

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN GEMEENTE KNOKKE-HEIST

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDEMING EN HUISVESTING

Mij bekend om gevoegd te worden bij
het besluit van heden Nr. D 3092/24.A
Brussel, 18 januari 1995
de Vlaamse minister van Openbare
Werken, Ruimtelijke Ordening en
Binnenlandse aangelegenheden,
(get.) Theo KELCHTERMANS
Voor eensluidend afschrift,
De Hoofdmedewerker,
(get.) W. WITTOCX



ONTWERP

Voor eensluidend afschrift,
De Secretaris, (get.) M. Verhaeghe
De Burgemeester, (get.) Graaf L. Lippens

Voor eensluidend uittreksel:
De gemachtigde ambtenaar:
(art. 126 Nieuwe Gemeentewet)

BPA nr. K-O5 "WIJK CASINO"

Goedgekeurd bij K.B. : 16.02.1979

Besluit tot in herzieningstelling : M.B. 02.09.1992

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

witab

westvlaamse
intercommunale voor
technisch advies en bijstand
voor ruimtelijke ordening

Baron Ruzettelaan 35
8320 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

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van *28. juni 1994*

op bevel,

De Sekretaris,

(get) M. VERHAEGHE



De Burgemeester,

(get) Graaf L. LIPPENS

het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig

BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van *12/10/94*... tot *11/12/94*

Namens het College,

op bevel,

De Sekretaris,

(get) M. VERHAEGHE



De Burgemeester,

(get) Graaf L. LIPPENS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van *25. augustus 1995*

op bevel,

De Sekretaris,

(get) M. VERHAEGHE



De Burgemeester,

(get) Graaf L. LIPPENS

LEGENDE



alleenstaande bebouwing



bebouwing van 1 tot en met 3 bouwlagen



bebouwing van 4 tot en met 6 bouwlagen



bebouwing van 7 en meer bouwlagen

zone 1



alleenstaande of gekoppelde woonzone ; voor de deelzones, aangeduid met een asterisk (*) is eveneens de hotelbestemming en de meergezinswoningenbestemming toegelaten

zone 2



meergezinswoning-zone

zone 3



wegenis- en openbaar domein-zone

zone 4



bouwvrije zone

ZONE 1: ALLEENSTAANDE OF GEKOPPELDE WOONZONE

1. 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

. 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, zoals hierna bepaald.

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.

Deze bouwvrije zone wordt in dit bpa niet grafisch weergegeven, behalve t.h.v. de Elisabetlaan (zie zone 4), alwaar noch bovengrondse, noch ondergrondse garages toegelaten zijn.

. 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, waarvan maximaal 100 m2 kunnen verhard worden i.f.v. terras-aanleg.
- toegangstrappen dienen aangelegd in de natuurlijke glooiing van het terrein m2 kunnen verhard worden i.f.v. terras-aanleg.

- tot de tuinzone behoren uiteraard de bouwvrije zones, omschreven onder GB2

- binnen deze zone is openluchtrecreatie, zoals de aanleg van een open zwembad binnen de perken van de 30% - norm toegelaten; de aanleg van nieuwe tennisterreinen is verboden.

. GB 4 : bovengrondse garages

zullen 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) enkel toelaatbaar in de deelzones bepaald door de toegelaten bovengrondse bebouwing, plus de bijhorende terraszones en een meer-percentag van 5 % t.a.v. voornoemde deelzones.

2) teneinde een minimale reliëfwijziging te bewerkstelligen zal het afgewerkt bovenvlak van de ondergrondse garages (gelegen deels buiten de voorziene zone van het hoofdgebouw) gesitueerd zijn op min. 0,60 m. onder het afgewerkte vloerpeil gelijkvloers;

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

3) hellende inritten binnen de voortuinstrook binnen de eerste 3 m t.a.v. de weggrens zijn verboden; t.a.v. de grafisch aangeduide bouwvrije zone t.h.v. de Elisabetlaan (zie zone 4) mag de helling naar de ondergrondse garages maar maximaal 4 % bedragen; de hellende inritten en de laagst gelegen horizontale toegangsweg tot de ondergrondse garages mogen voorzien worden binnen de tuinzone gelegen achter de voortuinstrook en dit tot de gemeenschappelijke perceelgrenzen, mits er geen overdekking toegepast wordt ; de laagst gelegen horizontale toegangsweg, voornoemd, mag in geen geval ingericht worden als parkeer ruimte

4) 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 scheppen : alle ééngzins- of gekoppelde woningen of dubbelwoningen dienen voorzien te zijn van minstens één individuele garage per woonegelegenheid : voor de bestaande hotels, bestaande 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

. 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 oranje-rode dakpannen of dito daktegels en/of riet
- 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 van minimaal 2,50 m hoog boven de grond met volgende afstanden : 1 m ingeval de bouwvrije afstand te beschouwen is op 5 m (bijkomende uitsprongen zijn derhalve niet toegelaten ingeval van toelaatbare bouwvrije afstanden van 3 m (zie punt 4).
 - de uitbouwconstructies kunnen maar worden uitgevoerd vanaf 1 m t.a.v. het gevelsegment
 - uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon en er moet een architecturale consistentie zijn tussen uitbouw(en) en de bijhorende gevelgeleding en eventueel bijhorende dakaccenten en dienen beperkt tot 1/3 van de gevellengte van de betrokken bouwlaag

. 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
- de totaliteit aan dakuitsprongen dient beperkt tot 1/4 per gevellengte.

. GB 11 : dakvensters

- zijn toegelaten ; de totale lengte van de dakvensters mag maximaal de 1/3 van de gevellengte bedragen waarop zij uitgeven en de oppervlakte ervan dient beperkt tot maximaal 25 % van het betrokken dakvlak ; de vensterramen van de bouwlaag, verwerkt in het dak mogen in geen geval vooruitspringen ten opzichte van de naakte gevelvlakken .

. GB 12 : gevellengte

- gevels met lengten groter dan 16 m moeten geconcipieerd worden met een globale verspringing (zowel in- als uitsprongen) 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 en bodemreliëf

- Aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht.
- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers ;
 - onder maximale bouwhoogte, bepaald door het vermeld aantal bouwlagen, veronderstelt men de theoretische hoogte van X x 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.

bodemreliëf

- bij het bouwen of herbouwen van een gebouw moeten de peilen van de bestaande bodemoppervlakte in principe behouden blijven; derhalve zijn afgravingen enkel mogelijk i.f.v. garage-inritten

- een hoogteplan dient bij de bouwaanvraag gevoegd; de hoogtelijnen dienen elk niveauverschil van 0,50 m aan te geven

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

.GB 15 : algemene bepalingen

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

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

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

3) het plaatsen van rekreatieve buivenverblijven (zoals caravans, kampeerwagens, tenthuisjes en tuinhuisjes) is verboden

4) het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten is verboden

5) klinieken, oorden voor zieken of herstellenden, homes, vakantiehuisen of soortgelijke zijn niet toegelaten binnen de grenzen van het plan.

6) ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden

7) in geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de geschreven voorschriften.

2. BESTEMMINGS-ASPEKTEN

In deze zones is bewoning toegelaten, in zoverre hun bestemming kan worden gedefinieerd in hiernavolgende termen :

- . onder de term "**woongelegenheid**" dient verstaan, woning of woongelegenheid die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van één enkel gezin , alwaar alle mogelijke handelsactiviteiten zijn uitgesloten .
- . onder de term "**gekoppelde woningen**" dient verstaan de oprichting van twee woongelegheden gekoppeld op de laterale gemeenschappelijke perceelgrens tussen 2 aanpalende bouwpercelen, mits voorafgaandelijk 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.

Voor de deelzones, aangeduid met een asterisk (*) is eveneens de hotelbestemming en de meergezinswoningen-bestemming toegelaten.

3. ARCHITEKTURAAL VOORKOMEN EN KLEINSCHALIGHEIDSASPEKTEN

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

- **architecturaal voorkomen :**

Qua vormtaal en materiaalgebruik zal de gehanteerde architectuur getuigen van kontekst - gebondenheid t.a.v. de omgevende architectuur en zullen stijlvreemde elementen worden geweerd.

- **kleinschaligheidsaspekt :**

de ingenomen grondoppervlakte in een enige benaderende rechthoek is slechts toegelaten tot de grootteorde van 200 m² ; een grondoppervlakte met samenstellende veelhoeken is evenwel toegelaten tot maximum 250 m²

- te beperken repetitiviteitsaspekt

een repetitiviteit op het vlak van gelijkvormige inkomdeuren en van gelijkvormige en gelijk gealigneerde balkonelementen zal dienen beperkt in de grootteorde van maximaal twee maal per gevel

- **dakkleinschaligheid :**

qua dakvlakoplossing 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

4. DIMENSIONERINGEN QUA TERREIN EN BEZETTING

- bouwvrije afstand t.a. de Elisabetlaan : 8 m (grafisch aangeduid in zone 4)

- bouwvrije afstanden tot perceelgrenzen of andere rooilijnen :

. tot minimaal 3 m, voor zover het om een bestaande toestand gaat en voor bouwdelen waarvan de kroonlijsthoogte maximaal 3 m. is

. tot minimaal 5 m, ingeval van nieuwbouw en voor gevelbouwdelen van 2 bouwlagen (6 m. tot kroonlijst) of voor gevelbouwdelen die een snijlijn met de dakvlakken vertonen vanaf de 6e meter.

aspekt "geringe dichtheid" van de zone:

bedoelde zone is gekarakteriseerd als een villawijk met geringe densiteit wat een maximale V/T toelaat van een te berekenen gemiddelde volgens hiernavermelde formule :

$$\frac{V}{T} \text{ nieuwbouw} = \frac{\frac{V_1}{T_1} + \frac{V_2}{T_2} + \frac{V_3}{T_3} + \frac{V_4}{T_4} \dots + \frac{V}{T} \text{ bestaande aanvrager}}{\text{aantal burens} + 1}$$

hierbij zijn $\frac{V1}{T1}$, $\frac{V2}{T2}$... de $\frac{V}{T}$ coëfficiënten van de aanpalende burens 1,2

Indien het om een nieuwbouw gaat op een nog niet bebouwd perceel kan dan de V/T bestaande aanvrager vervangen worden door de gemiddelde V/T van de omringende panden.

De vloerindexaanduiding V/T wordt berekend als volgt:

- OMSCHRIJVING VAN HET BEGRIP " V " :

de som van alle vloerlagen, buitenwerks berekend, alwaar de normale woonfuncties kunnen gebeuren; onder normale woonfunctie wordt uitgegaan van de bruikbare woonruimten die rechtopstaand kunnen worden benut, wat een vrije hoogte veronderstelt van minimaal 2,20 m.

Zijn evenwel niet begrepen binnen de omschrijving " V " :

- alle ruimten die niet voor een normale woonfunctie zijn opgevat, zoals specifieke technische en/of bergingsruimten in zolderlagen
- Alle niet afgesloten bouwonderdelen, zoals terrassen en/of uitbouwen en /of balkons met open karakter
- Alle ondergrondse ruimten, bestemd voor techniekruimten, garages en/of bergingen
- Alle deelzones van de vloerlagen die niet rechtstaand kunnen worden benut (dus lager dan 2, 20 m)

- OMSCHRIJVING VAN HET BEGRIP " T " :

De terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone plus het perceeldeel, voor zover voorkomend in een niet-bebouwde zone; onder een "niet-bebouwde zone" worden zowel de eventuele naburige zones met een ander kleurensymbool, horende tot het eigen perceel verondersteld evenals het aanleunende openbaar domein, te meten tot het midden van de straat en over de breedte van het perceel, evenwel met een maximale breedte van 20,00 m.

- Samenvoeging van percelen is slechts toegelaten als het aldus gerealiseerde perceel beperkt wordt tot 1000 m².
- Splitsing van percelen is toegelaten onder voorwaarde dat de oppervlakte van elk van de te vormen kavels niet minder dan 750 m² bedraagt en enkel in functie van de ééngezinswoningbestemming.

5. 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.

6. VERBOUWINGS-ASPEKTEN I.V.M. BEPERKTE VERBOUWINGEN T.A.V. BEPAALDE ALLEENSTAANDE WOONGELEGENHEDEN, binnen zone 1, zonder asterisk (*) - aanduiding:

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. Verbouwingswerken kunnen slechts aanleiding geven tot maximaal 2 woongelegenheden.

ZONE 2: MEERGEZINSWONING-ZONE

Voor deze zone gelden de voorschriften van zone 1, echter met volgende uitzonderingsaspecten:

1. de hotel- en de meergezinswoning-bestemming is er toegelaten
- 2.- maximale gevelhoogte tot kroonlijst: 3 bouwlagen of 9 m
- maximale nokhoogte: 14 m.
3. ingeval van bestaande horeca-bedrijven is er t.h.v. de non-aedificandi-deelzone een gelijkvloerse gesloten terraskonstruktie langs de straatzijde mogelijk ten belope van maximaal 1/3 van de betrokken straatgevelomtreklijn en op voorwaarde dat deze konstruktie een consistent geheel uitmaakt t.a.v. de bijhorende architectuur
4. de gemiddelde V/T-norm omtrent de aanpalende percelen; in onderhavige zone geldt een maximale V/T van 0,6 en voor hoekpercelen een maximale V/T 0,5.

ZONE 3: WEGENIS- EN OPENBARE DOMEIN-ZONE

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

ZONE 4: BOUWVRIJE ZONE

Deze grafisch aangeduide bouwvrije zone met absoluut bouwverbod (behalve voor afsluitingen zoals bepaald in GB 13) geldt t.a.v. de gemeenschapsweg Elisabetlaan, alwaar noch bovengrondse, noch ondergrondse garages toegelaten zijn en waar de helling naar de ondergrondse garages maar maximaal 4 % mag bedragen. Voor de andere niet grafisch aangeduide bouwvrije zones gelden de diverse bepalingen terzake in de gemeenschappelijke bepalingen en definities.