

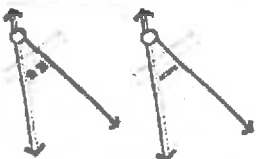




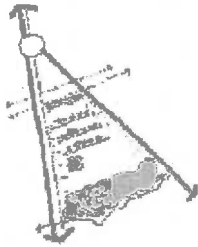

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief		
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
<p><b>Algemene bepalingen</b> Deze zone wordt aangeduid als een zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Deze zone is voorbehouden aan functies die gebaat zijn bij de goede bereikbaarheid en de goede ligging binnen het KSG Bilzen.</p> <p>Verskillende ontwikkelingsscenario's zijn mogelijk binnen deze zone:</p> <p>Scenario 1: Grootchalige kleinhandelszone met 1 handelaar Binnen de zone kan één grote hypermarkt toegelaten worden.</p> <p>Scenario 2: Grootchalige kleinhandelszone met verschillende handelaars Binnen de zone kunnen verschillende grootchalige kleinhandelszaken en bedrijven toegelaten worden.</p> <p>Scenario 3: Stedelijke functies Naast grootchalige kleinhandelactiviteiten op stedelijk niveau en bedrijvigheid kunnen hier ook andere stedelijke functies, zoals bij voorbeeld een brandweerkazerne of de gemeentelijke werkplaatsen, toegelaten worden. Nieuwe functies mogen echter niet kernverzwakkend werken.</p> <p>Een ontwikkelingsscenario als een combinatie van scenario 2 en 3 kan ook toegelaten worden.</p>	<p>Zone voor gemengde stedelijke activiteiten</p> <p>Grootchalige kleinhandelszaak</p> <p>Verskillende grootchalige kleinhandelszaken</p> <p>Stedelijke functies</p>	<p><b>Artikel 3.1: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling</b></p> <p><b>GSA</b></p> <p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Het gebied is bestemd als zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Binnen volgende ontwikkelingsscenario's zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <p><u>Ofwel</u></p> <p><del>OPTIE 1: NVT</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een grootchalige kleinhandelzaak, waarbij de bestemming een maximale bruto vloeroppervlakte heeft van 12.000m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><u>Ofwel</u></p> <p>OPTIE 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grootchalige kleinhandel zoals bouwmaterialen, tuin- en landbouwbenodigheden, garages,... met volgende kenmerken: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinhandelsbedrijven die moeilijk verweefbaar zijn in het binnenstedelijke winkelapparaat;</li> <li>▪ kleinhandelsbedrijven die complementair zijn met het binnenstedelijke kleinhandelsapparaat;</li> <li>▪ kleinhandel van kleinstedelijk niveau, d.w.z. kleinhandel met een bruto vloeroppervlakte van de bestemming van minimum 1.000m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- groothandel;</li> <li>- bedrijven met een van volgende hoofdactiviteiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;</li> <li>▪ verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;</li> <li>▪ dienstverlening aan bedrijven.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Ofwel</u></p> <p>OPTIE 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- openbare en private nutsvoorzieningen en diensten</li> <li>- gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> <p>Een combinatie van optie 2 en 3 is mogelijk.</p>


Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief		
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
<p>De landbouwactiviteiten kunnen behouden blijven tot de effectieve ontwikkeling van een perceel. Nieuwe gebouwen en constructies kunnen niet toegelaten worden. In het plangebied zijn twee zonevreemde woningen gelegen. Beide woningen dateren van voor het gewestplan en zijn m.a.w. vergund geacht. De woonfunctie is echter niet verenigbaar met de toekomstige invulling van het plangebied als zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Het is dan ook wenselijk dat beide woningen verdwijnen en opgenomen worden in het ontgelingsplan.</p>	<p>Overgangsbepalingen landbouw</p>	<p>Ondergeschikt zijn steeds volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nevenfaciliteiten behorend bij het handelsbedrijf, zoals laad- en loskades, opslagruimten, kantoren, nutsvoorzieningen, personeelsruimten zijn eveneens toegelaten.</li> <li>- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling</li> <li>- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;</li> <li>- een beperkte oppervlakte voor kantoren en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten gekoppeld aan de productie- of handelsactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;</li> </ul> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- autonome woningen;</li> <li>- autonome kantoren;</li> <li>- horeca;</li> <li>- agrarische productie;</li> <li>- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie);</li> <li>- Seveso-bedrijven</li> </ul> <p>Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de aanwezige landbouwvoering, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies</li> <li>- de invloed op de omgeving voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid</li> </ul> <p>Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen is toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de</p>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief		
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
<p>De ontsluiting van het gebied wordt gericht op de N700 – E313. De architecturale vormgeving van het publieke domein moet zodanig opgevat worden dat doorgaand verkeer via de Droogbroekstraat ontmoedigd wordt.</p> 	<p>Ontsluiting gericht naar N700 – E313</p>	<p>randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten.</p> <p>De ontsluiting van de volledige zone is gericht naar de N700 – E313 en kan niet gebeuren via de woonstraat Vrankrijk (Hoeselt).</p>
<p>Op het terrein wordt duurzaam ruimtegebruik samen met een transparantie vanaf de aangrenzende E313 en N700 nagestreefd. Een max. bebouwingpercentage wordt opgelegd. Maximaal 70% van de totale zonering kan bebouwd worden. Dit komt overeen met een min. begroeningspercentage van 30% voor de totale zonering. Dit betekent dat 30% van de totale oppervlakte van de zone niet bebouwd worden. Hierin zitten o.m. begrepen openbaar domein, alle publiek toegankelijke terreinen, landschappelijke inkleiding, groeninfrastructuur, lijninfrastructuren, infiltratiebekkens, wadi's...</p>	<p>Max. bebouwings%</p>	<p>Het bebouwingspercentage voor de volledige zone bedraagt maximaal 65%.</p>
<p>Op het terrein wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd door meerlagig te bouwen. Algemeen wordt in de zone een bebouwingsstructuur met 2 tot 4 bouwlagen nagestreefd. Omwille van de strategische ligging van het gebied ten midden van de hoger gelegen E313 en N700 wordt een architecturaal een kwalitatieve uitstraling nagestreefd.</p>	<p>Toegelaten bouwlagen</p>	<p>Minimaal 60% van de bebouwde oppervlakte moet minimaal 2 bouwlagen hoog zijn. Hierbij zijn stapelruimte over twee verdiepingen zonder tussenvloer, begrepen.</p>
<p>De dakvorm kan vrij gekozen worden, maar worden ingericht als groendak of i.f.v. waterbuffering, energieproductie of parkeren.</p>	<p>Vrije dakvorm Verplicht groendak</p>	<p>De dakvorm is vrij. Groendaken zijn verplicht op de hoofdgebouwen. Hiervan kan enkel afgeweken worden indien het dak wordt ingericht in functie van <u>parkeren</u>, energieproductie of waterbuffering.</p>
<p>De afvoer van het regenwater en de verminderde infiltratie door het verharde oppervlak is een belangrijk element bij de beoordeling van aanvragen. Er wordt verwezen naar de geldende gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen, en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Vlaamse Regering 01/01/2004). Op het terrein mag er geen rechtstreekse afwatering naar de Demer gerealiseerd worden. Zie hoger ook artikel 0.3.</p>	<p>Maximaal waterbergend vermogen.</p>	<p>Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied maximaal behouden blijven. Verhardingen worden beperkt en maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd. De nodige ruimte moet voorzien worden voor waterinfiltratie en/of -berging.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</b> De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten. Bij het aanvraagdossier wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document, waarbinnen de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, dichtheid, ontsluiting, parkeren, gebruik van de zichtlocatie, duurzaam ruimtegebruik, ...</p>	<p>Opmaak van een inrichtingsstudie</p>	<p>Bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan 1 ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.</p>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief		
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
<p>De inrichtingsstudie duidt tevens aan hoe het ontwerp ingepast wordt in de gewenste kwalitatieve inrichting van het gebied zoals opgenomen in de visie, doelstellingen en concepten in de toelichtingsnota die vooraf gaat aan deze stedenbouwkundige voorschriften. Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning, een bouwvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie zal voor advies voorgelegd worden aan de GECORO.</p> <p>Volgende elementen komen aan bod in de inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een eerste belangrijk principe bij de inrichting van de zone is het zuinig ruimtegebruik. Compact en intensief bouwen wordt gestimuleerd. Het is wenselijk dat gebouwen zoveel mogelijk geschakeld worden en dat er gebruik gemaakt wordt van verschillende bouwlagen. Zo kunnen gebouwen met twee of zelfs drie gevels aan elkaar gekoppeld worden. Daarbij kan het gaan om zowel zijdelingse als ruggelings schakeling. Daarnaast kunnen er ook meerdere bedrijven gekoppeld worden in één zelfde gebouw. Meerlagige gebouwen, die het volledige perceel innemen, genieten de voorkeur.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ingesloten ligging tussen E313 - N700 - spoorlijn maken de site tot een strategische zichtlocatie binnen het KSG. De site moet een sterke visuele uitstraling krijgen door een sterke architecturale en landschappelijke inrichting. Bij de inplanting van gebouwen kan gebruik gemaakt worden van deze strategische ligging. Omwille van de hogere ligging van de N700 en de E313 ter hoogte van het bedrijventerrein zijn hoge(re) gebouwen noodzakelijk om de zichtlocatie ten volle te benutten. Naast kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en vormgeving van de gebouwen kan bij voorbeeld ook een centraal plein dat zich over de beide zijden van Eikaart uitstrekt en waarin de weg geïntegreerd ligt, de kwalitatieve architecturale uitstraling positief beïnvloeden. Laad- en loszones worden aan de achterzijde van de gebouwen gesitueerd en gebufferd naar de omgeving.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>- zichtlocatie met sterke architecturale en landschappelijke inrichting</li> <li>- kwalitatieve aanleg plangebied en architectuur</li> </ul>	<p>Volgende elementen zijn belangrijk aspecten binnen de inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig ruimtegebruik. Het bouwen in meerdere lagen en het maximaal groeperen van de gebouwen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en een sterke architecturale vormgeving van de bedrijfsgebouwen;</li> <li>- alle (bedrijfs)gebouwen worden uitgevoerd in duurzame en esthetische materialen (gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen blijven wel mogelijk).</li> <li>- De architecturale vormgeving wordt toegelicht d.m.v. een volumestudie. Bij gekoppelde bedrijfsgebouwen zullen de geschakelde volumes als één architecturaal geheel beschouwd worden, m.a.w. het materiaalgebruik, de bouwhoogtes, de totaalarchitectuur zal beoordeeld worden op de harmonieuze vormgeving van het geheel.</li> </ul>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief		
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
<p>- Noordoost-zuidwest georiënteerde groenassen (zie ook art. 3.3) structureren het globale plangebied landschappelijk. Daarnaast zal de buiteninrichting van elk bedrijfsperceel een minimale groene inrichting moeten krijgen, die de landschappelijke inkleiding versterkt. Dit kan gebeuren in de voortuinzone, de presentatiezone of langsheen de perceelsgrens. De bedoeling is dat per bedrijf minstens één noordoost-zuidwest georiënteerde groene structuurlijn geïntegreerd wordt, waardoor de interne groenassen benadrukt worden.</p>  <p>- De impact op de mobiliteit. De impact op het mobiliteitsgebeuren dient functiegericht benaderd te worden.</p> <p>- Er moeten voldoende parkeerplaatsen voorzien worden in functie van de aanwezige activiteiten. Bij meerdere bedrijven wordt gestreefd worden naar gedeelde parkeerruimte. In plaats van een parkeerruimte rondom de gebouwen kunnen ook gegroepeerde ondergrondse parkeerruimten of dakparkings worden voorzien.</p> <p><u>Voorbeelden van parkeercijfers:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grootschalige detailhandel: min. 4,5 en max. 6,5 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlakte).</li> <li>▪ Arbeidsextensieve/Bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel...): min. 0,5 en max. 0,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo (Bron: CROW, Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering).</li> </ul>	<p>- op elk bedrijfsperceel groen</p> <p>- impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid</p> <p>- voldoende en gedeelde parkeerplaatsen</p>	<p>- de groenvoorzieningen op elk bedrijfsperceel.</p> <p>- de impact van de geplande activiteit op de aanliggende wegenstructuur i.f.v. mobiliteit, verkeersgeneratie, -veiligheid en -leefbaarheid;</p> <p>- het parkeergebeuren: een onderbouwing van het parkeergebeuren. In functie van de activiteiten die worden uitgeoefend in het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten worden voldoende parkeervoorzieningen voorzien binnen dit gebied. Het aantal parkeerplaatsen staat in verhouding tot de personeelsbezetting en het aantal bezoekers. Bij meerdere bedrijven wordt het parkeren gegroepeerd georganiseerd of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw. Per bedrijf kunnen dan maximaal 5 parkeerplaatsen aansluitend op het bedrijfsgebouw voorzien worden.</p>
<p>De activiteiten in deze zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling moeten voldoende afstand houden tot de aangrenzende spoorweginfrastructuur. Langsheen de spoorlijn wordt een strook van 10 meter vrijgehouden van bebouwing.</p> <p>Gebouwen worden met hun achterzijde naar het spoor gericht. Laad en losactiviteiten situeren zich bij voorkeur aan de spoorwegzijde. De bouwvrije zone kan ingericht worden als een weg en functioneren in het kader van laad- en losactiviteiten van de aanwezige activiteiten en eventueel als circulatiesas voor de hulpdiensten.</p> <p>De niet verharde oppervlakten worden beplant.</p>	<p>Bouwvrije zone</p> <p>Bepplanten</p>	<p><b>Artikel 3.2 Bouwvrije zone</b></p>  <p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Deze zone is bestemd als bouwvrije zone. De aanleg van wegen en nutsvoorzieningen is wel toegelaten in deze zone.</p> <p>Het storten of stapelen van afvalstoffen, grondstoffen en/of niet afgewerkte producten is verboden in deze zone.</p> <p>De niet verharde oppervlakten in deze zone worden beplant. Bij voorkeur met streekeigen en inheemse soorten. De beplanting mag de relatie tussen het spoor of de E314 en desbetreffende bedrijven niet hypothekeren, ook niet de exploitatie van de spoorweg of E314.</p>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief		
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
<p>Omwille van de hogere ligging van de omliggende lijninfrastructuren E313 en N700 heeft de site een goede zichtbaarheid en kan de uitstraling van het plangebied ook de uitstraling van het kleinstedelijk gebied Bilzen versterken. Zowel een sterke architecturale vormgeving als een kwalitatieve landschappelijke inrichting geven aan het plangebied een sterke visuele uitstraling. Noordoost-zuidwest georiënteerde groenassen</p> <p>De noordoost-zuidwest oriëntatie van de Demervallei wordt doorgetrokken in een groene beplantingsstructuur voor het plangebied. De realisatie van groenassen benadrukken de transparantie van het gebied en de visuele zichtbaarheid vanaf E313 en N700.</p> <p>Op het terrein wordt elke 50 meter een groenas van hoogstammige bomen gerealiseerd. Deze as is indicatief en kan m.a.w. nog schuiven binnen de noden en wensen van de effectieve ontwikkeling van het gebied. Indien groenassen in die mate verschoven worden, dat er twee assen (deels) samenvallen, dan zal dit gecompenseerd moeten worden door een bredere groenas te realiseren.</p> 	<p>Structurerend groen</p> <p>2 samenvallende assen = 2 bomenrijen</p>	<p><b>Artikel 3.3 Structurerend groen (indicatief)</b></p>  <p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé waar voor het ontwikkelen van structurerende groenassen.</p> <p>De grafische aanduiding is enkel indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving (<math>\pm 25</math> meter) het ontwikkelen van een hoogstammige bomenrij verplicht is. Indien het verschuiven van de indicatieve assen leidt tot het samenvallen van twee structurerende groenassen, dienen twee hoogstammige bomenrijen aangeplant te worden.</p> <p>Het structurerend groen dient te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dient beeldbepalend te zijn</li> <li>- dient het terrein te structureren in compartimenten en de transparantie tussen N700 en E313 te benadrukken;</li> <li>- dient qua opbouw en structuur in overeenstemming te zijn met een transparante houtkant opgebouwd uit enkel hoogstam.</li> <li>- dient bij voorkeur inheemse en streekeigen soorten te zijn</li> <li>- Het plantvak (de plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van die aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt en bedraagt minimaal 150/150 cm..</li> </ul> <p>De volgende beperkende maatregelen worden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 2.00 m gemeten vanuit de boomstammen;</li> <li>▪ binnen een straal van 1.00 m rond de boomstam mogen enkel waterdoorlatende verhardingsmaterialen gebruikt worden;</li> <li>▪ op alle bouwaanvragen moet de structurerende groenas met zijn juiste plaats vermeld worden;</li> <li>▪ in elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden.</li> </ul> <p>Flankerende maatregelen ter bescherming van de bomenrijen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht.</p>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Elkaart		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief		
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
		<p>Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomenrijen mogen het verder leven van desbetreffende beplanting niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie;</li> <li>▪ tijdens bouwwerkzaamheden moet de structurerende groenas binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming;</li> <li>▪ binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradingen in de lucht worden aangebracht;</li> <li>▪ bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen;</li> <li>▪ binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren;</li> <li>▪ ondoordachte snoelingen mogen niet worden uitgevoerd.</li> </ul>
<p>De taluds van de E313 en de N700 worden beplant.</p> <p>De beplanting mag echter niet leiden tot het verminderen van de zichtrelatie tussen de E313 en de N700.</p> <p>T.o.v. de E313 en N700 moet een bouwvrije zone gerespecteerd worden. De breedte van de bufferzone is afgestemd op de bouwvrije zone van het openbaar domein.</p> <p>Uiteraard is het niet wenselijk dat binnen deze zone dan nog gebouwen of constructies opgericht worden die in functie van de bedrijvigheid zouden staan. Verhardingen kunnen wel toegelaten worden in deze zone.</p> <p>De Demervallei is een belangrijk foerageergebied van de das. Om het aantal dodelijke verkeersslachtoffers op de aangrenzende wegen te beperken kan het bij voorbeeld wenselijk zijn afrasteringen langsheen deze wegen te plaatsen. In overleg met het Agentschap Wegen en Verkeer en</p>	<p>Aanleg van een permanente buffer.</p> <p>Visuele relatie</p> <p>Breedte buffer</p> <p>Geen bebouwing toelaten.</p> <p>Beschermende maatregelen voor leefgebied van de das</p>	<p><b>Artikel 3.4 Buffer (In overdruk)</b></p>  <p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een buffer in functie van het verankeren van de taluds alsook de landschappelijke inpassing ervan bij voorkeur met streekeigen en inheemse soorten.</p> <p>De visuele zichtrelatie tussen N700 en E313 dient te allen tijde gevrijwaard te blijven.</p> <p>De breedte van de buffer is af te lezen op het grafisch plan.</p> <p>Binnen deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden.</p> <p>Alle werken, handelingen en constructies in het kader van de bescherming van het habitat van de das en van de biodiversiteit zijn vergunbaar.</p>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		
Informatief		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
<p>het Agentschap Natuur en Bos kunnen hiertoe de nodige initiatieven genomen worden.</p> <p>Langsheen de E313 (A13) is er volgens het KB van 4 juni 1958 een vrije strook van 30 meter ten opzichte van het nuttig domein van de autosnelweg, over het algemeen gelegen op 30 + 1 meter ten opzichte van de bovenkant van de talud van de gracht. In deze zone mogen geen constructies, noch verhardingen, noch reliëfwijzigingen worden aangelegd.</p>	Vrije strook t.a.v. autosnelweg	