Tabel : OPEN RUIMTEN

kleur	zonenummer	bestemmingen: hoofdbestemming	bestemmingen: nevenbestemming	plaatsing van de toegelaten gebouwen: t.o.v. de zijkavelgrens	plaatsing van de toegelaten gebouwen: t.o.v. de achterkavelgrens	plaatsing van de toegelaten gebouwen: t.o.v. de bouwstrook	volume: max. % bezetting	volume: maximum m² oppervlakte	volume: maximum aantal bouwlagen	volume: dakvorm	bemerkingen
geel	21	V	-	-	-	-	-	-	-	-	11,12
lichtbruin	22	AL		-	-	-	-	-	-	-	1,2,3,4,8,9,11,12
groen	23	BO		-	-	-	-	-	-	-	1,5,6,7,8,10,11,12,13
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Aanduidingen bij bemerkingen

7.1	
11.1	
12.1	

12.2	
13.1	
13.2	

Bemerkingen bij tabel

1. Onverminderd 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 van de directe omgeving 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 verstoppen 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.
   Rechtstreekse infiltratie van hemelwater in de bodem is te vermijden wanneer het afkomstig is van potentieel verontreinigende oppervlakken (vb. parkeerterreinen, wegen, verharde oppervlakken bestaande uit of bekleed met materiaal dat verontreinigde stoffen kan vrijmaken, ...). Slechts in geval geen verontreinigingsrisico bestaat, is infiltratie van hemelwater in de bodem toegestaan.

2. In functie van de landschappelijke waarde gelden beperkingen in functie van het behoud en de valorisatie van het landschap, de bescherming en de verdere ontwikkeling ervan.
   Binnen deze zone zijn toegelaten:
   - grondgebonden agrarische activiteiten (weiland, hooiland, de teelt van landbouwgewassen in open lucht), bebossing;
   - bijkomende bebouwing i.f.v. de bedrijfsvoering met een volumevermeerdering van maximum 100% t.a.v. het bestaande bouwvolume. Ze is op een landschappelijke geintegreerde wijze in te planten buiten de bouwvrije strook (cf. bemerking 11);
   Binnen deze zone zijn niet toegelaten:
   - grondbezettingen, inrichtingen of installaties ten behoeve van intensieve tuinbouw, boom- en plantenkweek, niet-grondgebonden veeteelt of para-agrarische bedrijvigheid;
   - het gebruik van grond voor stapeling van materialen, matereiel of voertuigen, of voor de plaatsing van al dan niet verplaatsbare inrichtingen;
   - het inrichten van dierenparken, pret en attractieparken, sport- of kampeerterreinen;
   - het gebruik van materialen onvereenigbaar met het landschappelijk waardevol karakter van het gebied;
   - tuin- en / of parkaanleg onvereenigbaar met het ruraal en landschappelijk waardevol karakter van het gebied;
   - de inplanting van constructies onvereenigbaar met het landschappelijk waardevol karakter van het gebied.

3. Schuilhokken zijn op weilanden toegelaten indien de aanvrager elders over een winterstalling voor de dieren beschikt. De schuilhokken mogen worden opgericht op minimum 2 meter van de rooilijn. De oppervlakte van het schuilhok is maximum 25 m². Het bestaat uit maximum 1 bouwlaag en is minsters langs 1 zijde open. Het schuilhok moet worden opgericht in donker gekleurd hout. Het dient te worden afgedekt in een donkerkleurig materiaal, met uitsluiting van doorzichtig PVC en metaal.

4. Als afsluiting zijn hagen,sloten en palen met draad met een maximale hoogte van 1,20 m toegestaan.
   Bij begrazing door kleinvee is wijdmazig, niet geplastificeerd draadnet met een maximumhoogte van 1,20 m toegestaan. Afsluitingen met schrikdrinten, onderplaten, planken, rails, biels of andere materialen die ontsierend zijn voor het landschap, zijn niet toegestaan. Deze beperkingen zijn niet van toepassing op vanghekkens bestemd voor het samendrijven van rundvee.

5. Per 5 parkeerplaatsen is één streekeigen hoogstammige boom aan te planten. De bomen moeten aan de voet een vrije ruimte hebben met een minimum oppervlakte van één parkeerplaats, welke volledig te beplanten is (vb. bodembedekkers, gras,...).

6. De horecazaak met bijhorende woning kan behouden blijven. Uitbreiding in functie van de bedrijfsvoering is mogelijk met een volumevermeerdering van maximum 20% van het bestaande bouwvolume bij de aanvraag van het planologisch attest afgeleverd d.d. 23.01.2004 (BV 03/2924) mits:
   - deze geen aanleiding geeft tot een schaalvergroting of nieuwe verkeersaantrekkende activiteiten die de draagkracht van de omgeving kunnen overschrijden;
   - deze verenigbaar is met de aard en het karakter en de erfgoedwaarde (cf. bemerking 8) van de bebouwing;
   - er op een landschappelijk geïntegreerde wijze voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen is voorzien. De ruimte voor parkeergelegenheid is te beperken tot het kadastraal perceel 28 E 179k (cf. het plan kadastraal bestaande toestand).

7. De met aanduiding -7.1- (zie aanduidingen bij bemerkingen) aangeduide bakstenen muur is omwille van zijn historische waarde te behouden. Eventuele herstellingen en/of restauratie moet gebeuren met behoud en/of het herstel van het authentieke karakter van deze ommuring.

8. De hoeve De Watermolen 10 en de woning bij de horecazaak De Watermolen 15 zijn wegens hun erfgoedwaarde opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Afdeling Monumenten & Landschappen vld Vlaamse Gemeenschap. Werken dienen te gebeuren met een maximaal respect en behoud van de erfgoedkenmerken.

9. Voor het landbouwbedrijf De Watermolen 10 is bij stopzetting van de landbouwactiviteit een functiewijziging naar wonen toegelaten, mits
   - de woonfunctie wordt ingepast in de bestaande bouwvolumes: de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch 1 geheel mee vormen krijgen de functie eengezinswoning, de bedrijfsgebouwen krijgen een gebruik als woningbijgebouwen;
   - rekening wordt gehouden met de erfgoedwaarde cfm. bemerking 8;
   - de aanleg en het totaalbeeld van de site naar aard en karakter landschappelijk geïntegreerd zijn.

10. Het bosgebied kan een meervoudige functie vervullen: een economische (houtopbrengst), een ecologische, een sociale en een educatieve functie. Ontbossing, de oprichting / instandhouding van gebouwen en constructies in functie van het beheer van het gebied zijn toegelaten voor zover ze zijn opgenomen in een goedgekeurd bosbeheersplan of natuurrichtplan cf. respectievelijk het bosdecreet en het decreet natuurbehoud.

11. De met -aanduiding 11.1 (zie aanduidingen bij bemerkingen)- is een 30m bouwvrije strook ten opzichte van de autosnelweg A10/ E40 Oostende - Brussel. Voor bestaande gebouwen zijn enkel instandhoudings- en onderhoudswerken toegelaten.

12. De met -12.1 (zie aanduidingen bij bemerkingen)- aangeduide dreefstructuren zijn te behouden, te versterken en te ontwikkelen. Ze bestaan uit homogene bestanden van zomereik, groene beuk of linde.
    De plantafstand bedraagt maximum 10 m.
    De met -12.2 (zie aanduidingen bij bemerkingen)- aangeduide schermbeplanting is te versterken en dient te bestaan uit streekeigen soorten.

13. De met -13.1 (zie aanduidingen bij bemerkingen)- aangeduide boomgaard is vanuit historisch oogpunt te herstellen en te behouden.
    Het gebruik van de met -13.2 (zie aanduidingen bij bemerkingen)- aangeduide gronden van de ommuurde moestuin moet aansluiten bij het historisch open karakter ervan.

Verklaring bij tabel - Open ruimten

Kolom 1 :
In deze kolom worden de in de grafische voorstelling gebruikte kleuren opgenomen.

Kolom 2 :
Geeft een volgnummer aan de zones.

Kolom 3 + 4 :
De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de terreinoppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de totale terreinoppervlakten gelegen binnen deze zone. De nevenbestemming is deze waarvoor niet meer dan 30 % van de totale terreinoppervlakte kan worden bestemd, onverminderd de bepalingen van kolom 8 en 9.
De bestemmingen zijn :

V	openbare weg (met inbegrip van nutsinfrastructuur nodig voor een goed functioneren van het openbaar domein).
AL	landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
BO	bosgebied.

Kolom 5 + 6 + 7 :
Aanduiding van de plaatsing der gebouwen. De breuk "0/Y" uit kolom 5 duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn.
Er moet gebouwd worden op de kavelgrens of op een minimum afstand Y van de kavelgrens. Er mag enkel op de kavelgrens worden gebouwd als op het aanpalend perceel geen bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.
De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn waarlangs een toegang tot het perceel is toegelaten.
Indien meerdere grenzen aan deze bepalingen voldoen, dan is de achterkavelgrens enkel deze waarop geen bebouwing met een gemeenschappelijke zijgevel van een gebouw op een ander perceel mogelijk of toegelaten is.

Kolom 8 :
De terreinbezetting wordt procentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

Kolom 9 + 10 :
De toegelaten maximum oppervlakte en het aantal bouwlagen bepalen het volume van de toegelaten constructies. Bij vaststelling van de bouwhoogte gerekend in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag de normatieve hoogte van 3 m toegekend.
De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.
Het aantal volle bouwlagen wordt berekend op basis van de hoogte tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn mag zijn.

Kolom 11 :
Geeft de toegelaten dakvorm aan.
* D * houdt in: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. De dakhelling moet minimum 30° en mag maximum 60° bedragen.
* PL * houdt in: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens).
Maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag afgedekt worden met een dakvorm die verschillend is van deze aangeduid als dakvorm in de tabel, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.
* * houdt in: dakvorm is vrij (niet bepaald) of niet van toepassing.

Kolom 12 :
Geeft de nummers aan van de bemerkingen, die van toepassing zijn op deze zone.

Verklaring bij tabel en algemene voorschriften

1. Afkortingen in de tabel :
   * zp * = zie plan.
   * zb * = zie bemerking.
   * 0 * = nul.
   * - * = niet van toepassing of niet bepaald

2. Planaanduidingen : Maatcijfers op het plan zijn uitgedrukt in meter. In geval van strijdige aanduidingen tussen voorschriften en plan hebben de aanduidingen op het plan voorrang.

3. Toeritten : Toeritten tot private percelen zijn verboden langs zones voor openbaar groen.

4. Uitbouwen t.o.v. voorgevel aan :
   Gelijkvloers : bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60 cm. toegelaten tot 60 cm. uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel.
   Verdieping : bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60 cm. toegelaten tot 60 cm. uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel. In beide gevallen is de maximum lengte beperkt tot 2 m en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.

5. Lichtopeningen en dakdoorbrekingen : In de hellende daken kunnen lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50 m breed zijn.

6. Materialen :
   gevels: waardig en eenvoudig, glanzende en blinkende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar 3 verschillende materialen toegelaten.
   hellende daken: dienen uitgevoerd te worden met
   - tegelpannen
   - platte of gegolfde pannen, matzwart of roodbruin van kleur
   - kunst of natuurleien van kleine afmetingen (max. 3 dm²) of
   - tegen brand behandeld riet.
   bijgebouwen in tuinzones: de bijgebouwen die opgericht worden in tuinen, in zones voor koeren en hovingen horend bij woon-gebouwen dienen opgericht te worden in traditioneel metselwerk of in hout. Metaal, prefabbeton of plastiek is niet toegelaten.

7. Afsluitingen :
   - op de rooilijnen en op zijkavelgrens tussen twee voortuinstroken (van rooilijn tot voorbouwlijn): paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met maximum hoogte van 60 cm. en/of levende hagen.
   - op zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke zijgevel mag in het verlengde van deze zijgevel een scheidsmuur worden gebouwd tot maximum 3 m achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximum hoogte van 2,2 m
   - op de overige kavelgrenzen: levend groen en/of paaltjes met draad.

8. Archeologisch patrimonium :
   Met het oog op de bescherming van het archeologisch patrimonium moeten o.m. de bepalingen van art. 8 van het decreet van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten) worden in acht genomen, wat o. m. aangifte inhoudt en het voor onderzoek toegankelijk stellen van de vindplaats.
   Bovendien gelden bij elke terreinwijziging en bij graafwerken volgende bepalingen:
   a. de bevoegde archeologische dienst dient betrokken te worden bij elke planning van terreinwijziging (nieuwbouw, zowel als aanleg van wegenis en/of parking) en dit ruim op voorhand.
   b. de bevoegde archeologische dienst dient de mogelijkheid te hebben tot verkennend (= preventief) onderzoek en (volledige) opgraving indien nodig.

9. Lozing van afvalwater :
   De lozing van afvalwater (huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater), de afkoppeling van hemelwater, afkomstig van gebouwen en verhardingen, en de verplichte aansluiting op de openbare riolering (enkel niet verontreinigd hemelwater kan geloosd worden in oppervlaktewater) dient te beantwoorden aan de bepalingen, opgenomen in de gemeentelijke verordening (en latere wijzigingen).

10. Parking in open lucht :
    waar verontreiniging mogelijk is dient de ondergrond van de parking vervaardigd uit oliebestendig materiaal, met afloop naar riolering via KWS-afscheider.
    Waar geen verontreinigingi mogelijk is dient gebruik gemaakt van waterdoorlatende oppervlakteverharding voor de parking met mogelijkheid tot infiltratie in de bodem en dient een infiltratievoorziening voor regenwater te worden aangebracht.

Legende bestemmingsplan

Onderlegger

- gebouw
- wegenis
- waterloop
- zichtbare perceelsgrens
- gemeentegrens
- gracht
- pad
- talud
- boom-struikgroep
- vijver
- hoogtelijn
- boom, bomenrij
- paal
- spoor
- paal veelhoeksnet
- hoogspanningslijn

Zonegrenzen

- Grens van het plan
- Rooilijn
- Verplichte achteruitbouwlijn
- Uiterste grens van de bebouwing
- Bouwlijn op rooilijn
- Zonegrens
- Rooilijn waarlangs toegang tot het openbaar domein verboden is
- 1 Zonenummer

Goedkeuring

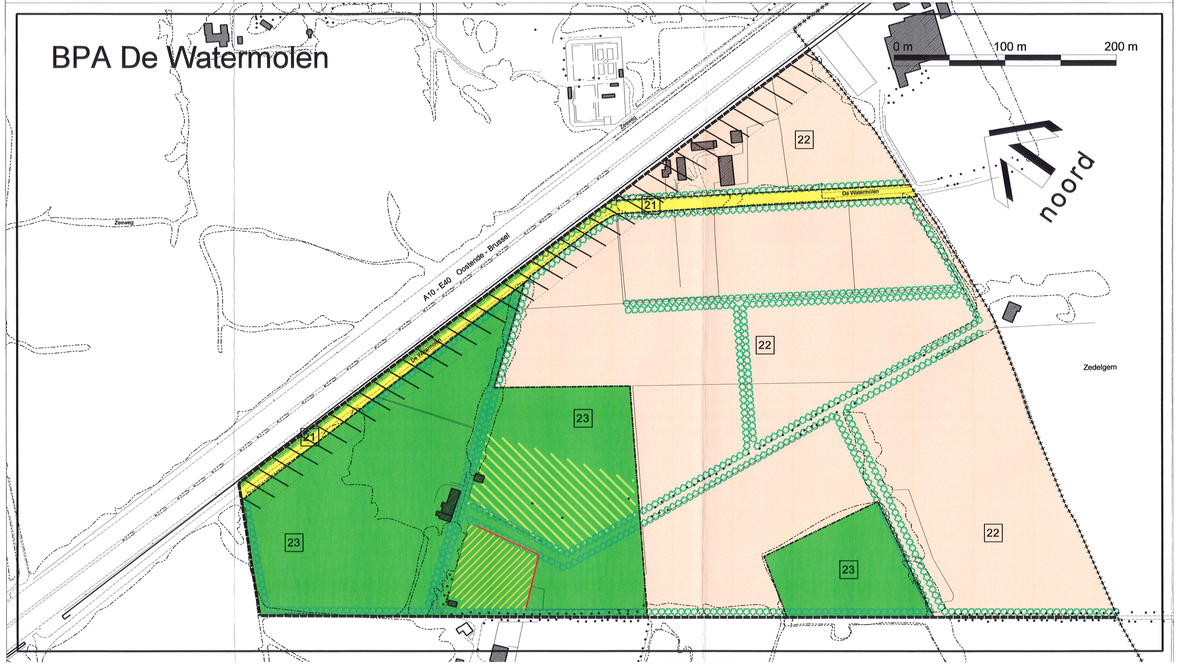
ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. RP 9.90/31005/178.0
Brussel , 11 januari 2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

(get.) Dirk VAN MECHELEN

Verschenen in het Belgisch Staatsblad van 6 februari 2007



STAD BRUGGE
DIRO
Dienst Urbanisatie

Bpa De Watermolen

plannummer	planbeschrijving	BPA nummer
2.1	Bestemmingsplan	155

Geviseerd door:	E.A. ir. Hoofd van Dienst **Ir. Hugo Du Laing**
Opgemaakt door:	**Nele Verhiest - Ruimtelijk planner**
Getekend door:	**Paul Arnoel**
Voorgesteld door:	Hoofdingenieur-Directeur **Ir. J. GORISSEN**

Voorlopig aanvaard in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 28 november 2005 — De Burgemeester
Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Bureauchef
M-J. BOELS — **P. MOENAERT**

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 31 januari 2006 tot 2 maart 2006 — De Burgemeester
Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Bureauchef
M-J. BOELS — **P. MOENAERT**

Definitief aanvaard in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 30 mei 2006 — De Burgemeester
Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Bureauchef
M-J. BOELS — **P. MOENAERT**

DATUM : 3 oktober 2005	SCHAAL 1/2000	FILE : b155bpa	DOSSIER U 155 INDEX