

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN STAD KNOKKE-HEIST

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE
ORDENING EN HUISVESTING
Mij bekend om gevoegd te worden bij
het besluit van heden
Nr. D 3092/29
Brussel, 18 december 1992
De Vlaamse minister van Openbare Werken,
Ruimtelijke Ordening en
Binnenlandse Aangelegenheden,
(get.) Theo KELCHTERMANS
Voor eensluidend afschrift
de Bestuurschef
(get.) W. WITTOCKX
Voor eensluidend afschrift:
De Secretaris, Burgemeester
en Schepenen,



ONTWERP

BPA nr. : K-21 HELMWEG

Goedgekeurd bij MB van 18/12/1992

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:


	westvlaamse intercommunale voor technisch advies en bijstand voor ruimtelijke ordening	Baron Ruzettelaan 35 8310 Assebroek tel.: 050/ 35 81 28
---	---	---

DE DIREKTEUR

DIENSTHOOFD

DE URBANIST


Getekend:
R. Blonrock



A. Colpaert



M. Geldof



P. Gellynck

Datum: 29/06/1987

WIJZIGINGEN

Aangepast aan bepaalde in plenaire vergadering van 07/07/1987
Aangepast aan de beslissing van C.B.S. van 19/12/1989 en 27/09/1990

DATUM

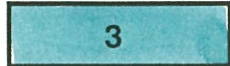
LEGENDE



Eengezinswoningzone



Openbare weg



Gemeenschapsvoorzieningen ; **S** : school
W : watertoren



Openbaar groen

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van ..13. december 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 .14/01/91.. tot .14/02/91

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 ..26. maart 1991

op bevel,

De sekretaris,

(get) A. CLAEYS



zegel der gemeente

De burgemeester,

(get) Graaf L. LIPPENS

ZONE 1 : EENGEZINSWONINGENZONE

1.1. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Kleurlegende : oranje

2. Definities en bestemmingen : volgende definities (DF) zijn van toepassing :

. **DF 1 :** onder de term " ééngezinswoning " dient verstaan, woning of woongelegenheden die zo is opgevat en ingericht dat ze geschikt is voor de huisvesting van één enkel gezin, alwaar alle mogelijke handelsactiviteiten zijn uitgesloten.

. **DF 2 :** onder de term " dubbelwoning " dient verstaan de oprichting van een volledig vrijstaand gebouw binnen de grenzen van één en hetzelfde bouwperceel, dat maximaal 2 ééngezinswoningen bevat en zonder dat een splitsing van het bouwperceel doorgevoerd wordt.

. **DF 3 :** onder de term " gekoppelde ééngezinswoningen " dient verstaan de oprichting van twee ééngezinswoningen gekoppeld op de laterale gemeenschappelijke perceelgrens tussen 2 aanpalende bouwpercelen, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de twee betrokken eigenaars van die percelen.

. **DF 4 :** in geval van " dubbelwoningen " of " gekoppelde ééngezinswoningen " 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 constructie van de twee woningen opgelegd.

-Volgende bestemmingscategoriën kunnen in onderhavige zone van toepassing zijn :

. **W 1 : alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen**

- voor percelen tot maximaal 2.000 m²
- met een maximale terreinbezetting van 20 %
- met een maximale bebouwde grondoppervlakte van 300 m²

. **W 2 : alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen en dubbelwoningen**

- voor percelen vanaf 2.000 m²
- met een maximale terreinbezetting van 15 %
- met een maximale bebouwde grondoppervlakte van 450 m²

3. Gemeenschappelijke bepalingen :

-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 : voortuinstrook**

- onder de term " voortuinstrook ", al of niet grafisch aangeduid zoals in zone 2, dient verstaan het deel van het bouwperceel dat vrij moet blijven van alle bouwwerken met uitzondering van de bouwwerken vermeld onder garages (GB5) ; de rest van deze zone dient aangelegd als de tuinzone

- deze voortuinstrook zone wordt nader bepaald door de minimale afstand welke de bovengrondse bouwwerken dienen te bewaren ten opzichte van de rooilijn.

Zo het gebouw op grotere afstand ingeplant wordt dan de uiterste bouwlijnen zoals bepaald door punt 1.2.2., wordt de resterende zone eveneens als voortuinstrook beschouwd.

- maximaal 50 % van deze zone mag verhard worden en dit met kleinschalig aspect, met absolute uitsluiting van asfaltbedekking, gegoten beton, losse steenslag en cementbetondallen; de toeritopeningen t.h.v. de straatzijde wordt beperkt tot 6m en de voetgangersopeningen tot 2m.

.GB3 : tuinzone

Onder "tuinzone" dient verstaan de niet grafisch aangeduide 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
- binnen deze zone is openluchtrecreatie toegelaten zoals : open zwembad, tennisterrein enz., dit binnen de perken van de toegelaten 30 %.

.GB4 : 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.

.GB5 : ondergrondse garages

zijn toegelaten onder volgende voorwaarden :

- 1) op min. 3,00 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 dakplaat van deze ondergrondse constructies boven het bestaande maaiveld uitsteekt, 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

.GB6 : parkeervoorzieningen

- er dient voldaan aan de eis om parkeerruimte te scheppen : alle ééngezins- of gekoppelde ééngezinswoningen of dubbelwoningen dienen voorzien te zijn van minstens één individuele garage per wooneenheid
- toeritten tot de percelen langs de zones voor openbaar groen zijn verboden

.GB7 : 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 de twee 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

.GB8 : dakbedekkingen

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

.GB9 : geveluitsprongen als uitbouwen

enkel open balkons zijn toegelaten onder volgende voorwaarden :

- maximale uitsprong van 0,60 m. ten opzichte van het gevelvlak boven een te vrijwaren bouwvrije zone
- 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 geveluitsprong over zijn ganse oppervlakte medegerekend in de terreinbezetting

.GB10 : 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; dit houdt in dat de oppervlakte van deze bouwlaag nooit groter mag zijn dan deze van de normale, daaronder gelegen bouwlaag ; dakvlakramen zijn eveneens in zeer ondergeschikte orde toegelaten

.GB11 : afsluitingen

- langs de rooilijn en de gemeenschappelijke perceelgrenzen binnen de voortuinstrook :
 - . ofwel : volle of opengewerkte afsluitingen in metselwerk, maximaal 0,70 m. hoog, voi 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 afrastering en onroestbare sierdraad

.GB14 : aanvullende algemene bepalingen

- 1) samenvoeging van percelen is toegelaten
- 2) splitsing van percelen is toegelaten onder voorwaarde dat de oppervlakte van elk van de te vormen kavels niet minder dan 1200 m² bedraagt
- 3) voor nieuw te verkavelen achterliggende percelen die door middel van een private weg worden ontsloten, vervalt de minimum-kavelbreedte van 20 m, maar geldt dan een minimum-kaveloppervlakte van 2.000 m²
- 4) 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
- 5) zichtbaar blijvende asbestcementbuizen als rook- of verluchtungskanalen zijn niet toegelaten
- 6) het plaatsen van rekreatieve buitenverblijven (zoals caravans, kampeerwagens, tenten) is verboden
- 7) het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten is verboden
- 8) klinieken, oorden voor zieken of herstellenden, homes, vakantiehuizen of soortgelijke zijn niet toegelaten binnen de grenzen van onderhavige zone
- 9) ontvangst- of zendmasten mogen niet opgericht worden ; schotelantennes zijn enkel toegelaten, indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg

10) beperkte verbouwingen van bepaalde alleenstaande gebouwen; 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 konstruktie of die slechts een gedeeltelijke sloping van het gebouw voor gevolg hebben. Het te slopen gedeelte dient beperkt tot max. 1/3 van het bestaande bouwvolume.

Wanneer dit bestaand gebouw een vergund hotel is, dient bij eventuele verbouwing voldaan aan volgende minimumvereisten, met dien verstande dat het begrip " hotel " dient te bestaan uit o.a. volgende elementen : hall, receptie, restaurant, kamers met maximum oppervlakte van 50m², geen keukens in kamers en maximum 1 suite.

11) tuinhuisjes zijn toegelaten binnen de perken van de gemeentelijke bouwverordening .

1.2. NUMERIEKE KARAKTERISTIEKEN

1. Plaatsing t.o.v. de weggrens: minimum 6 m.

2. Plaatsing t.o.v. de zij- en/of achterkavelgrens : minimum 5 m;
deze verplichting geldt uiteraard niet t.h.v. de eventuele gemeenschappelijke grens bij koppelbouw.

3. minimale kavelbreedte : 20 m;
deze minimumwaarde vervalt, ingeval van achterliggende kavelontsluiting, die slechts mogelijk is bij percelen vanaf 2000 m² (zie GB 14, 3)

4. maximaal aantal bouwlagen : 3

Aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf peil afgewerkte vloer gelijkvloers tot bovenkant daknok. 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 peil van de aanpalende openbare weg.

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

Onder maximaal aantal bouwlagen zijn begrepen één of twee bouwlagen in het dak verwerkt.

5. maximale nokhoogte : 11 m

De maximale nokhoogte van het gebouw wordt berekend vanaf het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers tot bovenkant nok.

6. dakvormtype :

De dakvorm bestaat uit hellende daken wat veronderstelt dat minimaal 80 % van het dakoppervlakte zal bestaan uit hellende vlakken met een helling van 45° tot 60.

ZONE 2 : OPENBARE WEG

. Kleurlegende : geel

. In deze zone kunnen volgende bestemmingscategoriën worden bepaald :

- wegenszone

zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten met aanleg van aangepaste straatbevoering en beplanting

- voetpadzone

verharding in waterdoorlatend materiaal, de niet verharde gedeelten moeten beplant worden onder de vorm van graspartijen, hoog- en laagstammig groen

- specifieke groenaanleg

groenaanleg, duinen met hoog- en laagstammige beplanting en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen (o.a. kleine nutsgebouwtjes, gas- en elektriciteitskabinen, telefooncellen, enz..... zijn toegelaten).

- ondergrondse garage (s)

- nutsvoorzieningen

ZONE 3 : GEMEENSCHAPSUITRUSTING

. Kleurlegende: grijsblauw

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

. S : school

- voornoemde deelzone mag een bebouwde bezetting hebben van maximaal 75 % en bebouwd worden met maximaal 3 bouwlagen (dakvorm vrij)
- de woonbestemming geldt als nevenbestemming, overeenkomstig het bepaalde in zone 1 (W 1); slechts 1 woning is toegelaten
- bouwvrije afstanden t.a.v. rooilijn: minimaal 5 meter

. W : waterdienst

- voornoemde deelzone mag een bebouwde bezetting hebben van maximaal 75 % en bebouwd worden met maximaal 3 bouwlagen met overwegend hellende dakvorm; de typologie van deze openbare gebouwen mag van het villatype zijn met rondom afgewerkte vrije gevels
- de woonbestemming geldt als nevenbestemming, overeenkomstig het bepaalde in zone 1 (W 1); slechts 1 woning is toegelaten
- bouwvrije afstanden t.a.v. de rooilijn en/of perceelsgrenzen; minimaal 5 m

ZONE 4.: OPENBAAR GROEN

. Kleurlegende: groen

. Het betreft groenaanleg en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen (o.a. kleine nutsgebouwtjes, gas- elektriciteitskabinen, telefooncellen, enz. ... zijn toegelaten).

. Het verhardingsaspect dient beperkt tot maximum 30 %.