

---

# RUP Assesteenweg

VOORSCHRIFTEN  
ontwerp

versie GR2



**Gemeente Ternat**

Gemeentehuisstraat 21 • 1740 Ternat  
tel. 02 582 10 06

**d+aCONSULT.**  
ruimte voor ideeën



---

D+A CONSULT, Studiebureau voor Ruimtelijke Planning, Infrastructuur en Bouw | [info@daconsult.be](mailto:info@daconsult.be) | [www.daconsult.be](http://www.daconsult.be) |  
Meiboom 26, 1500 Halle | T 02 363 89 10 | F 02 363 89 11 | Borchstraat 28, 2800 Mechelen | T 015 56 09 56 | F 015 56 09 59

---

# colofon

## RUP Assesteenweg

**Opdrachtgever:** Gemeente Ternat

**Opdrachthouder:** D+A Consult nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts, erkend ruimtelijk planner

Els Van Lier, projectleider

Joris Thijs, projectmedewerker

| fase | document                                                             | datum           | revisie | versie |
|------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|--------|
| 3    | voorontwerp – versie overleg gemeente en dienst MER                  | 05/11/2013      | evl     | 3.1    |
|      | voorontwerp – versie plenaire vergadering en verzoek tot raadpleging | 27/11/2013      | evl     | 3.2    |
| 4    | ontwerp – versie GR1                                                 | 10/03/2014 – jt | evl     | 4.1    |
| 5    | voorontwerp – versie herneming verzoek tot raadpleging               | 18/12/2014      | evl     | 5.1    |
| 6    | ontwerp – versie GR1                                                 | 03/04/2015      | evl     | 6.1    |
| 7    | ontwerp – versie GR2                                                 | 28/10/2015      | evl     | 7.1    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Ternat in zitting van .....</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p>De Voorzitter</p> <p>Gemeentezegel</p>                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Ternat bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van ..... tot en met .....</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p>De Voorzitter</p> <p>Gemeentezegel</p>                                                                                     |
| <p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Ternat, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p>De Voorzitter</p> <p>Gemeentezegel</p> | <p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Ternat, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>De Gemeentesecretaris</p> <p>De Voorzitter</p> <p>Gemeentezegel</p> |

# Stedenbouwkundige voorschriften

# Inhoudstafel

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Algemene bepalingen.....                               | 6  |
| Artikel 1. Voorafgaande bepalingen.....                | 6  |
| Artikel 2. Terminologie.....                           | 11 |
| Bepalingen per zone .....                              | 15 |
| Artikel 3. Openbare wegenis.....                       | 15 |
| Artikel 4. Verblijfsgebied (overdruk) .....            | 16 |
| Artikel 5. Openbare voetweg.....                       | 17 |
| Artikel 6. Zone voor spoorweg.....                     | 18 |
| Artikel 7. Gemengde activiteitenstrip.....             | 19 |
| Artikel 8. Gemengde activiteitenstrip – wonen .....    | 23 |
| Artikel 9. Zone voor wonen, kantoren en diensten ..... | 28 |
| Artikel 10. Woongebied – centrum.....                  | 32 |

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Artikel 11. Projectzones .....                                           | 36 |
| Artikel 12. Woongebied – landelijk .....                                 | 46 |
| Artikel 13. Agrarisch gebied met ecologisch belang .....                 | 50 |
| Artikel 14. Agrarisch gebied met kleinhandel .....                       | 52 |
| Artikel 15. Agrarisch gebied – zonevreemd bedrijf in waardevol erfgoed . | 55 |
| Artikel 16. Groene inrichting (overdruk) .....                           | 59 |
| Artikel 17. Groene verbinding (overdruk en indicatief) .....             | 60 |
| Artikel 18. Zone voor waterlopen en oeverstroken .....                   | 61 |
| Artikel 19. Ondergrondse waterloop (overdruk en indicatief) .....        | 63 |

### **LEESWIJZER**

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

# Algemene bepalingen

## Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*Oppervlakkige afgravingen van teelaarde zullen in de meeste gevallen niet aanschouwd worden als aanzienlijk. Afgravingen voor de realisatie van een ondergrondse (kelder)verdieping, doorbrekingen taludschouders en dergelijke dienen beschouwd te worden als aanzienlijk.*

*Om langsheen de Assesteenweg op termijn een functioneel en ruimtelijk samenhangend geheel te bekomen, zullen de verkavelingsvoorschriften niet meer van kracht zijn vanaf de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

##### 1.1.1 Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Voor de aanvang van alle bouwwerken die aanzienlijke bodemingrepen vereisen, dient men de mogelijkheid tot archeologische prospectie te verzekeren.

##### 1.1.2 Bestaande niet-vervallen verkavelingen

De voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die zich binnen de grenzen van het RUP bevinden worden opgeheven bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande vergunde constructies die volgens de voorschriften van de verkavelingen gebouwd zijn mogen behouden blijven. Verbeterings- en instandhoudingswerken aan de bestaande vergunde (en niet-verkrotte) woningen zijn toegestaan. Bij nieuwbouw dienen de voorschriften van het RUP te worden toegepast.

##### 1.1.3 Overgangsmaatregelen

Bestaande vergunde functies en vergunde of vergund geachte gebouwen die afwijken van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied.

Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw of nieuwbouw dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

*Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.*

*Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuur bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.*

## **1.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer**

### **1.2.1 Duurzame waterhuishouding**

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

### **1.2.2 Behandeling afval- en hemelwater**

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel cf. de visie hierop vanuit de zoneringsplannen. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is of de aanleg en aansluiting niet wordt opgelegd vanuit de zoneringsplannen, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

### **1.2.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid**

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.



### 1.2.4 Waterlopen

De bestaande waterlopen worden over het volledige plangebied behouden zoals vastgelegd in de Vlaamse Hydrografische Atlas.

De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop / rand van de overwelling moet vijf meter bedragen zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang (zone non-aedificandi), het afzetten van ruimsingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft, conform de vigerende wetgeving.

### 1.2.5 Overstromingsgevoelige zones

In overstromingsgevoelige zones dient omzichtig omgesprongen te worden met bijkomende verhardingen en bebouwing. Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden hoe met de overstromingsproblematiek zal omgesprongen worden als onderdeel van de watertoets. Zo kan er bv. gebruik gemaakt worden van de technieken van overstromingsvrij bouwen. Aandachtspunten hierbij zijn:

- enkel ophogen wat strikt noodzakelijk is;
- de ingenomen ruimte compenseren;
- vermijden van benutte ondergrondse ruimten;
- onderzijde van de vloerplaat voldoende hoog leggen;
- geen ondergrondse stookolietank;
- bij de plaatsing van de regenwaterput (of stookolietank) maatregelen nemen opdat er geen overstromingswater in de put kan binnendringen;
- verzekeren van de waterafvoer van de gebouwen en de verhardingen, eventueel met een pompinstallatie.

## 1.3. Bepalingen m.b.t. inrichting

### 1.3.1 Nutsvoorzieningen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen zijn steeds toegelaten mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

Met nutvoorzieningen worden o.a. elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen e.d. beoogd.

*Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van de Assesteenweg te versterken. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving, schaal, korrelgrootte en materiaalkeuze een harmonieus geheel moeten vormen met de karakteristieke context. De architectuur van alle constructies (hoofd- en bijgebouwen) dient een harmonieus straat- en dorpsbeeld na te streven. Elke gevel of gevelgroep zal een harmonieus geheel vormen door onder andere gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.*

### **1.3.2 Verhardingen**

Voor toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals bij zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, betreding door rolstoelgebruikers en dergelijke.

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijke verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

Binnen de voorschriften gebonden aan de zoneringen op het grafisch plan worden hieromtrent concretere bepalingen opgenomen.

### **1.3.3 Architecturale vormgeving en materiaalgebruik**

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het plangebied en zijn omgeving te versterken. De architectuur van alle constructies dient een kwalitatief straatbeeld na te streven en hetzij door harmonie hetzij door contrast zich te integreren in de omgeving.

Alle werken, handelingen en constructies dienen qua volume, inplanting, kleur, materiaalgebruik erop gericht te zijn om een harmonisch geheel te vormen met de structurerende elementen van het landschap.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van de constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit.

### **1.3.4 Parkeervoorzieningen**

Bij de realisatie van nieuwe functies dienen de parkeerrichtcijfers uit de gemeentelijke verordening gehanteerd te worden. In functie van het vermijden van parkeerdruk op de openbare wegen kan door het college en/of het agentschap Wegen en Verkeer hogere parkeerrichtcijfers worden gevraagd na beoordeling van de vergunningsaanvraag.

De behoefte aan en de voorziene parkeervoorzieningen zullen telkens duidelijk dienen opgenomen te worden in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

### **1.3.5 Bouwlijn**

De voorste bouwlijn dient de bouwlijn cf. het rooilijnenplan te respecteren.

#### **1.3.6 Plantmateriaal**

Bij de groenaanleg in het gebied dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen plantmateriaal.

#### **1.3.7 Verlichting**

Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en de visuele beleving van het gebied vanop de aanliggende wegenis. Lichthinder / lichtverstrooiing naar de open ruimtes dient vermeden te worden.

#### **1.3.8 Hoogspanningsleidingen**

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.

## Artikel 2. Terminologie

### TERM

bouwdiepte

bouwhoogte

bouwlaag

B/T – bebouwingsindex

constructie

G/T – groenterreinindex

hoofdbestemming

### VERKLARING

Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten.

Hoogte van een gebouw gemeten van het genormaliseerde maaiveld tot kroonlijsthoogte bij gebouwen met een plat dak of tot nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak.

Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus.

De verhouding van de bebouwde (incl. overdekte) oppervlakte tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit. Een constructie is steeds bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

De verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van een afgebakend gebied.

De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone in.

---

kleine landschapselementen

---

---

Lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijhorende vegetaties waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen en die deel uitmaken van de natuur. Voorbeelden zijn: bermen, bomen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.

---

---

kroonlijst

---

---

Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

---

---

kroonlijsthoogte

---

---

Hoogte van een gebouw gemeten van het genormaliseerde maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel (bij gebouwen met platte daken) of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot (bij gebouwen met hellende daken).

---

---

nevenbestemming

---

---

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming die maximaal 50% van de totale oppervlakte mag innemen.

---

---

nokhoogte

---

---

Hoogte van een gebouw gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok bij gebouwen met hellende daken.

---

---

overdruk

---

---

Overdrukken worden aangeduid boven de hoofdbestemmingen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.

---

---

straatbeeld

---

---

Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.

---

---

streekeigen plantensoorten

---

---

Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn.

---

---

schuilhok

---

Een eenvoudige constructie, waarin een of meer weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust als stallen die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten.

---

vloeroppervlakte

---

De vloeroppervlakte van een gebouw bestaat uit de som van de vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten voor zover er een vrije hoogte is van 1,80 m binnen de bouwlaag. Ondergrondse verdiepingen worden hierbij niet in rekening gebracht.

---

vergunde activiteit

---

Een vergunde activiteit is een vergunningsplichtige functie waarvoor een vergunning werd bekomen. Het gaat hier om de vergunningstoestand van de activiteit en niet om de vergunningstoestand van de gebouwen / constructies waar de activiteit plaats heeft.

---

vergund gebouw of vergund geacht gebouw

---

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

---

verkeersgenererende activiteiten

---

Verkeersgenererende activiteiten zijn activiteiten die omwille van hun specifieke aard aanzienlijke verkeersstromen, voornamelijk gemotoriseerd verkeer, teweeg brengen. Dit gemotoriseerd verkeer omvat zowel verplaatsingen van goederen als verplaatsingen van mensen (personeel, klanten, bezoekers...). Voorbeelden van verkeersgenererende activiteiten zijn oa. grootschalige kleinhandel, winkelcomplexen, hotels/motels, congrescentra...

---

V/T – vloerterreinindex

---

De verhouding van de totale vloeroppervlakte van ruimtes met een minimale vrije hoogte van 1,80 m tot de totale terreinoppervlakte waarop gebouwd wordt.

---

---

waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen

---

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...

# Bepalingen per zone

## Artikel 3. Openbare wegenis

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*Onder aanhorigheden van de wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, taluds, wegsignalisatie, wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting, veiligheidsuitrusting...*

*Voor alle wegenis geldt dat de afstemming op de omgeving primeert. Dit vereist aangepaste maatregelen in functie van verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid, zoals het afdwingen van het gewenste snelheidsregime voor gemotoriseerd verkeer en inperking van mogelijke geluids- en stofhinder.*

*Voorbeelden van voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zijn verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, beplantingen...*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 3.1. Bestemming

De zone is bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden van de wegeninfrastructuur. De op het grafisch plan aangeduide zones zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

#### 3.2. Inrichting

In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg van, het functioneren van of aanpassingen aan de wegeninfrastructuur, aanhorigheden en publieke ruimte.

De inrichting van de openbare wegenis moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verkeersruimte, infrastructuren en het wegkarakter.

Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid.

Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zijn toegelaten. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte en straalrichting) dienen de bepalingen uit artikel 1.3.7 in rekening genomen te worden.

#### 3.3. Beheer

Alle beheermaatregelen in functie van de functionaliteit van de openbare wegenis zijn toegelaten. Speciale aandacht hierbij dient te gaan naar het maximaliseren van de verkeersveiligheid.



## Artikel 4. Verblijfsgebied (overdruk)

Gebiedscategorie: idem onderliggende bestemming

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---

*Een bestemming in overdruk impliceert dat bovenop de bepalingen vanuit de onderliggende bestemming een aantal bijkomende bepalingen van toepassing zijn. Indien er tegenstrijdigheden zijn, heeft de bepaling vanuit de overdruk voorrang.*

---

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 4.1. Bestemming

Verblijfsgebied is een bestemming in overdruk.

Deze zone is bestemd voor het nemen van verkeerskundige maatregelen ter versterking van het verblijfsgebied.

---

#### 4.2. Inrichting

Bij de aanleg van de wegenis en het eraan verbonden openbaar domein zal in deze zone speciale aandacht moeten gaan naar het optimaliseren van de leefbaarheid en de verkeersveiligheid. In dit kader kunnen bijkomende verkeerskundige en inrichtingsmaatregelen worden genomen.

## Artikel 5. Openbare voetweg

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*De openbare voetwegen zijn in eerste instantie bestemd voor fietsers en voetgangers. Ze kunnen ook toegankelijk gemaakt worden voor bromfietsen. Deze afweging zal door de gemeente gemaakt worden bij de inrichting en het beheer van de trage wegen.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 5.1. Algemeen

##### 5.1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor openbare wandel- en fietswegen met de daarbij behorende vrije ruimte.

##### 5.1.2 Inrichting

- constructies en kleinschalige infrastructuur kunnen ingericht worden met het oog op het optimaliseren van de recreatieve en functionele functie van de trage weg
- het plaatsen van verlichting is toegestaan: bij de inplanting en keuze van verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving

##### 5.1.3 Beheer

Gemotoriseerd verkeer is verboden. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden in functie van onderhoud en beheer van de voetwegen en het openbaar domein gerelateerd aan deze voetwegen. Tevens kan voor de verschillende voetwegen de afweging gemaakt worden of ze toegankelijk kunnen gemaakt worden voor bromfietsen.

#### 5.2. Fietsverbinding

Bij de fietsverbinding ligt de nadruk op het optimaliseren van de openbare voetweg voor fietsers. De inrichting dient zodanig te gebeuren dat een vlotte doorgang voor fietsverkeer wordt mogelijk gemaakt.

#### 5.3. Fiets- en voetgangersdoorsteek

Bij de fiets- en voetgangersdoorsteek kennen fietsers en voetgangers een gelijkwaardig belang. De inrichting dient zodanig te gebeuren dat beiden optimaal gebruik kunnen maken van de fiets- en voetgangersdoorsteek.

## Artikel 6. Zone voor spoorweg

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

### *TOELICHTENDE BEPALINGEN*

---

### *VERORDENENDE BEPALINGEN*

---

#### **6.1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de spoorweg met de daarbij horende infrastructuur.

---

#### **6.2. Inrichting**

In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg van, het functioneren van of aanpassingen aan de spoorweg en de daarbij horende infrastructuur.

## Artikel 7. Gemengde activiteitenstrip

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---



---

*Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 7.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren en horeca
  - wonen
- 

#### 7.2. Inrichting

##### 7.2.1 Algemeen

##### Bebouwde ruimte

##### Bouwlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

##### Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 8 m
- maximale nokhoogte 15 m

Naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de directe omgeving. In dit kader kan er tevens een grotere maximale bouwhoogte worden toegelaten. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen.

##### Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen maar dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons mogen niet meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

##### Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse

verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

### **Onbebouwde ruimte**

#### Parkeren

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden cf. art. 1.3.4. Parkeerruimte wordt voorzien in of onder het gebouw of in de onbebouwde ruimte.

#### Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegestaan indien deze beantwoord aan de bepalingen uit artikel 1.3.7.

#### Achteruitbouwstrook

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegnis en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen, opritten en parkeerplaatsen. Een volledig verharde zone is niet toegelaten.

#### Bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren of horeca

De minimale G/T bedraagt 0,1 bij een invulling met bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren of horeca al dan niet gecombineerd met wonen.

Hiernaast dient er langsheen de straatzijde voorzien te worden in een groene afscherming van het perceel waarbij de in- en uitgang voor autoverkeer worden gebundeld tot één toegang. Hier kan van worden afgeweken indien de configuratie van het perceel of de aard van de activiteit de realisatie van een aparte in- en uitgang noodzakelijk maakt.

Waar mogelijk dient er maximaal gepoogd te worden om een gezamenlijke toegang tot verschillende percelen te creëren.

#### Wonen

De minimale G/T bedraagt 0,4 bij een invulling met enkel wonen (bestaande woningen).

#### Overige onbebouwde ruimte

De overige onbebouwde ruimte kan worden ingericht met toegangen, opritten en parkeerplaatsen en verhardingen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsuitbating. De nodige verhardingen dienen gerealiseerd te worden in waterdoorlatende materialen, tenzij bij de vergunningsaanvraag kan aangetoond worden dat een niet-waterdoorlatende verharding noodzakelijk is.

*De noodzakelijkheid van een aparte in- en uitgang tot het perceel dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

*Door het creëren van gezamenlijke toegangen tot verschillende percelen neemt het aantal aantakkingen af waardoor een vlotte verkeerdoorstroming wordt bewerkstelligd.*

*De noodzakelijkheid van de verhardingen voor de bedrijfsuitbating dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

*Wanneer een project enkel is toegelaten indien het geen aanleiding geeft tot een sterke verkeersgeneratie (cf. infra) dient bij de inrichtingsstudie de nodige informatie gevoegd te worden opdat dit aspect kan beoordeeld worden. Dit zal onder de vorm van een nota waarin verkeersgeneratie, ontsluiting en parkeer-voorzieningen grondig worden onderzocht.*

De minimale G/T bedraagt 0,2 bij een invulling met bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren of horeca al dan niet gecombineerd met wonen. De minimale G/T bedraagt 0,7 bij een invulling met enkel wonen (bestaande woningen).

De inrichting van de onbebouwde ruimte dient een maximale inpassing in de omgeving te bewerkstellingen. T.o.v. de achterliggende open ruimten dient de inrichting van die aard te zijn dat er een buffering en/of geleidelijke overgang tot stand komt. T.o.v. woongelegenheden in de omgeving (zijdelingse perceelsgrenzen) dient de inrichting van die aard te zijn dat er wordt ingezet op een aangenaam visueel beeld en een minimalisering van eventuele overlast.

### **7.2.2 Bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren en horeca**

Bij vergunningsaanvraag dient informatief een inrichtingsstudie toegevoegd te worden die de toekomstige ontwikkeling van de site duidelijk schetst in woord en beeld. De studie moet bestaan uit een toelichtende nota en het nodige verduidelijkend grafisch materiaal en fotomateriaal. Deze studie moet op voldoende wijze en duidelijk gemotiveerd aangeven op welke manier de nieuwe ontwikkelingen binnen de site en in de omgeving zullen worden ontwikkeld en hoe wordt voldaan aan de opgelegde randvoorwaarden. De inrichtingsstudie geeft minstens informatie over:

- de ruimtelijke verantwoording van het project;
- de gebouwen: inplanting, bouwhoogte, architecturale vormgeving;
- de groeninrichting op de site: beplantingsplan met duiding van soorten en locatie;
- circulatie, parkeren en ontsluiting;
- verkeersgeneratie;
- omgevingsstudie met inzicht in de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project op de omgeving.

#### Bestaande, vergunde bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren en horeca

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden
- kunnen herbouwen en uitbreiden indien dit geen aanleiding geeft tot een aanzienlijke intensivering van de activiteit met een sterke stijging in verkeersgeneratie of een overschrijding van de draagkracht van de omgeving of het perceel tot gevolg

#### Nieuwe bedrijvigheid en handelszaken

- zijn enkel toegelaten indien ze worden ingericht op percelen waar voorheen reeds bedrijvigheid of een handelszaak aanwezig was
- zijn enkel toegelaten indien het gaat om activiteiten die:
  - geen sterk verkeersgenererend karakter kennen;

- de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschrijden.
- geen nieuwe grootschalige handelszaken, tenzij in panden waar bestaande grootschalige handelszaken verdwijnen en wanneer de verkeersgeneratie van de nieuwe handelszaak niet groter is dan deze van de vorige handelszaak
- nieuwe kleinschalige handelszaken kennen een maximale verkoopoppervlakte van 400 m<sup>2</sup> en zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers

#### Nieuwe diensten, kantoren en horeca

- zijn toegelaten indien:
  - ze geen sterk verkeersgenererend karakter kennen;
  - ze de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschrijden.
- voor horeca wordt de maximale vloeroppervlakte beperkt tot 400 m<sup>2</sup>
- bijkomende tankstations zijn uitgesloten

### **7.2.3 Wonen**

#### Bestaande een- en meergezinswoningen

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden
- herbouw en uitbreiding zijn niet toegelaten

#### Nieuwe woongelegenheden

- dienen steeds gerealiseerd te worden in combinatie met bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren of horeca
- dienen beperkt te worden tot 30% van de totale vloeroppervlakte en hebben een absolute totale vloeroppervlakte van 450 m<sup>2</sup>

#### **Bebouwde ruimte**

#### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

*De vloeroppervlakte van alle woongelegenheden samen mag maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing op de site innemen én mag maximaal 450 m<sup>2</sup> bedragen.*

## Artikel 8. Gemengde activiteitenstrip – wonen

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---



---

*Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 8.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- wonen
  - bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren en horeca
- 

#### 8.2. Inrichting

##### 8.2.1 Algemeen

##### Bebouwde ruimte

##### Bouwlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

##### Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 8 m
- maximale nokhoogte 15 m

Naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de directe omgeving. In dit kader kan er tevens een grotere maximale bouwhoogte worden toegelaten. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen.

##### Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen maar dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons mogen niet meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

##### Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse



verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

### **Onbebouwde ruimte**

#### Parkeren

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden cf. art. 1.3.4. Parkeerruimte wordt voorzien in of onder het gebouw of in de onbebouwde ruimte.

#### Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegestaan indien deze beantwoord aan de bepalingen uit artikel 1.3.7.

#### Achteruitbouwstrook

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegnis en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen, opritten en parkeerplaatsen. Een volledig verharde zone is niet toegelaten.

#### Bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren of horeca

De minimale G/T bedraagt 0,1 bij een invulling met bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren of horeca al dan niet gecombineerd met wonen.

Hiernaast dient er langsheen de straatzijde voorzien te worden in een groene afscherming van het perceel waarbij de in- en uitgang voor autoverkeer worden gebundeld tot één toegang. Hier kan van worden afgeweken indien de configuratie van het perceel of de aard van de activiteit de realisatie van een aparte in- en uitgang noodzakelijk maakt.

Waar mogelijk dient er maximaal gepoogd te worden om een gezamenlijke toegang tot verschillende percelen te creëren.

#### Wonen

De minimale G/T bedraagt 0,4 bij een invulling met enkel wonen (bestaande woningen).

#### Overige onbebouwde ruimte

De overige onbebouwde ruimte kan worden ingericht met toegangen, opritten en parkeerplaatsen en verhardingen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsuitbating. De nodige verhardingen dienen gerealiseerd te worden in waterdoorlatende materialen, tenzij bij de vergunningsaanvraag kan aangetoond worden dat een niet-waterdoorlatende verharding noodzakelijk is.

*De noodzakelijkheid van een aparte in- en uitgang tot het perceel dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

*Door het creëren van gezamenlijke toegangen tot verschillende percelen neemt het aantal aantakkingen af waardoor een vlotte verkeerdoorstroming wordt bewerkstelligd.*

*De noodzakelijkheid van de verhardingen voor de bedrijfsuitbating dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

*De vloeroppervlakte van alle woongelegenheden samen mag maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing op de site innemen én mag maximaal 450 m<sup>2</sup> bedragen.*

De minimale G/T bedraagt 0,2 bij een invulling met bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren of horeca al dan niet gecombineerd met wonen. De minimale G/T bedraagt 0,7 bij een invulling met enkel wonen (bestaande woningen).

De inrichting van de onbebouwde ruimte dient een maximale inpassing in de omgeving te bewerkstellingen. T.o.v. de achterliggende open ruimten dient de inrichting van die aard te zijn dat er een buffering en/of geleidelijke overgang tot stand komt. T.o.v. woongelegenheden in de omgeving (zijdelingse perceelsgrenzen) dient de inrichting van die aard te zijn dat er wordt ingezet op een aangenaam visueel beeld en een minimalisering van eventuele overlast.

### **8.2.2 Wonen**

#### Bestaande een- en meergezinswoningen

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden
- herbouw en uitbreiding zijn toegelaten

#### Nieuwe woongelegenheden

- dienen steeds gerealiseerd te worden in combinatie met bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren of horeca
- dienen beperkt te worden tot 30% van de totale vloeroppervlakte en hebben een absolute totale vloeroppervlakte van 450 m<sup>2</sup>

### **Bebouwde ruimte**

#### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheid dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

### **8.2.3 Bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren en horeca**

Bij vergunningsaanvraag dient informatief een inrichtingsstudie toegevoegd te worden die de toekomstige ontwikkeling van de site duidelijk schetst in woord en beeld. De studie moet bestaan uit een toelichtende nota en het nodige verduidelikend grafisch materiaal en fotomateriaal. Deze studie moet op voldoende wijze en duidelijk gemotiveerd aangeven op welke manier de nieuwe ontwikkelingen binnen de site en in de omgeving zullen worden ontwikkeld en hoe wordt voldaan aan de opgelegde randvoorwaarden. De inrichtingsstudie geeft minstens informatie over:

- de ruimtelijke verantwoording van het project;

*Wanneer een project enkel is toegelaten indien het geen aanleiding geeft tot een sterke verkeersgeneratie (cf. infra) dient bij de inrichtingsstudie de nodige informatie gevoegd te worden opdat dit aspect kan beoordeeld worden. Dit kan bv. onder de vorm van een nota waarin verkeersgeneratie, ontsluiting en parkeer-voorzieningen grondig worden onderzocht.*

- de gebouwen: inplanting, bouwhoogte, architecturale vormgeving;
- de groeninrichting op de site: beplantingsplan met duiding van soorten en locatie;
- circulatie, parkeren en ontsluiting;
- verkeersgeneratie;
- omgevingsstudie met inzicht in de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project op de omgeving.

#### Bestaande, vergunde bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren en horeca

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden
- kunnen herbouwen en uitbreiden indien dit geen aanleiding geeft tot een aanzienlijke intensivering van de activiteit met een sterke stijging in verkeersgeneratie of een overschrijding van de draagkracht van de omgeving of het perceel tot gevolg

#### Nieuwe bedrijvigheid en handelszaken

- zijn niet toegelaten
- bestaande bedrijvigheid en handelszaken kunnen worden overgelaten en kunnen worden ingevuld met een gelijkaardige activiteit op voorwaarde dat:
  - dit geen aanleiding geeft tot een stijging in verkeersgeneratie;
  - de draagkracht van de omgeving en het perceel niet wordt overschreden.

#### Nieuwe diensten, kantoren en horeca

- zijn toegelaten indien:
  - ze geen sterk verkeersgenererend karakter kennen;
  - ze de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschrijden.
- voor horeca wordt de maximale bebouwde oppervlakte beperkt tot 400 m<sup>2</sup>
- bijkomende tankstations zijn uitgesloten

### **8.2.4 Buffer**

In deze zone dient maximaal ingezet te worden op een landschappelijke inpassing t.o.v. het achterliggende agrarisch gebied d.m.v. laag- en hoogstammig groen. Er dient een visuele buffering evenals een kwalitatief landschappelijk geheel bewerkstelligd te worden.

Maximaal 50% van deze zone mag verhard worden. Hierbij dient gebruik gemaakt te worden van waterpasserende materialen of grastegels.

*Het voorkeoprecht wordt aangeduid in functie van een verbeterde ontsluiting van de Nattestraat op de Assesteenweg, de beperkte woonkwaliteit op het perceel en de potenties voor het verbreden van de beekvallei.*

*Tevens wordt een voorkeoprecht aangeduid in functie van een verbeterde ontsluiting van de Processiestraat op de Assesteenweg en de beperkte woonkwaliteit op het perceel.*

### **8.2.5 Voorkeoprecht**

Voor de zone die de aanduiding voorkeoprecht heeft op het grafisch plan geldt een recht van voorkeop zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties:

- de gemeente Ternat;
- het agentschap Wegen en Verkeer;
- het agentschap voor Natuur en Bos.

Dit recht geldt maximaal 15 jaar.

## Artikel 9. Zone voor wonen, kantoren en diensten

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*Bij elke vergunningaanvraag dient zowel voldaan te worden aan de maximale B/T als aan de maximale bebouwde oppervlakte.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 9.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- wonen
- kantoren en diensten

#### 9.2. Inrichting

##### 9.2.1 Algemeen

##### Bebouwde ruimte

##### Kencijfers

- de B/T bedraagt maximaal 0,5 en de bebouwde oppervlakte wordt beperkt tot 400 m<sup>2</sup> bij de ontwikkeling van één perceel en tot 600 m<sup>2</sup> indien beide percelen tegelijk ontwikkeld worden

##### Bouwlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

##### Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 7 m
- maximale nokhoogte 12 m

Naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de directe omgeving. In dit kader kan er tevens een grotere maximale bouwhoogte worden toegelaten. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen.

##### Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen maar dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons mogen niet meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

*Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.*

*Door het creëren van gezamenlijke toegangen tot verschillende percelen neemt het aantal aantakkingen af waardoor een vlotte verkeerdorstroming wordt bewerkstelligd.*

*De noodzakelijkheid van de verhardingen voor de bedrijfsuitbating dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

#### Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

#### **Onbebouwde ruimte**

##### Parkeren

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden cf. art. 1.3.4. Parkeerruimte wordt voorzien in of onder het gebouw of in de onbebouwde ruimte.

##### Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegestaan indien deze beantwoord aan de bepalingen uit artikel 1.3.7.

##### Achteruitbouwstrook

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegnis en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen, opritten en parkeerplaatsen. Een volledig verharde zone is niet toegelaten.

##### Kantoren of horeca

De minimale G/T bedraagt 0,1 bij een invulling met kantoren of horeca al dan niet gecombineerd met wonen.

Hiernaast dient er langsheen de straatzijde voorzien te worden in een groene afscherming van het perceel waarbij de in- en uitgang voor autoverkeer worden gebundeld tot één toegang op zo groot mogelijke afstand van het kruispunt met het op- en afrittencomplex met de E40.

Waar mogelijk dient er maximaal gepoogd te worden om een gezamenlijke toegang tot verschillende percelen te creëren.

##### Wonen

De minimale G/T bedraagt 0,4 bij een invulling met enkel wonen (bestaande woningen).

##### Overige onbebouwde ruimte

De overige onbebouwde ruimte kan worden ingericht met toegangen, opritten en parkeerplaatsen en verhardingen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsuitbating. De nodige verhardingen dienen gerealiseerd te worden in waterdoorlatende materialen, tenzij bij de vergunningsaanvraag kan aangetoond worden dat een

*Voor de realisatie van nieuwe woongelegenheden in combinatie met kantoren en diensten gelden de bepalingen van art. 9.2.3.*

*De vloeroppervlakte van alle woongelegenheden samen mag maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing op de site innemen én mag maximaal 450 m<sup>2</sup> bedragen*

*Wanneer een project enkel is toegelaten indien het geen aanleiding geeft tot een sterke verkeersgeneratie (cf. infra) dient bij de inrichtingsstudie de nodige informatie gevoegd te worden opdat dit aspect kan beoordeeld worden. Dit kan bv. onder de vorm van een nota waarin verkeersgeneratie, ontsluiting en parkeer-*

niet-waterdoorlatende verharding noodzakelijk is.

De minimale G/T bedraagt 0,2 bij een invulling met kantoren of horeca al dan niet gecombineerd met wonen. De minimale G/T bedraagt 0,7 bij een invulling met enkel wonen (bestaande woningen).

De inrichting van de onbebouwde ruimte dient een maximale inpassing in de omgeving te bewerkstellingen. T.o.v. de achterliggende open ruimten dient de inrichting van die aard te zijn dat er een buffering en/of geleidelijke overgang tot stand komt. T.o.v. woongelegenheden in de omgeving (zijdelingse perceelsgrenzen) dient de inrichting van die aard te zijn dat er wordt ingezet op een aangenaam visueel beeld en een minimalisering van eventuele overlast.

### **9.2.2 Wonen**

#### Bestaande een- en meergezinswoningen

- kunnen behouden blijven en verbouwd worden
- herbouw en uitbreiding zijn toegelaten

#### Nieuwe woongelegenheden

- dienen steeds gerealiseerd te worden in combinatie met kantoren en diensten
- dienen beperkt te worden tot 30% van de totale vloeroppervlakte en hebben een absolute totale vloeroppervlakte van 450 m<sup>2</sup>

### **Bebouwde ruimte**

#### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheid dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

### **9.2.3 Kantoren en diensten**

Bij vergunningsaanvraag dient informatief een inrichtingsstudie toegevoegd te worden die de toekomstige ontwikkeling van de site duidelijk schetst in woord en beeld. De studie moet bestaan uit een toelichtende nota en het nodige verduidelijkend grafisch materiaal en fotomateriaal. Deze studie moet op voldoende wijze en duidelijk gemotiveerd aangeven op welke manier de nieuwe ontwikkelingen binnen de site en in de omgeving zullen worden ontwikkeld en hoe wordt voldaan aan de opgelegde randvoorwaarden. De inrichtingsstudie geeft minstens informatie over:

- de ruimtelijke verantwoording van het project;
- de gebouwen: inplanting, bouwhoogte, architecturale vormgeving;
- de groeninrichting op de site: beplantingsplan met duiding van soorten en locatie;
- circulatie, parkeren en ontsluiting;

*voorzieningen grondig worden onderzocht.*

*Bij vergunningsaanvraag dient er een grondig onderzoek naar de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling te worden gevoegd om dit te onderbouwen.*

- verkeersgeneratie;
- omgevingsstudie met inzicht in de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project op de omgeving.

#### Nieuwe kantoren en diensten

- dienen van die aard te zijn dat ze:
  - geen sterk verkeersgenererend karakter kennen;
  - de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschrijden.
- de verkeersafwikkeling dient zodanig georganiseerd te worden dat de verkeersdoorstroming op de Assesteenweg niet in het gedrang komt en er geen gevaarlijke verkeerssituaties worden gecreëerd;
- de in- en uitrit worden zo ver mogelijk van de op- en afrit van de E40 ingericht.



## Artikel 10. Woongebied – centrum

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 10.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- wonen

##### Nevenbestemmingen

- voorzieningen op buurtniveau
  - aan het wonen complementaire voorzieningen
- 

#### 10.2. Inrichting

##### 10.2.1 Algemeen

##### Bebouwde ruimte

###### Inplanting

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten hoofdgebouwen dient zoveel mogelijk de voorbouwlijn van de aanpalende percelen te volgen zodat een coherent straatbeeld nagestreefd kan worden. De voorbouwlijn mag zich evenwel niet bevinden voor de bouwlijn van het rooilijnenplan.

###### Bouwlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

###### Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 7 m
- maximale nokhoogte 12 m

Naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de directe omgeving. In dit kader kan er tevens een grotere maximale bouwhoogte worden toegelaten. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen.

*Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.*

#### Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen maar dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons mogen niet meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

#### Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

#### Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

#### **Onbebouwde ruimte**

##### Parkeren

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden cf. art. 1.3.4. Parkeerruimte wordt voorzien in of onder het gebouw of in de onbebouwde ruimte.

##### Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegestaan indien deze beantwoordt aan de bepalingen uit artikel 1.3.7.

### **10.2.2 Wonen**

#### Zone A

- bestaande een- en meergezinswoningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden, herbouw en uitbreiding zijn toegelaten
- nieuwe eengezinswoningen kunnen gerealiseerd worden in halfopen en gesloten bebouwing
- nieuwe meergezinswoningen zijn toegelaten

#### Zone B

- bestaande een- en meergezinswoningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden
- bestaande eengezinswoningen: herbouw en uitbreiding zijn toegelaten
- bestaande meergezinswoningen: herbouw is toegelaten op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden niet verhoogd wordt
- nieuwe eengezinswoningen kunnen gerealiseerd worden in halfopen en gesloten bebouwing

- nieuwe meergezinswoningen zijn niet toegelaten

### **Bebouwde ruimte**

#### Bouwdiepte

- max. 17 m op gelijkvloers, indien de perceelsdiepte dit toelaat en er voldoende tuinzone kan gerealiseerd worden
- max. 12 m op verdiepingen en maximaal 3 m dieper t.o.v. de aangrenzende buur met de kleinste bouwdiepte

#### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheid dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

### **Onbebouwde ruimte**

#### Achteruitbouwstrook

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegnis en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

#### Tuinen

De overige onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuin. De G/T bedraagt minimaal 0,7. Terrassen, bergingen, tuinserres, schuilhokken...zijn toegelaten. Vrijstaande bijgebouwen van maximaal 40 m<sup>2</sup> zijn enkel toegelaten indien deze de G/T niet in het gedrang brengen. Bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,5 m.

Constructies zijn enkel toegelaten in de eerste 50 m vanaf de openbare wegnis. Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

## **10.2.3 Nevenbestemmingen**

#### Voorzieningen op buurtniveau en aan het wonen complementaire voorzieningen

- kunnen ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping met een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>
- deze functies dienen:
  - verweefbaar te zijn met de woonfunctie
  - geen negatieve invloed uit te oefenen op het mobiliteitsaspect

Bestaande, vergunde bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren en horeca

- kunnen behouden blijven en verbouwen
- uitbreiding en herbouw is enkel toegelaten indien
  - de nevenbestemming verweefbaar is met de woonfunctie
  - er een vlotte verkeersafwikkeling is en voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn
- bij vergunningsaanvraag dient informatief een inrichtingsstudie toegevoegd te worden die de toekomstige ontwikkeling van de site duidelijk schets in woord en beeld en aangeeft hoe wordt voldaan aan de opgelegde randvoorwaarden
- na uitdoving van de bestaande activiteit kunnen nieuwe activiteiten zich ontwikkelen binnen de bestaande bebouwing mits bovenstaande voorwaarden

**Onbebouwde ruimte**

Achteruitbouwstrook

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegenis en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen, opritten en parkeerplaatsen.

Overige onbebouwde ruimte

De overige onbebouwde ruimte kan worden ingericht met toegangen, opritten en parkeerplaatsen en verhardingen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsuitbating. De nodige verhardingen dienen gerealiseerd te worden in waterdoorlatende materialen, tenzij bij de vergunningsaanvraag kan aangetoond worden dat een niet-waterdoorlatende verharding noodzakelijk is.

De G/T bedraagt minimaal 0,25.

*De noodzakelijkheid van de verhardingen voor de bedrijfsuitbating dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

## Artikel 11. Projectzones

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*Voor de projectzone A wordt uitdoving van de bestaande activiteit op lange termijn vooropgesteld. De activiteit is immers moeilijk verweefbaar met de woonfunctie en kent een sterke druk op verkeersveiligheid en (verkeers)leefbaarheid van de omgeving.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 11.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- bestaande, vergunde activiteiten

##### Nabestemmingen

- hoofdbestemming: wonen
- nevenbestemming: voorzieningen op buurtniveau en aan het wonen complementaire voorzieningen

#### 11.2. Inrichting

##### 11.2.1 Projectzone A

##### Bestaande vergunde activiteit

De bestaande, vergunde activiteit kunnen behouden blijven en verbouwingen zijn toegelaten. Uitbreiding en herbouw zijn niet toegelaten.

##### Nabestemming

##### Algemeen

Na stopzetting van de bestaande, vergunde activiteit dient de projectzone te worden ontwikkeld als één geheel. Deze stopzetting gaat in vanaf het jaar volgend op het jaar waarin geen jaarrekening werd neergelegd.

##### Ontwikkelingsplan

Er moet een ontwikkelingsplan worden opgesteld voor het gehele projectgebied met aanduiding van bebouwde zones, onbebouwde zones, groenaanleg, parkeervoorzieningen, voetgangerstracé... Dit plan wordt informatief bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd.

Het ontwikkelingsplan moet bestaan uit een toelichtende nota en het nodige verduidelijkend grafisch materiaal en fotomateriaal. Deze studie moet op voldoende wijze en duidelijk gemotiveerd aangeven op welke manier de

nieuwe ontwikkelingen binnen de site en in de omgeving zullen worden ontwikkeld en hoe wordt voldaan aan de opgelegde randvoorwaarden. De inrichtingsstudie geeft minstens informatie over:

- de ruimtelijke verantwoording van het project;
- de gebouwen: inplanting, bouwhoogte, architecturale vormgeving;
- de groeninrichting op de site: beplantingsplan met duiding van soorten en locatie;
- circulatie, parkeren en ontsluiting;
- verkeersgeneratie;
- omgevingsstudie met inzicht in de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project op de omgeving.

#### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheid dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

#### Bebouwde ruimte

##### Wonen

- in eengezinswoningen of meergezinswoningen

##### Voorzieningen op buurtniveau en aan het wonen complementaire voorzieningen

- kunnen ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping met een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per functie
- deze functies dienen:
  - verweefbaar te zijn met de woonfunctie
  - geen negatieve invloed uit te oefenen op het mobiliteitsaspect

##### Kencijfers

- maximale B/T: 0,5
- maximale V/T: 1,5
- minimale G/T: 0,4

##### Inplanting van de gebouwen

- De inplanting is vrij doch er moet worden gestreefd om een kwalitatief binnengebied te realiseren.
- Tussen vrijstaande bouwvolumes van het projectgebied dient een onderlinge afstand van minstens 6 m gerespecteerd te worden. Er dient maximaal aangesloten te worden op de bestaande blinde gevels in het projectgebied. De blinde gevels op de grens met het woongebied dienen verplicht te worden afgebouwd.

##### Bouwlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

*Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.*

#### Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 7 m
- maximale nokhoogte 12 m

#### Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen maar dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons mogen niet meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

#### Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

#### Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

#### Parkeren

- er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden cf. art. 1.3.4
- parkeervoorzieningen voor bewoners dienen binnen de bouwvolumes of (half)ondergronds gerealiseerd te worden, bovengrondse parkeergarages en garageboxen zijn niet toegelaten
- parkeervoorzieningen voor bezoekers en voorzieningen kunnen in open lucht worden gerealiseerd mits een maximale integratie in de site en een kwalitatieve inrichting

#### Onbebouwde ruimte

##### Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegestaan indien deze beantwoordt aan de bepalingen uit artikel 1.3.7.

##### Aanleg onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte binnen de zone kan als private tuinen en/of collectief groen worden ingericht. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een beplantingsplan te worden gevoegd.

Aansluitend op de gelijkvloerse woonverdieping mogen private terrassen/tuinen voorzien worden (tot max. 4 m rond de bebouwing) evenals toegangen in aansluiting op het openbaar domein of in aansluiting op de parkeerterrein. De aanleg van terrassen en toegangen moet in overeenstemming zijn met de gevraagde G/T-

*In projectzone B kan de bestaande activiteit op lange termijn blijven bestaan en zich ontwikkelen.*

index voor het geheel van de projectzone.

### **11.2.2 Projectzone B**

#### **Bestaande vergunde activiteit**

##### Algemeen

De bestaande, vergunde activiteit kan behouden blijven en verbouwingen zijn toegelaten. Uitbreiding en herbouw zijn toegelaten.

In combinatie met de bestaande vergunde activiteit kunnen woongelegenheden op de verdieping worden gerealiseerd.

##### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

##### Bebouwde ruimte

##### Kencijfers

- maximale B/T: 0,7
- maximale V/T: 1,4
- minimale G/T: 0,2

##### Bouwlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

##### Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 7 m
- maximale nokhoogte 12 m

##### Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen maar dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons mogen niet meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

##### Vloerplas

De vloerplas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.



*Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.*

#### Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

#### **Nabestemming**

##### Algemeen

Na stopzetting van een bestaande, vergunde activiteit dient het deel van de projectzone waar de activiteit wordt stopgezet te worden ontwikkeld als één geheel. Deze stopzetting gaat in vanaf het jaar volgend op het jaar waarin geen jaarrekening werd neergelegd.

Indien meerdere bestaande, vergunde activiteiten gelijktijdig worden stopgezet, dient de volledige zone waarop deze activiteiten aanwezig waren te worden ontwikkeld als één geheel.

##### Ontwikkelingsplan

Voor elk projectgebied moet een ontwikkelingsplan worden opgesteld voor het gehele projectgebied met aanduiding van bebouwde zones, onbebouwde zones, groenaanleg, parkeervoorzieningen, voetgangerstracé... Dit plan wordt informatief bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd.

Het ontwikkelingsplan moet bestaan uit een toelichtende nota en het nodige verduidelijkend grafisch materiaal en fotomateriaal. Deze studie moet op voldoende wijze en duidelijk gemotiveerd aangeven op welke manier de nieuwe ontwikkelingen binnen de site en in de omgeving zullen worden ontwikkeld en hoe wordt voldaan aan de opgelegde randvoorwaarden. De inrichtingsstudie geeft minstens informatie over:

- de ruimtelijke verantwoording van het project;
- de gebouwen: inplanting, bouwhoogte, architecturale vormgeving;
- de groeninrichting op de site: beplantingsplan met duiding van soorten en locatie;
- circulatie, parkeren en ontsluiting;
- verkeersgeneratie;
- omgevingsstudie met inzicht in de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project op de omgeving.

##### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

#### Bebouwde ruimte

##### Wonen

- in eengezinswoningen of meergezinswoningen

##### Voorzieningen op buurtniveau en aan het wonen complementaire voorzieningen

- kunnen ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping met een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per functie
- deze functies dienen:
  - verweefbaar te zijn met de woonfunctie
  - geen negatieve invloed uit te oefenen op het mobiliteitsaspect

##### Kencijfers

- maximale B/T: 0,5
- maximale V/T: 1,5
- minimale G/T: 0,4

##### Inplanting van de gebouwen

- De inplanting is vrij doch er moet worden gestreefd om een kwalitatief binnengebied te realiseren.
- Tussen vrijstaande bouwvolumes van het projectgebied dient een onderlinge afstand van minstens 6 m gerespecteerd te worden. Er dient maximaal aangesloten te worden op de bestaande blinde gevels in het projectgebied. De blinde gevels op de grens met het woongebied dienen verplicht te worden afgebouwd.

##### Bouwlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

##### Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 7 m
- maximale nokhoogte 12 m

##### Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen maar dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de dakhelling bedraagt maximaal 45°;  
onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons mogen niet meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

##### Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil

*Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.*

liggen.

#### Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

#### Parkeren

- er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden cf. art. 1.3.4
- parkeervoorzieningen voor bewoners dienen binnen de bouwvolumes of (half)ondergronds gerealiseerd te worden, bovengrondse parkeergarages en garageboxen zijn niet toegelaten
- parkeervoorzieningen voor bezoekers en voorzieningen kunnen in open lucht worden gerealiseerd mits een maximale integratie in de site en een kwalitatieve inrichting

#### Onbebouwde ruimte

#### Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegestaan indien deze beantwoord aan de bepalingen uit artikel 1.3.7.

#### Aanleg onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte binnen de zone kan als private tuinen en/of collectief groen worden ingericht. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een beplantingsplan te worden gevoegd.

Aansluitend op de gelijkvloerse woonverdieping mogen private terrassen/tuinen voorzien worden (tot max. 4 m rond de bebouwing) evenals toegangen in aansluiting op het openbaar domein of in aansluiting op de parkeerruimte. De aanleg van terrassen en toegangen moet in overeenstemming zijn met de gevraagde G/T-index voor het geheel van de projectzone.

### **11.2.3 Projectzone C**

#### **Bestaande vergunde activiteit**

De bestaande, vergunde activiteit kunnen behouden blijven en verbouwingen zijn toegelaten. Uitbreiding en herbouw zijn niet toegelaten.

#### **Nabestemming**

#### Algemeen

Na stopzetting van de bestaande, vergunde activiteit dient de projectzone te worden ontwikkeld als één geheel. Deze stopzetting gaat in vanaf het jaar volgend op het jaar waarin geen jaarrekening werd neergelegd.

*Voor de projectzone C wordt uitdoving van de bestaande activiteit op lange termijn voorop gesteld.*

*De activiteit is immers moeilijk verweefbaar met de woonfunctie en kent een sterke druk op verkeersveiligheid en (verkeers)leefbaarheid van de omgeving*

#### Ontwikkelingsplan

Er moet een ontwikkelingsplan worden opgesteld voor het gehele projectgebied met aanduiding van bebouwde zones, onbebouwde zones, groenaanleg, parkeervoorzieningen, voetgangerstracé... Dit plan wordt informatief bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd.

Het ontwikkelingsplan moet bestaan uit een toelichtende nota en het nodige verduidelijkend grafisch materiaal en fotomateriaal. Deze studie moet op voldoende wijze en duidelijk gemotiveerd aangeven op welke manier de nieuwe ontwikkelingen binnen de site en in de omgeving zullen worden ontwikkeld en hoe wordt voldaan aan de opgelegde randvoorwaarden. De inrichtingsstudie geeft minstens informatie over:

- de ruimtelijke verantwoording van het project;
- de gebouwen: inplanting, bouwhoogte, architecturale vormgeving;
- de groeninrichting op de site: beplantingsplan met duiding van soorten en locatie;
- circulatie, parkeren en ontsluiting;
- verkeersgeneratie;
- omgevingsstudie met inzicht in de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project op de omgeving.

#### Buitenruimte bij woongelegenheden

- per woongelegenheden dient er voorzien te worden in kwalitatieve (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen

#### Bebouwde ruimte

##### Wonen

- in eengezinswoningen

##### Voorzieningen op buurniveau en aan het wonen complementaire voorzieningen

- kunnen ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping met een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per functie
- deze functies dienen:
  - verweefbaar te zijn met de woonfunctie
  - geen negatieve invloed uit te oefenen op het mobiliteitsaspect

##### Kencijfers

- maximale B/T: 0,5
- maximale V/T: 1,5
- minimale G/T: 0,4

Inplanting van de gebouwen

- De inplanting is vrij doch er moet worden gestreefd om een kwalitatief binnengebied te realiseren.
- Tussen vrijstaande bouwvolumes van het projectgebied dient een onderlinge afstand van minstens 6 m gerespecteerd te worden. Er dient maximaal aangesloten te worden op de bestaande blinde gevels in het projectgebied. De blinde gevels op de grens met het woongebied dienen verplicht te worden afgebouwd.

Bouwlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 7 m
- maximale nokhoogte 12 m

Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen maar dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons mogen niet meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

Parkeren

- er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden cf. art. 1.3.4
- parkeervoorzieningen voor bewoners dienen binnen de bouwvolumes of (half)ondergronds gerealiseerd te worden, bovengrondse parkeergarages en garageboxen zijn niet toegelaten
- parkeervoorzieningen voor bezoekers en voorzieningen kunnen in open lucht worden gerealiseerd mits een maximale integratie in de site en een kwalitatieve inrichting

*Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.*

Onbebouwde ruimte

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegestaan indien deze beantwoord aan de bepalingen uit artikel 1.3.7.

Aanleg onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte binnen de zone kan als private tuinen en/of collectief groen worden ingericht. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een beplantingsplan te worden gevoegd.

Aansluitend op de gelijkvloerse woonverdieping mogen private terrassen/tuinen voorzien worden (tot max. 4 m rond de bebouwing) evenals toegangen in aansluiting op het openbaar domein of in aansluiting op de parkeerruimte. De aanleg van terrassen en toegangen moet in overeenstemming zijn met de gevraagde G/T-index voor het geheel van de projectzone.

**11.2.4 Voorkooprecht**

Voor de projectzones geldt een recht van voorkoop voor de gemeente Ternat zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Dit recht geldt maximaal 15 jaar.

*Het voorkooprecht wordt opgenomen om aan de gemeente de mogelijkheid te bieden om indien de opportuniteit zich voordoet hier een kwalitatief woonproject te realiseren.*

## Artikel 12. Woongebied – landelijk

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 12.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- wonen

##### Nevenbestemmingen

- voorzieningen op buurtniveau behoudens de vergunde voorzieningen die het buurtniveau overschrijden
  - aan het wonen complementaire voorzieningen
- 

#### 12.2. Inrichting

##### 12.2.1 Algemeen

##### Bebouwde ruimte

###### Bouwlagen

- maximaal twee volwaardige bouwlagen plus dakverdieping

###### Bouwhoogte

- maximale kroonlijsthoogte 7 m
- maximale nokhoogte 12 m

Naast deze maximale bouwhoogtes dient de bouwhoogte afgestemd te worden op de gebouwen in de directe omgeving. In dit kader kan er tevens een grotere maximale bouwhoogte worden toegelaten. Bij de vergunningsaanvraag zal de vergunningverlenende overheid dit aspect beoordelen.

###### Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen maar dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de dakhelling bedraagt maximaal 45°;
- onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons mogen niet meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

*Berging, garage... zijn toegelaten in de ondergrondse verdiepingen.*

#### Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

#### Ondergrondse verdiepingen

Ondergrondse verdiepingen kunnen vergund worden indien de watertoets dit toelaat. In de ondergrondse verdiepingen mogen geen woonfuncties worden ingericht.

### **Onbebouwde ruimte**

#### Parkeren

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden cf. art. 1.3.4. Parkeerruimte wordt voorzien in of onder het gebouw of in de onbebouwde ruimte.

#### Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegestaan indien deze beantwoordt aan de bepalingen uit artikel 1.3.7.

### **12.2.2 Wonen**

- bestaande een- en meergezinswoningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden
- bestaande eengezinswoningen: herbouw en uitbreiding zijn toegelaten
- bestaande meergezinswoningen: herbouw en uitbreiding zijn niet toegelaten
- nieuwe eengezinswoningen kunnen gerealiseerd worden in halfopen en open bebouwing
- nieuwe meergezinswoningen zijn niet toegelaten

### **Bebouwde ruimte**

#### Bouwdiepte

- max. 17 m op gelijkvloers
- max. 12 m op verdiepingen en maximaal 3 m dieper t.o.v. de aangrenzende buur met de kleinste bouwdiepte

### **Onbebouwde ruimte**

#### Achteruitbouwstrook

De onbebouwde ruimte tussen de openbare weg en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.



Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen, opritten en parkeerplaatsen. Een volledig verharde zone is niet toegelaten. De minimale G/T bedraagt er 0,2.

#### Tuinen

De overige onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuin. De G/T bedraagt minimaal 0,7. Terrassen, bergingen, tuinserres, schuilhokken...zijn toegelaten. Vrijstaande bijgebouwen van maximaal 30 m<sup>2</sup> zijn enkel toegelaten indien deze de G/T niet in het gedrang brengen. Bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,5 m.

Constructies zijn enkel toegelaten in de eerste 50 m vanaf de openbare wegnis. Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

### **12.2.3 Nevenbestemmingen**

#### Voorzieningen op buurniveau en aan het wonen complementaire voorzieningen

- kunnen ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping met een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>
- deze functies dienen:
  - verweefbaar te zijn met de woonfunctie
  - geen negatieve invloed uit te oefenen op het mobiliteitsaspect

#### Bestaande, vergunde bedrijvigheid, handelszaken, diensten, kantoren en horeca

- kunnen behouden blijven en verbouwen
- uitbreiding en herbouw is enkel toegelaten indien
  - de nevenbestemming verweefbaar is met de woonfunctie
  - er een vlote verkeersafwikkeling is en voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn
- bij vergunningsaanvraag dient informatief een inrichtingsstudie toegevoegd te worden die de toekomstige ontwikkeling van de site duidelijk schets in woord en beeld en aangeeft hoe wordt voldaan aan de opgelegde randvoorwaarden
- na uitdoving van de bestaande activiteit kunnen nieuwe activiteiten zich ontwikkelen binnen de bestaande bebouwing mits bovenstaande voorwaarden

### **Onbebouwde ruimte**

#### Achteruitbouwstrook

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegnis en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

*De noodzakelijkheid van de verhardingen voor de bedrijfsuitbating dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen, opritten en parkeerplaatsen. Een volledig verharde zone is niet toegelaten. De minimale G/T bedraagt er 0,2.

#### Overige onbebouwde ruimte

De overige onbebouwde ruimte kan worden ingericht met toegangen, opritten en parkeerplaatsen en verhardingen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsuitbating. De nodige verhardingen dienen gerealiseerd te worden in waterdoorlatende materialen, tenzij bij de vergunningsaanvraag kan aangetoond worden dat een niet-waterdoorlatende verharding noodzakelijk is.

De G/T bedraagt minimaal 0,25.

De inrichting van de onbebouwde ruimte dient een maximale inpassing in de omgeving te bewerkstellingen. T.o.v. de achterliggende open ruimten dient de inrichting van die aard te zijn dat er een buffering en/of geleidelijke overgang tot stand komt. T.o.v. woongelegenheden in de omgeving (zijdelingse perceelsgrenzen) dient de inrichting van die aard te zijn dat er wordt ingezet op een aangenaam visueel beeld en een minimalisering van eventuele overlast.

## Artikel 13. Agrarisch gebied met ecologisch belang

Gebiedscategorie: landbouw – agrarisch gebied

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*De functies landbouw en natuurbehoud zijn hier nevengeacht. Beide functies worden behouden zonder elkaar onderling te verdringen.*

*De gemeente zal beheerovereenkomsten afsluiten met de landbouwers om de inrichtings- en beheerbepalingen te verwezenlijken. Hiernaast vormen deze bepalingen een basis om sturend op te treden in het landgebruik in de gemeente.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 13.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- grondgebonden agrarische activiteiten
- natuurbehoud en –ontwikkeling
- landschapszorg

#### 13.2. Inrichting en beheer

##### 13.2.1 Agrarische activiteiten

###### Landbouwexploitatie

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Bij het uitvoeren van de landbouwexploitatie van het gebied dient er rekening gehouden te worden met het gewenste landschapsbeeld en de realisatie van een basisnatuurwaarde over het volledige agrarisch gebied met ecologisch belang. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en intensieve bemesting moet zoveel mogelijk beperkt worden.

###### Constructies

De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn toegelaten:

- schuilhokken met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>
- tijdelijke plastic tunnels
- tijdelijke constructies voor oogstbescherming (met een maximale hoogte van 2,5 m)

Overige constructies en verhardingen en opslag in open lucht zijn niet toegelaten.

*Alle vergunningsaanvragen worden mee beoordeeld op hun bijdrage aan het behoud en de versterking van het landschapspatchwork en de kleine landschapselementen.*

*Perceelsrandbegroeiing kan bestaan uit een combinatie van streekeigen hoogstammig groen, halfhoge heesters, hagen en grassoorten.*

*Alle vergunningsaanvragen worden mee beoordeeld op hun bijdrage tot het natuurbehoud.*

*Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.*

### **13.2.2 Landschap**

Er wordt gestreefd naar de realisatie van een gecompartmenteerd landschap bestaande uit een patchwork van kleinschalige akkers, permanente graslanden, percelen onder natuurlijke ontwikkeling en lijnvormige landschapselementen wordt nagestreefd. Hierbij spelen kleine landschapselementen (opgaande begroeiing langsheen perceelsranden, percelen met boscomplexjes, bomenrijen, hoog- en laagstamboomgaarden, heggen, solitaire bomen...) een belangrijke rol.

Een uitermate belangrijk element in de realisatie van het gewenste landschapsbeeld in het agrarisch gebied met ecologisch belang is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van perceelsrandbegroeiing. Noodzakelijke afsluitingen worden in de mate van het mogelijke gerealiseerd met perceelsrandbegroeiing. Hiernaast wordt het inrichten van perceelsrandbegroeiing waar een afsluiting niet noodzakelijk is nagestreefd

### **13.2.3 Natuur**

Inrichtings- en beheermaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling en de natuurlijke ontwikkeling van de waterlopen zijn toegelaten. Hierbij moeten steeds de technieken van natuurtechnische milieubouw worden toegepast.

De groenelementen moeten in het volledige gebied bestaan uit streekeigen en standplaatsgebonden plantmateriaal.

## Artikel 14. Agrarisch gebied met kleinhandel

Gebiedscategorie: landbouw – agrarisch gebied

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*Onder agrarische activiteiten wordt verstaan het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.*

*In deze zone bevindt zich momenteel Perkoplant. De gemeente wenst ontwikkelingsperspectieven te bieden aan Perkoplant zodat ze niet enkel hun huidige serreteelt kunnen behouden maar hier tevens een beperkte verkoopsactiviteit kunnen aan koppelen. Het is geenszins de bedoeling dat hier een echte handelszaak tot stand kan komen. De handelsactiviteiten dienen steeds gekoppeld te zijn aan de serrekweek en dienen zich te beperken tot handel in planten en aan het kweken van planten gerelateerde producten.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 14.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- agrarische activiteiten
- kleinhandel van planten en aan het kweken van planten gerelateerde producten

#### 14.2. Inrichting

##### 14.2.1 Algemeen

Een maximale bundeling van de bebouwing moet steeds nagestreefd worden en deze moet landschappelijk ingepast worden door middel van:

- gepaste architecturale vormgeving en materialen;
- erfbeplanting;
- groene omkadering.

##### Inrichtingsplan

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten volgende aspecten duidelijk opgenomen te worden:

- de ruimtelijke verantwoording van de constructies en handelingen;
- de exacte organisatie van de verkoopactiviteiten;
- de inplanting, bouwhoogte, architecturale vormgeving van de bebouwing en constructies;
- de circulatie, parkeergelegenheden en ontsluiting;
- verkeersgeneratie.

Deze elementen kunnen bv. verduidelijkt worden a.d.h.v. een inrichtingsplan bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het inrichtingsplan kan bestaan uit een toelichtende nota en het nodige verduidelijkend grafisch materiaal en fotomateriaal.

#### **14.2.2 Agrarische activiteiten**

##### Landbouwexploitatie

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Het dient hier evenwel te gaan om een werkelijk landbouwbedrijf en geen hobbylandbouw.

##### Bebouwing en constructies

Bebouwing in functie van een landbouwbedrijfszetel is toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten (maximaal een bedrijfswoning) bevatten.

De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn tevens toegelaten:

- permanente serres in functie van plantenkweek
- schuilhokken met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>
- tijdelijke plastictunnels
- tijdelijke constructies voor oogstbescherming (met een maximale hoogte van 2,5 m)
- kleinschalige constructies voor energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn

##### Opslag in open lucht

Opslag in open lucht die niet kadert in de landbouwfunctie van het gebied is niet toegelaten. Opslag in open lucht in het kader van de landbouwfunctie moet eveneens beperkt blijven tot noodzakelijke, bedrijfsgebonden opslag en mag geenszins zorgen voor een degradatie van de visuele beleving van het gebied.

*Indien de kweek van planten niet langer aanwezig is op de site dient de verkoopsruimte te verdwijnen.*

*De verkoop in de serres dient te bestaan uit planten die gekweekt worden ter plaatse aangevuld met aangekochte planten i.f.v. vergroting van het assortiment en waaruit het cliënteel een keuze kan maken.*

### **14.2.3 Kleinhandel**

De verkoopsactiviteit dient steeds gekoppeld te zijn aan de eigen kweek van planten.

In functie van kleinhandel van planten en aan het kweken van planten gerelateerde producten kan een verkoopsruimte worden gerealiseerd met een maximale verkoopsoppervlakte van 400 m².

Hiernaast kan tevens verkoop van planten worden georganiseerd in de serres.

## Artikel 15. Agrarisch gebied – zonevreemd bedrijf in waardevol erfgoed

Gebiedscategorie: landbouw – agrarisch gebied

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*Het gebouw is een waardevol industrieel pand, namelijk een voormalige brouwerij. Behoud van het pand wordt voorop gesteld*

*Op termijn wordt uitdoving van de bestaande, vergunde activiteit voorop gesteld.*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 15.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- aanwezig, vergund zonevreemd bedrijf
- wonen

##### Nabestemmingen

- wonen en met het wonen verweefbare activiteiten
- agrarische activiteiten

#### 15.2. Inrichting

##### 15.2.1 Inrichting – waardevol erfgoed

Bij de inrichting van het waardevol erfgoed dient het historisch karakter ervan gevrijwaard te worden. Het uitzicht ervan mag niet structureel veranderen. Dit impliceert minimaal voor de voorgevel en de zijgevel het behoud van gabarit, gevelopbouw en dakprofiel.

##### 15.2.2 Inrichting – hoofdbestemmingen

##### Aanwezig vergund zonevreemd bedrijf

###### Algemeen

De bestaande, vergunde activiteit op de gelijkvloerse verdieping kan behouden blijven. Uitbreiding is evenwel niet toegelaten.

Na stopzetting van de bestaande, vergunde activiteit treedt de nabestemming in werking. Deze stopzetting gaat in vanaf het jaar volgend op het jaar waarin geen jaarrekening werd neergelegd. De bestaande activiteit kan niet worden verkocht of overgelaten.



Parkeren

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden cf. art. 1.3.4.

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is toegestaan indien deze beantwoord aan de bepalingen uit artikel 1.3.7.

Achteruitbouwstrook

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegenis en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen, opritten en parkeerplaatsen en dienen te worden gerealiseerd in waterdoorlatende materialen. Een volledig verharde zone is niet toegelaten. De minimale G/T bedraagt 0,1.

Overige onbebouwde ruimte

De overige onbebouwde ruimte kan worden ingericht met toegangen, opritten en parkeerplaatsen en verhardingen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsuitbating. De nodige verhardingen dienen gerealiseerd te worden in waterdoorlatende materialen, tenzij bij de vergunningsaanvraag kan aangetoond worden dat een niet-waterdoorlatende verharding noodzakelijk is.

De minimale G/T bedraagt 0,2.

De inrichting van de onbebouwde ruimte dient een maximale inpassing in de omgeving te bewerkstellingen. T.o.v. de achterliggende open ruimten dient de inrichting van die aard te zijn dat er een buffering en/of geleidelijke overgang tot stand komt.

**Wonen**

Er kunnen maximaal 4 woonegelegenheden worden ingericht.

**15.2.3 Inrichting – nabestemmingen****Wonen en met het wonen verweefbare activiteiten**Invulling met wonen

Er kunnen maximaal 5 woonegelegenheden in het waardevol industrieel pand worden ingericht.

*De noodzakelijkheid van de verhardingen voor de bedrijfsuitbating dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

*Om het behoud van het waardevol erfgoed te stimuleren wordt een gepaste invulling van het grootschalig gebouw voorop gesteld.*

*Bij vergunningsaanvraag dient er een grondig onderzoek naar de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling te worden gevoegd om dit te onderbouwen.*

#### Invulling met wonen en met het wonen verweefbare activiteiten

Op de gelijkvloerse verdieping kunnen kantoren en diensten worden ingericht op voorwaarde dat ze:

- geen sterk verkeersgenererend karakter kennen;
- de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschrijden.

Op de overige verdiepingen kunnen er maximaal 4 woongelegenheden worden ingericht.

#### Achteruitbouwstrook

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegenis en de voorgevel van het hoofdgebouw dient zodanig ingericht te worden dat ze bijdraagt tot een kwalitatief en samenhangend straatbeeld.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen, opritten en parkeerplaatsen. Een volledig verharde zone is niet toegelaten. De minimale G/T bedraagt er 0,2.

#### Tuinen

De eerste 50 m van de overige onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuin. Het dieper gelegen deel dient een invulling als agrarisch gebied te krijgen.

De G/T bedraagt minimaal 0,7. Terrassen, bergingen, tuinserres, schuilhokken...zijn toegelaten. Vrijstaande bijgebouwen van maximaal 30 m<sup>2</sup> zijn enkel toegelaten indien deze de G/T niet in het gedrang brengen. Bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,5 m.

Constructies zijn enkel toegelaten in de eerste 50 m vanaf de openbare wegenis. Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

### **Agrarische activiteiten**

#### Landbouwexploitatie

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Het dient hier evenwel te gaan om een werkelijk landbouwbedrijf en geen hobbylandbouw.

#### Bebouwing en constructies

Bebouwing in functie van een landbouwbedrijfszetel is toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten (maximaal een bedrijfswoning) bevatten.

De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn tevens toegelaten:

- permanente serres in functie van plantenweek
- schuilhokken met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>
- tijdelijke plastictunnels
- tijdelijke constructies voor oogstbescherming (met een maximale hoogte van 2,5 m)
- kleinschalige constructies voor energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn

Opslag in open lucht

Opslag in open lucht die niet kadert in de landbouwfunctie van het gebied is niet toegelaten. Opslag in open lucht in het kader van de landbouwfunctie moet eveneens beperkt blijven tot noodzakelijke, bedrijfsgebonden opslag en mag geenszins zorgen voor een degradatie van de visuele beleving van het gebied.

## Artikel 16. Groene inrichting (overdruk)

Gebiedscategorie: idem onderliggende bestemming

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---

*Een bestemming in overdruk impliceert dat bovenop de bepalingen vanuit de onderliggende bestemming een aantal bijkomende bepalingen van toepassing zijn. Indien er tegenstrijdigheden zijn, heeft de bepaling vanuit de overdruk voorrang.*

---

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 16.1. Bestemming

Groene inrichting is een bestemming in overdruk.

In deze zone dient speciale aandacht te gaan naar een groene en ecologische inrichting van de sites.

#### 16.2. Inrichting

In deze zone dient speciale aandacht te gaan naar een groene en ecologische inrichting van de sites met het oog op:

- het creëren van een groene beleving vanop de Assesteenweg;
- het vergroten van de ecologische waarden.

Bij de inrichtingsstudie (cf. art. 8 en art. 9) dient in dit kader bijkomende informatie geleverd te worden over de wijze waarop de bepalingen vanuit deze overdruk worden meegenomen bij de inrichting van de site.

Volgende aspecten dienen minimaal meegenomen te worden:

- 1 hoogstam per 30 m<sup>2</sup> in de achteruitbouwstrook;
- gebruik van streekeigen en standplaatsgebonden plantensoorten bij de groenaanleg;
- de G/T van de onderliggende bestemming wordt verhoogd met 0,1.

## Artikel 17. Groene verbinding (overdruk en indicatief)

Gebiedscategorie: idem onderliggende bestemming

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

---

*Een bestemming in overdruk impliceert dat bovenop de bepalingen vanuit de onderliggende bestemming een aantal bijkomende bepalingen van toepassing zijn. Indien er tegenstrijdigheden zijn, heeft de bepaling vanuit de overdruk voorrang.*

*Een indicatieve aanduiding impliceert dat de groene verbinding niet exact op de locatie zoals opgenomen in het grafisch plan dient gerealiseerd te worden.*

---

### VERORDENENDE BEPALINGEN

---

#### 17.1. Bestemming

Groene verbinding is een bestemming in overdruk en is indicatief weergegeven op het grafisch plan.

In deze zone dient speciale aandacht te gaan naar de realisatie van een groene verbinding.

---

#### 17.2. Inrichting

In deze zone dient:

- een groene en ecologische verbinding gerealiseerd te worden;
- een groene beleving vanop de Assesteenweg gecreëerd te worden;
- gebruik gemaakt te worden van streekeigen en standplaatsgebonden plantensoorten bij de groenaanleg.

Bij de inrichtingsstudie (cf. art. 8) dient in dit kader bijkomende informatie geleverd te worden over de wijze waarop de bepalingen vanuit deze overdruk worden meegenomen bij de inrichting van de site.

## Artikel 18. Zone voor waterlopen en oeverstroken

Gebiedscategorie: reservaat en natuur

### TOELICHTENDE BEPALINGEN

*Met 'technieken van natuur-technische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het*

### VERORDENENDE BEPALINGEN

#### 18.1. Bestemming

##### Hoofdbestemmingen

- behoud en ontwikkeling van natuurlijke habitats afgestemd op de omgevingskarakteristieken
- waterberging
- natuurlijke ontwikkeling van de waterloop en zijn oevers

##### Nevenbestemmingen

- zacht recreatief medegebruik
- extensieve landbouw in het kader van natuurbehoud

#### 18.2. Inrichting en beheer

##### Constructies

Constructies en verhardingen zijn hier niet toegelaten.

Bestaande gebouwen kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Uitbreidingen dienen gerealiseerd te worden buiten de zone voor waterlopen en oeverstroken.

Bij herbouw dienen constructies en verhardingen zodanig geherlokaliseerd te worden dat aanwezige constructies en verhardingen in deze zone verdwijnen.

Er dient tevens voldaan te worden aan art. 1.2.4.

##### Natuurlijke ontwikkeling

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen om de overstromings- en erosieproblematiek te bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuur-technische milieubouw worden toegepast. Mogelijkheden zijn:

- kleinschalige infrastructuurmaatregelen;

*beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.*

- inrichten van overstromingszones;
- inrichten van een bufferbekken;
- aanleg kleine landschapselementen;
- verbreding oeverzones.

De groenelementen moeten bestaan uit streekeigen en standplaats gebonden plantmateriaal.

## Artikel 19. Ondergrondse waterloop (overdruk en indicatief)

Gebiedscategorie: idem onderliggende bestemming

### *TOELICHTENDE BEPALINGEN*

---

### *VERORDENENDE BEPALINGEN*

---

#### **19.1. Bestemming**

De ondergrondse bypass tussen de Keurebeek en de Steenvoordebeek is opgenomen op het grafisch plan als overdruk en indicatief.

---

#### **19.2. Inrichting**

Alle werken, handelingen en wijzigingen in deze zone dienen rekening te houden met deze ondergrondse waterloop.