

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE KNOKKE-HEIST

Stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp

GEDEELTELIJKE WIJZIGING

BPA NR. K- 09 WIJK PRINS KARELLAAN

Goedgekeurd MB 23.06.1988

Administratie voor Ruimtelijke Ordening,
Huisvesting en Monumenten en Landschappen
(AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit
van heden nr. RP 9.90/31043/023.2
Brussel 05 februari 2004

De Vlaams Minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische innovatie

(get.) Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift

(get.) Leus Marleen, assistent

Voor eensluidend afschrift

De Secretaris, De Burgemeester,

(get.) M. Verhaeghe (get.) Graaf L. Lippens

Voor eensluidend afschrift

De gemachtigde ambtenaar

(art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)



De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale, dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

Jan Van Coillie

Wijzigingen

Aangepast n.a.v. opmerkingen geformuleerd op de plenaire vergadering en n.a.v. opmerkingen geformuleerd door de gecoro

opgemaakt op 04.12.2002

ALGEMENE GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN

A1 Bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen.

A2 Ingeval van nieuwbouw dienen de voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering dermate opgevat dat ze niet geplaatst worden t.h.v. de gelijkvloerse verdieping, noch op gevelvlakken, noch op platte daken, maar voorzien in het gebouw en alle leidingen en kanalen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

A3 Het plaatsen van reclamevoorzieningen - uitgangsborden dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel. Het plaatsen van neonverlichting, lichtbakken, reclamepylonen en dergelijke is verboden. Enkel kleinschalige reclamepanelen zijn toegelaten. Reclame voorzieningen zijn enkel toegelaten ter hoogte van de eerste bouwlaag.

A4 Ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden.

A5 Gebouwen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua inplanting, bezetting, bestemming, materiaalgebruik en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, dit is eveneens het geval bij overmacht. Deze gebouwen kunnen dus buiten de vermelde gabarietbeperkingen gehandhaafd, gesaneerd en verbouwd worden mits stedenbouwkundig verantwoord. Bouwvolumes buiten de gabarietbeperking kunnen niet uitgebreid worden.

A6 Bij verbouwingswerken kan het gemeentebestuur bijkomende bepalingen zoals aangegeven onder 'architecturaal voorkomen en materialen' opleggen.

A7 Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

A8 Het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten is verboden.

ZONE 1: Kleinschalig gesloten bouwblok

De algemene gemeenschappelijke bepalingen zijn van toepassing.

1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen, detailhandel, diensten, horeca, kantoren en vrije beroepen voor zover deze woonondersteunend zijn.

Ter hoogte van het Amerikapad zijn enkel woonfuncties toegelaten.

Ter hoogte van het Oud Zoute zijn enkel woonfuncties en garages toegelaten.

Meergezinswoningen zijn slechts toegelaten onder volgende voorwaarde: per segment (gevelbreedte) van 6 meter zijn maximum twee woonegelegenheden toegelaten.

Lunaparken en dancings, tank- en servicestations zijn uitgesloten.

Om woonkwalitatieve redenen zullen de woonegelegenheden (dit geldt niet voor de erkende logiesverstreckende bedrijven) gekenmerkt zijn door volgende minimumcriteria:

- Per wooncomplex zal de oppervlakte van de woonegelegenheden gemiddeld 60 m² (bruto) bedragen met een minimum van 50 m² (bruto) per woonelegenheden.
- Elke woonelegenheden zal voorzien zijn van een minimum gevelbreedte van 4 meter, behoudens de bestaande toestand.

In het dakvolume kan gewoond worden.

Vanaf een bouwhoogte van twee bouwlagen moet een woonfunctie voorzien worden.

Aanduiding met asterix (*) op het bestemmingsplan geeft aan dat ter hoogte van de voormalige bowling, binnen het bestaande volume maximaal 2 woonegelegenheden kunnen ingericht worden (rekening houden met de bepalingen van 2.3.2).

2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

2.1 Inplanting

Plaatsing t.o.v. de rooilijn: bij nieuwbouw is het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op de rooilijn verplicht. Hiervan kan beperkt worden afgeweken indien, onder meer gelet op de breedte van het perceel, het voorstel waarbij ingesprongen wordt t.o.v. de rooilijn een meerwaarde kan betekenen t.o.v. het straatbeeld.

Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen: 0.00 meter. Hiervan kan beperkt worden afgeweken gelet op de bestaande toestand of indien het voorstel een meerwaarde kan betekenen t.o.v. het straatbeeld.

Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens: ofwel 0.00 meter ofwel minimum 2 meter. Het voorstel dient een meerwaarde te betekenen voor de site. Het project dient rekening te houden met de vorm van het perceel, de bestaande bouwdieptes en de bebouwing op de naburige percelen.

2.2 Terreinbezetting

Volgende maxima, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen zijn van toepassing: 100%.

2.3 Volume: bouwhoogte en bouwdiepte

2.3.1 Bouwhoogte

De minimum inwendige bouwhoogte (hoogte tussen vloer en plafond) bedraagt 2.50 meter.

Maximum 2 bouwlagen.

Maximum kroonlijsthoogte: de bestaande kroonlijsthoogte is richtinggevend met een maximum van 6 meter, indien het bestaande volume uit twee bouwlagen bestaat. Indien het bestaande volume slechts uit 1 bouwlaag bestaat dan is de maximale kroonlijsthoogte beperkt tot 5.50 meter.

Maximum nokhoogte: de bestaande nokhoogte is richtinggevend met een maximum van 11 meter, indien het bestaande volume uit twee bouwlagen bestaat. Indien het bestaande volume slechts uit 1 bouwlaag bestaat dan is de maximale nokhoogte beperkt tot 9 meter.

2.3.2 Bouwdiepte

De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij.

De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12 meter.

Inzake de bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing van de naburige percelen.

Aanduiding met asterix (*) op het bestemmingsplan geeft aan dat ter hoogte van de voormalige bowling de bouwdiepte op de verdieping maximaal 15 meter kan bedragen (gemeten t.a.v. de voorliggende rooilijn, onafhankelijk van de eigendomsituatie). Indien op het aanpalende perceel een bouwdiepte op de verdieping mogelijk is tot 12 meter dan wordt over een afstand van 3 meter t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens de bouwdiepte op de verdieping eveneens beperkt tot maximaal 12 meter (teneinde een verantwoorde aansluiting mogelijk te maken).

2.4 Uitbouwen

Uitbouwen zijn enkel toegelaten t.h.v. de E. Verhaerenlaan en de Sparrendreef.

Buiten het toegelaten gabariet zijn uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type toegelaten met een maximale uitbouwdiepte van 0.60 meter. De uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0.60 meter t.a.v. de laterale perceelsgrens en over maximaal 60% van de gevelbreedte. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn kunnen uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0.75 meter.

De uitbouwen dienen evenwichtig opgebouwd en moeten een architecturale meerwaarde geven aan het gebouw. De uitbouwen dienen de verticale kleinschalige geleding van het bouwblok te accentueren.

Uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2.50 meter hoog boven de grond

2.5 Dakvorm

Minimum 80% van het hoofdvolume van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte zal hellend zijn. De dakhellingsgraad is bepaald tussen de 45° en 60°. Dit behoudens de bestaande toestand.

In het dak zijn kleinschalige uitbouwen en topgevels toegelaten over maximum 60% van de dakbreedte. Deze uitbouwen dienen een geheel te vormen met de onderliggende gevel, dienen een architecturale meerwaarde te geven aan het gebouw en dienen de verticale kleinschalige geleding van het bouwblok te accentueren.

2.6 Garages

Ter hoogte van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geen nieuwe garagepoorten en/of openingen toegelaten. Bestaande vergunde kunnen behouden worden.

Enkel ter hoogte van het Oud Zoute kunnen nieuwe garagepoorten geplaatst worden, dit enkel indien het hoofdgebouw zich t.h.v. de Sparrendreef, Amerikapad of E. Verhaerenlaan bevindt. Slechts 1 garagepoort per perceel is toegelaten. Ook de garagepoort dient te getuigen van architecturale kwaliteit (zowel in vormgeving als materiaalgebruik).

3 VOORSCHRIFTEN M.B.T. ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met het kleinschalige, verticale gelede karakter, van het bouwblokje. Hierbij is de hoogte en dakvolume van het betreffende bouwblok richtinggevend. De bouwblokken dienen steeds een architecturaal geheel te vormen. Er dient een architecturaal verantwoorde overgang gemaakt te worden met de buurgebouwen.

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. In de opbouw van het gevelvlak zal de verticale geleiding primeren.

Veel aandacht dient besteed aan de detaillering van het gevelvlak. Terrasleuning en -muren moeten met gevoel voor detail worden ontworpen. Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon, dit houdt onder meer in dat er een evenwichtige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden met parament in verzorgde baksteen of met dezelfde baksteen zoals gebruikt in de voorgevel.

Gevels: er zijn uitsluitend kleinschalige materialen, zoals baksteen, natuursteen, e.d. toegelaten. Het wit bepleisteren en wit schilderen of kaleien van de gevel is eveneens toegelaten. In ondergeschikte orde is het gebruik van hout, natuursteen en andere volwaardige materialen toegelaten.

Daken: bij hellende daken zijn matte rode pannen of dito tegelpannen, riet, leien of hiermee overeenstemmende kleinschalige materialen toegelaten. Andere volwaardige materialen zijn toegelaten in zover zij de harmonie met het straatbeeld en de omgeving niet in het gedrang brengen.

Dakvlakramen en/of glazen serre-elementen kunnen worden 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 desbetreffende dakoppervlakte. Dakvlakramen (veluxen) mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

ZONE 2: Bestemmingszone openbare wegenis

1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze gronden zijn bestemd voor lokaal verkeer en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Ook kunstwerken vinden hier hun plaats.

2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De aard van de verharding is vrij, op voorwaarde dat een normale doorgang met voertuigen mogelijk is. Het niet-verharde gedeelte moet beplant worden. Binnen de bestemmingszone openbare wegenis worden volgende deelzones onderscheiden gelet op hun specifiek karakter en functie:

2.1 Openbare wegenis type wijkverzamelweg

Deze wegenis (Sparrendreef) sluit aan op de toegangskruispunten en verdeelt het verkeer naar de omliggende straten. Volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- Rijbaanbreedte: maximum 5.50 meter
- Langsparkeren
- Aparte voetpaden

Deze wegenis dient het centrale woongebeuren te ondersteunen met onder meer geëigende materialen en groenaanplantingen.

2.2 Openbare wegenis type woonstraat

Deze woonstraat (E. Verhaerenlaan) heeft enkel een verblijfsfunctie, de verkeersfunctie beperkt zich tot het aan- en afvoeren van de wagens naar de wijkverzamelweg

Volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden: rijbaanbreedte maximum 4.50 meter

Deze wegenis dient in ruimtelijk opzicht beperkt gedimensioneerd te worden. Streekeigen groen dient het karakter van de wegenis maximaal te ondersteunen.

2.3 Openbare wegenis type binnenstraat (Oud Zoute en Amerikapad)

Volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- Rijbaanbreedte: maximum 2.60 meter Beperkte afwijkingen (dwz bredere rijwegbreedtes) zijn toegelaten ter hoogte van knooppunten en/of binnenpleinen en garages.
- T.h.v. het Oud Zoute: volledig gemengd verkeer (fietsers en voetgangers op gelijk niveau met autoverkeer)
- T.h.v. het Amerikapad: geen gemotoriseerd verkeer (wagens) toegelaten, behoudens in noodsituaties voor hulpdiensten.

Deze wegenis dient in ruimtelijk opzicht beperkt gedimensioneerd te worden. Er dient gebruik gemaakt worden van kleinschalige materialen.