



OVERSCHREVEN DOOR HET
 GEWESTELIJK RUP AFBAKENING
 GROOT STEDELIJK GEBIED
 ANTWERPEN BVR. 19.06.2009
 (B.S. 09.07.2009)

totale oppervlakte planzone = ca. 40ha
 gewestplan KMO-zone = ca. 35ha
 uitbreidingen = ca. 5ha

noot:
 - alle voetwegen worden afgeschaft, mits toestemming van de hogere overheid
 - alle waterlopen worden ingebuisd en verlegd, mits toestemming van de hogere overheid

BESTAANDE TOESTAND		ONTWORPEN TOESTAND	
HOOFDLIJNEN	BEGRINNING KADEROPPERTELEN	BEGRINNING KADEROPPERTELEN	BEGRINNING KADEROPPERTELEN
LEIDENDE WEGEN	LEIDENDE WEGEN	LEIDENDE WEGEN	LEIDENDE WEGEN
... (many more rows) (many more rows) (many more rows) (many more rows) ...



gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 21.09

op bevel de secretaris *J. Nagpe* burgemeester *H. Van der Ba*

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd aangelegd van 28.9.09 tot 08.10.09

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 30.1.10

op bevel de secretaris *J. Nagpe* burgemeester *H. Van der Ba*

provincie oost-vlaanderen gemeente beveren

bijzonder plan van aanleg nr. 8
 Melsele-Schaarbeek art.16

opgesteld door in samenwerking met
 de studiegroep omgeving ir. jef van den broeck
 studieboek nr. 10

bureau 2510 melsele
 vovestraat nr.1

in samenwerking met
 ir. h. joutet
 2700 sint-niklaas

definitief ontwerp

VLAAMSE GEMEENSCHAP



Besluit van de Vlaamse Executieve houdende goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg nr. 8 "KMO-zone Schaarbeek" genaamd, van de gemeente Beveren;

De Vlaamse Executieve;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd bij de wet van 8 augustus 1988;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970, 22 december 1970, 25 juli 1974, 12 juli 1976, 28 juli 1976, 22 december 1977, 28 juni 1978 en 10 augustus 1978 en bij de decreten van 28 juni 1984, 27 juni 1985 en 28 juni 1985 van de Vlaamse Raad;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg nr. 8 "KMO-zone Schaarbeek" genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 30 januari 1990;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij de artikelen 21 en 28 van voornoemde wet van 29 maart 1962 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978;

Gelet op het advies van 8 december 1989 van de commissie van advies voor de streek Oost-Vlaanderen;

Gelet op het advies van 5 april 1990 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen;

Gelet op het advies van 25 oktober 1990 van de commissie van deskundigen, ingesteld door artikel 29 van voornoemde wet van 29 maart 1962;

Overwegende dat de met een blauwe rand omzoomde tekst ("akker ook gebruikt voor het kleiduifschieten") aangegeven op het bestemmingsplan moet uitgesloten worden, omdat bedoelde bepaling in de betrokken groenzone niet kan toegelaten worden;

Op voordracht van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

Artikel 1. Het bijgaand bijzonder plan van aanleg nr. 8, "KMO-zone Schaarbeeke" genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, wordt goedgekeurd, met uitsluiting van de met een blauwe rand omzoomde tekst aangeduid in de groenzone, aangegeven op het bestemmingsplan.

Artikel 2. Het algemeen nut vordert de onteigening van de percelen aangegeven op het onteigeningsplan.

Artikel 3. De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en
Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, de 27.2.1991

De Voorzitter,

get) G. GEENS

De Gemeenschapsminister van Ruimte-
lijke Ordening en Huisvesting,

get) L. WALTNIEL

Voor eensluidend afschrift
De Bestuurschef,



W. WITTOCK

gezien en voorlopig aangenomen door
de gemeenteraad in zitting van 1.8.1989

op bevel,
de secretaris de burgemeester



M. Van der Aa
M. Van der Aa

J. Noppe
J. Noppe

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE
ORDENING EN LEEFMILIEU
Mij bekend om gevoerd te worden bij het
besluit van boden
Nr. 04029/41
Brussel, 27 februari 1991
De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke
Ordening en Huisvesting

het college van burgemeester en schepenen
bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van
het publiek op het gemeentehuis werd neer-
gelegd van 29.9.89 tot 30.10.89

de secretaris de burgemeester



M. Van der Aa
M. Van der Aa

J. Noppe
J. Noppe

(ge) L. WALTNIEL

gezien en definitief aangenomen door
de gemeenteraad in zitting van 30.1.1990

op bevel,
de secretaris de burgemeester



M. Van der Aa
M. Van der Aa

J. Noppe
J. Noppe

De Voorzitter van de Vlaamse
Executieve,

(ge) G. GEENS

provincie oost-vlaanderen gemeente beveren

bijzonder plan van aanleg
Melsele - Schaarbeek

nr 8
art.16

opgemaakt door
studiegroep omgeving
ir. Jef van den Broeck
stedenbouwkundige
bureau 2510 mortsel

wouwstraat nr 1
03/440 00 46

studiebureau jouret c.v.
ir. h. jouret

bellestraat 10
2700 sint-niklaas
03/ 777.96.30.

voor eensluidend afschrift
De Bestuurschef,

W. Wittock
W. WITTOCK

stedenbouwkundige voorschriften

Bijzonder plan van aanleg Melsele nr. 8 Schaarbeek (art.16)
Gemeente Beveren

Stedebouwkundige voorschriften

Artikel 1: Plaatsen bestemd voor K.M.O.'s en ambachtelijke
bedrijven

1.1. Bestemming

- Kleine, middelgrote en ambachtelijke ondernemingen en bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, met inbegrip van water-, bodem- of luchtvervuiling, stank, trilling en geluidshinder veroorzaken en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden om redenen van socio-economische en ruimtelijke aard.
- Dienstverlenende bedrijven, die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. Zijn eveneens toegelaten: o.a. bankagentschappen, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen, bestemd voor nationale of internationale verkoop.
- Gemeenschapsvoorzieningen die complementair zijn aan de ambachtelijke bedrijven.
- Winkelruimten in hoofdfunctie, kleiner dan 500m² netto-verkoopsooppervlakte, zijn NIET toegelaten, tenzij ze complementair zijn aan het bedrijf.

1.2. Aard van de bebouwing

- Constructies en opslagplaatsen voor bedrijven en diensten.
- Kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen horende bij de bedrijven.
- 1 woning per bedrijf voor de directie of het bewakingspersoneel;
een tweede bedrijfswoning kan slechts gebouwd worden indien het perceel een minimumoppervlakte van 5000 m² heeft;
de toelating voor het bouwen van deze tweede woning kan slechts bekomen worden wanneer wordt aangetoond dat zij onontbeerlijk is voor het goed functioneren van het bedrijf. Deze verantwoording dient deel uit te maken van de bouwaanvraag.

1.3. Ordeningsmaatregelen

- De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden.
- De woningen dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw en dienen opgericht in de zone gelegen tussen:
 - * 15 m - 30 m uit de rooilijn (voor bedrijven gelegen langs de hoofdontsluitingsweg), of
 - * 10 m - 25 m (voor bedrijven gelegen langs de interne ontsluitingswegen).

Onder geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw moet worden verstaan dat het gaat om één architecturaal geheel, zowel qua volume, stijl als bouwmaterialen.

- De woningen dienen één onverdeelde eenheid uit te maken met het bedrijf en mogen niet afsplitsbaar zijn als afzonderlijk perceel. Zij mogen evenmin verhuurd worden aan derden.

1.4. Plaatsing van de gebouwen

- Langs de hoofdontsluitingsweg (Nieuwlandstraat + uitbreiding Schaarbeekstraat):
 - * op minimum 15 m achter de rooilijn;
 - * ten opzichte van de zijperceelsgrenzen op een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw - 1 m met een minimum van 5 m voor percelen tot en met 40 m breed, minimum 6 m voor percelen tussen 40 en 50 m breed en minimum 7 m voor percelen breder dan 50 m;
 - * op minimum 6 m van de achterperceelsgrens.
- Langs de interne ontsluitingswegen (deel Schaarbeekstraat tussen Krijgsbaan en Nieuwlandstraat + alle overige wegen):
 - * op minimum 10 m achter de rooilijn;
 - * ten opzichte van de zijperceelsgrenzen op een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw - 1 m met een minimum van 5 m voor percelen tot en met 40 m breed, minimum 6 m voor percelen tussen 40 en 50 m breed en minimum 7 m voor percelen breder dan 50 m;
 - * op minimum 6 m van de achterperceelsgrens.

1.5. Pas van de gebouwen

De pas van de afgewerkte vloeren van de bedrijfsgebouwen en van de woning dient zich te situeren tussen minimum 40 cm en maximum 60 cm boven het straatpeil.

1.6. Bouwhoogte

- In de zone gelegen tussen 15 m - 30 m uit de rooilijn (langs de hoofdonthoofding) en tussen 10 m - 25 m uit de rooilijn (langs interne onthoofdingen) is de normale kroonlijsthoogte beperkt tot 7 m.
- In de achterliggende zone is de maximum kroonlijsthoogte van de constructie beperkt tot 10 m.

1.7. Welstand van de gebouwen

De gebouwen moeten qua vormgeving en materialen uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn.

- Toegelaten gevelmaterialen

De gevels mogen slechts uitgevoerd worden in volgende materialen :

- * ruwe, bruinrode gevelsteen;
 - * baksteenmetselwerk voor zichtbaar metselwerk;
 - * natuursteen;
 - * betonblokken voor gevelmetselwerk;
 - * gelakte, metalen profielplaten geschilderd in een kleur die past in de omgeving en bij het bedrijfsgebouw;
 - * asbestcementgevelplaten in de massa gekleurd;
 - * gewassen beton en structuurbeton;
 - * andere gevelmaterialen zijn toegelaten mits ze degelijk, duurzaam en qua kleur in harmonie met de omgeving zijn, passend voor een KMO-zone.
- Worden expliciet NIET toegelaten: zichtbaar cellenbetonplaten of -blokken en kunststofplanchetten of kunststofplaten.
- Toegelaten dakbedekkingsmaterialen: de daken mogen slechts uitgevoerd worden in volgende materialen:
- * pannen;
 - * leien;
 - * golfplaten in donkere kleur (bv. antraciet);
 - * asfalt of rubberbekleding voor platte daken.

1.8. Afsluitingen

- De percelen dienen afgesloten te worden met streekeigen, levende hagen (bv. haagbeuk). De combinatie van een haag met een groen geplastificeerde draadafsluiting met idem palen, is eveneens toegelaten.
In plaats van de haag mag tegen de afsluiting ook een klimbeplanting worden voorzien (bv. wilde wingerd, klimop,...).

- Hekwerken en draadafsluitingen (hoger dan 1 m) zijn slechts toegelaten op of achter de bouwlijn.
- Hagen en/of klimbeplanting zijn aan te planten het eerstvolgende plantseizoen (na aanvang van de bouw).
Maximumhoogte: 2,5 m behalve in de voortuinstrook: maximum 1m.

1.9. Buffer

Ten opzichte van het aanpalende woongebied (tussen de Krijgsbaan en de K.M.O.-zone) moet een buffer aangelegd worden van 20 m breedte, gelegen op de private, industriële terreinen.

Deze buffer moet bestaan uit hoog- en laagstammig streekeigen groen, aan te planten het eerstvolgende plantseizoen (na aanvang van de bouw).

In de bufferzone is geen enkele verharding of constructie toegelaten en mogen geen afval(stoffen), grondstoffen of dergelijke gestort of gestapeld worden.

De inrichting en de beplanting van de niet-bebouwde zone dient op de bouwaanvraag te worden ingetekend (aard en situering van de aanplantingen).

Tussen de buffer en de gebouwen moet een strook van 3,5 m verhard worden i.f.v de toegankelijkheid voor de brandweer.

1.10. Perceelsbreedte

Minimum 40 m.

1.11. Aanleg van de plaats

1.11.1. Bouwvrije voortuinstrook langs de hoofdontsluitingsweg

- In de zone gelegen tot 15 m uit de rooilijn zijn geen constructies toegelaten, uitgezonderd mogelijke publiciteits- en reclameborden.

Deze zone dient aangelegd te worden als groene ruimte, met minimum één hoogstam per 50 m² (aan te planten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen).

- Parkeerplaatsen mogen, samen met de toegangen, in de voortuinstrook worden voorzien, behalve in de eerste 5 m-strook die, afgezien van de in- en uitritten, groen blijft. Deze parkeerplaatsen mogen echter niet aangerekend worden om te voldoen aan de voorschriften inzake parkeergelegenheid.
- In deze voortuinstrook mag maximum 50% van de oppervlakte (parkeerplaatsen en toegangen) worden verhard. Toegelaten verhardingsmaterialen zijn: straatstenen, klinkers of kasseien.

- In- en uitritten mogen samen maximum 35% van de perceelsbreedte bestrijken. De maximum breedte per oprit is gelijk aan 10 m en in totaal mogen maximaal 2 toegangen worden voorzien.
- In de voortuinstrook mogen geen hellende vlakken of niveauverschillen gecreëerd worden (bv. als inrit voor een ondergrondse garage of kelder). Wel toegelaten zijn niveauverschillen tot maximum 70 cm onder het straatpeil voor de realisatie van los- en laadkades.

1.11.2. Bouwvrije voortuinstrook langs de interne ontsluitingswegen

- In de zone gelegen tot 10 m uit de rooilijn zijn geen constructies toegelaten, uitgezonderd mogelijke publiciteits- en reclameborden. Deze zone dient aangelegd te worden als **groene ruimte**, met minimum een hoogstam per 50 m² (aan te planten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen).
- Parkeerplaatsen mogen, samen met de toegangen, in de voortuinstrook worden voorzien, behalve in de **eerste 5 m-strook** die, afgezien van de in- en uitritten, groen blijft. Deze parkeerplaatsen mogen echter niet aangerekend worden om te voldoen aan de voorschriften inzake parkeergelegenheid.
- In deze voortuinstrook mag maximum 50% van de oppervlakte (parkeerplaatsen en toegangen) worden verhard. Toegelaten verhardingsmaterialen zijn: straatstenen of klinkers.
- In- en uitritten mogen samen maximum 35% van de perceelsbreedte bestrijken. De maximum breedte per oprit is gelijk aan 10 m en in totaal mogen maximaal 2 toegangen worden voorzien.
- In de voortuinstrook mogen geen hellende vlakken of niveauverschillen gecreëerd worden (bv. als inrit voor een ondergrondse garage of kelder). Wel toegelaten zijn niveauverschillen tot maximum 70 cm onder het straatpeil voor de realisatie van los- en laadkades.

1.11.3. *Bouwvrije zijtuinstrook*

- De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt **minimum 5, 6 of 7 m**, afhankelijk van de breedte van het perceel (cfr. art. 1.4.).
- In principe mogen de zijtuinstroken volledig worden verhard tot op 0,75 m van de perceelsgrens. Het eventueel resterend gedeelte moet aangelegd worden als **groene ruimte** door middel van aanplanting met hoog- en laagstammig streekeigen groen.
- Een gedeelte van **minimum 3,5 m** moet alleszins worden verhard in functie van de toegankelijkheid voor de brandweer.
- In deze zone zijn geen constructies toegelaten, mogen geen afval(stoffen), noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.
- In de zijtuinstrook mogen geen hellende vlakken of niveauverschillen gecreëerd worden (bv. als inrit voor een ondergrondse garage of kelders).

1.11.4. *Bouwvrije achtertuintrook*

- De bouwvrije achtertuintrook bedraagt **minimum 6 m**. In deze strook zijn geen constructies toegelaten, mogen geen afval(stoffen) noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.
- In principe mag deze strook tot op 0,75 m van de perceelsgrens worden verhard (cfr. zijtuinstroken). Deze groenstrook van **minimum 0,75 m** breedte mag onderbroken worden ter hoogte van een achteringang voor het perceel met **maximum breedte van 4 m**.

1.12. Wijziging van het bodemrelief

In de bouwvrije voor-, zij- en achtertuintrook is een wijziging van het bodemrelief slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt gebracht dan het straatpeil.

1.13. Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte of onder de verharde delen van de voortuintrook.

1.14. Groenaanleg

- De voortuinstrook en het niet-bebouwde gedeelte van het terrein, buiten het als parkeerplaats en als oprit aangelegde gedeelte, dient met streekeigen hoog- en laagstammig groen aangeplant te worden bij het eerstvolgend plantseizoen (na aanvang van de bouw).
- De inrichting en de beplanting van de niet-bebouwde zone dient op de bouwaanvraag ingetekend te worden (aard en situering van de aanplantingen).
- In geen enkele groenzone mogen afval(stoffen) noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.

1.15. Parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid moet aangelegd worden volgens de voorschriften van de geldende ministeriele omzendbrief van 20.10.1982 (B.S. 21.12.1982). De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de bouwaanvraag worden ingetekend (en genummerd) binnen de maximum bebouwbare oppervlakte van het perceel.

- Voor industrie-ambacht betekent dit bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per 10 werknemers of per 100 m² bruto-vloeroppervlakte (bij verbouwing: 1 parkeerplaats per 10 bijkomende werknemers of 100 m² bijkomende oppervlakte).
Elke inrichting met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² dient te beschikken over een privé laad- en losplaats.
- Voor kantoorgebouwen en autoherstelplaatsen:
 - .nieuwbouw : 1 parkeerplaats per 50 m² oppervlakte;
 - .verbouwing: 1 parkeerplaats per 50 m² bijkomende oppervlakte.
- Voor handelsgebouwen:
 - .nieuwbouw : 1 parkeerplaats per 50 m² oppervlakte;
 - .verbouwing: 1 parkeerplaats per 50 m² bijkomende oppervlakte.
- Voor woningen:
 - .kleiner dan 150 m² bruto-vloeroppervlakte: 1 parkeerplaats;
 - .groter dan 150 m² bruto-vloeroppervlakte: 1 parkeerplaats per 150 m² of bijkomend deel van 150 m².

1.16. Publiciteit

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

Alle reclame- en publiciteitsborden en vlaggen maken voorwerp uit van een afzonderlijke toelating (aan te vragen bij het Gemeentebestuur).

Bijzondere voorschriften

Maximaal toegelaten oppervlakte = 10 m².

Maximale hoogte van de constructie = de kroonlijsthoogte.

Inplanting: in de voortuinstrook, met uitzondering van de eerste, groene 5 m-strook, of tegen de voorgevel.

Andere plaatsen zijn verboden.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen.

1.17. Aansluiting op de rioleringen

De aanvrager zal verplicht worden zijn regenwaterafvoer en zijn afvalwaterafvoer te scheiden en beide aan te sluiten op de door de gemeente voorziene aansluitingspunten.

Artikel 2: Plaatsen bestemd voor CENTRUM-bedrijven (gelegen aan het plein)

2.1. Bestemming

- Kleine, middelgrote en ambachtelijke ondernemingen en bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, met inbegrip van water, bodem- of luchtvervuiling, stank, trilling en geluidshinder veroorzaken en die in het centrum van het bedrijvenpark (langs het centraal gelegen plein) moeten voorzien worden om redenen van socio-economische en ruimtelijke aard.
- Dienstverlenende bedrijven, die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. Zijn eveneens toegelaten: o.a. bankagentschappen, vergadercentra, collectieve restaurants en andere horecavestigingen.
- Gemeenschapsvoorzieningen die complementair zijn aan de ambachtelijke bedrijven.

2.2. Aard van de bebouwing

- Constructies en opslagplaatsen voor bedrijven en diensten.
- Kantoren, toonzalen, sociale inrichtingen en horecavestigingen horende bij de bedrijven.
- **1 woning per bedrijf** voor de directie of het bewakingspersoneel.

2.3. Ordeningsmaatregelen

- De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden.
- De woning dient **geïntegreerd** te zijn in het bedrijfsgebouw en dient opgericht binnen de maximaal bebouwbare zone.

Onder **geïntegreerd** zijn in het bedrijfsgebouw moet worden verstaan dat het gaat om één architecturaal geheel, zowel qua volume, stijl als bouwmaterialen.

- De woning dient één onverdeelde eenheid uit te maken met het bedrijf en mag niet afsplitsbaar zijn als afzonderlijk perceel. Zij mag evenmin verhuurd worden aan derden.

2.4. Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel langs de pleinkant en op de rooilijn (VERPLICHTE BOUWLIJN over minimum 25 m).
- Ten opzichte van de zijperceelsgrenzen op een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw - 1 m met een minimum van 5 m en een maximum van 15 m.
- Op minimum 6 m van de achterperceelsgrens.

2.5. Pas van de gebouwen

De pas van de afgewerkte vloeren van de bedrijfsgebouwen en van de woning dient zich te situeren tussen minimum 40 cm en maximum 60 cm boven het straatpeil.

2.6. Bouwhoogte

De maximum kroonlijsthoogte van de gebouwen is beperkt tot 10 m.

2.7. Dakvormen

Ofwel schuin dak met helling tussen 25x en 60x, ofwel plat dak.

2.8. Welstand van de gebouwen

De gebouwen moeten qua vormgeving en materialen uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn.

- Toegelaten gevelmaterialen

De gevels (voor-, zij- en achtergevels) mogen slechts uitgevoerd worden in volgende materialen:

- * ruwe, bruinrode gevelsteen;
- * baksteenmetselwerk voor zichtbaar metselwerk;
- * natuursteen;
- * betonblokken voor gevelmetselwerk.

- Worden expliciet NIET toegelaten:

- * zichtbaar cellenbetonplaten of -blokken;
- * kunststofplanchetten of -platen;
- * gelakte, metalen profielplaten;
- * asbestcementgevelplaten;
- * gewassen beton en structuurbeton.

- Toegelaten dakbedekkingsmaterialen

De daken mogen slechts uitgevoerd worden in volgende materialen:

- * pannen;
- * leien;
- * golfplaten in donkere kleur (bv. antraciet);
- * asfalt of rubberbekleding voor platte daken.

2.9. Afsluitingen

- De percelen dienen afgesloten te worden met streekeigen, levende hagen (bv. haagbeuk). De combinatie van een haag met een groen geplastificeerde draadafsluiting met idem palen, is eveneens toegelaten.
In plaats van de haag mag tegen de afsluiting ook een klimbeplanting worden voorzien (bv. wilde wingerd, klimop,...).
- Hagen en/of klimbeplanting zijn aan te planten het eerstvolgende plantseizoen (na aanvang van de bouw).
Maximumhoogte : 2,5 m.

2.10. Perceelsbreedte

Breedte van de percelen zoals aangeduid op het plan.

2.11. Aanleg van de plaats

2.11.1. Bouwvrije zijtuinstrook

- In principe mogen de zijtuinstroken volledig worden verhard tot op 0,75 m van de perceelsgrens.
Het eventueel resterend gedeelte moet aangelegd worden als **groene ruimte** door middel van aanplanting met hoog- en laagstammig streekeigen groen.
- Een gedeelte van **minimum 3,5 m** moet alleszins worden verhard in functie van de toegankelijkheid voor de brandweer.
- In deze zone zijn geen constructies toegelaten, mogen geen afval(stoffen), noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.
- In de zijtuinstrook mogen geen hellende vlakken of niveauverschillen gecreëerd worden (bv. als inrit voor een ondergrondse garage of kelder).

2.11.2. *Bouwvrije achtertuinstrook*

- De bouwvrije achtertuinstrook bedraagt **minimum 6 m**.
In deze strook zijn geen constructies toegelaten, mogen geen afval(stoffen) noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.
In principe mag deze strook tot op 0,75 m van de perceelsgrens worden verhard (cfr. zijtuinstroken).

2.12. Wijziging van het bodemrelief

In de bouwvrije voor- en zijtuinstrook is een wijziging van het bodemrelief slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt gebracht dan het straatpeil.

2.13. Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte.

2.14. Groenaanleg

- Het niet-bebouwde gedeelte van het terrein, buiten het als parkeerplaats en als oprit aangelegde gedeelte, dient met streekeigen hoog- en laagstammig groen aangeplant te worden bij het eerstvolgend plantseizoen (na aanvang van de bouw).
- De inrichting en de beplanting van de niet-bebouwde zone dient op de bouwaanvraag te worden ingetekend (aard en situering van de aanplantingen).
- In geen enkele groenzone mogen afval(stoffen) noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.

2.15. Parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid moet aangelegd worden volgens de voorschriften van de geldende ministeriële omzendbrief van 20.10.1982 (B.S. 21.12.1982). De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de bouwaanvraag ingetekend worden (en genummerd) binnen de maximum bebouwbare oppervlakte van het perceel.

- Voor industrie-ambacht betekent dit bij nieuwbouw parkeerplaats per 10 werknemers of per 100 m² bruto-vloeroppervlakte (bij verbouwing : 1 parkeerplaats per 10 bijkomende werknemers of 100 m² bijkomende oppervlakte).
Elke inrichting met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² dient te beschikken over een privé laad- en losplaats.

- Voor kantoorgebouwen en autoherstelplaatsen:
 - .nieuwbouw : 1 parkeerplaats per 50 m2 oppervlakte;
 - .verbouwing : 1 parkeerplaats per 50 m2 bijkomende oppervlakte.
- Voor handelsgebouwen:
 - .nieuwbouw : 1 parkeerplaats per 50 m2 oppervlakte;
 - .verbouwing : 1 parkeerplaats per 50 m2 bijkomende oppervlakte.
- Voor woningen:
 - .kleiner dan 150 m2 bruto-vloeroppervlakte : 1 parkeerplaats;
 - .groter dan 150 m2 bruto-vloeroppervlakte : 1 parkeerplaats per 150 m2 of bijkomend deel van 150 m2.

2.16. Publiciteit

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

Alle reclame- en publiciteitsborden en vlaggen maken voorwerp uit van een afzonderlijke toelating (aan te vragen bij het Gemeentebestuur).

Bijzondere voorschriften:

Maximaal toegelaten oppervlakte = 10 m2.

Maximale hoogte van de constructie = de kroonlijsthoogte.

Inplanting: tegen de voorgevel; andere plaatsen zijn verboden.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen.

2.17. Aansluiting op de rioleringen

De aanvrager zal verplicht worden zijn regenwaterafvoer en zijn afvalwaterafvoer te scheiden en beide aan te sluiten op de door de gemeente voorziene aansluitingspunten.

Artikel 3: Plaatsen bestemd voor IMAGO-bedrijven (bedrijven gelegen langs de E-17 met specifieke, architecturale vereisten)



3.1. Bestemming en aard van de bebouwing

- Kantoren en/of toonzalen, eventueel in combinatie met dienstverlenende en ambachtelijke activiteiten; winkelruimten, kleiner dan 500m² netto-verkoopsoppervlakte, zijn NIET toegelaten, tenzij ze complementair zijn aan het bedrijf.
- 1 woning per bedrijf voor directie of bewakingspersoneel.

3.2. Ordeningsmaatregelen

- De bedrijfsgebouwen dienen vooraf of gelijktijdig met de woning opgetrokken te worden.
- De woningen dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw. Onder geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw moet worden verstaan dat het gaat om één architecturaal geheel, zowel qua volume, stijl als bouwmaterialen.
- De woningen dienen één onverdeelde eenheid uit te maken met het bedrijf en mogen niet afsplitsbaar zijn als afzonderlijk perceel.
Zij mogen evenmin verhuurd worden aan derden.

3.3. Plaatsing van de gebouwen

- Op minimum 10 m uit de rooilijn;
- Maximaal tot 3,5 m van de non-aedificandistroom;
- Op een afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw - 1m, met een minimum van 10 m van de zijperceelsgrenzen.

3.4. Pas van de gebouwen

De pas van de afgewerkte vloeren van de bedrijfsgebouwen en van de woning dient zich te situeren tussen minimum 40 cm en maximum 60 cm boven het straatpeil.

3.5. Bouwhoogte

De maximum kroonlijsthoogte is beperkt tot 10 m.

3.6. Dakvormen

Ofwel schuin dak met helling tussen 25x en 60x, ofwel plat dak.

3.7. Welstand van de gebouwen

Voor deze bedrijven dient bijzondere aandacht geschonken te worden aan de **architecturale kwaliteit en de welstand** van de gebouwen.

- Toegelaten gevelmaterialen:

- * ruwe, bruinrode gevelsteen;
- * baksteenmetselwerk voor zichtbaar metselwerk;
- * natuursteen; of
- * betonblokken voor gevelmetselwerk.

- Toegelaten dakbedekkingsmaterialen:

- * pannen;
- * leien;
- * golfplaten in donkere kleur (bv. antraciet);
- * asfalt of rubberbekleding (voor platte daken).

3.8. Afsluitingen

- De percelen dienen afgesloten te worden met streekeigen, levende hagen (bv. met haagbeuk).
De combinatie van een haag met een groen geplastificeerde draadafsluiting met idem palen, is eveneens toegelaten.
- Hekwerken en draadafsluitingen, hoger dan 1 m, zijn slechts toegelaten **op of achter de bouwlijn**. In plaats van de haag mag tegen de afsluiting ook een klimbeplanting voorzien worden (bv. wilde wingerd, klimop,...).
- Hagen en/of klimbeplanting zijn aan te planten het eerstvolgende plantseizoen (na de goedkeuring van de bouwaanvraag).
Maximumhoogte: 2,5 m, behalve in de voortuinstrook: maximum 1m.
- Langs de perceelsgrens die gevormd wordt door de Zwaluwbeek mogen, over een afstand van 5 m, **geen aanplantingen** (uitgezonderd gras), **noch afsluitingen** aangebracht worden (erfdienstbaarheid reiniging van waterloop).

3.9. Aanleg van de plaats

3.9.1. Bouwvrije voortuinstrook

- In de zone gelegen tot 10 m uit de rooilijn (zijde insteekweg) zijn geen constructies toegelaten. Deze zone dient aangelegd te worden als **groene ruimte**, met minimum één hoogstam per 50 m² (aan te planten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen).
- Parkeerplaatsen mogen, samen met de toegangen, in de voortuinstrook worden voorzien. Deze parkeerplaatsen mogen echter niet aangerekend worden om te voldoen aan de voorschriften inzake parkeergelegenheid.
- In deze voortuinstrook mag maximum 50% van de oppervlakte (parkeerplaatsen en toegangen) worden verhard. Toegelaten verhardingsmaterialen zijn: straatstenen en klinkers.
- In- en uitritten mogen samen maximum 35% van de perceelsbreedte bestrijken. De maximum breedte per oprit is gelijk aan 10 m en in totaal mogen maximaal 2 toegangen worden voorzien.
- In de voortuinstrook mogen geen hellende vlakken of niveauverschillen gecreëerd worden (bv. als inrit voor een ondergrondse garage of kelder). Wel toegelaten zijn niveauverschillen tot maximum 70 cm onder het straatpeil voor de realisatie van los- en laadkades.

3.9.2. Bouwvrije zijtuinstrook

- Ten opzichte van de zijperceelsgrenzen wordt een groene ruimte voorzien gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw - 1 m met een minimum van 10 m.
In deze zone zijn geen verhardingen, noch constructies toegelaten en zij dient aangelegd te worden als **groene ruimte**, met minimum één hoogstam per 50 m² (aan te planten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen).
- Uitzondering hierop vormt de uiterste 5 m-strook langs de Zwaluwbeek waar geen aanplantingen (uitgezonderd gras) noch afsluitingen mogen worden aangebracht (erfdienstbaarheid reiniging waterloop).
- De verhardingsstrook van **minimum 3,5 m** tussen de gebouwen en de non-aedificandizone dient verhard te worden i.f.v. de toegankelijkheid van de brandweer. Toegelaten verhardingsmaterialen zijn: straatstenen, klinkers of kasseien.
- In de zijtuinstrook mogen geen hellende vlakken of niveauverschillen gecreëerd worden (bv. als inrit voor een ondergrondse garage of kelder).

3.10. Wijziging van het bodemrelief

In de bouwvrije voor- en zijtuinstrook is een wijziging van het bodemrelief slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt gebracht dan het straatpeil.

3.11. Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte of onder de verharde delen van de voortuinstrook.

3.12. Groenaanleg

- De voortuinstrook en het niet-bebouwde gedeelte van het terrein, buiten het met erfdienstbaarheid belaste gedeelte en het als parkeerplaats en als oprit aangelegde gedeelte, dient met streekeigen hoog- en laagstammig groen aangeplant te worden bij het eerstvolgend plantseizoen (na aanvang van de bouw).
- De inrichting en de beplanting van de niet-bebouwde zone dient op de bouwaanvraag ingetekend te worden (aard en situering van de aanplantingen).
- In geen enkele groenzone mogen afval(stoffen), grondstoffen of dergelijk gestort of gestapeld worden.

3.13. Parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid moet aangelegd worden volgens de voorschriften van de geldende ministeriële omzendbrief van 20.10.1982 (B.S. 21.12.1982).

De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de bouwaanvraag ingetekend worden binnen de maximum bebouwbare oppervlakte van het perceel.

- Voor industrie-ambacht betekent dit bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per 10 werknemers of per 100 m² bruto-vloeroppervlakte (bij verbouwing : 1 parkeerplaats per 10 bijkomende werknemers of 100 m² bijkomende oppervlakte).
Elke inrichting met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500m² dient te beschikken over een prive laad- en losplaats.
- Voor kantoorgebouwen en autoherstelplaatsen:
.nieuwbouw : 1 parkeerplaats per 50 m² oppervlakte;
.verbouwing: 1 parkeerplaats per 50 m² bijkomende oppervlakte.

- Voor handelsgebouwen:
 - .nieuwbouw : 1 parkeerplaats per 50 m2 oppervlakte;
 - .verbouwing: 1 parkeerplaats per 50 m2 bijkomende oppervlakte.
- Voor woningen:
 - .kleiner dan 150 m2 bruto-vloeroppervlakte: 1 parkeerplaats;
 - .groter dan 150 m2 bruto-vloeroppervlakte: 1 parkeerplaats per 150 m2 of bijkomend deel van 150 m2.

3.14. Publiciteit

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

Alle reclame- en publiciteitsborden en vlaggen maken voorwerp uit van een afzonderlijke toelating (aan te vragen bij het Gemeentebestuur).

Bijzondere voorschriften

Maximaal toegelaten oppervlakte = 20 m2.

Inplanting: in de bouwstrook en/of tegen de gevels; andere plaatsen zijn verboden.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen en moeten een architecturaal geheel uitmaken met het gebouw.

3.15. Aansluiting op de rioleringen

De aanvrager zal verplicht worden zijn regenwaterafvoer en zijn afvalwaterafvoer te scheiden en beide aan te sluiten op de door de gemeente voorziene aansluitingspunten.

Artikel 4: Zone voor openbaar groen

4.1. Bestemming

Deze groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. Ze zijn eveneens bestemd voor het scheppen van een aangenaam en fraai woon- en werkklimaat.

4.2. Bebouwing

In deze groengebieden zijn geen gesloten constructies toegelaten (wel schuilhokjes, pergola's en dergelijke meer). Overige bebouwing is niet toegelaten. Het gebied moet maximaal als groene ruimte worden aangelegd en beplant worden met streekeigen hoogstammen.

Artikel 5: Zone voor openbaar nut

5.1. Bestemming

Openbaar nut, gemeenschapsuitrusting, openbare diensten, verbrandingsinstallaties en containerpark.

5.2. Bebouwingswijze en plaatsing van de gebouwen

De gebouwen moeten worden opgetrokken binnen de op het plan aangegeven bouwzone en meer in het bijzonder:

- * op **minimum 10 m** achter de rooilijn;
- * ten opzichte van de zijperceelsgrenzen op een afstand gelijk aan de **kroonlijsthoogte van het gebouw - 1 m met een minimum van 5 m** voor percelen tot en met 40 m breed, **minimum 6 m** voor percelen tussen 40 en 50 m breed en **minimum 7 m** voor percelen breder dan 50 m;
- * op **minimum 6 m** van de achterperceelsgrens.

5.3. Afsluitingen

- De percelen dienen afgesloten te worden met streekeigen, levende hagen (bv. haagbeuk). De combinatie van een haag met een groen geplastificeerde draadafsluiting met idem palen, is eveneens toegelaten.
In plaats van de haag mag tegen de afsluiting ook een klimbeplanting worden voorzien (bv. wilde wingerd, klimop,...).
- Hekwerken en draadafsluitingen (hoger dan 1 m) zijn slechts toegelaten op of achter de bouwlijn.
- Hagen en/of klimbeplanting zijn aan te planten het eerstvolgende plantseizoen (na aanvang van de bouw).
Maximumhoogte: 2,5 m, behalve in de voortuinstrook: maximum 1m.

5.4. Bouwvrije voortuinstrook

- In de zone gelegen tot 10 m uit de rooilijn zijn geen constructies toegelaten, uitgezonderd de mogelijke publiciteits- en reclameborden.
Deze zone dient aangelegd te worden als groene ruimte, met minimum een hoogstam per 50 m² (aan te planten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen).
- Parkeerplaatsen mogen, samen met de toegangen, in de voortuinstrook worden voorzien, behalve in de **eerste 5 m-strook** die, afgezien van de in- en uitritten, **groen** blijft. Deze parkeerplaatsen mogen echter niet aangerekend worden om te voldoen aan de voorschriften inzake parkeergelegenheid.

- In deze voortuinstrook mag maximum 50% van de oppervlakte (parkeerplaatsen en toegangen) worden verhard. Toegelaten verhardingsmaterialen zijn: straatstenen, klinkers of kasseien.
- In- en uitritten mogen samen maximum 35% van de perceelsbreedte bestrijken. De maximum breedte per oprit is gelijk aan 7 m en in totaal mogen maximaal 2 toegangen worden voorzien.
- In de voortuinstrook mogen geen hellende vlakken of niveauverschillen gecreëerd worden (bv. als inrit voor een ondergrondse garage of kelder). Wel toegelaten zijn niveauverschillen tot maximum 70 cm onder het straatpeil voor de realisatie van los- en laadkades.

5.5. Bouwvrije zijtuinstrook

- In principe mogen de zijtuinstroken volledig worden verhard tot op 0,75 m van de perceelsgrens. Het eventueel resterend gedeelte moet aangelegd worden als groene ruimte door middel van aanplanting met hoog- en laagstammig streekeigen groen.
- Een gedeelte van minimum 3,5 m moet alleszins worden verhard in functie van de toegankelijkheid voor de brandweer.
- In deze zone zijn geen constructies toegelaten, mogen geen afval(stoffen), noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.
- In de zijtuinstrook mogen geen hellende vlakken of niveauverschillen gecreëerd worden (bv. als inrit voor een ondergrondse garage of kelders).

5.6. Bouwvrije achtertuinstrook

- De bouwvrije achtertuinstrook bedraagt minimum 6 m. In deze strook zijn geen constructies toegelaten, mogen geen afval(stoffen) noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.
- In principe mag deze strook tot op 0,75 m van de perceelsgrens worden verhard (cfr. zijtuinstroken). Deze groenstrook van minimum 0,75 m breedte mag onderbroken worden ter hoogte van een achteringang voor het perceel met maximumbreedte van 4 m.

5.7. Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten binnen de maximaal bebouwbare oppervlakte of onder de verharde delen van de voortuinstrook.

5.8. Groenaanleg

- De voortuinstrook en het niet-bebouwde gedeelte van het terrein, buiten het als parkeerplaats en als oprit aangelegde gedeelte, dient met streekeigen hoog- en laagstammig groen aangeplant te worden bij het eerstvolgend plantseizoen (na aanvang van de bouw).
- De inrichting en de beplanting van de niet-bebouwde zone dient op de bouwaanvraag ingetekend te worden (aard en situering van de aanplantingen).
- In geen enkele groenzone mogen afval(stoffen) noch grondstoffen of niet-afgewerkte produkten gestort of gestapeld worden.

Artikel 6 : Zone non-aedificandi langs E 17 (aan te leggen als groene ruimte)



- Deze strook dient met streekeigen hoog- en laagstammig groen aangeplant te worden bij het eerstvolgend plantseizoen (na aanvang van de bouw). Er zijn geen verhardingen, noch constructies (zoals bv. publiciteitsborden) toegelaten.
- De inrichting en de beplanting dient op de bouwaanvraag ingetekend te worden (aard en situering van de aanplantingen).
- In deze groenzone mogen geen afval(stoffen), grondstoffen of dergelijk gestort of gestapeld worden.

Artikel 7 : Bestaande bedrijven

Bestaande bedrijven moeten bij verbouwings- of nieuwbouwwerken rekening houden met onderhavige stedenbouwkundige voorschriften, aangezien zij evenzeer deel uitmaken van de K.M.O.-zone Schaarbeek.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Jouret', is positioned above the typed name.

ir. J. Van den Broeck
07.07.1989

ir. H. Jouret