

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE KNOKKE-HEIST

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING,
HUISVESTING, MONUMENTEN EN
LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit
van heden Nr. D. 3092/64
Brussel, 20 september 2002

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening,
Dirk Van Mechelen

Voor eensluitend afschrift,
Hoofdmedewerker
(get.) W. Wittockx

Voor eensluitend afschrift,
De gemachtigde ambtenaar
(art. 126 Nieuwe Gemeentewet)



Stedenbouwkundige voorschriften

ontwerp

BPA NR. K-28 FINIS TERRAE

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand



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

Algemeen directeur wnd.

Lieve Donck-Tytgat

Afdelingshoofd

Mark Geldof

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie

Wijzigingen

opgemaakt op 22.11.99

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van2.4..FEB..2000

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het College van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
bpa voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 2.0. MAART 2000 tot 2.0. APR. 2000

Namens het College,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van ...2.9..JUNI..2000

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING



grens van het B.P.A.



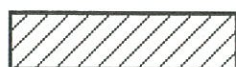
perceelgrens



zonegrens



deelzonegrens



bebouwing met privaat karakter



bouwvallige bebouwing

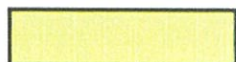
BESTEMMINGSZONES



ZONE 1 : RESIDENTIELE ZONE



ZONE 2 : RESERVAAT



ZONE 3 : TOEGANGSWEGENIS

ZONE 1: RESIDENTIELE ZONE

1. BESTEMMINGSASPECTEN

Het betreft een zone voor meergezinswoningen-bebouwing, waarvan de constructies in een totaalproject (evenwel in maximaal 2 deelcomplexen en in fasen uitvoerbaar) dienen opgericht, met inbegrip van garage-accomodaties (boven-of ondergronds). Deze garage-accomodaties dienen opgenomen te worden in de hoofdconstructies, losstaande bovengrondse garageconstructies zijn niet toegelaten. Horeca en handel zijn er niet toegelaten.

2. NUMERIEKE KARAKTERIESTIEKEN

- terreinbezetting: maximaal 25%
- bovengrondse grondoppervlakte: maximaal 2.600 m²
- in de deelzone, aangeduid met een asterisk (*) zijn ondergrondse parkeer- en/of garage lagen toegelaten. Wanneer er tussen de kruin van de zeedijk en het achterliggend terrein ter hoogte van de deelzonegrens een niveauverschil bestaat van minimum 1,50 meter, kan onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers een bijkomende tuinlaag toegelaten worden voor bewoning of bergingen. Deze bijkomende tuinlaag kan niet als afzonderlijke woonlaag gebruikt worden maar dient in verbinding te staan met de gelijkvloerse woongelegenheden onder de vorm van een duplex. De bewoning in deze tuinlaag moet zich op minimum 25 meter achter de stormmuur van de zeedijk bevinden. Alle constructies ondergronds blijven boven het peil van het grondwateroppervlak. Tijdens de werken blijft het grondwateroppervlak onaangeeroerd waarbij de hoge stabiliteits- en diversiteitswaarde van het grondwater niet aangetast wordt. In functie van de adviesgeving van de afdeling Waterwegen Kust zal bij de bouwaanvraag het afgewerkte peil van de ondergrondse vloerlaag worden gerelateerd i.f.v. de Tweede Algemene Waterpassing (T.A.W.), zijnde 9,41 meter t.h.v. golfbreker 13;
- bouwrijpe afstanden t.a.v. de stormmuur van de zeedijk en t.a.v. zone 2 en zone 3: minimaal 8 meter en in bijkomende orde volgens de gabarietregel, zijnde een bouwrijpe afstand die minimaal gelijk is als de aan deze zijde op te richten kroonlijsthoogte;
- bouwhoogtebepalingen:
 - bepaling afgewerkte vloer gelijkvloers:
op minimum 1,50 meter tot maximum 2,50 meter boven de voorliggende kruin van de zeedijk;
 - aantal bouwlagen: maximaal 4 tussen kroonlijst en peil afgewerkte vloer gelijkvloers. In het dak zijn supplementair woonlagen mogelijk;
hetzij:
 - kroonlijsthoogte: maximaal 13 meter boven het peil afgewerkte vloer gelijkvloers;
 - nokhoogte: maximaal 18 meter boven het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers;
 - de meest oostelijk en meest westelijk gelegen segmenten van de constructies dienen over minimaal 15 meter een neerwaartse afwerking tot maximaal 3 bouwlagen te vertonen boven peil afgewerkte vloer gelijkvloers;
- alle woongelegenheden zullen een minimale vloeroppervlakte hebben van 100 m²;
- dakvorm: overwegend (over minimaal 60%) hellende dakvormen van minimaal 30°; in de dakvolumes is de woonbestemming toegelaten. Alle ventilatoren en/of technische constructies dienen vevat in het dakvolume of schouwelementen;
- een bouwaanvraag voor het oprichten van nieuwe gebouwen in deze zone kan slechts in overweging genomen worden nadat de bestaande ruïnes in zone 2 zijn opgeruimd en het gehele terrein is gesaneerd en in orde gebracht om als reservaat te ontwikkelen;

3. ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN

- De gebouwen zullen een visueel aantrekkelijke articulatie hebben en vermijden uniforme wanden, strakheid en eentonigheid. De vele insprongen zoals open en half-open voorportalen, terrassen en loggia's en de eventuele uitbouwen in de vorm van erkers, balkons, uitkragende dakpartijen en torenelementen doen een speels en expressief volume en profiel ontstaan. Het dakenspel met een sterke neiging naar complexiteit kan instaan voor een expressief gabariet. De vormgeving zal resulteren in een eigen karaktervolle architectuur.
- Zeer veel aandacht dient besteed aan de detaillering van het gevelvlak, zoals kunnen zijn: variaties in voeg- en metselwerk, decoratieve of architecturale elementen zoals toepassing van lijsten, specifiek voegwerk, horizontale banden in bepleistering of crepie, gevelpartijen in breuksteen of natuursteen, houten vakwerk, beeldhouwwerk of andere ornamentiek.
- Terrasleuningen zullen met gevoel voor detail worden ontworpen, gestandaardiseerde balustrades zijn verboden, op de gevels zijn glazen of kunststoffen zichtschermen verboden.
- Gevelmaterialen : metselwerken uit te voeren in uitgezochte baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, vol te voegen en eventueel wit te schilderen met steenverf binnen de twee jaar na de voltooiing van de ruwbouw. Andere materialen kunnen voorzover toegepast, in ondergeschikt belang worden toegepast.
- Dakbedekkingen : bestaan uit matte oranje-rode dakpannen of dito daktegels (qua kleur nauw aansluitend bij de nummers : S 0580-Y60R, S 0580-Y70R, S 0585-Y60R, S 0585-Y70R van het 'CCS-Natural Color System (R)'). Andere materialen kunnen voorzover toegepast in ondergeschikt belang en voorzover passend, in een bepaalde typologie en architecturale context worden toegepast.
- Het kleurenpalet van de toegepaste materialen dient in harmonie en met zorg toegepast.
- Bij het bouwaanvraagdossier dient een gekleurd bijlageplan omtrent de gevels gevoegd.

4. NIET BEBOUWDE DEELZONE

Het betreft de resterende deelzone die niet met bovengrondse constructies is bezet. Qua verhardingen is de doortrekking van de toegangsweg, zoals voorzien in zone 3, toegelaten.

Het overige gedeelte van deze deelzone dient met een geëigende beplanting te worden voorzien en dient in zijn natuurlijke staat maximaal hersteld, zodat er qua landschapsherstel een geleidelijke overgang ontstaat naar de aangrenzende zone 2 'reservaat' toe.

ZONE 2: RESERVAAT

Dit gebied dient in zijn natuurlijke staat als duin te worden bewaard en/of hersteld en beheerd. De maximale beveiliging voor de natuuraspecten in deze zone dienen vastgelegd in een door het bevoegde bestuur goed te keuren beheersplan. Slechts deze werken en/of wijzigingen en/of beheersdaden zijn er toegelaten, die voorafgaandelijk door het bevoegd bestuur, als kaderend in het voornoemde beheersplan, gunstig werden geadviseerd.

Zolang er voor dit gebied geen beheersplan is goedgekeurd, is verboden:

1. Het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden.
2. Het verbouwen of heropbouwen van bestaande constructies.
3. Het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die al dan niet voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens en afgedankte voertuigen.
4. Het achterlaten van afgedankte voertuigen of schroot, evenals het aanleggen van een opslagplaats voor dergelijke producten.
5. Het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afvalproducten.
6. Het aanbrengen van reclamepanelen of gelijk welke publiciteit.
7. Het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse leidingen.
8. Elke activiteit die een belangrijke wijziging van de waterhuishouding voor gevolg kan hebben, inzonderheid het graven van afwateringskanalen, het uitvoeren van draineringswerken en wateraftappingen, welke van aard zijn het grondwaterpeil zodanig te beïnvloeden dat de aanwezige flora en fauna of de bestaande beplantingen in gevaar worden gebracht.
9. Om het even welk werk dat de aard van de grond, het uitzicht van het terrein of het hydrografisch net zou kunnen wijzigen, inzonderheid het verrichten van opgravingen, boringen of grondwerken, de ontginning van materialen, het aanvoeren van grond en het aanleggen van opspuitterreinen.
10. Het verharderen van wegen en paden met homogeen materiaal zoals asfalt of beton. Het onderhoud of herstel van bestaande verhardingen is toegelaten.
11. Het vernietigen van eieren, nesten of broedsels.
12. Het kweken en uitzetten van dieren die tijdelijk of definitief in het wild kunnen blijven leven, zoals fazanten, patrijzen en eenden.
13. Elke lozing van vloeistoffen of gassen die nadelig kan zijn voor de aanwezige flora en fauna.
14. Elke ingreep die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kan hebben, inzonderheid het ontginnen van heidegebieden, schraallanden, vennen, rietlanden en moerassen.
15. Het vellen, ontwortelen of beschadigen van bomen en heesters, inbegrepen het wegnemen van gesteltakken of hoofdwortels. Bovenstaande bepaling is niet van toepassing op dode of windvallige bomen.
16. Het aanplanten van aan het milieu vreemde soorten, inzonderheid Amerikaanse eik (*Quercus rubra*), Amerikaanse vogelkers (*Prunus virginiana*), Krenteboompje (*Amelanchier* sp.), coniferen, canadapopulieren of balsempopulieren.
17. Het vernietigen of verzamelen van kruidachtige planten, hun bloemen of vruchten, met uitzondering van de landbouwgewassen, bramen en bosbessen.
18. Het maaien of afbranden van de rietkragen tussen 1 maart en 1 november.
19. Het betreden van de rietkragen tussen 1 maart en 1 november.

20. Het gebruik van chemische verdelgingsmiddelen, behalve op de percelen die als akkerland of weiland worden gebruikt.
21. Om het even welke activiteit die de rust en de stilte in het gebied zou kunnen verstoren, inzonderheid het houden van testen, oefenritten en wedstrijden met mechanische voertuigen, het kleiduifschieten, het gebruik van modelvliegtuigen met afstandbediening.
22. Het leggen van gifaas, het gebruik van vuurwapens en klemmen. De Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg behoudt zich ten allen tijde het recht voor bij het Bestuur van Waters en Bossen een jachtverbod voor het betrokken gebied aan te vragen.
23. Het aanbrengen van afsluitingen. Het herstellen of vernieuwen van bestaande afsluitingen is toegelaten.
24. Het plaatsen van ondergrondse leidingen voor transport van elektriciteit, water, gas, rioolwater en van telefoonleidingen, dienende om de ter plaatse gevestigde woningen en bedrijven.

Van zodra een beheersplan is goedgekeurd kan op grond ervan van voornoemde punten worden afgeweken.

In het bijzonder m.b.t. de punten 9, 14 en 21 die niet van toepassing zijn gedurende de werken. Evenwel dienen alle maatregelen genomen te worden om de hinder tijdens de werken tot een minimum te beperken.

ZONE 3: TOEGANGSZONE

Het betreft een zone i.f.v. de toegangswegen, plaatselijk te verruimen tot parkeerplaatsen, op voorwaarde dat deze worden opgevat in een groene omkadering, passend bij de aanleunende zone 2.