

VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG,  
"SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN" GENAAMD, VAN DE GEMEENTE BEVEREN.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, RUIMTELIJKE ORDENING, WETENSCHAPPEN EN  
TECHNOLOGISCHE INNOVATIE

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996,  
inzonderheid de artikelen 14 en 15 tot 21, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve  
vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17  
december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van  
12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk  
Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende  
bepalingen betreft;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan  
Sint-Niklaas-Lokeren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juni 2003 tot bepaling van de bevoegdheden  
van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 29  
augustus 2003, 24 oktober 2003 en 18 februari 2004;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreemde bedrijven" genaamd van  
de gemeente Beveren, bestaande uit acht plannen met weergave van de bestaande toestand en acht  
bestemmingsplannen, en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, door de gemeenteraad  
definitief aangenomen bij beslissing van 6 november 2003;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij het artikel 19 van  
voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de commissie voor ruimtelijke ordening van de gemeente Beveren, gegeven  
op 14 oktober 2003;

Gelet op het advies van de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, gegeven op 18 maart 2004;

Overwegende dat het plangebied van het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreemde bedrijven" in het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren bestemd wordt als woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, agrarisch gebied, reservegebied voor bufferzone, gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO; dat het bijzonder plan van aanleg van deze bestemmingen afwijkt en beperkt verfijnt tot "nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen", "private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug", "bufferzone", "bedrijfswooning", "private tuinzone", "bebouwing in functie van de bedrijfsvoering";

Overwegende dat artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, stelt dat een bijzonder plan van aanleg kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de stad beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de gemeente Beveren reeds geruime tijd werkt aan een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat in december 2003 een versie van de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd voorgelegd ter bespreking; dat hiermee formeel is voldaan aan de eerste voorwaarde;

Overwegende dat voor de planonderdelen van het voorliggende BPA, zoals blijkt uit de toelichting bij het plan, een ruimtelijke afweging gebeurde die strookt met de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat daarmee voor de hierna goedgekeurde planonderdelen is voldaan aan de tweede voorwaarde voor de toepassing van artikel 14 van het decreet van 22 oktober 1996, zoals gewijzigd door het decreet van 18 mei 1999;

Overwegende dat in de memorie van toelichting in hoofdzaak principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de omzendbrieven RO 93/01, betreffende de bijzondere plannen van aanleg welke afwijkingen inhouden ten opzichte van de gewestplannen, en RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevreemde bedrijven van 29 september 2000 (B.S. 7 november 2000) worden aangehaald; dat globaal wordt voldaan aan de formele en inhoudelijke eisen van de omzendbrief RO 2000/01;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek twee bezwaren werden ingediend die allen betrekking hadden op het deelplan Roosens Melchior; dat deze in het gemeenteraadsbesluit grondig werden behandeld en verworpen;

Overwegende dat het bestemmingsplan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan "31-32-33 Waaslandia/Apers/Thoen" de bestemming en uitbreiding tot doel heeft van de aldaar gevestigde bedrijven; dat gezien de bestaande stedenbouwkundig vergunde toestanden, de gedeeltelijke ligging in woongebied en woongebied met landelijk karakter, aansluitend bij de kern van Vrasene, de opname in een deelplan van deze drie bedrijven kan worden aanvaard; dat naar aanleiding van het voorontwerp werd gesteld dat het noodzakelijk is een visie uit te werken op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het hoofddorp Vrasene; dat daarnaast werd gevraagd om alle ruimtelijk relevante elementen voor de uitbreiding van Waaslandia (beperking van mobiliteitsproblematiek, samenvoegen van verspreide vestigingen, minder overlast voor de kern,...) duidelijk weer te geven; dat in de toelichting gewoon wordt gesteld dat het bedrijf een dergelijke uitbreiding nodig heeft, en dat er ruimtelijk een meerwaarde gerealiseerd wordt door het samenbrengen van de verschillende bedrijfssites op één lokatie (voor het bedrijf Waaslandia);

dat nergens wordt aangetoond waarom dit bedrijf deze uitbreiding nodig heeft en wat precies de mobiliteitsimpact is van het samenbrengen van de activiteiten op één lokatie; dat daarenboven in de stedenbouwkundige voorschriften feitelijk een lokaal bedrijventerrein wordt mogelijk gemaakt op deze lokatie; dat deze aanpak vraagt om een bijkomende motivering, en de ontwikkeling van een degelijke visie op de toekomst van Vrasene onontbeerlijk is; dat het voorzien van een lokaal bedrijventerrein niet wordt onderbouwd in het voorliggende bundel; dat de bestendige deputatie in haar advies om dezelfde redenen tot het besluit komt dat dit deelplan onvoldoende werd gemotiveerd; dat om al deze redenen de goedkeuring aan dit deelplan wordt onthouden;

Overwegende dat het bestemmingsplan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan "60 Jet" de herbouw tot doel heeft van het bestaande benzinestation; dat dit gelegen is in agrarisch gebied en in een reservatiestrook; in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf de kruising van de N70 met de spoorontsluiting voor de Waaslandhaven; dat er concrete plannen zijn om de kruising ongelijkvloers te maken; dat tevens de terminus van de tramlijn naar Antwerpen met bijhorende P+R parkeerplaats in de onmiddellijke omgeving is gelegen; dat het de bedoeling is om de tramlijn door te trekken in de richting van Beveren, en dat eveneens een ongelijkvloerse kruising met de spoorlijn en de N70 wordt voorzien; dat het niet duidelijk is in hoeverre dit bedrijf zal worden onteigend voor de aanleg van de brug en tramtunnel over en onder de spoorontsluiting voor Linkeroever; dat het vanuit beleidscontinuïteit niet wenselijk voor dit bedrijf een deelplan op te maken zolang de plannen van AWV en De Lijn niet concreet zijn; dat dit deelplan het verplaatsen van het tankstation voorziet; dat momenteel niet kan worden gezegd of dergelijke investering op lange termijn rendabel is; dat het immers mogelijk is dat na de werken het tankstation niet langer bereikbaar is vanop de N70; dat om al deze redenen dit deelplan wordt onthouden van goedkeuring;

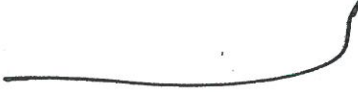
#### B E S L U I T

Enig Artikel: Het bijgaand bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreemde bedrijven" genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit acht plannen met weergave van de bestaande toestand en acht bestemmingsplannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd met uitsluiting van de blauw omrande delen.

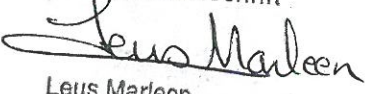
Brussel,

24 MEI 2004

De Vlaams minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie

  
Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

  
Leus Marleen  
assistent

**Beveren**  
**Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven** *fase 1*

BPA nr. 12-13  
BPA nr. 15  
BPA nr. 28  
BPA nr. 31-32-33  
BPA nr. 35  
BPA nr. 49  
BPA nr. 52  
BPA nr. 60

12\_102

Grontmij Belgroma nv  
Raghenopark  
Hanswijkvaart 51  
2800 MECHELEN

Verkeer & Ruimte  
Mechelen, 4 augustus 2003

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 1 juli 2003

Op bevel,  
De Secretaris  
Noppe Jan



De Burgemeester  
Smet François

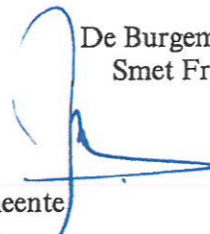


Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 6 november 2003

Op bevel,  
De Secretaris  
Noppe Jan



De Burgemeester  
Smet François



Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 18 augustus 2003 tot 18 september 2003

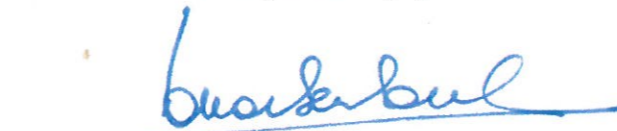
Namens het college  
Op bevel,  
De Secretaris  
Noppe Jan



De Burgemeester  
Smet François



Verantwoordelijk ruimtelijk planner



Arch. Karel Vanackere

# BESTAANDE TOESTAND

Bedrijf : Nummer 60

MEL/06 JET

Grote Baan 31  
9120 Melsele

## LEGENDE

-  perceel
-  gebouw privaat karakter
-  grens BPA
-  grens van de huidige exploitatie
-  aantal bouwlagen met zadeldak
-  aantal bouwlagen met plat dak
-  voortuin
-  garage
-  tuinhuis
-  inrit - toegang
-  haag
-  boom



BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

 Grontmij Belgroma




# JURIDISCHE TOESTAND

**Bedrijf : Nummer 60**

MEL/06 JET  
Grote Baan 31  
9120 Melsele

## LEGENDE

-  perceel
-  gebouw privaat karakter
-  grens BPA
-  grens van de huidige exploitatie
-  bestemming volgens gewestplan

## VERGUNNINGEN

nr 60 : JET

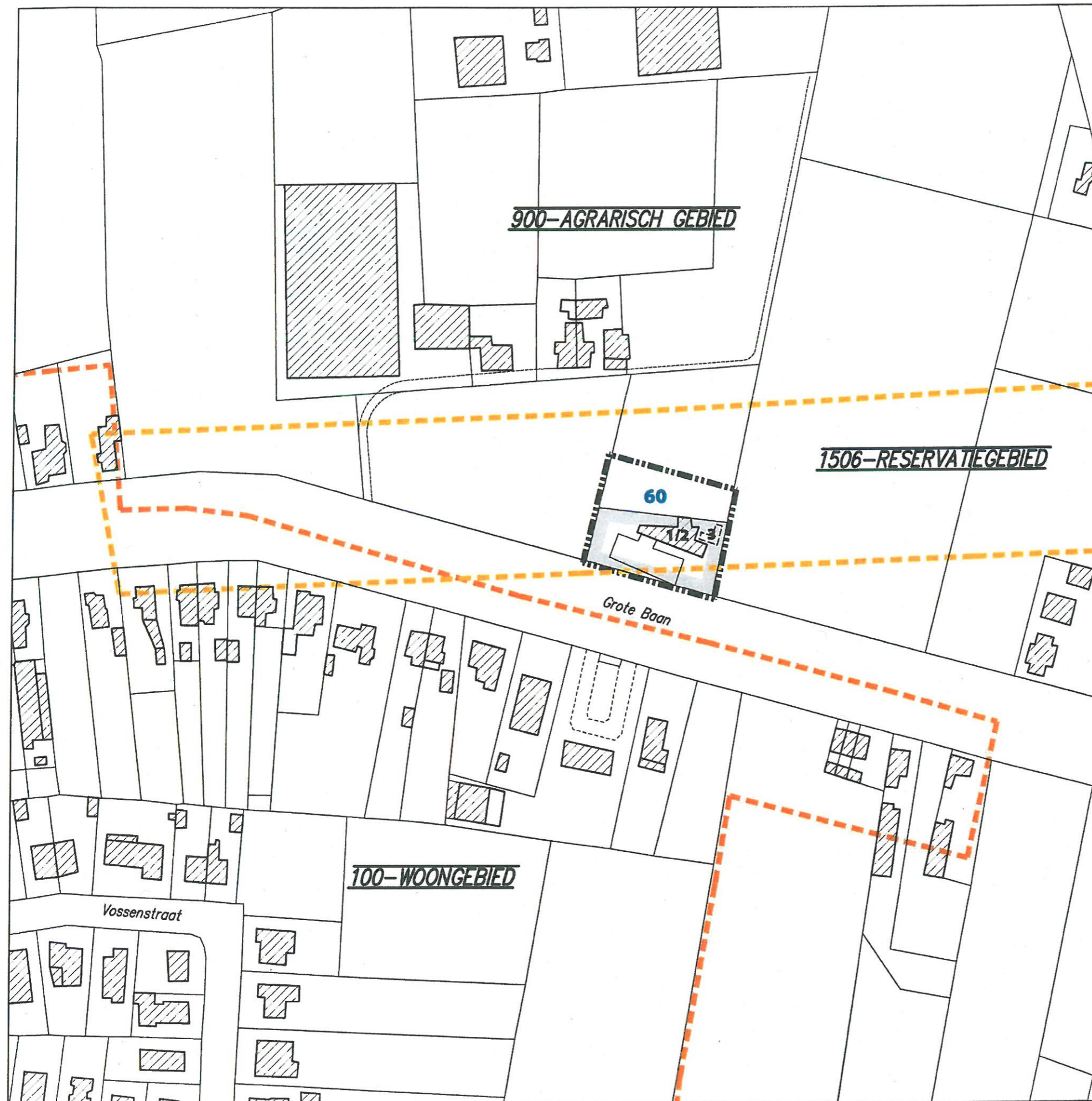
- 1 01.09.1964 B64/84: Ongunstig advies: bouwen van een service-station
- 2 xx.xx.1975 B75/57: Bouwen benzinstation met shop
- 3 04.08.1989 BP89/422 : Overleg met AROL: enkel tijdelijke woongelegenhed

## MILIEUVERGUNNINGEN :

- 16.03.1962 Uitbreiding benzinstation
- 20.02.1976 Uitbreiding benzinstation
- 27.08.1992 Verder uitbaten benzinstation waarvan exploitatievergunning vervallen is  
1x30.000l - 1x35.000l enzine, 30.000l gasolie, lozing afvalwater
- 09.05.1996 Hernieuwen vergunning : 65.000l benzine, 30.000l gasolie, verdeelinstallatie 4 dubbele pompen, olie- en benzine-afscheider, lozing normaal huishoudelijk afvalwater in de riolering

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven

 Grontmij Belgroma





60/1

## FOTO's

Bedrijf: Nummer 60

MEL/06 JET  
Grote Baan 31  
9120 Melsele

BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

 Grontmij Belgroma



# LIJST MET VOORGENOMEN WIJZIGINGEN EN KORTE TOELICHTING

Schaal : 1/5000



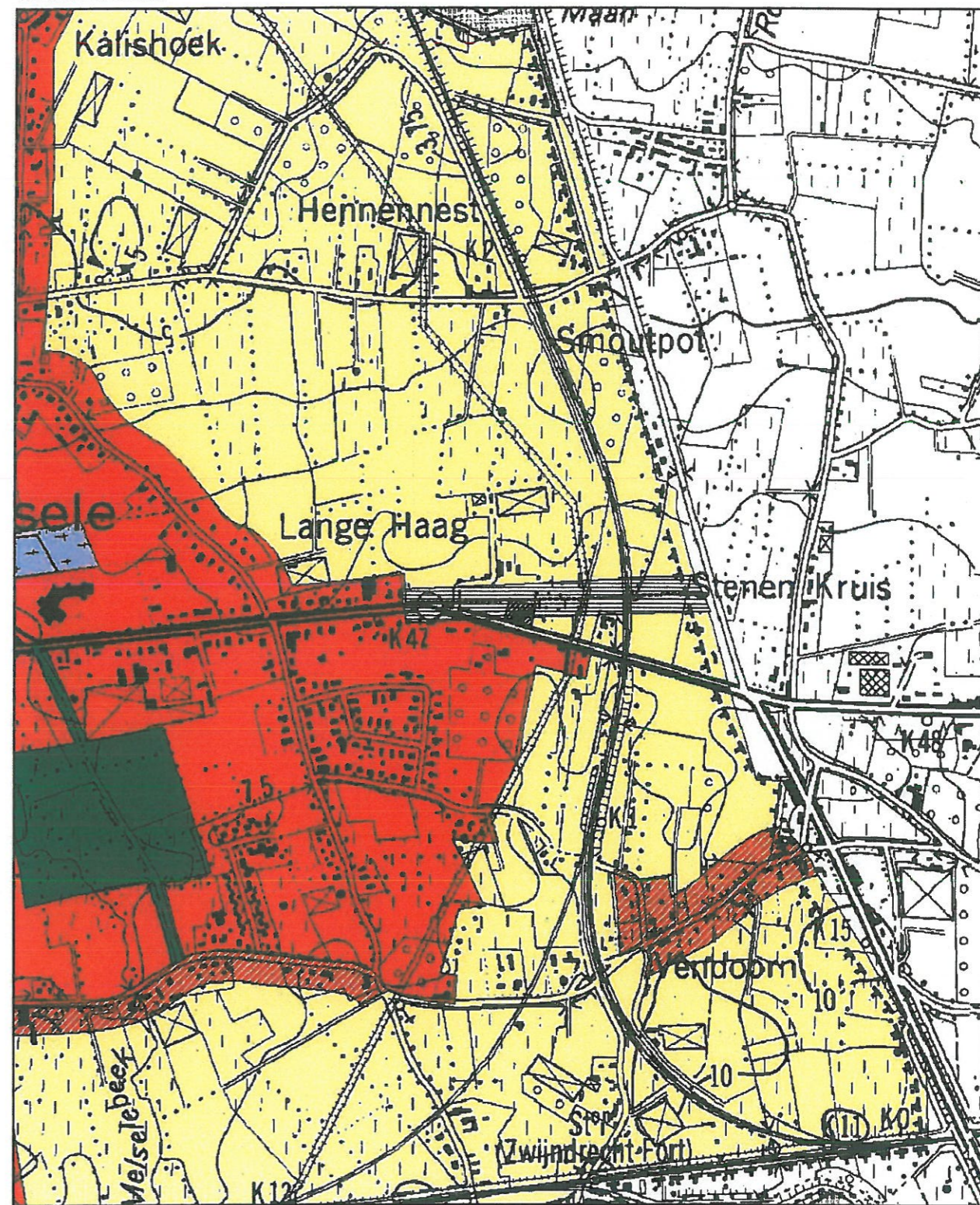
**Bedrijf:** Nummer 60 - MEL/06 - JET, Grote Baan 31, 9120 Melsele

# GEWESTPLAN

KB : 7/11/1978

Schaal : 1/10.000

BRON : Vectoriële versie van de 25 gewestplannen van Vlaanderen, toestand 31/12/96, op schaal 1/10.000, opgemaakt door MVG\*, dep. LIN, AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning



BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

 Grontmij Belgroma



# BESTEMMINGSPLAN

Bedrijf : Nummer 60

MEL/06 JET

Grote Baan 31  
9120 Melsele

## LEGENDE

-  perceel
-  gebouw privaat karakter
-  grens BPA
-  zonegrens

## BESTEMMINGSZONES

-  zone 1 : Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
-  zone 2 : Private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug
-  zone 3 : Bufferzone
-  zone 4 : Bedrijfswoning
-  zone 5 : Bebouwing in functie van de bedrijfsvoering
-  zone 6 : Private tuinzone

 *uitgesloten deel*



BEVEREN : Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

 Grontmij Belgroma

N  
  
Schaal : 1/1000

# **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BPA nr.: 60**

## **Algemene bepalingen**

### ***inrichtingsvoorschriften***

#### **GLOBAL INRICHTINGSPLAN**

Bij elke bouwvraag binnen het plangebied moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd van het volledige bedrijfsperceel waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens dienen aangeduid:

- de toegangen naar de openbare weg,
- de parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens,
- de laad- en losplaatsen,
- de stapelplaatsen in open lucht,
- de layout van de bestaande en ontworpen bedrijfsgebouwen in relatie tot het productieproces,
- de voorzieningen voor brandbestrijding,
- milieusanering en -hygiëne,
- publiciteit,
- de verharde en niet-verharde ruimten,
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones en de groenschermen en
- het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen.

Het globaal inrichtingsplan zal een integraal deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning en krijgt een bindend karakter.

Het college van burgemeester en schepenen kan garanties eisen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van de bufferstrook.

In het eerste plantseizoen na realisatie van de werken moeten de buffers aangelegd zijn.

#### **ZONE 1: NIJVERHEIDSZONE EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN**

##### **1. KLEUR OF SYMBOOL**

Zie legende bij plankaart

##### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

###### **2.1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke ruimtes zijnde de exploitatie van een tankstation met bijbehorend verkooppunt.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten en parkeerplaatsen en het plaatsen van eventuele technische installaties, opslag en alle nodige voorzieningen.

Bij heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogen de nieuwe of andere activiteiten niet meer hinder veroorzaken dan de op vandaag aanwezige activiteiten. Nieuwe activiteiten dienen ondersteunend te zijn ten opzichte van de lokale leefgemeenschap.

##### **3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

###### **3.1. Plaatsing**

Binnen de bestemmingszone aangeduid op de plankaart.

###### **3.2. Terreinbezetting**

Maximale terreinbezetting voor bebouwing, uitgedrukt in procent van de perceelsdelen binnen de bestemmingszone: 100 %.

###### **3.3. Bouwhoogte**

De maximale bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 6 meter.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes, etc. voor zover deze maximum 1% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op een optimale afstand van de bpa-grenzen.

Het referentiepeil 0,00 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn.

##### **3.4. Bouwvolume, dakvormen en materialen**

Het architecturaal voorkomen en materiaalgebruik van de nieuwe en/of te vernieuwen bebouwing dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing in de omgeving. Dit betekent dat de keuze van de materialen in functie staat van een optimale integratie in de gebouwde omgeving enerzijds en in functie van een landschappelijke integratie naar de open ruimte anderzijds.

Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving.

##### **3.5. Opvang hemelwater**

Het hemelwater moet worden opgevangen en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

#### **4. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

##### **4.1 Niet-bebouwde ruimten**

De niet-bebouwde ruimten mogen worden verhard. Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat op enigerlei wijze kan worden vervuild.

#### **ZONE 2: PRIVATE PARKEERPLAATSEN, TOERITTEN, LAAD- EN LOSPLAATSEN**

##### **1. KLEUR OF SYMBOOL**

Zie legende bij plankaart

##### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

Bestemming: rijstroken, private parkeerplaatsen, een toerit en laad- en losplaatsen en de nodige infrastructuur in functie van de exploitatie van een brandstofverdeelpunt.

Het stapelen van goederen in open lucht is verboden.

##### **3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

###### **3.1 Overkappingen**

Maximaal 70% van de zone mag worden overdekt door middel van een open constructie met een maximale hoogte van 5,50 m. De overkappingsconstructie dient te worden opgevat als een elegante structuur waarbij de eventuele publicitaire rand beperkt wordt in hoogte. Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning zullen de elegantie van de constructie en de beperking van de publiciteit een belangrijk toetsingscriterium zijn.

###### **3.2 Verharding**

De zone mag integraal verhard worden. De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen die voldoen aan de milieueisen gekoppeld aan de exploitatie van brandstofverdeelpunten. Alle zones waar gevaar bestaat voor vervuiling van regenwater of grondwater moeten in daartoe geschikte materialen worden uitgevoerd waarbij het water wordt afgevoerd naar geëigende opvanginrichtingen.

Voor de overige zones geldt dat indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, het hemelwater moet opgevangen worden en geleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, ofwel naar open oppervlaktewater, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild.

Binnen de zone voor verhardingen is het plaatsen van ondergrondse tanks toegelaten.

### **ZONE 3: BUFFERZONE**

#### **1. KLEUR OF SYMBOOL**

Zie legende bij plankaart

#### **2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

##### **2.1 Bestemming**

De aanleg van een groene buffer rond de bedrijfszone.

##### **2.2 Bijzondere bepalingen**

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.

De aanleg van de bufferzones wordt opgelegd als een last bij de stedenbouwkundige vergunning.

Binnen de bufferzone is de plaatsing van één publiciteitspaneel met een maximale hoogte van 6 m toegelaten. Enkel de aanduiding van de naam van het eigen bedrijf en eventuele prijsaanduidingen zijn toegelaten.

#### **3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

De bufferzone moet integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (minimum 2 per 100 m<sup>2</sup>) en struiken (minimum 1 per 3 m<sup>2</sup>)

De soortensamenstelling en het voorkomen van het groenscherm zal gebeuren volgens de richtlijnen van de gemeentelijke groendienst.

De inrichting van de bufferzone maakt integraal deel uit van het onder de algemene bepalingen vermelde inrichtingsplan.