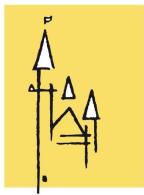


STAD AALST



DENDEREND

---

Bijzonder Plan van Aanleg

---

# “EREMBODEGEM-CENTRUM”

---

## *Voorschriften*

Datum : januari 2003

---

*Ontwerpers : Noël De Wolf & Rik Rousseau  
Dienst Ruimtelijke Ordening Stad Aalst*

## **A. Algemene voorschriften**

- A1 De werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften zijn verboden. De bestaande vergunde toestand (bebouwing en/of activiteit) die niet overeenstemt met de bestemmings- en/of bebouwingsvoorschriften mag in stand gehouden worden. Verbouwingswerken zonder volumevermeerdering zijn toegelaten. Bij gehele of gedeeltelijke wederopbouw dient het betreffende gedeelte wel in overeenstemming gebracht met de voorschriften van dit plan.
- A2 De rooilijn is aangeduid volgens de zonegrens van zone 22 'openbare weg'.
- A3 Alle constructies op te richten langsheen nieuwe openbare wegenis kunnen er slechts toegelaten worden nadat de nieuwe openbare wegenis voldoende aangelegd en uitgerust is.
- A4 Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen kunnen in elke 'bebouwbare' bestemmingszone gerealiseerd worden voor zover ze verenigbaar zijn met de algemene bestemming van de betrokken zone. Deze voorzieningen dienen te voldoen aan de technische voorschriften van de betrokken zone.
- A5 Het oprichten van reclame is onderhevig aan de vigerende wetgeving en/of verordening inzake reclame.
- A6 Het lozen van afval- en regenwater dient te voldoen aan de vigerende wetgeving en/of verordening inzake lozing van afval- en hemelwater.

## **B. Bijzondere voorschriften**

- B1 Alle zijkavelgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht op de bouwlijn worden voorzien.
- B2 Bij aaneengesloten en halfopen bebouwing dienen de delen van de scheidingsmuren binnen het toegelaten gabariet waar niet tegenaan wordt gebouwd, te worden afgewerkt met duurzame materialen die de waterdichtheid van de scheidsmuren verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving.
- B3 De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.
- B4 Bij gebruik van hellende daken zijn de vlakken minimum 30° en maximum 50° t.o.v. het horizontaal vlak. Beperkte accenten in de daken welke plaatselijk afwijken van deze opgelegde hellingsgraad kunnen gelegd worden (vb. koepels in boogvormen, piramidevormen, enz). De architecturale vorm van de accenten dient stedenbouwkundig verantwoord te zijn en te passen in het straatbeeld.

## C. Zonevoorschriften

C1. Van toepassing op op zone 1 = gesloten bebouwing,  
zone 2 = gesloten en/of gekoppelde bebouwing,  
zone 3 = gekoppelde of open bebouwing

C1.1 De maximale zonebezetting is 100 %, rekening houdend met de in de zonevoorschriften eventuele opgelegde bouwvrije zijdelingse stroken.

C1.2 Het aantal bouwlagen en dakvorm zoals aangeduid op plan.

C1.3 Materialen:

Voor gevels en daken zijn geen helle tinten toegestaan.

Voor gevels zijn geen betonelementen zoals zichtbare snelbouwstenen en geen plaatmateriaal (over meer dan 1/3 van het geveloppervlak) toegelaten.

C1.4 Voor een halfopen bebouwing of kopgebouw kan een schilddak worden toegestaan.

C1.5 Uitbouwen bij woningen

1) Op de verdieping is een uitbouw van 0,60 m toegelaten tot maximum 0,60 m van de rechter en linker uiterste hoek van de voorgevel.

2) Boven de vlakken van hellende daken zijn op 1/3 van de lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,50 m hoog, de afstand tussen de constructie-eenheden onderling en tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1,00 m.

3) Dakterrassen in de dakhelling zijn toegestaan over de gehele dakbreedte met een minimum afstand van 0,60 m t.o.v. de aanpalenden en een maximum hoogte van 1/2 van de hoogte van het dakvlak.

De afsluiting van het terras heeft een maximale hoogte van 1,20 m boven de kroonlijst en dient op één van navolgende wijzen te worden gerealiseerd :

a) de afsluiting kan voorzien worden in het verlengde van de voor- of achtergevel en dient te worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in combinatie met de materialen van de voor- of achtergevel,

b) de afsluiting kan voorzien worden op minimum 1 m afstand van de voor- of achtergevel waarbij de kroonlijst over de gehele dakbreedte doorloopt. De afsluiting dient te worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

C1.6 1) In alle zones voor wonen zijn naast de woonfunctie tevens aan wonen verwante voorzieningen toegestaan zoals handel (detailhandel, winkels voor dagelijkse aankopen), dienstverlening (diensten, horeca en kantoren) en kleine bedrijven voor zover deze aanverwante functies verenigbaar zijn met de

onmiddellijke omgeving en om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

- 2) Per handelszaak dient minimum 1 woongelegenheden voorzien te worden.
- 3) Meergezinswoningen zijn toegestaan.

C1.7 Afritten in open lucht naar ondergrondse garages zijn verboden.

C2. Van toepassing op zone 1 = gesloten bebouwing  
zone 2 = gesloten en/of gekoppelde bebouwing

C2.1 De minimum kavelbreedte bedraagt 6 m behoudens anders voorkomend ingevolge bestaande toestand.

C2.2 Garages in het hoofdgebouw zijn niet toegestaan bij bebouwing met twee bouwlagen en met een kavelbreedte kleiner dan 7 meter.

C2.3 De kopgebouwen van een gesloten huizenrij dienen als een volwaardige 3-gevelwoning te worden afgewerkt.

C2.4 Bij overgang van bouwhoogtes in dezelfde huizenrij dienen de delen van de zijgevels waartegen niet aangebouwd wordt afgewerkt met dezelfde materialen als de voorgevel.

C2.5 De dakhelling van de eerst opgerichte constructie is bindend voor de later te bouwen constructies, tenzij het plan anders vermeldt.

C2.6 De minimum bouwdiepte bedraagt 9 m, zowel op gelijkvloers als op verdieping.  
De maximum bouwdiepte is voorgesteld op het plan.

C3. Zone 2 : gesloten en/of gekoppelde bebouwing

C3.1 De gebouwen dienen op één van de navolgende mogelijkheden aan elkaar gekoppeld te worden :

- 1) door gesloten bebouwing. Indien het gaat over de vervanging van een huidige gekoppelde woning is een schriftelijk akkoord van de aanpalende buur (halfopen bebouwing) verplicht,
- 2) door koppeling van de garages tussen 2 woningen. Hierbij dient de voorliggende oprijstrook van minimum 2,25 m (= de minimale breedte van een oprijstrook voor garages) als bouwvrije zijdelingse strook, waarin een volledig bouwverbod geldt. Enkel verharding van de oprit is toegestaan. De gekoppelde garages hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3 m, dakvorm vrij , maar de gekoppelde garages krijgen dezelfde dakhelling en nokhoogte.

3) door koppeling van de 2 woningen door bebouwing, onderdeel van de woning, al dan niet met integratie van een garage. Hierbij dient de voorliggende oprijstrook van minimum 2,25 m (= de minimale breedte van een oprijstrook voor garages) als bouwvrije zijdelingse strook, waarin een volledig bouwverbod geldt. De bebouwing in de koppelingszone heeft éénzelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte.

C3.2 De elektriciteitscabine in de Avaanstraat, gelegen in deze zone, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- op te trekken in zichtbaar metselwerk,
- maximum kroonlijsthoogte van 3 m en dakvorm vrij.

#### C4. Zone 3 : gekoppelde of open bebouwing

C4.1 De minimum kavelbreedte voor open bebouwing bedraagt 15 m met een minimale gevelbreedte van 9 m; voor gekoppelde bebouwing is de minimum kavelbreedte 10 m met een minimale gevelbreedte van 7 m.

C4.2 De maximum bouwdiepte op gelijkvloers is aangeduid op het plan; op verdiep is de maximum bouwdiepte 12 meter (doorschietend achterste dakvlak is toegestaan).

C4.3 Bouwvrije zijdelingse strook: minimum 3 meter.

C4.4 Bij het oprichten en/of herbouwen van gekoppelde bebouwing dienen de gebouwen zodanig opgericht dat het geheel er qua volume als een volwaardige open bebouwing uit ziet. Minimaal dienen dakhelling en kroonlijsthoogte dezelfde te zijn.

#### C5. Zone 4 : zone voor specifieke hoekoplossing

C5.1 De maximale zonebezetting is 100%.

C5.2 In deze zone zijn er 2 mogelijkheden :

- 1) de bebouwing maakt deel uit van een project waarbij er een verbinding via de gebouwen bestaat tussen de straten die het project omgeven d.w.z. :
  - a) project tussen de Kerkstraat en Kaardeveldweg
  - b) project tussen de Vredestraat en ZwalmkouterDe voorschriften van de aansluitende zone 1 zijn voor de gehele zone van toepassing, inclusief het aantal bouwlagen, wel rekening houdende met de vigerende wetgeving inzake lichten en zichten.
- 2) Indien projectbouw niet wordt toegepast dient mogelijkheid 2 te worden aangewend nl. traditionele afbouw langs het openbaar domein : zone hoofdgebouwen met achterbouw. Toepassing van de voorschriften van zone 1 (= gesloten bebouwing) en zone 6 (= achterbouwen).

C5.3 Afritten naar ondergrondse garages in open lucht zijn verboden.

#### C6. Zone 5 : achterbouw

C6.1 Kan voor 100 % worden bebouwd.

C6.2 De kroonlijsthoogte is maximaal 4 m.  
Dakvorm vrij. Maximale nokhoogte 6 meter.

C6.3 Er dient gebouwd te worden tot op de perceelsgrens of op minimaal 2 meter van de perceelsgrens.

C6.4 In de zone voor achterbouw gelegen tussen de Denderstraat en Weggevoerdenstraat dient bij nieuwbouw of bij een volledige verbouwing van de achterbouw een grasdak en/of terras te worden voorzien op deze achterbouw. De zijkavelgrenzen en achterkavelgrens dienen te worden afgeschermd door een schutting in levende en/of natuurlijke materialen. De totale hoogte van het scherm bedraagt 1,80 m met speciale aandacht voor de privacy, lichten en zichten volgens de vigerende wetgeving.'

C6.5 Terrassen op de achterbouwen (met een max. kroonlijsthoogte van 3m) zijn toegestaan. De aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dient te gebeuren met een uitgebreide dossiersamenstelling (architect verplicht).

Een terras met maximale diepte van 4 m is toegelaten, de overige dakoppervlakte dient te worden voorzien als niet-betreedbaar oppervlak, bij voorkeur aangelegd met groen. De zijkavelgrenzen van het terras dienen te worden afgeschermd d.m.v. een scheidingswand uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw en met een totale hoogte van 1,80 m. Bijkomende constructies bovenop de achterbouw zijn niet toegestaan. Rechtstreekse toegangen vanaf de achterbouw naar de tuin zijn niet toegelaten, met uitzondering van een trap die in de achterbouw ingewerkt is.

#### C7. Zone 6 : autostandplaatsen

C7.1 Kan voor 100 % bebouwd worden.

C7.2 De garages dienen te worden opgericht in zichtbaar metselwerk.

C7.3 Kroonlijsthoogte van 3 m, dakvorm plat dak of lessenaarsdak (maximale dakhelling 20° en maximale nokhoogte 5 meter).

Bij aaneengesloten garages dienen de daken dezelfde helling te hebben.

Uitzondering : in de zone gelegen aan de Dorpsstraat kunnen de gebouwen tevens dienst doen als niet-hinderlijke berg- en werkplaats, een kroonlijsthoogte van 4 m is hier toegestaan, dakvorm vrij en maximale nokhoogte 7m.

C7.4 De garages gelegen in het binnengebied Kerkstraat-Termurenlaan-Kaardeveldweg dienen enkel en alleen te worden ontsloten via de reeds bestaande doorgang aan de Kerkstraat op het perceel sectie B nr. 322 x, Ontsluiting via de Termurenlaan en Kaardeveldweg is ten allen tijde verboden.

C7.5 Afritten naar ondergrondse garages zijn verboden.

#### C8. Zone 7: niet-hinderlijke berg- en werkplaatsen

C8.1 Zone gelegen aan de Gaston De Schepperstraat :  
Deze kan voor 80% bebouwd worden, de overige 20% is voorzien voor verharding in combinatie met groenaanleg. Het gebouw moet ingepast zijn in de woonomgeving naar materiaalgebruik en geveltypologie, de kroonlijsthoogte is maximaal 7 m, dakvorm is vrij en de maximale nokhoogte is 11 meter. In deze zone kan ook een parkeergarage ingericht worden.

C8.2 Zone gelegen aan de Termurenlaan :  
De bestaande gebouwen kunnen in stand gehouden worden en moeten ingepast zijn in de woonomgeving naar materiaalgebruik. Bij het verdwijnen van de gebouwen – met uitzondering van heirkraft - gaat de bestemming over in zone 14 'tuinen, koeren en binnenplaatsen', met langsheen de zone voor 'gesloten bebouwing' aan de Termurenlaan een strook van 6 meter diepte die een bestemming zone 5 'achterbouw' krijgt. Vanaf dan dient men te voldoen aan desbetreffende voorschriften.

#### C9. Zone 8 : openbaar nut

C9.1 Kan voor 70% bebouwd worden. De overige 30 % is bestemd voor een combinatie van verharding en groenvoorziening.  
Uitzondering : de zone gelegen aan het station kan voor 100 % bebouwd worden.

C9.2 De maximale kroonlijsthoogte van de gebouwen gelegen in openbaar nut is verschillend per locatie :

- 1) Voor de gebouwen in de Gaston De Schepperstraat en aan het Camiel Walgraefplein (station) bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 7 m;
- 2) Voor de zones van de stedelijke school langs de Dorpstraat en de pastorie met parochiezaal langs de Termurenlaan bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 10 m.
- 3) Voor de zone van de kerk komt de bestaande hoogte en het bestaande volume terug in aanmerking voor heropbouw in functie van een gebouw voor de eredienst;

C9.3 De dakvorm van de gebouwen is vrij.



C9.4 Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur; per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal.

C9.5 Iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in deze zone dient vergezeld te zijn van een groenplan.

C10. Zone 9A: handel, horeca en indoorrecreatie (niet hinderlijk inzake lawaai), grootschalige detailhandel, kantoren en wonen.

C10.1 Grootschalige detailhandels zijn enkel toegelaten met een maximale netto-verkoopsoppervlakte per vestiging van 1000 m<sup>2</sup>.

C10.2 De zone kan voor 80% bebouwd worden, de overige 20% is bestemd voor verharding en begroening.

C10.3 Bij nieuwbouw of verbouwingen is de maximale kroonlijsthoogte 10 m, dakvorm vrij en maximale nokhoogte is 15 m.

Per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal.

Bij aparte concepten in deze zone dienen dakvormen, geveltypologie en materiaalgebruik in harmonie te zijn met elkaar.

Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, waarbij speciale aandacht gegeven wordt aan het creëren van volwaardige gevels zowel aan de straatzijde als aan de kant van de Dender.

C10.4 Iedere bouwaanvraag dient vergezeld te zijn van een verkeers- en parkeernota en een groenplan.

C11.Zone 9B Private en openbare dienstverlening, kantoren en wonen.

C11.1. De zone kan voor maximum 50 % van de oppervlakte bebouwd worden, de overige ruimte is bestemd voor verharding en groenaanleg (bestaand parkkarakter bewaren).

C11.2. Bij nieuwbouw is de maximale kroonlijsthoogte 10 meter; de dakvorm is vrij en de maximale totale hoogte is 15 meter.

C11.3. Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur; speciale aandacht dient geschonken te worden aan het creëren van aantrekkelijke gevels zowel naar de straatzijde als naar de Dender. Per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming, zowel qua kleur als volume, met andere gebouwengroepen in dezelfde zone wordt nagestreefd.

C11.4 Iedere bouwaanvraag dient vergezeld te zijn van een groenplan.

C11.5 Elke inplanting dient op de eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te voorzien. Per 50 m<sup>2</sup> bruto kantooroppervlakte wordt max. 1 parkeerplaats voorzien.

#### C12. Zone 10 : dienstverlening, niet-hinderlijke bedrijvigheid en wonen

C12.1 Maximum 50 % van de bebouwbare oppervlakte kan ingevuld worden met dienstverleningsactiviteiten (kantoren, labo's, call-center, vergaderzalen, e.d.)  
Geen grootwinkelbedrijven toegestaan.

C12.2 Maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte kan gebruikt te worden voor niet-hinderlijke bedrijvigheid, opslag- en distributieruimte.

C12.3 Binnen deze twee hogergenoemde hoofdbestemmingen kan 'wonen' als nevenbestemming maximaal 10 % van de vloeroppervlakte in beslag nemen.

C12.4. Naast deze hoofd en nevenfuncties kunnen steeds hulpruimten voorzien worden als technische ruimten, personeelsrefter, e.d.

C12.5 De zone kan voor 70% bebouwd worden, de overige 30% is bestemd voor verharding in combinatie met groenvoorziening. Langsheen de Denderoever moet een bouwvrije zone van minimaal 3.25m breedte gerespecteerd worden.

C12.6 De maximale kroonlijsthoogte bij verbouwing of nieuwbouw is 11 m met uitzondering van de schoorsteen. Deze dient bewaard te worden als industrieel erfgoed en stedenbouwkundige landmark voor de omgeving.

C12.7 Het architectonisch karakter van de gebouwen dient zodanig te worden opgevat dat het visuele aspect van het industrieel erfgoed behouden blijft als onderdeel van de industriële Denderas doorheen Aalst, dit kan o.a. door gebruik van sheddaken, rode baksteen, enz.  
Speciale aandacht dient besteed aan het creëren van aantrekkelijke gevels naar de Dender toe.

C12.8 Het bedrijf dient op de eigen terreinen voldoende parkeergelegenheid te voorzien. Per 50 m<sup>2</sup> bruto kantooroppervlakte wordt max. 1 parkeerplaats voorzien.

C12.9 Iedere bouwaanvraag dient vergezeld te zijn van een groenplan.

#### C 13 Zone 11 : 'Projectzone voor ééngezinswoningen'

C13.1 Een bebouwingsdichtheid van 15 tot 20 woningen per ha wordt nagestreefd;

- C13.2 De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij en de maximale nokhoogte is 11 meter;
- C13.3 Een samenhangende ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de gehele projectzone moet steeds deel uitmaken van het dossier van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning;
- C13.4 In het project dient een publieke pleinruimte voorzien te worden met een minimum-oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup>. Hierin zijn géén straten en stegen inbegrepen. Minimaal 50 % van deze publieke pleinruimte moet een groene inrichting krijgen, gericht op spelen en recreëren voor jong en oud; Op deze centrale pleinruimte dienen minimaal 15 en maximaal 20 parkeerplaatsen voorzien te worden, los van de nodige parkeervoorzieningen voor de bewoners, gericht op bezoekers en buurtbewoners;
- C13.5 De hoofdtoegang gebeurt via de Wilgstraat; de openbare voetwegverbinding tussen Wilgstraat en Avaanstraat dient behouden te worden, eventueel met een gewijzigd tracé. Aansluiting met de private voetweg (zone 21) voor langzaam verkeer moet voorzien worden als verbinding met de Gaston De Schepperstraat.
- C13.6 De bestaande bebouwing kan tot de realisatie van het woonproject als 'bergplaats-garage' dienstig zijn; enkel verbouwingswerken zonder volumevermeerdering zijn toegelaten.

#### C14. Zone 12 : Gemengd regionaal bedrijventerrein

- C14.1 Het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' is bestemd voor bedrijven van regionaal belang. Er worden geen bijkomende nieuwe Seveso-bedrijven toegelaten.  
Kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van de individuele bedrijven zijn toegelaten. De toonzalen mogen maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.  
De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5000m<sup>2</sup>.  
Uitzondering hierop is toegestaan voor perceelsdelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.
- C14.2 Maximale terreinbezetting van 70 %, overige 30 % dient voor verharding in combinatie met groen.
- C14.3 Verbouwings- of instandhoudingswerken zijn binnen het huidige volume toegestaan.  
Bij nieuw- of herbouw dient speciale aandacht geschonken te worden aan de esthetica van het gebouw ten aanzien van de omliggende bewoning, spoorlijn Gent-Brussel, E40/A10 autosnelweg, natuurgebied en de Dendervallei. De dakvorm is vrij.

C14.4 Elke gevestigde bedrijvigheid in deze zone dient parkeergelegenheid te voorzien. Gestreefd dient te worden naar gegroepeerde parkeervoorzieningen met éénvormig materiaalgebruik en groenvoorzieningen.

C14.5 Per gevestigde bedrijvigheid in deze zone kan op de eigen terreinen 1 bewakings- of bedrijfswoning worden opgericht, geïntegreerd in de hoofdgebouwen.

C14.6 Elke bouwaanvraag dient vergezeld te zijn van een groenplan.

### C15. Zone 13 : voortuinstrook

Onderscheid tussen :

- voortuinen bij woningen en zone 9B
- voortuinen bij bedrijventerreinen

C15.1 voortuinen bij woningen en bij de zone 9B

- 1) De nodige verharding voor op- en afritten van garages en de bereikbaarheid van de woning of gebouw kunnen voorzien worden met maximale verharding van 50 % van de zoneoppervlakte. De resterende oppervlakte dient volledig begroend te worden.
- 2) De afsluitingen op de rooilijn en tussen de zijkavelgrenzen van de voortuinstrook dienen te worden uitgevoerd met een inheemse levende haag eventueel in combinatie met draad-of hekwerk, de maximum hoogte is 1 m (voor zone 9B kan de hoogte van de afsluiting max. 2 m )

C15 .2 voortuinen bij het gemengd regionaal bedrijventerrein (zone 12)

- 1) Deze voortuinen dienen als groenscherm t.o.v. de omgeving.
- 2) Maximaal 20% van deze zone kan verhard worden voor de bereikbaarheid van het achterliggend terrein (in- en uitritten) en in die mate dat de maximale breedte van de verharding 10 m bedraagt. De tussenliggende ruimten tussen de verhardingen worden steeds volledig begroend met inheems groen.
- 3) Om een laaneffect te bekomen dienen langsheen de Dokter Carlierlaan en de Zwalmkouter inheemse bomenrij(en) te worden aangeplant en dit over de ganse lengte van de voortuinstrook waar groenaanleg dient voorzien te worden.
- 4) Een groenplan voor het ganse terrein vormt een verplicht onderdeel van elke bouwaanvraag.

#### C16. Zone 14 : tuinen, koeren, binnenplaatsen

C16.1 In deze zone kunnen garages, carports, serres, tuinhuisjes, constructies eigen aan een tuin (vb. speeltuigen voor kinderen, openluchtzwembaden, enz.) worden opgericht.

C16.2 Kroonlijsthoogte: maximaal 3 meter; nokhoogte maximaal 5 meter.

C16.3 T.o.v. de zijkavelgrens en achterkavelgrens dienen deze constructies te worden opgericht :

- 1) ofwel op de perceelsgrens (mits akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel, eventueel via een gezamenlijk ontwerp)
- 2) of op een minimum afstand van 2 m van de perceelsgrens.

C16.4 De maximale oppervlakte van alle constructies samen bedraagt 20% van de zoneoppervlakte per perceel met een maximum van 50 m<sup>2</sup> gebouwen.

C16.5 Serres en tuinhuisjes dienen te worden opgericht op minimaal 5 m t.o.v. de zone van de hoofd- en achtergebouwen.

C16.6 Garages en carports kunnen worden opgericht, onmiddellijk aansluitend bij de zone van de hoofd- en achtergebouwen of reeds vertrekkende vanuit die zones, hierbij wel rekening houdend met de voorschriften van die zone. Zij dienen dan te worden uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of een combinatie van materialen van hoofdgebouw met natuurlijke materialen.

Uitzondering : carports kunnen volledig worden opgericht in natuurlijke materialen.

C16.7 Verhardingen zijn toegestaan en worden uitgevoerd in harmonie met de ganse tuinoppervlakte.

C16.8 De eventuele afsluitingen van de zijkavelgrenzen en achterkavelgrenzen dienen te gebeuren op volgende wijze :

- 1) op de zijperceelsgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke gevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3 m achter de toegelaten bouwdiepte met een maximum hoogte van 2m.
- 2) de resterende zijperceelsgrens en de achterkavelgrens : afsluitingen in streekeigen levend groen (geen naaldhout) en/of paaltjes met vlechtdraad, hek-en/of draadafsluitingen in volwaardige esthetische materialen, een betonplaat van maximum 0,50 m hoog is toegelaten.

#### C17. Zone 15 : groene buffer met bouwverbod

C17.1 In deze zone geldt een bouwverbod en de zone dient voor 100% begroend te worden.

C17.2 Minimum 50% van de zone-oppervlakte dient voorzien te worden van opgaand groen (inheemse hoogstammige bomen, vermengd met struiken).

C17.3 De afsluitingen t.o.v. de aanpalende percelen waartegen niet is aangebouwd kan d.m.v. paaltjes met vlechtdraad in combinatie met streekeigen levend groen of paaltjes met vlechtdraad, betonplaat van maximum 0,50 m hoog.

#### C18. Zone 16 : natuurgebied

C18.1 Enkel constructies ( schuilplaats, uitkijktoren,..) en handelingen in het kader van het beheer van het natuurgebied zijn toegelaten.

C18.2 Doorheen het ganse natuurgebied zijn wandelpaden en vlonders toegestaan, zodanig gelegen en uitgevoerd, dat zij de natuurlijke fauna en flora minimaal schaden.

C18.3 Iedere bouwaanvraag dient ter advies voorgelegd aan de organisatie die het natuurgebied beheert.

#### C19. Zone 17 : parkgebied

C19.1 Parkgebied tussen Dender en Termurenlaan.

- 1) De zone-oppervlakte dient voor minimum 85% begroend te worden. Maximaal 15 % van de zone-oppervlakte kan verhard worden.
- 2) Constructies in natuurlijke materialen kunnen worden opgericht in functie van parkactiviteiten, met een maximum van 20 m<sup>2</sup> per constructie, kroonlijsthoogte maximaal 3 m, dakvorm vrij.
- 3) Geen verharding i.f.v. parkeren mogelijk.
- 4) Werken in functie van de openstelling van de tuin kunnen pas na 'formeel overleg' met de Afdeling Rohm - dienst Monumenten en Landschappen.

C19.2 Parkgebied aan het Camiel Walgraefplein

- 1) Dit parkgebied kan voor 50 % verhard worden, de overige 50% dient volledig begroend te worden.
- 2) Werken en handelingen zijn toegestaan die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing, gebruik en/of aanleg van het park.
- 3) Een constructie met luifel van maximum 20 m<sup>2</sup> kan opgericht worden in esthetische materialen met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m. Dakvorm vrij.
- 4) Een beperkt aantal parkeerplaatsen met maximale terreinbezetting van 10% van de totaal te verharden oppervlakte is toegestaan.

#### C20. Zone 18: Groenzone voor ecologische oeverinrichting

C20.1 Langsheen de Denderoever kunnen per eigendomsperceel over max. 50% van de oeverlengte aanlegsteigers, terrassen, vlonders, enz. opgericht worden in natuurlijke en/of esthetisch verantwoorde, duurzame materialen.

Voor het bouwen van constructies op de waterweg is steeds voorafgaandelijk vergunning vereist van de afdeling Bovenschelde.

C20.2 Wandelpaden kunnen in waterdoorlatende materialen over de ganse overlengte aangelegd worden.

De aan te brengen infrastructuur moet steeds gekoppeld zijn aan een ecologische oeverinrichting van de rest van de oever.

Uitzondering:

De groenzone, gelegen in de noordelijke hoek van zone 10 kan een stedelijker karakter krijgen. Men kan er naast de hogergenoemde wandel- en oeverinfrastructuur bijkomend over maximum 50% van de zoneoppervlakte waterdoorlatende verharding voorzien.

### C21. Zone 19 : Groene parking

C21.1 80% van de zone-oppervlakte kan verhard worden voor aanleg van parkeerplaatsen en op- en afritten, de overige 20 % dient volledig begroend te worden. Gebruik van waterdoorlatende verhardingen is verplicht.

C21.2 Een groene parking dient zo ontworpen te worden dat visueel het beeld van een parkeerruimte onder een groen bomendak ontstaat.

C21.3 Groene parking tussen Kaardeveldweg en Termurenlaan.

In deze zone dient een doorlevende inheemse haag aangeplant te worden over de gehele lengte van die delen die aanpalen aan de tuinen. De breedte van het plantvak is minimaal 1 m. De resterende oppervlakte kan volledig verhard worden.

Ontsluiting van garages die opgericht zijn in de aansluitende tuinstrook via deze parking is verboden.

Ontsluiting van de parking moet worden gerealiseerd via ondertunneling van de Kaardeveldweg (minimaal 3 m breedte) in aansluiting met de 'Groene parking' aan het station.

### C22. Zone 20 : openbare voetwegen

C22.1 Deze voetwegen dienen met een comfortabele bestrating voor het langzaam verkeer en waar mogelijk met eventuele begroening te worden aangelegd.

C22.2 Deze zone, gelegen tussen de Termurenlaan en spoorweg, heeft een breedte van 3 m waarin een doorlevende inheemse haag dient aangeplant te worden over de gehele lengte van de aanpalende tuinen in een plantvak van 1 m breed. De resterende oppervlakte van de zone kan volledig verhard worden. Ontsluiting van garages via deze voetweg is verboden.

### C23. Zone 21: private voetweg

De voetweg dient met een comfortabele bestrating voor langzaam verkeer en waar mogelijk met eventuele begroening te worden aangelegd.

In de strook voor hoofdgebouwen langs de Gaston De Schepperstraat kan de voetweg overbouwd worden.

C24. Zone 22 : openbare weg

Aanleg van aangepaste bestrating en groenaanleg.

C25. Zone 23 : private wegenis

Aanleg van aangepaste bestrating en groenaanleg.

C26. Zone 24 : bevaarbare waterloop

C26.1 In deze zone is de wetgeving op de bevaarbare waterlopen van kracht.

C26.2 Voor het oprichten van constructies op de waterweg is steeds vergunning vereist van de Afdeling Bovenschelde.

C.26.3 Voor het uitvoeren van instandhoudingswerken aan de Denderoever moet steeds voorafgaandelijk toelating gevraagd worden aan de afdeling Bovenschelde.

C27. Zone 25 : zone voor spoorweg

C27.1 In deze zone kunnen ondertunnelingen voorzien worden voor voetgangers en fietsers. Het betreft o.a. een degelijke voetgangers- en fietserstunnel tussen de Termurenlaan en Kapellekensbaan. Deze dient zodanig te worden ingericht dat vlot fietsers- en voetgangersverkeer via een helling mogelijk is, degelijk verlicht en opengewerkt zodanig dat de veiligheid voor de gebruikers optimaal is. De minimale bruikbare breedte van de tunnel is 3 m met een minimale vrije hoogte van 2,50 m.

C27.2 In deze zone kunnen ondertunnelingen voorzien worden voor fauna en flora. Deze dienen volledig gescheiden te worden van de voetgangers- en fietserstunnels en zodanig ingericht dat publieke toegankelijkheid is uitgesloten.

C28. Zone 26 : bouwvrije zone langs E40

In deze zone is de wetgeving op de autosnelwegen van kracht.