

# PROVINCIE WEST - VLAANDEREN STAD KNOKKE-HEIST

De Voorzitter van de  
Vlaamse Executieve  
(get.) G. GEENS  
ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING  
EN LEEFMILIEU

Mij bekend om gevoegd te worden bij het  
besluit van heden

Nr. D 3092/47

Brussel, 18.12.1991

De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke  
Ordening en Huisvesting

(get.) L. WALTNIEL

Voor eensluidend afschrift

De Bestuurschef

(get.) W. WITTOCX

Voor eensluidend afschrift:

De Secretaris, Burgemeester en  
Schepenen,



## ONTWERP

## BPA nr.: H-14 DUINBERGEN-WATERKASTEEL

KB 03/06/1966 - Besluit tot in herz. 08/10/1985

Goedgekeurd bij BVE van 18/12/1991

## STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### DE ONTWERPER:

**witab**

westvlaamse  
intercommunale voor  
technisch advies en bijstand  
voor ruimtelijke ordening

Baron Ruzettelaan 35  
8320 Brugge  
tel.: 050/ 35 81 28

DE DIREKTEUR

DIENSTHOOFD

DE URBANIST

Getekend:  
R. Blontrock

A. Colpaert

M. Geldof

P. Gellynck

Datum: 5 juni 1989  
27-2-1989

WIJZIGINGEN

Aangepast aan bepaalde van plenaire vergadering van 28-06-1989

DATUM

23-08-1989

1

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering  
van 25 januari 1990

op bevel,

De Sekretaris,

(get) A. CLAEYS

zegel der gemeente

De Burgemeester,

(get) Graaf L. LIPPENS

het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig  
BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 01/02/90 tot 02/03/90

Namens het College,

op bevel,

De Sekretaris,

(get) A. CLAEYS

zegel der gemeente

De Burgemeester,

(get) Graaf L. LIPPENS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering  
van 29 maart 1990

op bevel,

De Sekretaris,

(get) A. CLAEYS

zegel der gemeente

De Burgemeester,

(get) Graaf L. LIPPENS

**LEGENDE**

zone 2		meergezinswoning-zone
zone 4		alleenstaande of gekoppelde woonzone met geringe dichtheid
zone 7		gemeenschapsvoorzieningen
zone 8		groenzone met openbaar karakter
zone 11		wegenis
zone 12		zone " non aedificandi "
zone 13		buurtspoorweg
zone 14		natuurpark met openbaar karakter

zones 1,3,5,6, 9,en 10 zijn zonder voorwerp in onderhavig plan

## GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

### . GB 1 : verklaring van voorkomende afkortingen

- max. : maximum
- min. : minimum
- z.p. : zie plan
- - : de aanduiding "-" wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig
- DF : definities
- GB : gemeenschappelijke bepalingen
- AV : aanvullende voorschriften

### . GB 2 : bouwvrije zone

- onder de term "bouwvrije zone" dient verstaan het deel van het bouwperceel dat vrij moet blijven van alle bouwwerken met uitzondering van de bouwwerken vermeld onder garages (GB4 en GB5)
  - deze bouwvrije zone wordt nader bepaald door de minimale afstand welke de bovengrondse bouwwerken dienen te bewaren ten opzichte van de rooilijn of de gemeenschappelijke perceelgrenzen, opgenomen in de onderscheiden artikels.
- Zo het gebouw verder ingeplant wordt dan de uiterst mogelijke bouwstrook zoals voorzien door het bpa, wordt de zone die verder ingenomen wordt als tuinzone beschouwd. Doorgaans wordt deze bouwvrije zone niet grafisch weergegeven.

### . GB 3 : tuinzone

- Onder "tuinzone" dient verstaan de oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte (bovengrondse) ;
- deze tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder vorm van grasperken, hoog- en laagstammige beplantingen
  - maximaal 30 % van de oppervlakte van deze zone mag verhard worden
  - toegangstrappen dienen aangelegd in de natuurlijke glooiing van het terrein
  - tot de tuinzone behoren uiteraard de bouwvrije zones, omschreven onder GB2
  - binnen deze zone is openluchtrecreatie toegelaten zoals : open zwembad, tennisterrein enz., dit binnen de perken van de toegelaten 30%.

### . GB 4 : bovengrondse garages

zullen ofwel opgenomen worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw (hetzij met bouwvolumes of met muurwanden) en er een architecturaal geheel mee uitmaken.

### . GB 5 : ondergrondse garages

zijn toegelaten onder volgende voorwaarden :

- 1) op min. 1,00 m. afstand tot de rooilijn of de perceelgrenzen ; bij onderling akkoord van aanpalende eigenaars mag evenwel op de gemeenschappelijke perceelgrens gebouwd worden en kunnen de ondergrondse garages zodoende door verbonden worden
- 2) een min. reliëfwijziging dient bewerkstelligd ; daarom zal het afgewerkt bovenvlak van de ondergrondse garages (gelegen buiten de voorziene zone van het hoofdgebouw) gesitueerd zijn op min. 0,60 m. onder het afgewerkte vloerpeil gelijkvloers
- 3) buiten de grenzen van de bovengrondse bebouwing dienen zij afgedekt met een laag teelaarde van minimum 0,40 m. dikte en voorzien van een gepaste, goed onderhouden groenaanleg ; indien de dragende dakplaats van deze ondergrondse constructies boven het bestaande maaiveld uitteekt, dan moet deze volledig aan het zicht onttrokken worden door middel van een voldoende grondaanvulling welke een gepaste beplanting mogelijk maakt
- 4) hellende inritten binnen de voortuinstrook zijn verboden ; de hellende inritten en de laagst gelegen horizontale toegangsweg tot de ondergrondse garages mogen voorzien worden binnen de tuinzone gelegen achter de voortuinstrook op minimum 1 m. afstand tot de gemeenschappelijke perceelgrenzen, mits er geen overdekking toegepast wordt ; de laagst gelegen horizontale toegangsweg, voornoemd, mag in geen geval ingericht worden als parkeerruimte
- 5) maximaal één in- en uitrit per bouwperceel is toegelaten, voor zover er door de reglementering inzake beveiliging tegen brand geen andere normen opgelegd worden.

**. GB 6 : parkeervoorzieningen**

- er dient voldaan aan de eis om parkeerruimte te schaffen : alle ééngesins- of gekoppelde woningen of dubbelwoningen dienen voorzien te zijn van minstens één individuele garage per woongelegenheden : voor de hotels, meergezinswoningen, openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut dient een maximum aan overdekte parkeerruimte voorzien, hetzij op het gelijkvloers, hetzij ondergronds
- het scheppen van open autostandplaatsen op het bouwperceel is verboden
- toeritten tot de percelen langs de zones voor openbaar groen zijn verboden
- de achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de weggrens waar een toerit tot het perceel toegelaten is.

**. GB 7 : gevelmaterialen**

- alle zichtbaar blijvende gevels en metselwerken boven het dak zijn uit te voeren in uitgezochte baksteen, vol te voegen en wit te schilderen met steenverf binnen het jaar na de voltooiing van de ruwbouw, en met degelijk onderhoud nadien
- onder uitgezochte baksteen dient verstaan deze van het normale kleine formaat, met uitsluiting van alle zogenaamde snelbouwsteen.

**. GB 8 : dakbedekkingen**

- bestaan uitsluitend uit matte donkerrode dakpannen of dito daktegels
- verglaasde dakbedekkingen en andere materialen zijn bijgevolg verboden

**. GB 9 : geveluitsprongen als uitbouwen**

- deze uitbouwconstructies ( zoals open balkons, loggia's of combinaties ervan ) zijn toegelaten onder volgende voorwaarden :
- maximale uitsprong t.a.v. het gevelvlak boven een te vrijwaren bouwvrije zone met volgende afstanden :
  - 0,80 m t.a.v. de voorzijde van de dijkbebouwing
  - 1,20 m t.a.v. de achterzijde van de dijkbebouwing
  - 1,00 m voor de overige zones
- de uitbouwconstructies mogen worden uitgevoerd tot tegen de perceelsgrenzen op voorwaarde dat deze zich beperkt tot een uitbouwlijn, die vertrekkende van de perceelgrens over 45° binnenwaarts wordt vastgelegd.
- boven de eigenlijke bebouwbare zone is de maximale uitkraging vrij, voor zover deze niet speciaal dient ondersteund door middel van kolommen of muren; wordt de uitkraging wel ondersteund, dan wordt de geveluitsprongen over zijn ganse oppervlakte medegerekend in de terreinbezetting.

**. GB 10 : dakuitsprongen**

- de uiterste rand van de dakuitsprongen is bij voorkeur gelegen in hetzelfde vertikaal vlak als de uiterste rand van de geveluitsprongen vermeld onder GB9 hierboven
- in gevallen waar geen geveluitsprongen toegepast worden, dient de uiterste rand van de dakuitsprong voorzien op maximaal 1,00 m. afstand tot het naakte gevelvlak.

**. GB 11 : dakvensters**

zijn toegelaten ; de totale lengte van de dakvensters mag maximaal de 3/4 van de gevellengte bedragen waarop zij uitgeven ; de vensterramen van de bouwlaag, verwerkt in het dak mogen in geen geval vooruitspringen ten opzichte van de naakte gevelvlakken .

**. GB 12 : gevellengte**

- de lengte van de gevel ( met uitzondering van de gesloten bebouwingszones ) in één vlak mag maximaal 16 m. bedragen .
- grotere lengten moeten opgevangen worden door het verspringen van het gevelvlak met een minimum van 1,50 m.

**. GB 13 : afsluitingen**

- langs de rooilijn en de gemeenschappelijke perceelgrenzen binnen de voortuinstrook :
  - . ofwel : volle of opengewerkte afsluitingen in metselwerk, maximaal 0,70 m. hoog, vol te voegen en wit te schilderen met steenverf en met degelijk onderhoud nadien
  - . ofwel : een levende haag, maximaal 1 m. hoog
- langs de gemeenschappelijke perceelgrenzen gelegen achter de voortuinstrook :
  - . uitsluitend levende hagen, maximale hoogte 2 m., al dan niet versterkt met stijlwerk en onroestbare sierdraad.

### . GB 14 : bouwhoogte-bepalingen

Tenzij anders aangeduid in de specifieke zone - voorschriften , wordt aan een bouwlaag een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers ;

- onder maximaal aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van  $X \times 3$  m tot aan de gevelhoogte (het aantal bouwlagen in het hellend dak verwerkt is daarin dus niet begrepen)

- de bouwhoogte kan ook worden bepaald in functie van de maximale nokhoogte (peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers tot bovenkant nok).

Het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op max. 0,40 m. boven het gemiddeld peil van het maaiveld.

Het gemiddeld peil van het maaiveld wordt bepaald door het rekenkundig gemiddelde te nemen van de hoogtepeilen van de hoekpunten van het betrokken perceel. Zulks mag echter niet voor gevolg hebben dat het peil gelijkvloers gelegen is onder het gemiddeld peil van de aanpalende openbare weg.

Bij elke constructie moet de minimale verdieping-hoogte zoals vastgelegd in het gemeentelijk bouwreglement geëerbiedigd worden.

### .GB 15 : vloerindex

In de vloerindexaanduiding V/T, duidt V de som aan der vloeroppervlakten van de diverse bouwlagen ( technische kelder- of ondergrondse garageruimte en dakterrassen niet inbegrepen ) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone plus het perceeldeel, voor zover voorkomend in een niet-bebouwde zone.

### . GB 16 : algemene bepalingen, geldende voor alle zones

1) samenvoeging van percelen is toegelaten enkel in functie van ééngezinswoningen .

2) splitsing van percelen is toegelaten onder voorwaarde dat de oppervlakte van elk van de te vormen kavels niet minder dan 1000m<sup>2</sup> bedraagt .

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 ; de hoogtelijnen dienen elk niveauverschil van 0,50 m. aan te geven

4) alle bewoonbare lokalen moeten rechtstreeks verlicht en verlicht worden door middel van opengaande ramen ;

volledig ingewerkte, niet bewoonbare lokalen dienen verlicht door middel van daartoe betemde kokers van voldoende sectie, met toe- en afvoermogelijkheden voor continue verluchting

5) zichtbaar blijvende asbestcementbuizen als rook- of verluchtungskanalen zijn niet toegelaten

6) het plaatsen van recreatieve buivenverblijven (zoals caravans, kampeerwagens, tenthuisjes) is verboden

7) het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten is verboden

8) klinieken, oorden voor zieken of herstellenden, homes, vakantiehuisen of scoortgelijke zijn niet toegelaten binnen de grenzen van het plan , behalve in de aangrenzende specifieke zones.

9) ontvangst- of zendmasten mogen niet opgericht worden

10) ingeval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de geschreven voorschriften.



## **ZONE 1 : zonder voorwerp in onderhavig plan**

## **ZONE 2: MEERGEZINSWONING-ZONE**

### **◇ GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES : zie pagina's 3 ,4 en 5**

#### **1.1. Bestemming**

Deze bebouwingszone met bepaald geconcentreerd karakter is in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in het algemeen en voor de oprichting van meergezinswoongelegenheden en/of hotelvoorzieningen in het bijzonder ; eveneens kunnen handels- en tertiaire voorzieningen worden ingepland, voorzover deze woonondersteunend zijn en niet hinderend zijn op het vlak van lawaai- en verkeersoverlast.

Qua architecturaal voorkomen zullen de gebouwen, gesitueerd in deze zone, volgende karakteristieken vertonen :

- *grootschaligheidsaspect* :

de ingenomen grondoppervlakte in een enige benaderende rechthoek is toegelaten tot de grootteorde van 250 m<sup>2</sup> ; voor in te nemen grondoppervlakte van groter dan 250 m<sup>2</sup> dient een grondplan-typologie gebruikt van samenstellende veelhoeken

- *repetitiviteits-aspekt* :

alhoewel in deze zone een onbeperkte repetitiviteit is toegelaten op het vlak van gelijkvormige inkomdeuren en van gelijkvormige en gelijk gealigneerde balkonelementen, zal een vormgeving dienen bewerkstelligd met specifieke accent-architectuur-elementen

#### **1.2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

Bouwwrije afstand t.a.v. de Elisabethlaan: 8 m

Bouwwrije afstanden tot perceelgrenzen of rooilijn :

- tot minimaal 3 m. voor bouwdelen waarvan de gevelhoogte maximaal 3 m. is
- tot minimaal 5 m. voor gevelbouwdelen van 2 bouwlagen (6 m. tot kroonlijst) of voor gevelbouwdelen die een snijlijn met de dakvlakken vertonen vanaf de 6e meter.

**Maximale terreinbezetting V/T : 1,2.**

#### **1.3. Dimensionering konstrukties**

- maximale bouwhoogte tot kroonlijst : 3 bouwlagen of 9 m.
- maximale nokhoogte : 14 m.
- dakvorm : hellend (35° tot 60°) : d.w.z. maximaal 30 % van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag een platte of boogvormige afwerking hebben.

**ZONE 3 : zonder voorwerp in onderhavig plan**

**ZONE 4 : ALLEENSTAANDE OF GEKOPPELDE WOONZONE  
MET GERINGE DICHTHEID**

◇ **GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES : zie pagina's 3 ,4 en 5**

**1.1. Bestemming**

In deze zones zijn woongelegenheden toegelaten, in zoverre hun bestemming kan worden gedefinieerd in hiernavolgende termen :

- . onder de term "**woongeleghed**" dient verstaan, woning of woongeleghed die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van één enkel gezin, alwaar alle mogelijke handelsaktiviteiten zijn uitgesloten .
- . onder de term "**gekoppelde woningen**" dient verstaan de oprichting van twee woongelegenheden gekoppeld op de laterale gemeenschappelijke perceelgrens tussen 2 aanpalende bouwpercelen, mitsv oorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de twee betrokken eigenaars van die percelen
- . in geval van "**gekoppelde woningen**" dient gestreefd naar een éénvormige bouwtrant en is de eerst vergunde woning terzake bepalend voor de tweede ; bij verkavelingsaanvragen dient in de voorschriften de gelijktijdige konstruktie van de 2 woningen opgelegd.

Qua architecturaal voorkomen zullen de gebouwen, gesitueerd in deze zone, volgende karakteristieken vertonen :

- **kleinschalighedsaspekt :**  
de ingenomen grondoppervlakte in een enige benaderende rechthoek is slechts toegelaten tot de grootteorde van 200 m<sup>2</sup> ; een grondoppervlakte met samenstellende veelhoeken is evenwel toegelaten tot maximaal 250 m<sup>2</sup>
- **te beperken repetitiviteits-aspekt :**  
een repetitiviteit op het vlak van gelijkvormige inkomdeuren en van gelijkvormige en gelijkgealigneerde balknelementen zal dienen beperkt in de grootteorde van maximaal twee maal per gevel
- **dakkleinschalighed :**  
qua dakvlak-oplossing mag de kroonlijst slechts over maximaal 2/3 van de dakomtreklijn gesitueerd zijn op de bouwhoogte van 2 bouwlagen (of 6 m. hoogte) d.w.z. dat minstens 1/3 van de onderrand van de omtreklijn van de dakvlakken zullen doorlopen tot de benaderende hoogte van de eerste bouwlaag
- **aspekt "geringe dichtheid" van de zone :**  
bedoelde zone is gekarakteriseerd als een villawijk met grote densiteit wat een maximale V/T toelaat van 0,6

**1.2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

Bouwvrije afstand t.a.v. de Elisabetlaan: 8 m

Bouwvrije afstanden tot perceelgrenzen of andere rooilijn :

- tot minimaal 3 m. voor bouwdelen waarvan de kroonlijsthoogte maximaal 3 m. is
- tot minimaal 5 m. voor gevelbouwdelen van 2 bouwlagen (6 m. tot kroonlijst) of voor gevelbouwdelen die een snijlijn met de dakvlakken vertonen vanaf de 6e meter.

**Maximale terreinbezetting V/T : 0,6.**

Samenvoeging van percelen is slechts toegelaten als de te realiseren grondoppervlakte beperkt wordt tot 300 m<sup>2</sup> .



### 1.3. Dimensionering konstrukties

- maximale gevelhoogte tot kroonlijst : 2 bouwlagen of 6 m.
- maximale nokhoogte : 11 m.
- dakvorm : hellend (35° tot 60°) : d.w.z. maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag een platte of boogvormige afwerking hebben.

### 1.4. Aanvullende bepalingen

zijn van toepassing volgende aanvullende voorschriften (AV) :

. AV1 : *beperkte verbouwingen bepaalde alleenstaande woongelegenheden*

bij bestaande gebouwen waarvan de bestemming zoals aangeduid op het plan blad 1 : "Bestaande Toestand" niet strookt met deze van het bpa, dient bij volledige nieuwbouw de bestemming volgens het bpa doorgevoerd.

Verbouwings- en/of uitbreidingswerken aan deze gebouwen zijn echter toegelaten binnen de perken opgelegd door het bpa (qua inplanting, bezetting, bouwhoogte, dakvorm enz.).

Als verbouwingswerken worden beschouwd deze werken die slechts invloed hebben op de inwendige constructie of die slechts een gedeeltelijke sloop van het gebouw voor gevolg hebben.

Het te slopen gedeelte dient beperkt tot max. 1/3 van het bestaande bouwvolume.

### ZONE 5 en 6 : zonder voorwerp in onderhavig plan

### ZONE 7 : GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Het betreft een zone i.f.v. de gemeentelijke waterdienst

- bezettingsgraad : maximaal 40%
- bouwhoogte :
  - watertoren : i.f.v. waterdruk-modaliteiten
  - dienstgebouwen, ( dakvorm vrij ) : maximaal 2 bouwlagen

### ZONE 8: GROENZONE MET OPENBAAR KARAKTER

#### Bestemming

Openbaar groenaanlegzone , onder de vorm van graspartijen en laag- en hoogstammige beplanting.

### ZONE 9 en 10 : zonder voorwerp in onderhavig plan

### ZONE11: WEGENIS

#### Bestemming

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

### ZONE 12 : ZONE " NON AEDIFICANDI "

#### Bestemming

Deze zones gelegen tussen rooilijn en voorgevel ( al of niet grafisch aangeduid ) zijn bedoeld als voortuinstroken met voorzieningen van groen ; slechts maximaal 30% van deze zones mogen verhard worden ; slechts kleine openbare nutskonstrukties zijn aldaar toegelaten ; deze zone is slechts grafisch aangeduid .

### ZONE13 : BUURTSPoorWEG

#### Bestemming :

Zone voor buurtspoorweg en daarbij horende vrije ruimte

### ZONE 14 : NATUURPARK MET OPENBAAR KARAKTER

#### Bestemming

Openbaar groenaanleg met een parkkarakter , onder de vorm van graspartijen en laag- en hoogstammige beplanting;