

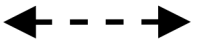




Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aan de Schelde wordt een watergebonden bedrijventerrein voorzien gelet op de potenties die deze plek biedt.</p> <p>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Op een regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</p> <p>In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie..</p> <p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.</p> <p>Seveso-inrichtingen kunnen op dit bedrijventerrein worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke Seveso-stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. De weergave van de risicocontouren in het RVR (bijlage 3d) maakt een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor Seveso-inrichtingen mogelijk.</p>	<div data-bbox="931 236 1162 357" style="text-align: center;">  </div> <p><b>Artikel 5C.1. Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter</b></p> <p>5C.1.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten, of uit het gebruik van het water als substantieel onderdeel van het productieproces.</p> <p>De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie en verwerking van goederen;</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;</li> <li>- productie van energie energierecuperatie;</li> <li>- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie;</li> <li>- logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten inclusief exploitatie van intermodale en laad- en losinfrastructuur;</li> <li>- afvalverwerking met inbegrip van recyclage.</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter en de bedrijven zijn toegelaten. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en langs de landszijde gerekend.</p> <p>De volgende activiteiten zijn <b>niet toegelaten</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel</li> <li>- agrarische productie</li> <li>- <b>autonome kantoren</b></li> <li>- verwerking en bewerking van mest of slib</li> </ul>
<p>Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>	<p>5C.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;</li> <li>- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;</li> <li>- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden in relatie tot de parkeervoorzieningen voor het voetbalstadion</li> </ul>
<p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postkiosk</p>	<p>5C.1.3. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p>


Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De regionale tewerkstelling is in deze gebieden belangrijk. Er moet verhinderd worden dat er een geleidelijke verschuiving optreedt naar kleinhandel en kantoren waardoor de regionale bedrijfsfunctie wordt uitgehoud.</p>	<p>5C.1.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn.</p>
<p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>	<p>5C.1.5. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p>
<p>Een regionaal bedrijventerrein voorziet ruimte voor grote, regionale bedrijven. Het vastleggen van een minimale perceelsoppervlakte is noodzakelijk om te verhinderen dat kleine, lokale bedrijven zich vestigen op deze strategische plekken van regionaal belang. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor de bestaande kleine bedrijfskavels aangezien de gewestplanbestemming en de BPA's dit in het verleden toelieten. Ook complementaire voorzieningen, verzamelgebouwen en kleinere restpercelen vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen.</p>	<p>5C.1.6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone;</li> <li>- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;</li> <li>- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen;</li> <li>- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen;</li> <li>- percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn.</li> </ul>
<p>Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouw mogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). 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 (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu">http://www.lne.be/themas/milieu</a></p>	<p>5C.1.7. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>


Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, .... De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</p>	<p>5C.1.8. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De 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.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
<p>Er wordt een overgangsmaatregel ingebouwd voor de bestaande petroleum- en andere activiteiten die in hoofdzaak niet watergebonden zijn. Zij worden toegelaten tot het verloop van de concessie in 2035. Vanaf deze datum wordt het voorschrift regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter onverminderd van toepassing.</p>	<p>5C.1.9. In het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter zijn per perceel de vergunde handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven. De bestaande vergunde handelingen, voorzieningen en inrichtingen worden toegelaten tot 31 december 2035.</p>
<p>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld tot zelfs een tram- of busstelplaats. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</p> <p>In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie..</p> <p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.</p> <p>Seveso-inrichtingen kunnen op dit bedrijventerrein worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke Seveso-stoffen in de inrichting voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. De weergave van de risicocontouren in het RVR (bijlage 3d) maakt een evaluatie van de locatiemogelijkheden voor Seveso-inrichtingen mogelijk.</p>	<div data-bbox="931 691 1162 810" style="text-align: center;">  </div> <p><b>Artikel 5C.2. Gemengd regionaal bedrijventerrein</b></p> <p>5C.2.1. Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie, opslag en verwerking van goederen</li> <li>- productie van energie</li> <li>- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel</li> <li>- afvalverwerking met inbegrip van recyclage</li> </ul> <p>Volgende activiteiten zijn <b>niet toegelaten</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel</li> <li>- agrarische productie</li> <li>- <b>autonome kantoren</b></li> <li>- verwerking en bewerking van mest of slib</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li> </ul>

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>	<p>5C.2.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;</li> <li>- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;</li> <li>- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden in relatie tot de parkeervoorzieningen voor het voetbalstadion</li> </ul>
<p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket</p>	<p>5C.2.3. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p>
<p>De regionale tewerkstelling is in deze gebieden belangrijk. Er moet verhinderd worden dat er een geleidelijke verschuiving optreedt naar kleinhandel en kantoren waardoor de regionale bedrijfsfunctie wordt uitgehoud.</p>	<p>5C.2.4. Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn.</p>
<p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>	<p>5C.2.5. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p>
<p>Een regionaal bedrijventerrein voorziet ruimte voor grote, regionale bedrijven. Het vastleggen van een minimale perceelsoppervlakte is noodzakelijk om te verhinderen dat kleine, lokale bedrijven zich vestigen op deze strategische plekken van regionaal belang. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor de bestaande kleine bedrijfskavels aangezien de gewestplanbestemming en de BPA's dit in het verleden toelieten. Ook complementaire voorzieningen, verzamelgebouwen en kleinere restpercelen vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen.</p>	<p>5C.2.6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone;</li> <li>- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;</li> <li>- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen;</li> <li>- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen;</li> <li>- percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn.</li> </ul>
<p>In het gebied wordt de aanleg van een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein beoogd. De aanleg van de publiek toegankelijke groenstroken en een zuinig ruimtegebruik is daarbij aangewezen. Het is dan ook nodig dat deelprojecten gesitueerd worden binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, clustering, waterbuffering, .... De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.</p>	<p>5C.2.7. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De 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, de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied en de realisatie van de publiek toegankelijke groenzone.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie voor dit gebied moet een onderzoek bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van een vrijwaring van de Grote Leiracht.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). 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 (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu">http://www.lne.be/themas/milieu</a></p>	<p>5C.2.8. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>
<p>De geplande brug tussen de Emielvloorstraat en de Schroeiaan wordt toegelaten.</p>	<div data-bbox="936 539 1167 667" style="border: 1px solid black; text-align: center; width: 100px; height: 80px; margin: 0 auto;">  </div> <p>symbolische aanduiding in overdruk</p> <p>5C.2.9. In functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein wordt een verbinding voorzien tussen de Emiel Vloorstraat en de Schroeiaan. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van deze wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>
<p>De ontsluiting van de bedrijvenzones moet in het zuidwesten verlopen via een nieuwe aansluiting op de aan te leggen verbinding tussen de Emiel Vloorstraat en de Schroeiaan. In het plan-MER wordt geconcludeerd dat vooral het wegverkeer als verstorend wordt ervaren voor de Hobokense polder. Door de saneringsplicht en de huidige projectwerking die is opgezet voor het gebied kan verwacht worden dat de realisatie van het terrein in één geheel zal gebeuren en dat interne ontsluiting volledig herbekeken zal worden. Er wordt daarom vooropgesteld dat de meest westelijke ontsluitingsweg op minimum 30 meter afstand van de Hobokense polder moet voorzien worden.</p>	<div data-bbox="943 930 1167 1046" style="border: 1px solid black; text-align: center; width: 100px; height: 73px; margin: 0 auto;">  </div> <p>symbolische aanduiding in overdruk</p> <p>5C.2.10. De ontsluiting van de bedrijvenzones moet in het zuidwesten verlopen via een nieuwe aansluiting op de aan te leggen verbinding tussen de Emiel Vloorstraat en de Schroeiaan. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan en geeft niet de exacte ligging van de weg.</p> <p>Vanaf deze nieuwe aansluiting moet alle wegeninfrastructuur in het bedrijventerrein op minimum 30 meter afstand van de Hobokense polder voorzien worden.</p>

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het gebied voor stedelijke activiteiten is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>Onder kantoren wordt verstaan: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.</p> <p>Onder bedrijfsactiviteiten wordt verstaan: productie van goederen, verwerking en bewerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, Seveso-inrichtingen worden niet toegelaten</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige complementaire voorzieningen zijn kinderopvang, restaurant, sportfaciliteiten, ...</p> <p>Onder de bruto vloeroppervlakte (BVO) wordt de vloeroppervlakte verstaan, gemeten met inbegrip van de buitenmuren.</p> <p>Bij de invulling van het gebied moet de relatie met de kleinhandel en het winkelgebeuren in de binnenstad worden afgewogen. Om die reden is het aan te bevelen dat maar de helft van de voorziene handelsactiviteit ingevuld mag worden met ruimtebehoevende, kleinschalige detailhandel waarbij de bruto vloeroppervlakte per handelszaak een minimum van 500 m<sup>2</sup> bedraagt.</p> <p>Een autonome kantoorontwikkeling wordt beperkt met het oog op een kwalitatief geïntegreerd ontwerp van multifunctioneel voetbalstadion.</p>	<div data-bbox="936 252 1160 370" style="text-align: center;">  </div> <p><b>Artikel 5C.3. Gebied voor stedelijke activiteiten</b></p> <p>5C.3.1. Het gebied is bestemd voor handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De activiteiten zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij een concentratie van handelsactiviteiten wordt de totale bruto vloeroppervlakte van de verschillende handelsactiviteiten samen beperkt tot 15.000 m<sup>2</sup>, inclusief netto verkoopoppervlakte, reserve, technische en sociale lokalen, bureaus en andere handelsruimten. De minimale netto verkoopoppervlakte bedraagt 10.000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen</li> <li>- afvalverwerkingsbedrijven</li> <li>- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, fysieke distributie en groupage), groothandel en bedrijven met een hoog mobiliteitsprofiel en/of een grote parkeerbehoefte.</li> </ul>
<p>In het gebied is de realisatie en de exploitatie van een voetbalstadion toegelaten. Er wordt een maximum gezet op de capaciteit van het stadion. Er worden geen parkeercapaciteiten vastgelegd aangezien dit specifiek moet bekeken worden in relatie tot de omgevende functies en het ontwerp van het stadion op de site zelf. In een multifunctioneel voetbalstadion wordt uitgegaan van een flankerend programma dat complementair is aan de omgevende functies. Een flankerend programma kan gerealiseerd worden in het gebied voor stedelijke activiteiten, in de omgeving volgens de daar van toepassing zijnde bestemmingsvoorschriften of geïntegreerd zitten in het voetbalstadiongebouw.</p>	<p>5C.3.2. In het gebied is de aanleg en exploitatie van een multifunctioneel voetbalstadion met een maximale bezoekerscapaciteit van 40.000 toeschouwers toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van het multifunctioneel voetbalstadion zijn toegelaten,</p>
<p>De activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor kleine invullingen zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote projecten zal de beoordeling veel uitgebreider moeten gebeuren. 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.</p>	<p>5C.3.3. 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 wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;</li> </ul>
<p>Een kwalitatieve inrichting van het gebied is noodzakelijk. Gelet op de ligging langs de ring kan het ingediende project een belangrijke bakenfunctie vervullen. Gelet op de beperkte omvang wordt er van uitgegaan dat het gebied in één geheel wordt ontwikkeld. De verplichting tot opmaak van een inrichtingsstudie is dan ook zeer zinvol. Gelet op de architecturale kwaliteit van de bakenfunctie is het trouwens</p>	<p>5C.3.4. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en de integratie met de publiek toegankelijke groenzone uit artikel 5C.2.7.</li> </ul>

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
aangewezen dat er een begeleidingsformule wordt uitgewerkt tussen de betrokken actoren waarin de stadsbouwmeester en de Vlaamse bouwmeester een raadgevende stem hebben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de afwerking van de gebouwen en de architecturale bakenfunctie langs de R1 en de Schelde</li> <li>- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden in relatie tot de parkeervoorzieningen op het bedrijventerreinen.</li> </ul>
Bij dit project is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De projecten voor een deel van het gebied mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 1 ha een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, .... De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.	<p>5C.3.5. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De 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. De inrichtingsstudie moet een parkeerplan bevatten waaruit blijkt dat de benodigde parkeerfaciliteiten in het gebied zelf of in de omgeving beschikbaar zijn.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein (zie hierboven). 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 (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a> . Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	3C.3.6. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
Er worden overgangsmaatregelen voorzien gelet op de aanwezigheid van de loodsen van Mexico natie.	5C.3.7. Tot een vergunning verleend is voor de ontwikkeling van een substantieel deel van het plangebied, zijn de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.
De ontsluiting van het gebied voor stedelijke activiteiten en de bedrijvzones moet in het oostelijke deel verlopen via de D'Herbouvillekaai.	<div style="text-align: center;">  </div> <p>symbolische aanduiding in overdruk</p> <p>5C.3.8. De ontsluiting van het gebied voor stedelijke activiteiten en de bedrijvzones moet in het oostelijke deel verlopen via de D'Herbouvillekaai. De ontsluiting is symbolisch weergegeven op het grafisch plan en geeft niet de exacte ligging van de weg aan.</p>

Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bestaande spoorwegverbinding ten oosten van IPZ wordt behouden. De spoorwegbundel ten westen ervan zit vervat in de voorschriften voor de bedrijventerreinen.</p> <p>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan:</p> <p>Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations.</p> <p>Eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. 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 (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>	 <p><b>Artikel 5C.4. Gebied voor spoorinfrastructuur</b></p> <p>5C.4.1. Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>
<p>Bij een vervoersinfrastructuur is het niet altijd mogelijk precies aan te geven waar de infrastructuur beginnen en de overgang naar de naastliggende bestemming. Daarom wordt met deze gebiedsspecifieke typebepaling toegelaten om de voorschriften van de naastliggende bestemming toe te passen. In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt duidelijk aangegeven welke oppervlakte voor de infrastructuur ingenomen wordt en waar de toepassing van het voorschrift van de naastliggende bestemming begint. Deze typebepaling wordt bijvoorbeeld gehanteerd voor een waterweginfrastructuur of een vervoerinfrastructuur.</p>	<p>5C.4.2. Na aanleg van de infrastructuur kunnen voor het gedeelte van de zone dat voorlopig niet werd benut, de voorschriften van de naastliggende bestemming toegepast worden.</p>
<p>In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een project dat een deel van het gebied voor spoorinfrastructuur beslaat, moet aangegeven worden wat met het overige gedeelte gebeurt. De vergunningverlenende overheid moet aan de hand van de aanvraag kunnen oordelen of het nog niet benutte deel lange tijd onbenut zal blijven voor spoorinfrastructuur en wat er tussentijds mee zal gebeuren.</p>	<p>5C.4.3. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de spoorinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p>



Eisen gesteld aan inhoudelijke elementen	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor het ganse gebied Petroleum Zuid wordt voorgesteld om samenhangende publieke groenstroken te voorzien ter ondersteuning van een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein. De groenstroken moeten een continue groene dooradering van het gebied waarmaken en ervoor zorgen dat er een ecologische verbindingsfunctie blijft tussen de Hobokense Polder en de groene ring.</p>	<p><b>Artikel 5C.7.</b></p> <p>Doorheen de gebieden met bestemming WA, GRB en SA moet een publiek toegankelijke groenzone gerealiseerd worden van minimaal 14,5 ha. In deze groenzone zijn natuurontwikkeling en recreatief medegebruik nevensgeschikte functies.</p> <p>De publiek toegankelijke groenzone is oost-west georiënteerd en moet een ecologische corridor waarmaken tussen de Hobokense Polder en de R1. Doorheen het gebied is een langzaam verkeerverbinding verplicht onder de vorm van een fiets- en voetgangersverbinding. De langzaam verkeerverbinding moet een verbinding maken tussen de D'Herbouvillekaai en de Hobokense Polder.</p> <p>In de publiek toegankelijke groenzone zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu;</li> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);</li> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, ...);</li> <li>- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;</li> <li>- de afbraak van bouwwerken of constructies;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt.</li> </ul>