






voorschriften bpa nr. 149 Blauwe Toren Noord

goedgekeurd dd. 27/04/2005

zones

zone	kleur en/of raster
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

bestemmingen per zone

Zone 1

bemerking(en) bij deze zone: 1.1 tot en met 1.21

Zone 2

bemerking(en) bij deze zone: 2.1 tot en met 2.5

Zone 3

bemerking(en) bij deze zone: 3.1

Zone 4

bemerking(en) bij deze zone: 4.1, 4.2

Zone 5

bemerking(en) bij deze zone: 5.1 tot en met 5.5

Zone 6

bemerking(en) bij deze zone: 6.1, 6.2

Zone 7

bemerking(en) bij deze zone: 7.1, 7.2

bemerkingen

- 1.1 Deze zone is bestemd voor gebouwen en inrichtingen voor volumineuze handel en hypermarkt, met uitsluiting van shopping-centra.
Onder 'volumineuze handel' wordt detail- en groothandel begrepen waarvan het assortiment artikelen met overwegend grote afmetingen omvat, zoals voertuigen, artikelen ten behoeve van huisinrichting, meubelen, doe-het-zelf-artikelen, bouwmaterialen, artikelen voor tuinrichting, land- en tuinbouwwerktuigen, sport- en speelgoedartikelen, kampeerartikelen, huishoudtoestellen, audio- en visuele apparatuur, rijwielen, boten, auto-toebehoren e.a. met uitsluiting van bvb. boeken, cd's, kleding, schoenen, pralines, voeding. De oppervlakte van de handelszaken moet min. 1.000 m² bedragen. Het opsplitsen van deze handelszaken voor volumineuze handel in oppervlakten, die kleiner zijn dan 1.000 m² is niet toegelaten.
Onder 'hypermarkt' wordt een handelszaak begrepen, waar binnen één en dezelfde niet-opgedeelde verkoopsruimte en met gegroepeerde kassa(s) een zo volledig mogelijk assortiment van artikelen beschikbaar is, waaronder voeding. De oppervlakte van de 'hypermarkt' moet min. 7.000 m² bedragen.
Onder 'shopping-centrum', wat binnen deze zone niet wordt toegelaten, wordt een verzameling van overwegend kleine (kleiner dan 1.000 m²) afzonderlijke detailhandelszaken begrepen, al dan niet met gemeenschappelijke circulatieruimte en/of parkeergelegenheid.
Binnen deze zone wordt horeca niet toegelaten, tenzij geïntegreerd in en deel uitmakend van de volumineuze handelszaken en/of de hypermarkt en dan enkel i.f.v. het eigen cliënteel en/of het personeel.
Woningen zijn binnen deze zone enkel toegelaten onder de vorm van dienstwoningen (max. 1 per handelszaak), geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.
-
- 1.10 De niet door gebouwen, stapelruimte, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen in beslag genomen oppervlakten dienen aangelegd te worden als groenzone.
-
- 1.11 Per 750 m² bebouwde en/of verharde bedrijfsoppervlakten is één hoogstammige boom aan te planten. Per boom is een niet te verhard oppervlakte van 60 m² te voorzien. De beplantingen moeten bestaan uit standplaatsgeschikte soorten.
-
- 1.12 Onafgezien van de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen van toepassing op de inrichtingen en op het vlak van het leefmilieu, kunnen enkel activiteiten worden toegelaten, die zo worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming buiten de zone er niet door belast wordt. Als gevolg hiervan zijn bedrijvigheden in de sector afvalverwerking en afvalopslag binnen deze zone verboden en kunnen voor het overige enkel die bedrijvigheden worden toegelaten, die inzake milieuhinderaspecten voldoen aan volgende strikte voorwaarden :
- de bouw, inrichting, inplanting en uitrusting dient zo te gebeuren dat de directe omgeving in geen geval belast kan worden door rook, stof, zand, stank of eventuele andere uitwasemingen, noch aanleiding kan geven tot aantasting van natuur, groen, gewassen en dergelijke;
 - doelmatige akoestische voorzieningen dienen te worden getroffen om de geluidsoverdracht vanuit de inrichting naar de omgeving te beperken en elke overschrijding van het achtergrondgeluidsniveau in de woonomgeving (zowel in open lucht als in bewoonde lokalen) te voorkomen;
 - stapeling, opslag, verwerking van afvalstoffen in open lucht is verboden;
 - de nodige voorzieningen dienen te worden getroffen opdat het lozen van afvalwater, op- en overslaan van materialen, goederen en/of vloeistoffen geen aanleiding zou geven tot verontreiniging van de bodem, van het grondwater en/of van oppervlaktewateren, en/of tot vervuiling van de omgeving en/of een gevaar zou kunnen betekenen voor het verstopping van de riolering;
 - buiten de reglementaire bepalingen dienen brandrisico's te worden beperkt en tevens dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen om bij brand de risico's en het gevaar voor de buurt tot een minimum te beperken;
 - de inrichtingen, inclusief op- en overslag stapelplaats, dienen visueel afgeschermd te worden door een streekeigen groenscherm;
 - de inrichting dient steeds in goede staat van onderhoud te worden gehouden.
-
- 1.13 De geproduceerde afvalwaters van huishoudelijke aard (sanitair) moeten via de kortst mogelijke weg op de riolering van het in het zuiden aanpalende bedrijventerreinen aangesloten worden. Het rioleringsstelsel moet bestaan uit afvalwaterleidingen.
Het regenwater van daken en verharde oppervlakten mag niet worden afgevoerd naar

bovenvermeld rioleringsstelsel, doch moet worden afgevoerd in open dan wel in gesloten kanalen, die afvoeren naar de aanwezige polderwaterloop. Regenwater wordt bij voorkeur ook opgeslagen en herbruikt. Regenwater dat van parkings afkomstig is dient vooraf te worden gezuiverd vooraleer het in de polderwaterloop wordt geloosd.

-
- 1.14 I.f.v. het wijzigen van de perceelsgrenzen met de terreinen in de aanpalende KMO-zone ten behoeve van een betere benutting van de gronden kunnen bepaalde delen van deze zone worden toegevoegd aan de aanpalende gronden, waarbij dan de bepalingen van het betreffend B.P.A. (en latere wijzigingen) van toepassing zijn.
-
- 1.15 De aanleg van de groen- en/of bufferzone cf. de bepalingen van zone 2 moet worden opgenomen in de exploitatievoorwaarden van vergunningsplichtige bedrijvigheid en/of in de voorwaarden bij de bouwtoelating voor constructies of terreinaanleg binnen deze zone.
-
- 1.16 Gezien de aanwezigheid van een laat-middeleeuwse (14e-15e eeuw) boerderijsite en gezien de vermoedelijke aanwezigheid van een (verdwenen) voorloper uit de volle middeleeuwen (10e-12e eeuw) in de omgeving dient bijzonder aandacht te worden besteed aan de bepalingen voorzien in het decreet dd. 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten). Meer bepaald dient de archeologische dienst betrokken bij elke terreinwijziging, onder meer in functie van verkennend (=preventief) onderzoek en indien nodig (volledige) opgraving.
-
- 1.17 Na realisatie van de toegangsdreef cf. de bepalingen van bemerking 1.5 dient de met aanduiding -1.17- (zie aanduidingen bij bemerkingen) aangeduide zone als open groene bufferzone te worden aangelegd, waarin aanleg van wegenis of parkeerplaatsen of inname van bedrijfsexploitatie niet kan worden toegelaten.
-
- 1.18 De bestaande bomenrijen met aanduiding -1.18- (zie aanduidingen bij bemerkingen) moeten in stand worden gehouden. Eventuele noodwendige vervangingsbeplantingen moeten met landschapskarakteristieke soorten worden uitgevoerd.
-
- 1.19 Op de plaatsen met aanduiding -1.19- (zie aanduidingen bij bemerkingen) dient een opgaand, gesloten groenscherm te worden aangebracht, dat dient te voorzien in een visuele afscherming van het bedrijventerrein ten opzichte van de parkbegravingplaats. Dit scherm moet worden samengesteld uit streekeigen boom- en struiksoorten en moet een breedte hebben van minimum 10 meter.
-
- 1.2 De bebouwbare oppervlakte binnen deze zone bedraagt max. 50%. Minstens 15 % van de terreinoppervlakte moet ingenomen worden door gebouwen, met uitsluiting van de bebouwing en vrije ruimten dienstig voor sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokalen voor E.H.B.O. e.d., kantoren, parkeerplaatsen en dienstwegen.
-
- 1.20 Op de plaats met aanduiding -1.20- (zie aanduidingen bij bemerkingen) dient een halfgesloten scherm te worden aangebracht, dat dient te voorzien in een visuele afscherming van het parkeerterrein ten opzichte van de Blankenbergse Steenweg. Dit scherm dient te bestaan uit een lage struiklaag (hoogte circa 3 meter, breedte 5 meter), aangevuld met een hoogkruinige bomenrij. Deze bufferstrook moet minimaal 5 meter breed zijn.
-
- 1.21 De opbouw en samenstelling van de cf. de bemerkingen 1.19 en 1.20 aan te brengen bufferzones dient in overleg met de Stedelijke Groendienst nader te worden gespecificeerd in het kader van een aanvraag tot bouwtoelating en de verplichting tot aanleg ervan moet worden opgenomen als voorwaarde bij de bouwtoelating voor het oprichten van gebouwen binnen deze zone. Geen delen van deze bufferzone mogen worden ingenomen in functie van enig ander al dan niet tijdelijk grondgebruik, tenzij in functie van de cf. bemerking 1.6 eventueel aan te leggen dwarse fiets- en wandelpadontsluiting.
-
- 1.3 De dakvorm van de gebouwen is vrij en de maximale nokhoogte binnen deze zone bedraagt 15 meter, waarbij het aantal vloerlagen boven elkaar niet meer dan 3 mag bedragen. Onverminderd de bemerking 1.14. moet de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrenzen minimum 5 meter bedragen.
-
- 1.4 De architectuur van zowel de hypermarkt als de bebouwing voor volumineuze handel dient kwalitatief hoogstaand te zijn, waarbij een volwaardige afwerking van de KMO-zone 'Blauwe Toren' en bovendien t.o.v. de Blankenbergse Steenweg een nieuw poortgebouw en herkenningspunt wordt gerealiseerd.
-
- 1.5 De ontsluiting voor mechanisch verkeer vanaf de Blankenbergse Steenweg mag enkel gebeuren via

de op het plan met aanduiding -1.5.1-. (zie aanduidingen bij bemerkingen) aangeduide plaats aan te leggen nieuwe rotonde aan de Blankenbergse Steenweg via de met aanduiding -1.5.2- (zie aanduidingen bij bemerkingen) aangeduide centrale as, waarlangs geen toegang tot de parking mag worden genomen. Deze toegangsweg dient als dreef te worden aangelegd.

In het in overleg met de bevoegde overheid op te maken ontwerp dient een goede en veilige circulatie voor fietsers te worden voorzien.










De uitvoering van de rotonde en de ermee gepaard gaande aanpassing aan de Blankenbergse Steenweg i.f.v. de realisatie van de bestemming in zone 1, dient te gebeuren door de projectontwikkelaar in overleg en cf. het advies van de inzake de gewestweg bevoegde besturen en zal een voorwaarde zijn voor het bekomen van de bouwvergunning voor de realisatie.

Op de plaats en met aanduiding -1.5.3-(zie aanduidingen bij bemerkingen) dienen zo veel mogelijk maximaal verbindingen tot stand te worden gebracht met Monnikenwerve.

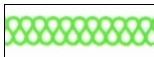
-
- 1.6 Op de plaats met aanduiding -1.6- (zie aanduidingen bij bemerkingen) kan een dwarse wandel- en/of fietsverbinding naar het randpad van de Parkbegraafplaats worden aangelegd.
-
- 1.7 De interne circulatie binnen deze zone dient zo opgebouwd te worden dat het verkeer met auto's, toeleveringsvoertuigen, fietsers en voetgangers op een vlotte en veilige wijze kan gebeuren. Indien de wegenis wordt opgenomen in het openbaar domein, dient de juiste ligging van de rooilijnen vastgelegd te worden bij middel van een rooilijnplan, dat door de Gemeenteraad dient goedgekeurd te worden.
Na realisatie van deze wegenis zijn de bemerkingen van zone 3 van toepassing.
-
- 1.8 Op de met aanduiding -1.8- (zie aanduidingen bij bemerkingen) aangeduide plaats mag enkel parkeergelegenheid en/of fietsenstallingen worden aangelegd, waarbij de bepalingen van 1.9 van toepassing zijn.
Deze parking moet op min. 20 m van de rooilijn en min. 5 m van de perceelsgrenzen gesitueerd zijn. Er mag geen toegang tot of uitrit van de parking van of naar de Blankenbergse Steenweg of van en naar de toegangsdreef (cf. bemerking 1.5) genomen worden.
-
- 1.9 Bij de aanleg van parking voor personenwagens dient per 5 parkeerplaatsen 1 boom te worden aangeplant. De bomen moeten aan de voet een vrije ruimte hebben met een minimum oppervlakte van één parkeerplaats en de vrije ruimte onder de boom moet volledig worden beplant.
-
- 2.1 Deze zone is bestemd en dient te worden ingericht als natuurlijk biotoop, onder de vorm van grasland, waterpartij met natuurlijke oeverzone, rietland of moerasbos of een combinatie van deze. De aard van aanleg en beheer dient bepaald in overleg met het stadsbestuur en de verplichting tot inrichting moet worden opgenomen als voorwaarden bij de bouwtoelating voor het oprichten van een gebouw binnen zone 1.
I.f.v. de noodzaak van buffering van regenwater (afkomstig van de verharde zones), dat via de polderwaterloop wordt afgevoerd, dient binnen deze zone een waterbufferzone te worden voorzien, waarvan de omvang in overleg en op advies van het polderbestuur dient te worden bepaald. I.f.v. de scheiding tussen de polderwaterloop en de feitelijke bufferzone tussen de parkbegraafplaats en de verlegde waterloop, kan binnen deze zone een dijk worden aangebracht.
-
- 2.2 De bestaande bomenrijen aangeduid met aanduiding -2.2- (zie aanduidingen bij bemerkingen) moeten in stand worden gehouden. Eventuele noodwendige vervangingsbeplantingen moeten met landschapskaracteristieke soorten worden uitgevoerd.
-
- 2.3 Langs de Smalle Watergang, aangeduid als zone 5, dient een strook van 8 meter breedte hindernisvrij te zijn ten behoeve van het onderhoud van de waterloop.
-
- 2.4 Op de plaats met aanduiding -2.4- (zie aanduidingen bij bemerkingen) kan een dwarse wandel- en/of fietsverbinding naar het randpad van de Parkbegraafplaats worden aangelegd.
-
- 2.5 Gezien de aanwezigheid van een laat-middeleeuwse (14e-15e eeuw) boerderijsite en gezien de vermoedelijke aanwezigheid van een (verdwenen) voorloper uit de volle middeleeuwen (10e-12e eeuw) in de omgeving dient bijzonder aandacht te worden besteed aan de bepalingen voorzien in het decreet dd. 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten). Meer bepaald dient de archeologische dienst betrokken bij elke terreinwijziging, onder meer in functie van verkennend (=preventief) onderzoek en indien nodig (volledige) opgraving.
-
- 3.1 De bestemming van deze zone is openbare weg, met inbegrip van de infrastructuur, nodig voor een goed functioneren van het openbaar domein.

- 4.1 Deze zone is bestemd voor recreatieve fiets- en/of wandelroute, met bijhorende groenzone.
- 4.2 T.o.v. het Lisseweegs Vaartje, aangeduid als zone 6, dient een afstand van 5 m te worden vrijgehouden, waarbinnen de terreinaanleg op dergelijke wijze dient te worden voorzien dat het onderhoud van de waterloop niet kan worden gehinderd en het onderhoud kan worden uitgevoerd zonder schade aan de aanleg te berokkenen.
- 5.1 Deze zone is bestemd voor waterloop, zijnde de Smalle Watergang, enerzijds bestaande uit de bestaande waterloop, anderzijds na gedeeltelijke verlegging. Verlegging van de polderwaterloop kan enkel mits toelating van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen op advies van het polderbestuur cf. de procedure, inclusief openbaarmaking, zoals voorzien in de wet van 28 december 1967 (en later wijzigingen) en de uitvoeringsbesluiten.
- 5.2 De voor de aanleg van de polderwaterloop en voor zacht hellende oevers vereiste gronden moeten na de aanleg kosteloos aan het polderbestuur worden overgedragen. De nieuwe waterloop moet derwijze worden aangelegd dat de stabiliteit van de oevers verzekerd blijft, bvb door gebruik van doorgroeistenen in beton.
- 5.3 De ruimingspecie, afkomstig uit de waterloop, kan binnen zone 1 gedeponeed worden. De nodige voorzieningen dienen getroffen opdat het water uit de Smalle Watergang niet ongecontroleerd op de gronden of in de waterlopen van zone 2 of van de parkbegraafplaats terecht komen.
- 5.4 Ten behoeve van de aanleg van een dwarse wandel- en/of fietsverbinding, cf. bemerking 1.6., kan over de waterloop een beperkte overbrugging worden aangelegd doch enkel mits akkoord en cf. de voorwaarden van het Polderbestuur en mits machtiging van de Bestendige Deputatie.
- 5.5 Gezien de aanwezigheid van een laat-middeleeuwse (14e -15e eeuw) boerderijsite en gezien de vermoedelijke aanwezigheid van een (verdwenen) voorloper uit de volle middeleeuwen (10e -12e eeuw) in de omgeving dient bijzonder aandacht te worden besteed aan de bepalingen voorzien in het decreet dd. 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten). Meer bepaald dient de archeologische dienst betrokken bij elke terreinwijziging, onder meer in functie van verkennend (=preventief) onderzoek en indien nodig (volledige) opgraving.
- 6.1 De bestemming van deze zone is waterloop.
- 6.2 Deze waterloop moet maximaal in stand worden gehouden en mag niet worden gedempt.
- 7.1 De bestemming van deze zone is spoorwegdomein, met inbegrip van de infrastructuur ten behoeve van onderhoud en het goed functioneren van de spoorweg.
- 7.2 T.o.v. het Lisseweegs Vaartje, aangeduid als zone 6, dient een afstand van 5 meter te worden vrijgehouden, waarbinnen de terreinaanleg op dergelijke wijze dient te worden voorzien dat het onderhoud van de waterloop niet kan worden gehinderd en het onderhoud kan worden uitgevoerd zonder schade aan de aanleg te berokkenen.

aanduidingen bij bemerkingen

aand. 1.5.1	
aand. 1.5.2	
aand. 1.5.3	
aand. 1.6	
aand. 1.8	
aand. 1.17	
aand. 1.18	
aand. 1.19	
aand. 1.20	

aand. 2.2



aand. 2.4



verklaring bij tabel bouwzones

Geen verklaring bij tabel bouwzones

verklaring bij tabel open ruimten

Geen verklaring bij tabel open ruimten

verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

Geen verklaring bij beide tabellen of algemene voorschriften