notaris *Bernard Vanderplaetsen*, Grote Baan 222 in Lievegem, zal instaan voor de verkoop van de loten;

Overwegende dat voldaan is aan alle voorwaarden waardoor kan overgegaan worden tot afgifte van het verkoopbaarheidsattest;

Op voorstel van schepen Tom Pacqué;

Besluit:

Artikel 1

Het verkoopbaarheidsattest af te leveren in de verkaveling in de Sint-Maria-Aalterstraat 74 in Aalter, in het kadaster gekend als afdeling 3, sectie H, nr. 410B op naam van mevrouw **[REDACTED]**

Artikel 2

Dat het afschrift van dit besluit geldt als verkoopbaarheidsattest.

Artikel 3

Dat er geen omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen kan ingediend worden zolang het bouwrijpheidsattest niet is afgeleverd.

Aldus vastgesteld in zitting van maandag 7 september 2026,
Namens het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur,
get. Luc Jolie

De burgemeester,
get. Mathias Van de Walle

Voor eensluidend uittreksel digitaal getekend: