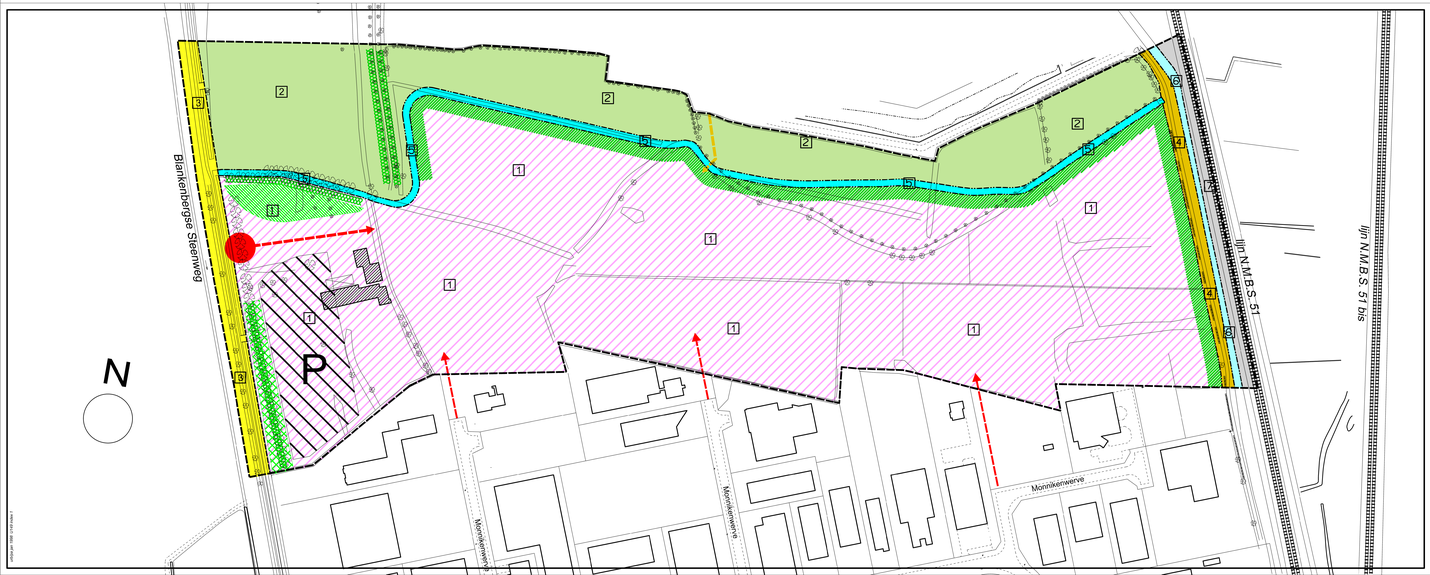
BPA Blauwe Toren Noord

schaal 1/1000

Legende	
zone 1	
zone 2	
zone 3	
zone 4	
zone 5	
zone 6	
zone 7	

Aanduidingen bij bemerkingen			
1.5.1		1.20	
1.5.2		2.2	
1.5.3		2.4	
1.6			
1.8			
1.17			
1.18			
1.19			



Voorschriften

Zone 1

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 tuninrichting, 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, juwelen, horloges, bijouterie, voedingswaren, huishoudelijke artikelen, dranken, tuin- en parkgroen, spiegelbaren voor deze handelsgebieden voor volumineuze handel in oppervlakten, die kleiner zijn dan 1.000 m² a net toegelaten.
Onder 'hypermarkt' wordt een handelszaak begrepen, waar binnen één en dezelfde niet-opgedeelde verkoopruimte 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.
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 clientéel en/of het personeel.
Woningen zijn binnen deze zone enkel toegelaten onder de vorm van dienstwoningen (max. 1 per handelszaak), geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

1.2 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, eetzalen, verzorgingstokalen voor E.H.B.O. e.d., kantoren, parkeerplaatsen en dienstwegen.

1.3 De dakvorm van de gebouwen is vrij en de maximale nokhoogte binnen deze zone bedraagt 15 meter, waarbij het aantal verdiepen bovaar vlakaar 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 volkaardige afwerking van de KMO-zone 'Blauwe Toren' en bovenden t.o.v. de Blankenbergse Steenweg een nieuw poortgebouw en herkenningspunt wordt gerealiseerd.

1.5 De ontsluiting voor mechanisch verkeer vanuit 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 gewestelijke 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 Monniksenweiwe.

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 Parkbegrafplaats 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 ingenomen 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 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 een parkeerplaats en de vrije ruimte onder de boom moet volledig worden beplant.

1.10 De niet door gebouwen, stapelruimte, dienstwegen en uitgezuste 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 verharden oppervlakte van 60 m² te voorzien. De bepalintingen moeten bestaan uit standplaatsgeschikte soorten.

1.12 Ontafgezien 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 vrijdoen aan vrijdoende strikte voorwaarden.
Er dient op de bouwvergunning te worden gewaakt dat de hinder binnen en/of 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 voeistoffen geen aanleiding zou geven tot verontreiniging van de bodem, de ondergrond en de oppervlaktewaterlichamen en/of hinder of overlast van de omgeving en/of een gevaar zou kunnen betekenen voor het verstrategisch van de riolenmz;
- buiten de reglementaire bepalingen dienen brandmiddelen te worden beperkt en lovens 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, inclusa op- en overslag stapelplaats, dienen visueel afgeschermd te worden door een streekeigen groenscherm;
- de inrichting dient steeds in goeds 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 bedrijventerrenen aangesloten worden. Het rioleringstelsel moet bestaan uit afvalwaterleidingen.
Het regenwater van daken en verharde oppervlakken mag niet worden afgevoerd naar bovenvermeld rioleringstelsel, doch moet worden afgevoerd in open dan wel in gesloten kanalen, die afvoeren naar de aanwezige poldervaarttoe. Regenwater wordt bij voorkeur ook opgeslagen en hergebruikt. Regenwater dat van parkings afkomstig is dient voorsif te worden gezuiverd voorafeer het in de poldervaarttoe wordt geloosd.

1.14 Ltl.v. het wijzigen van de perceelsgrenzen met de terminen in de aanpalende KMO-zone ten behoeve van een beter bewaking van de gronden kunnen bepaalde delen van deze zone worden toegevoegd aan de aanpalende gronden, waarrij 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 cf terreinaanleg binnen deze zone.

1.16 Gezien de aanwezigheid van een last-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 noodzakelijke vervangingsbepalingen 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 parkbegraafplaats. Dit scherm moet worden samengesteld uit streekeigen boom- en struiksoorten en moet een breedte hebben van minimum 10 meter.

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 parkeertermein 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 hoogkruimige bomenrij. Deze buffestrook moet minimaal 3 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 cf. bemerking 1.6 eventueel aan te leggen dwarse fiets- en wandelpaadcontsulting.

Zone 2

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 waterhuishouding van regenwater (afkomstig van de verharde zones), dat via de poldervaarttoe afgevoerd wordt, kan binnen deze zone een grotere bufferzone te worden voorzien, gebaseerd op omvang en aard van de activiteiten binnen de zone 1 dient te worden bepaald. I.f.v. de schending tussen de perceelsgrenzen van de inkijke bufferzone tussen de parkbegraafplaats en de verkogde 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 noodzakelige vervangingsbeplantingen moeten met landschapskarakteristieke 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 last-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.

Zone 3

3.1 De bestemming van deze zone is openbare weg, met inbegrip van de infrastructuur, nodig voor een goed functioneren van het openbaar domein.

Zone 4

4.1 Deze zone is bestemd voor recreatieve fiets- en/of wandelroute, met bijhorende groenzone.

4.2 T.o.v. het Lisseweges 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.

Zone 5

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 poldervaarttoe kan enkel mits toelating van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen op advies van het poldertbestuur.cf. de procedure, inclusief openbaarmaking, zoals voorzien in de wet van 28 december 1967 (en latere wijzigingen) en de uitvoeringsbesluiten.

5.2 De voor de aanleg van de poldervaarttoep en voor zacht hellende oevers vereiste gronden moeten na de aanleg kosteloos aan het poldersbestuur worden overgedragen.
De oeverwaterlijn moet zodanig worden aangelegd dat de stabiliteit van de oevers verzekerd blijft, bvb door gebruik van doorgroeiamelen in beton.

5.3 De ruimingspoek, afkomstig uit de waterloop, kan binnen zone 1 gedeponeerd worden.
De nodige voorzieningen dienen getroffen opdat het water uit de Smalle Watergang niet ongecontroleerd op de gronden cf.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 overbruiging worden aangelegd doch enkel mits akkoord en cf. de voorwaarden van het Poldersbestuur en mits machtiging van de Bestendige Deputatie.

5.5 Gezien de aanwezigheid van een last-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.

Zone 6

6.1 De bestemming van deze zone is waterloop.

6.2 Deze waterloop moet maximaal in stand worden gehouden en mag niet worden gedempt.

Zone 7

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 Lisseweges 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.

Goedkeuring

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (ARÖHM)

Nr. D3030/62b

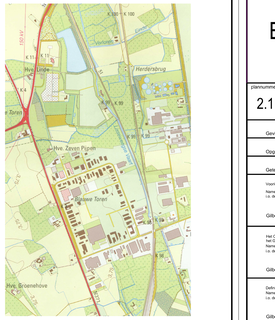
Brussel , 27 april 2005

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

(get.) Dirk VAN MECHELEN

Verschenen in het Belgisch Staatsblad van 3 juni 2005

Liggingsplan



Bestemmingsplan

onderlegger schaal 1/1000

- gebouw
- wegenis
- waterloop
- zichtbare perceelsgrens
- gemeentegrens
- gracht
- pad
- talud
- boomgroep
- struikgewas
- vijver
- hoogteijlijn
- boom, bomenrij
- paal
- spoor
- 23 paal veelhoekenet
- hoogspanningspylon

BPA aanduidingen

- grens van het plan
- vorige begrenzing
- rooilijn
- verplichte achteruitbouwlijn
- ulterste grens der bebouwing
- bouwlijn op rooilijn
- zonegrens
- rooilijn waartlangs toegang tot het openbaar domein verboden is
- 1 zonenummer

Stad Brugge
Dienst Der Werken
Dienst Urbanisatie

BPA Blauwe Toren Noord

planknummer	planbeschrijving	BPA nummer
2.1	Bestemmingsplan	149

Gerivseerd door:	E.A. v. Hoofd van Dienst ir. Hugo Du Laing	Voorgesteld door:
Opgemaakt door:	lic. Dirk Verté	Stadsingenieur-Directeur ir. Joseph Gorissen
Getekend door:	Paul Ameel	

Voorlopig aanvaard in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 23 februari 1999
Namens Farnand DEVRIESE, Stadssecretaris
i.o. de Deputatiemacht

De Burgemeester

Gilbert ANDRIES | Patrick MOENAERT

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat in overleg gien ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd overgegaan op 23 maart 1999 tot 21 april 1999
Namens Farnand DEVRIESE, Stadssecretaris
i.o. de Deputatiemacht

De Burgemeester

Gilbert ANDRIES | Patrick MOENAERT

Definitief aanvaard in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 29 jun 1999
Namens Farnand DEVRIESE, Stadssecretaris
i.o. de Deputatiemacht

De Burgemeester

Gilbert ANDRIES | Patrick MOENAERT

DATUM : 27 januari 1999	SCHAAL 1/1000	DOSSIER U 149 INDEX