

## 7. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 12a Vrijputstraat (goedgekeurd 12/09/2000), voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor wonen
  - zone voor wonen en bedrijfsactiviteiten
  - zone voor garages en bergingen
  - zone voor horeca
  - zone voor ambachtelijke bedrijven en stapelplaatsen
  - zone voor openbare wegenis
  - zone voor plein
  - zone voor parking
  - zone voor garageweg
  - zone voor opritten
  - zone voor private tuinen
  - zone voor groenscherm
  - zone voor achteruitbouw
  - zone voor rij hoogstammige bomen
  - zone met wisselbestemming
  - projectzone
- De volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - VK0077.4/2006.13
  - VK00236/1982.4

- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
  - woongebied

## 8. RUIMTEBALANS

NR	BESTEMMING BPA	BESTEMMING RUP	OPP (M <sup>2</sup> )
1	bedrijvigheid	wonen	791

## 10. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b></p>	
<p><b>0.1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
<p><b>0.2. Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b></p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
<p><b>0.3. Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</b></p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p>

**0.4. Integraal waterbeheer en waterhuishouding**

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.

Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.

**0.5. Parkeren**

- Bij eengezinswoningen dient minimum 1,5 parkeerplaats per wooneenheid te worden voorzien op privaat (individueel of collectief) terrein.
- Bij meergezinswoongebouwen dient minimum 1,5 parkeerplaats per wooneenheid te worden voorzien op privaat (collectief) terrein. Bij meergezinswoongebouwen dient het parkeren voor de bewoners opgevangen te worden in ondergrondse parkeervoorzieningen. Het parkeren voor bezoekers kan bovengronds opgevangen worden, maar dient collectief te worden voorzien op een manier die de parkeercapaciteit op publiek domein niet vermindert.
- Voor niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op 'eigen terrein' aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Voor handelszaken geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> netto-handelsoppervlakte. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen (appartementen) is het belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw of ondergrondse parking... Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven. Daarbij mag de inplanting van de collectieve parkeerhaven op privaat terrein de parkeerplaatsen langs de openbare weg niet hypothekeren.

'Eigen terrein' betekent een perceel waar er parkeren kan op ingericht worden. Dit kan ook een aanpalend perceel zijn: de nabijheid van het parkeren is hierbij van belang. 'Eigen terrein' sluit in elk geval uit dat het parkeren van de niet-woonfuncties het openbaar domein belast.

Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.

**0.6. Groen**

Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.

**0.7. Inrichtingsstudie**

Bij de vergunningsaanvraag voor een woonproject dat betrekking heeft op 3 of meer woonegelegenheden dient een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag te worden gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- het efficiënt ruimtegebruik;
- de privacy en bezonning;
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving;
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren;
- de inpassing van groene en/of publieke ruimte in het project.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Bij de vergunningsaanvraag voor een woonproject ter hoogte van overdruk 6 (zie "6. overdruk: behoud handel" op pag. 63) moet steeds een inrichtingsstudie gevoegd te worden, ongeacht het aantal woonegelegenheden. Deze inrichtingsstudie moet bovenstaande elementen omvatten, en moet eveneens aangeven hoe het project zich verhoudt tot de westelijk gelegen percelen.

Een ontwikkeling ter hoogte van de huidige handelszaak moet steeds een inrichtingsstudie voorleggen, waarin eveneens de relatie tot het westelijk gelegen gebied (onbebouwd binnengebied, gelegen net buiten het plangebied) verduidelijkt wordt.

1. ZONE VOOR WONEN	
<p><b>1.1.</b> De zone is bestemd voor wonen. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten. De nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. De nevenfuncties worden beperkt tot maximum 250m<sup>2</sup> per eenheid. De nevenfuncties worden beperkt tot de gelijkvloerse verdieping. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkling worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>	<p>Hoofdcategorie: wonen Subcategorie: woongebied</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf... Kleinschalige kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p>
<p><b>1.2. Woningtypologie</b> Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing</li> <li>• gestapelde eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> <li>• meergezinswoongebouwen</li> </ul> <p>Vrijstaande eengezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>Per project dienen minstens 10% v an de gerealiseerde wooneenheden te bestaan uit eengezinswoningen.</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte. Binnen deze zone wordt gestreefd naar een gezonde mix van verschillende woningtypes. Een project is een samenhangend ruimtelijk geheel van ontwikkelingen binnen dezelfde bestemmingszone (al dan niet binnen dezelfde eigendom of binnen dezelfde vergunningsaanvraag) waarin 3 of meer wooneenheden gerealiseerd worden.</p>

**1.3. Bouwvoorschriften**

Aantal bouwlagen:

- Hoofdvolumes: maximum 3 bouwlagen.
- Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.

Hierin kan enkel afgeweken worden binnen de overdrukken 'extra bouwlagen' (zie "4. overdruk: extra bouwlagen" op pag. 61) of 'hoekbebouwing' (zie "5. overdruk: hoekbebouwing" op pag. 62).

De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.

Een plat dak is verplicht.

De bouwdiepte van het hoofdvolume is beperkt tot maximum 16 m.

Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages...

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.

**1.4. Terreinbezetting**

Maximum bebouwingspercentage per project: 30%.

Voor het bebouwingspercentage wordt alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de verharding noch volledig ondergrondse constructies.

Maximum verhardingspercentage per project: 35%.

Voor het verhardingspercentage wordt alle verharding in rekening gebracht (waterdoorlatende en niet-waterdoorlatende verharding), maar niet de bovengrondse bebouwing.

Minimum groenpercentage per project: 35%.

Voor het groenpercentage wordt alle niet-bebouwde en niet-verharde ruimte in rekening gebracht.

Het bebouwings-, verhardings- en groenpercentage wordt berekend per project. Een project is een samenhangend ruimtelijk geheel van ontwikkelingen binnen dezelfde bestemmingszone (al dan niet binnen hetzelfde eigendom of binnen dezelfde vergunningsaanvraag) waarin 3 of meer wooneenheden gerealiseerd worden.

Bij de berekening van het bebouwingspercentage telt bijvoorbeeld een ondergrondse parkeergarage niet mee.

Een ondergrondse parkeergarage telt mee als verharding.

<p><b>1.5. Levendige plint</b> Bebouwing langs de Harelbekestraat moet voorzien in een levendige plint.</p>	<p>Levendige plint: De gelijkvloerse bouwlaag mag geen blinde gevels omvatten en moet voorzien in levendige functies; zijnde wonen (leefruimtes, foyer, circulatieruimte, ...) of nevenfuncties zoals toegelaten in deze zone. Parkeren (zowel stallen van auto's als van fietsen) of bergruimte worden niet beschouwd als zijnde levendige functies.</p>
<p><b>2. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES</b></p>	<p>Hoofdcategorie: wonen Subcategorie: woongebied</p>
<p><b>2.1.</b> De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel. De nevenfuncties worden beperkt tot 100m<sup>2</sup> per perceel. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanpakking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...  Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf... Kleinschalige kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p>
<p><b>2.2. Woningtypologie</b> Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> </ul>	

**2.3. Bouwvoorschriften**

Aantal bouwlagen:

- Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.
- Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.

De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.

De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12 m.

Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt 8 m.

Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.

**2.4. Vrije zijtuinstroken**

Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.


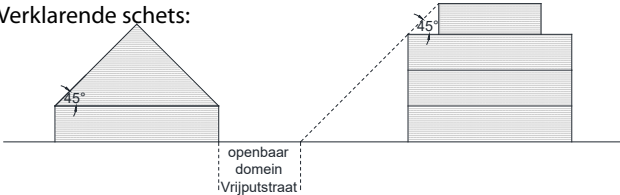
Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.


In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van 3 m achter de voorgevelbouwlijn gebouwd. Deze carport wordt tevens op minimum 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.

Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.



<p><b>3. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b></p>	<p>Hoofdcategorie: lijninfrastructuur</p>
<p><b>3.1.</b> Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>
<p><b>3.2.</b> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.</p>	

<p><b>4. OVERDRUK: EXTRA BOUWLAGEN</b></p>	
<p><b>4.1.</b> Binnen het gebied, aangeduid door overdruk 4A, zijn 2 bijkomende bouwlagen toegelaten over een totale oppervlakte van maximum 600m<sup>2</sup>.</p>	<p>De maximale oppervlakte van 600m<sup>2</sup> kan verdeeld worden over 1 óf 2 bijkomende bouwlagen (bvb. 2 bijkomende bouwlagen van elk 300m<sup>2</sup>).</p>
<p><b>4.2.</b> Binnen het gebied, aangeduid door overdruk 4B, is 1 bijkomende bouwlaag toegelaten over een totale oppervlakte van maximum 300m<sup>2</sup>. Er dient volgens de 45°-regel afgebouwd te worden naar de zonegrens met de zone voor openbaar domein ter hoogte van de Vrijputstraat.</p>	<p>Verklarende schets:</p> 

<p><b>5. OVERDRUK: HOEKBEBOUWING</b></p>	
<p><b>5.1.</b> Ter hoogte van deze overdruk geldt geen minimum aandeel ééngezinswoningen, zoals vastgelegd in de onderliggende zone voor wonen (zie "1.2." op pag. 58).</p>	
<p><b>5.2.</b> Ten opzichte van de aanpalende percelen moet een afbouw voorzien worden van het aantal bouwlagen. Er dient op een kwalitatieve manier aangesloten te worden op deze aanpalende percelen.</p>	
<p><b>5.3.</b> Binnen het gebied, aangeduid door deze overdruk, is een bebouwingspercentage van 100% toegelaten.</p>	

6. OVERDRUK: BEHOUD HANDEL	
<p><b>6.1.</b> De bestaande handelszaak ter hoogte van deze overdruk kan behouden blijven. Zijn binnen het bestaande volume toegelaten: diensten, kleinhandel en/of kantoren als hoofdfunctie. Stockage bij kleinhandel is eveneens toegelaten.</p>	
<p><b>6.2.</b> Alle instandhoudingswerken, ook structurele, aan de gebouwen zijn toegelaten. Daarnaast zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verbouwen binnen het bestaande volume</li> <li>• herbouwen</li> <li>• beperkte uitbreiding van de bebouwing tot een maximum bebouwingspercentage van 70%. De bijkomende bebouwing kan enkel gebruikt worden ten behoeve van opslag en stockage, maar niet ten behoeve van uitbreiding van de netto verkoopsoppervlakte.</li> <li>• het aanleggen en onderhouden van een parking</li> </ul>	
<p><b>6.3. Parkeren</b> De handelszaak is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van de handelszaak, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Minimum aantal parkeerplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte</li> </ul> <p>De handelszaak wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot de handelszaak.</p>	<p>Bij het inschatten van het nodige aantal parkeerplaatsen moet niet alleen rekening gehouden worden met het aantal werknemers, maar ook met mogelijke bezoekers, leveringen door derden, ... en met de mogelijke groei van de zaak.</p>
<p><b>6.4. Bouwvoorschriften</b> Ten opzichte van de perceelsgrenzen dient een vrije zijstrook van 4m onbebouwd te blijven.</p> <p>De bouwhoogte is beperkt tot max. 4m.</p>	

**6.5. Groenscherm**

Ten opzichte van de aanpalende tuinen dient een groenscherm aangelegd te worden. Het groenscherm dient minstens 1,8m hoog te zijn.

Het groenscherm moet aangeplant worden ten laatste in het plantseizoen volgend op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het herbouwen of uitbreiden van de bebouwing of het aanleggen van parking, zoals bedoeld in de voorschriften van deze overdruk.

**7. OVERDRUK: BEHOUD BOOM**

**7.1.** De bestaande monumentale boom wordt met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. Deze monumentale boom moet behouden blijven.



**7.2. Bouwverbod**




Binnen een straal van 7 m rond de overdruk geldt een bouwverbod.

Binnen een straal van 7 m rond de overdruk geldt dat verhardingen enkel mogen worden aangelegd indien ze waterdoorlatend zijn én indien hierdoor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende monumentale boom niet wordt aangetast.

**8. OVERDRUK: OPENBAAR DOMEIN (INDICATIEF)**

**8.1.** De aslijn geeft symbolisch aan waar het openbaar domein van de Hoogstraat moet worden aangelegd om de aansluiting tussen de Hoogstraat en de Harelbekestraat te realiseren. De aslijn kan verschoven worden over een afstand van maximum 10 m.

<p><b>8.2.</b> Ter hoogte van de aslijn dient ten behoeve van de aanleg van de aansluiting een niet-bebouwde strook van minimum 15 m breed in acht te worden genomen. Deze strook is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze strook zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	
<p><b>8.3.</b> De aansluiting tussen de Hoogstraat en de Harelbekestraat is publiek. De aansluiting tussen de Hoogstraat en de Harelbekestraat omvat minimum de nodige infrastructuur voor voetgangers, fietsers, bussen en autoverkeer. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de aansluiting, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.</p>	<p>Voorbeeld inrichting wegenis:</p> 
<p><b>9. OVERDRUK: ONTSLUITING AANGELANDEN (INDICATIEF)</b> </p>	
<p><b>9.1.</b> De aslijn geeft symbolisch aan waar een ontsluiting moet worden aangelegd om de aangelanden toegang te geven tot hun perceel. De pijlen leggen het begin- of eindpunt van deze ontsluiting vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p>	<p>Deze overdruk moet verzekeren dat de aangelanden minstens toegang krijgen tot de Vrijputstraat of de Hoogstraat. Een ontsluiting die de verbinding maakt tussen beide straten is evenwel niet verplicht.</p>
<p><b>9.2.</b> De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p>	
<p><b>9.3.</b> De verbinding is minimaal 4 m breed. De vrije hoogte bedraagt minimaal 4 m.</p>	
<p><b>9.4.</b> De aanleg van de verbinding is in overeenstemming met de omgeving en met zijn functie als ontsluiting voor aangelanden. Doorgaand verkeer wordt niet toegestaan.</p>	

10. OVERDRUK: VERBOD OP INDIVIDUELE ERFTOEGANGEN 	
<p>10.1. Vanaf de openbare wegen, waarlangs deze overdruk is aangeduid, mogen geen individuele erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer (opritten) tot de aanpalende zones worden aangelegd.</p>	
11. OVERDRUK: UITERSTE BOUWLIJN 	
<p>11.1. De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet achter deze uiterste bouwlijn worden geplaatst. De strook gelegen tussen deze uiterste bouwlijn en de rooilijn dient vrij te blijven van bebouwing. Eventuele bestaande bebouwing, gelegen in deze strook, dient gesloopt te worden alvorens overgegaan kan worden tot de bouw van een nieuwbouwwolume ter hoogte van deze uiterste bouwlijn.</p>	
12. OVERDRUK: GROENE DOORSTEEK 	
<p>12.1. De overdruk geeft symbolisch aan waar een groene doorsteek moet worden aangelegd.</p>	
<p>12.2. De overdruk is indicatief. Begin- en eindpunt van de overdruk liggen vast, maar het tracé ertussen kan verschoven worden.</p>	<p>Het eindpunt van het tracé van de groene doorsteek takt aan op het openbaar domein van de Hoogstraat. Aangezien deze overdruk eveneens indicatief is (zie "8. overdruk: openbaar domein (indicatief)" op pag. 64), kan het eindpunt van de groene doorsteek nog verschuiven. Het principe, nl. dat de groene doorsteek aantakt op het openbaar domein van de Hoogstraat, moet echter behouden blijven.</p>
<p>12.3. De doorsteek heeft een breedte van min. 12m breed. Gekoppeld aan deze doorsteek wordt een aaneengesloten groene ruimte voorzien met een oppervlakte van min. 1500m<sup>2</sup>. Deze groene ruimte omvat ook de monumentale boom, eveneens met een overdruk aangeduid op het verordenend plan. (zie "7. overdruk: behoud boom" op pag. 64)</p>	
<p>12.4. De doorsteek en de hieraan gekoppelde groene ruimte hebben een openbaar karakter en zijn steeds toegankelijk.</p>	