

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN

GEMEENTE KNOKKE-HEIST



VOOR- ONTWERP

BPA nr. H-07 DE VUURTOREN

Goedgekeurd bij KB van 5.07.1976

Besluit tot in herzieningstelling : K.B. van 27.11.1980

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

witab	westvlaamse intercommunale voor technisch advies en bijstand voor ruimtelijke ordening	Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge tel.: 050/ 35 81 28 fax. : 050 / 35 68 49
--------------	---	---

DE DIRECTEUR  J. Dhoest	DIENSTHOOFD  M. Geldof	DE URBANIST  P. Gellynck	Getekend : R.Blontrock Datum: 10/12/1993
--	---	--	--

WIJZIGINGEN Aangepast aan bepaalde van plenaire vergadering van 20.01.1994. en amendement C.B.S. van 17.06.1994 en amendement G.C.A. van 14.11.1994
--

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . 01. juni . 1995. . . .

op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 19/06/95. tot 19/07/95. . .

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . 31. augustus . 1995. . . .























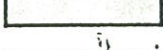
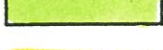




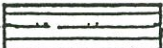
op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,

LEGENDE

	grens van het BPA
	gemeente grens
	bebouwing met privaat karakter
	bebouwing met openbare bestemming
	perceelgrens
	rooilijn
	zonegrens
	uiterste grens hoofdgebouw
	verplichte bouwlijn op rooilijn
	uiterste grens bijgebouw
	aantal bouwlagen met hellend dak
	aantal bouwlagen met plat dak
	zone 1 : gesloten bebouwingszone
	zone 2 : groepsbouwzone
	zone 3 : vervangbouwzone
	zone 4 : nieuwbouwzone
	zone 5 : renovatiezone
	zone 6 : garagezone
	zone 7 : gemeenschapsvoorzieningen
	zone 8 : bouwvrije zone
	zone 9 : vuurtorenzone
	zone 10 : bufferzone
	zone 11 : parkgebied
	zone 12 : openbaar groen
	zone 13 : wegenis
	inwendige wegontsluiting met variabel karakter, slechts bij de verkavelingsaanvraag vast te leggen
	geplande wegontsluiting met vast trace-karakter
	pleinvorming en/of groene zone (bij wijze van aanduiding)
	deelzone bezwaard als beschermd duingebied overeenkomstig het duinen-decreet

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN (MATERIALEN, UITBOUWEN, AFSLUITINGEN, ALGEMEENHEDEN) EN DEFINITIES

Zijn van toepassing volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB)

GB 1: verklaring van voorkomende afkortingen

- max.: maximum
- min.: minimum
- z.p.: zie plan
- GB : Gemeenschappelijke Bepalingen

GB 2: gevelmaterialen

- Alle zichtbaar blijvende gevels en metselwerken boven het dak zijn uit te voeren in paramentswerk.
- Dakpannenmateriaal:
 - rood-oranje dakpannen in gebakken aarde, met uitsluiting van syntetisch materiaal
 - leien

GB 3: bodemreliëf

- Bij het bouwen of herbouwen van een gebouw moeten de peilen van de bestaande bodemoppervlakte in principe behouden blijven.
- Een hoogteplan dient bij de bouwaanvraag gevoegd indien er zich op het perceel een hoogteverschil voordoet vanaf 1 m.; de hoogtelijnen dienen dan elk niveauverschil van 0,50 m. aan te geven.

GB 4:

- Het plaatsen van recreatieve buitenverblijven (zoals caravans, kampeerwagens) is verboden.
- Het plaatsen van paraboolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg is verboden.

GB 5:

Het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten is verboden.

GB 6: geveluitsprongen als uitbouwen

- Vanaf de 2e bouwlaag zijn uitsprongen in de vorm van loggia's of balkons toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - minimale vrije hoogte tussen voetpad en uitbouw dient 2,50 m. te bedragen
 - maximum uitsprong van 0,80 m.
 - de uitbouw kan slechts worden uitgevoerd vanaf 0,80 m t.a.v. de as van de gemene muren
 - detaillerings- en dakaccenten t.h.v. het dakvolume: zie specifieke zonevoorschriften
- Er dient een architectonische consistentie bewerkstelligd
 - t.a.v. gevelopvatting, geveluitsprongen en de hoger op te vatten dakgevelaccenten
 - t.a.v. gevelopbouw qua open en gesloten delen.

GB 7 : garage-inritten

- Zullen slechts toegelaten worden ingeval
 - de betrokken gevelbreedte min. 10 m bedraagt
 - de garage-openingen max. 5 m bedraagt.
- Kunnen worden geweigerd om contextuele redenen zoals het voorkomen van een reeds groot aantal bestaande garagepoorten in de onmiddellijke omgeving.
- Kunnen eveneens worden geweigerd, indien het architecturaal karakter van de voorgestelde poort te dominant utilitair is opgevat en geen consistent vormenpatroon bezit t.a.v. het overige schrijnwerk.

GB 8 :

- Om woonkwalitatieve redenen zullen de woongelegenheden (dit geldt niet voor de hotelverblijfsruimten) gekenmerkt zijn door volgende minimum- criteria :
- per wooncomplex zal de oppervlakte der woongelegenheden gemiddeld 60 m² bedragen met een minimum van 50 m² per woongelegenheid
 - elke woongelegenheid zal voorzien zijn van een minimale gevelbreedte van 4 m (een afwijkingssmarge van 5% is toelaatbaar).

ZONE 1 : GESLOTEN BEBOUWINGSZONE

1. BESTEMMING

Deze gesloten-bebouwing-zone is bestemd voor de woonbestemming in het algemeen met inbegrip van de meergezinsbestemming, op voorwaarde dat de toepassing van de eengezinsbestemming in onderhavige straatwand dominerend blijft; eveneens kunnen detail-handel, diensten en kantoren worden voorzien; horeca wordt uitgesloten.

2. DIMENSIONERINGEN QUA TERREIN EN BEZETTING

2.1. plaatsing t.o.v. de weggrens : uiterste grens : z.p.

2.2. plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens : aanbouw verplicht.

3. DIMENSIONERING KONSTRUKTIES

3.1. maximum bouwdiepte gelijkvloers : 20 m

3.2. maximum bouwdiepte verdiepingen : - 12 m

- t.a.v. de deelzone, op plan aangeduid met een asterisk (*):
- 12 m over de eerste 10 m naar zone 3 toe
- 15 m voor de overige noordelijke zone

3.3. bouwhoogte

- Zie plan, zijnde hetzij maximaal 2 bouwlagen, hetzij maximaal 3 bouwlagen; ingeval van een totaalproject kan de deel zone, op plan aangeduid met een asterisk (*) worden voorzien van 3 bouwlagen met een afbouw-overgangsarchitectuur naar 2 bouwlagen, te voorzien in de laatste 10 m, aansluitend naar de Elisabetlaan toe. Aan de zijde van zone 3 qua hoogte contextueel op te vatten.



- Een "normale bouwlaag" is iedere bovengrondse bouwlaag onder het dakvolume. Een normale bouwlaag krijgt een theoretische hoogte van 3 m, gemeten van afgewerkte vloer tot afgewerkte vloer.

- De totale bouwhoogte van het hoofdgebouw, zijnde de hoogte tussen het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers en het basispeil van het dakvolume, zijnde het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven op de laatste normale bouwlaag, is gelijk aan het maximaal aantal bouwlagen vermenigvuldigd met 3 m; hierop is een tolerantie van plus of min.1 m toegestaan.

- De begripsomschrijving qua de totale bouwhoogte van het hoofdgebouw, uitgedrukt in het aantal maximale bouwlagen, zoals in vorig punt omschreven, sluit niet uit dat binnen deze totale bouwhoogte bouwlagen worden uitgewerkt met variabele hoogten, voor zover wordt voldaan aan volgende voorwaarden:

- de maximale bouwhoogte niet wordt overschreden zoals omschreven in vorig punt
- de minimale inwendige bouwhoogte van een bouwlaag 2,40 m bedraagt, te weten vanaf afgewerkte vloer tot afgewerkt plafond
- de minimale vrije hoogte tussen voetpad en een eventueel te voorziene uitbouw 2,50 m bedraagt
- het vloerpeil van het gelijkvloers ligt op maximum 0,10 m boven het gemiddeld peil van het aanpalend voetpad.

3.4. dakvorm

- indien op plan als volgt aangeduid  : platte dakvorm verplicht
- indien op plan als volgt aangeduid  : dominant zadeldakprofiel met hellingshoeken van 45° verplicht
- binnen het dakvolume mogen woonverblijven ingericht worden volgens het "DUPLEX-systeem"; hiermee wordt bedoeld de inrichting van een woongelegenheden in de dakconstructie, verdeeld over twee of meer woonlagen, waarvan de bovenliggende woonlagen dienen bereikt via een interne trap- of lift- accommodatie, gescheiden van de algemene traphal.

- Dakaccenten zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - De dakaccenten zullen qua bedaking worden gekenmerkt door een dominerende hellende vormgeving, wat i.f.v. architecturale en contextuele redenen het gebruik van verticale, horizontale en/of boogvormen niet uitsluit.
 - T.a.v. de zijdelingse perceelsgrenzen dient 0,80 m gevrijwaard te blijven van dakaccenten.
 - Inwendige dakaccenten zijn toegelaten; hiermee wordt bedoeld: insnijdingen en/of uitsparingen in het dakvolume (vb.: dakterrassen).
 - Beperkt door een vlak van 45° getrokken vanuit de snijlijn tussen afgewerkt vloerpeil van het dakvolume, enerzijds, en het vlak loodrecht op de laterale gemeenschappelijke perceelsgrens anderzijds.
 - De accenten mogen tot 0,80 m vooruitspringen op het voorgevelvlak en dit tot een volwaardige maximale hoogte van 4,25 m.
 - De totale breedte aan de dakaccenten (uitwendige en inwendige) dient beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.

- De hellende dakvlakken mogen eveneens voorzien worden van dakvlakramen of glazen serre-elementen, opgenomen in het dakvlak, voor zover ze in een evenwichtig patroon zijn voorgesteld en de totale oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 15 % van de dakoppervlakte.

- De voorgestelde dakaccenten moeten daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteiten van het bouwproject en t.o.v. de omgevende bebouwing; eveneens moet er een architecturale consistentie zijn tussen de dakaccenten en de daaronder voorgestelde architecturale geleiding.

4. ZONE VOOR HOVINGEN

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemmingen, is toegelaten van maximaal 30% van de deelzone, dieper dan 20 m (en met een minimale afstand van 5 m tussen hoofd- en bijgebouwen) en een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

Bedoelde constructies kunnen gekoppeld worden aan de aansluitende garageconstructies, zoals bepaald in zone 6 garagezone.

Eveneens geldt er een aanbouwverplichting t.h.v. de perceelsgrens(-zen).

Perceelsafsluitingen met muurwanden toegelaten tot maximaal 2,10 m hoogte.

ZONE 2 : GROEPSBOUWZONE

1. BESTEMMING

Het betreft een groepsbouwzone van individuele woningen, die uitgevoerd werd door een overheidsinstantie en dit volgens een totaalarchitectuurconcept met entiteiten in rijbouwwijze en met platte dakvorm; hetzij maximaal 2, hetzij maximaal 3 bouwlagen zijn toegelaten (z.p.).

Deze bouwwijk kan ofwel in zijn totaliteit, ofwel in fasen op dynamische wijze worden geres- taureerd, gerenoveerd of perceelsgewijs worden verbouwd of gedeeltelijk uitgebreid evenwel met een maximum van 60 m² per woonperceel ingeval van perceelbreedten van meer dan 10 m en met een maximum van 30 m² per woonperceel ingeval van perceelbreedten minder dan 10 m, voor zover deze verbouwingsingrepen niet van aard zijn dat ze door materiaal- keuze en vormtotaal het consistent uitzicht van de wijk in negatieve zin zouden beïnvloe- den. Een wijziging qua dakvorm in de zin van hellende dakvormen kan gebeuren voor zover dit gebeurt voor een volledig bouwblok.

2. DIMENSIONERINGEN

- t.a.v. de Blauwvoetlaan dient t.h.v. de uiterste bouwlijn een straatwand-geslotenheid bewerkstelligd, bestaande uit bouwvolumes die plaatselijk dienen aangevuld met muur- fragmenten
- maximum 1 garage-opening per perceel is toegelaten t.a.v. de Blauwvoetlaan
- maximale bouwdiepte: 14 m.

3. ZONE VOOR HOVINGEN

- 1 tuinhuisje (1 bouwlaag) per woonperceel van maximaal 6 m² is toegelaten
- er dient minimaal 5 m gerespecteerd tussen hoofdgebouw en tuinhuisje
- een dergelijke constructie kan gekoppeld worden aan de aansluitende garageconstructie, zoals bepaald in zone 6 garagezone.

ZONE 3 : VERVANGBOUW-ZONE

1. BESTEMMING

In vervanging van een bestaand schoolcomplex dient een gesloten bebouwing opgericht, in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in meergezinsverband; eveneens kunnen hotelfuncties, diensten en kantoren worden voorzien; detail-handel kan worden voorzien voor maximaal 30 % van de gelijkvloerse bebouwbare oppervlakte; afzonderlijke restaurant- en caféfuncties worden uitgesloten.

2. DIMENSIONERINGEN

- centraal gedeelte: maximaal 4 bouwlagen:
 - maximale kroonlijsthoogte: 12 m
 - maximale nokhoogte: 18 m
 - bouwdiepte:
 - gelijkvloers: maximaal 17 m
 - verdiepingen: maximaal 17 m
- de noordelijke en zuidelijke deelzones, telkens over minimaal 10 m: maximaal 3 bouw lagen:
 - maximale kroonlijsthoogte: 9 m
 - maximale nokhoogte: 15 m
 - bouwdiepte:
 - gelijkvloers: maximaal 17 m
 - verdiepingen: maximaal 12 m
- uiterste bouwlijn: z.p.

Een vrije onderdoorgang dient gevrijwaard naar de achterliggende zone 7 (school bestemming), op het plan aangeduid met een pijl-symbool; indien aan weerszijden niet wordt aangebouwd dient een laterale bouwvrije zone gerespecteerd van minimaal 4,5 m.

3. DAKVORM

- dominant zadeldakprofiel met hellingshoeken van 45°
- binnen het dakvolume mogen woonverblijven ingericht worden volgens het "DUPLEX-systeem"; hiermee wordt bedoeld de inrichting van een woongelegenheden in de dakconstructie, verdeeld over twee of meer woonlagen, waarvan de bovenliggende woonlagen dienen bereikt via een interne trap- of lift- accommodatie, gescheiden van de algemene traphal.
- Dakaccenten zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - De dakaccenten zullen qua bedaking worden gekenmerkt door een dominerende hellende vormgeving, wat i.f.v. architecturale en contextuele redenen het gebruik van verticale, horizontale en/of boogvormen niet uitsluit.
- T.a.v. de zijdelingse perceelsgrenzen dient 0,80 m gevrijwaard te blijven van dakaccenten.
 - Inwendige dakaccenten zijn toegelaten; hiermee wordt bedoeld: insnijdingen en/of uitsparingen in het dakvolume (vb.: dakterrassen).
 - Beperkt door een vlak van 45° getrokken vanuit de snijlijn tussen afgewerkt vloerpeil van het dakvolume, enerzijds, en het vlak loodrecht op de laterale gemeenschappelijke perceelsgrens anderzijds.
 - De accenten mogen tot 0,80 m vooruitspringen op het voorgevelvlak en dit tot een volwaardige maximale hoogte van 4,25 m.
 - De totale breedte aan de dakaccenten (uitwendige en inwendige) dient beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.



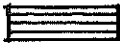
- De hellende dakvlakken mogen eveneens voorzien worden van dakvlakramen of glazen serre-elementen, opgenomen in het dakvlak, voor zover ze in een evenwichtig patroon zijn voorgesteld en de totale oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 15 % van de dakoppervlakte.

- De voorgestelde dakaccenten moeten daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteiten van het bouwproject en t.o.v. de omgevende bebouwing; eveneens moet er een architecturale consistentie zijn tussen de dakaccenten en de daaronder voorgestelde architecturale geleding.

4. ZONE VOOR HOVINGEN

In deze achterliggende zone kunnen garagecomplexen worden ingeplant met een maximale hoogte van 3,5 m; minimaal 1/4 van deze achterliggende zone zal voorzien worden van een groenaanleg (gras, laag- en hoogstammig streekeigen groen), hetzij op het gelijkvloerse peil, hetzij t.h.v. de platte daken.

ZONE 4 : NIEUWBOUWZONE

Onderhavige zone is bij besluit van de Vlaamse Regering aangeduid als "beschermd duingebied", met toepassing van artikel 52 van de wet van 12 juli 1973 op het Natuurbehoud, op het plan met volgende arcering aangeduid , waarvan het hoofdprincipe in onderhavig geval het absoluut bouwverbod is.


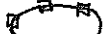
Indien bedoelde zone bij decretale wijze of bij wijze van uitvoeringsbesluit wordt geschrapt uit de kaartbladen, horende bij het duinendecreet, dan gelden de hiernavolgende voorschriften:

Het betreft, een nieuwbouwzone als een totaalcomplex in te dienen volgens de bepalingen van zone 1, met uitzondering van het hiernabepaalde:

- bouwvrije zones t.a.v. de rooilijn, de perceelgrenzen en/of de zonegrenzen : minimaal 5 m
- hoofdgebouwenzone langs de Eiebrug :
 - bouwdiepte : maximaal 12 m
 - bouwhoogte : met een maximale kroonlijsthoogte van 9 m een maximale nokhoogte van 15 m en over de laatste 10 m naar de richting van zone 9 toe, te beperken tot een kroonlijsthoogte van 7 m en een maximale nokhoogte van 13 m.
- toegelaten bebouwing in de deelzone ten noorden van de hoofdgebouwenzone :
 - deze zone is gelegen tussen de 17° m t.a.v. de rooilijn en de overige bouwvrije zones van 5 m; hier mogen constructies worden opgericht van maximaal 3 m en dan verhoogbaar onder een gabariet van 45° met een maximale nokhoogte van 9 m (te beperken tot 7 m over de laatste 10 m naar de richting van zone 9 toe) en voor zover de bezetting in deze deelzone beperkt wordt tot 40 %.
- dakvorm : vrij.

ZONE 5 : RENOVATIEZONE

Het betreft een zone met renovatiebestemming, in hoofdzaak toegespitst op woonbestemming (eveneens kunnen detail-handel, diensten en kantoren worden in voorzien; de horeca-bestemming wordt evenwel uitgesloten), op te vatten hetzij als renovatie van de bestaande bebouwing met inbegrip van uitbreidingsmogelijkheden van 300 % qua grondoppervlakte, hetzij als een nieuwbouwzone, in de vorm van open- halfopen bebouwing, waarvan het concept voorafgaandelijk dient vastgelegd bij wijze van verkaveling, op te vatten volgens hierna volgende randvoorwaarden en met een beperkte bezetting van maximaal 10 woningen/ha.

- Indien een deelzone in fasen wordt uitgevoerd mag de in de zone voorgestelde inwendige wegenis als variabel worden beschouwd in de grootteorde van 15m t.o.v. de op het plan voorgestelde wegenassen, die dienen aan te sluiten op de wegenis met vast karakter, voorgesteld als volgt , en bij wijze van verkaveling vast te leggen;
- Indien een deelzone in zijn totaliteit wordt uitgevoerd kan een volledig nieuw inwendig wegenconcept worden voorgesteld dat slechts bij de verkavelingsaanvraag, in te dienen door alle eigenaars van de gronden van die deelzone, dient vastgelegd.
- Plaatsing t.o.v. de weggrens:
 - max. 10 m
 - min. 5 m; met uitzondering van de bebouwing langs de Heistlaan kan deze afstand plaatselijk tot 2 m worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten; de toegang tot de garage is gelegen op minimum 6 m vanaf de weggrens.
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen):
 - indien als open bebouwing opgevat: min. 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.
 - indien als halfopen bebouwing opgevat: min. 4 m (deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m (koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m aan beide zijden (schakelbouw): het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 wooneenheden.
- Minimale kavelbreedte:
 - indien als open bebouwing opgevat: min. 18 m
 - indien als halfopen bebouwing opgevat: min. 12 m.
- Maximale oppervlakte aan gelijkvloerse bebouwing:
 - indien als open bebouwing opgevat: 250 m²
 - indien als halfopen bebouwing (koppelbouw) opgevat: 190 m².
- Maximale bouwdiepte:
 - gelijkvloers: tot maximum 8 m t.a.v. de achterkavelgrens
 - verdieping: 12 m.
- Maximaal aantal bouwlagen: 2
- Dakvorm:
 - overwegend hellend: d.w.z. maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben
- in de verkaveling dient een deelzone met openbaar groen- en pleinfunctie gevrijwaard van minimaal 500 m², de oppervlakte van het stratentracé niet inbegrepen en evenwichtig te verdelen over zone 5 en ten gepaste tijde eveneens over zone 7 (deelzone S1), bij wijze van aanduiding als volgt op het plan aangeduid 

ZONE 6 : GARAGEZONE

Het betreft een bestaande garagezone, invulbaar en/of te renoveren in per significante gehelen in op mekaar inspelende architecturaal verantwoorde materialen en af te werken met een platte dakafwerking; bouwhoogte: maximaal 1 bouwlaag (3 m).

Bedoelde constructies kunnen gekoppeld worden aan de toegelaten nutsbebouwing of tuinhuisje-constructies van de aansluitende zone 1 of zone 2.

Per bestaand kavel zijn volgende beperkingen van kracht:

- kavels met een breedte van minder dan 10 m kunnen slechts worden voorzien van 1 garage van maximaal 24 m².
- kavels met een breedte, groter dan 10 m kunnen worden voorzien van 2 garages.

ZONE 7: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Het betreft locaties met gemeenschapskarakter; in onderhavig geval gaat het om volgende bestemmingscategoriën, aangeduid met hiernavolgende kenletters:

- S 1: schooldomein
 - bezetting: maximaal 70 %
 - bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte tot 7,00 m en een maximale nokhoogte tot 11 m.
 - dakvorm: vrij
- S 2 : schooldomein
 - bezetting: maximaal 70 %
 - bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte tot 11,00 m en een maximale nokhoogte tot 15 m.
 - dakvorm: vrij
 - als nabestemming geldt de bestemming van zone 3; in voorkomend geval mag renovatie- of vervangbouw worden toegepast, voor zover het bouwprogramma wordt beperkt tot de bestaande volume-capaciteit en voor zover, ingeval van nieuwbouw bijkomende beperkingen worden gerespecteerd:
 - maximale kroonlijsthoogte: 6 m
 - maximale nokhoogte: 12 m
 - maximale bouwdiepte: 12 m
 - bouwvrije afstanden t.a.v. de zonegrenzen:
 - minimaal: 5 m
 - maximale bezetting: 40 %
 - voor de deelzone, aangeduid met een asterisk (*) geldt een dubbele bestemming, hetzij een toegangsweg, hetzij een bouwvrije zone.
- R: rustoord
 - bezetting: maximaal 50 %
 - bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte tot 7 m en een maximale nokhoogte tot 11 m.
 - dakvorm: vrij.
- P: pompstation
 - bezetting: maximaal 30 %
 - bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte tot 7 m en een maximale nokhoogte tot 11 m.
 - dakvorm: vrij.

ZONE 8: BOUWVRIJE ZONE


Het betreft, voor zover aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken), te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.

Indien deze zone is aangeduid met een asterisk (*), dient ze beschouwd als bufferzone, te voorzien met hoog- en laagstammig groen.

*bescherm
byvoege!*

ZONE 9: VUURTORENZONE

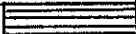
Deze zone dient in een maximale vorm van behoud te worden gehandhaafd volgens de modaliteiten van het beschermingsbesluit als monument met K.B. van 8.09.1981; deze zone zal worden gevrijwaard van nieuwe bebouwing.

In onderhavige zone is een bepaalde deelzone bij besluit van de Vlaamse Regering aangeduid als "beschermde duingebied", met toepassing van artikel 52 van de wet van 12 juli 1973 op het Natuurbehoud, op het plan met volgende arcering aangeduid  en geldt derhalve in bijkomende orde het bepaalde van het voornoemd besluit.

ZONE 10: BUFFERZONE

Het betreft een open-ruimte gebied met agrarisch karakter dat als buffer ten opzichte van de Zeebrugse haven fungeert.

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod, behalve voor de deelzone aangeduid met een asterisk (*), voorzien van een bestaande sportaccommodatie.

In onderhavige zone zijn bepaalde deelzones bij Besluit van de Vlaamse Regering aangeduid als "beschermde duingebied", met toepassing van artikel 52 van de wet van 12 juli 1973 op het Natuurbehoud, op het plan met volgende arcering aangeduid  en geldt derhalve in bijkomende orde het bepaalde van het voornoemd besluit.

ZONE 11: PARKGEBIED

Het betreft een bestaand werkterrein i.f.v. de Zeebrugse Zeehaven, dat dient omgeschakeld tot een parkgebied met natuurgericht karakter, zodanig dat aldaar een sociale functie kan worden verwezenlijkt.

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod, behalve voor kleinschalige voorzieningen i.f.v. de sociale functie en behalve voor de deelzone aangeduid met een asterisk (*), voorzien van een bestaande sportaccommodatie.

ZONE 12: OPENBAAR GROEN

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en goedschalige verhardingen.

ZONE 13: WEGENIS

Zone voor wegen en daarbij horende vrije ruimten, zoals o.a. voetpaden, parkeerzones, pleingehelen, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.