1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen kunnen enkel dienst doen als bergplaatsen, hokken en autogarages en kunnen in geen geval een woonfunctie hebben.	Bergplaatsen, hokken en autogarages.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De delen van het perceel die niet bebouwd worden dienen als tuin te worden aangelegd en dit zowel in de voortuinstrook, zijtuinstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om voor het type 'halfopen bebouwing'.	Halfopen bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : 17 meter diep en 9.02 meter breed. De voorgevelbreedte dient minimum 6m te bedragen. De voorgevel van de woningen wordt op 6 m uit de rooilijn van de Jodenstraat getekend. Het bouwveilige peil bedraagt 11.45 mTAW en moet worden gerespecteerd (minimum dorpelhoogte).

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor een “standaardvolume” van een halfopen bebouwing volgens de 9-4-4 opbouw.	GABARIT Bouwhoogte van de voorgevel **6.50** meter, tot op een diepte van 9m. Tussen 9m en 13m maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel. Eventuele overige diepte maximum 3.50 meter. De helling van het dak mag voor een diepte van 9m varieren van 45° tot 55°. Plat dak is toegestaan. Op eventuele overige bouwdiepte zal dit een plat dak zijn. VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.

.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in de verkaveling gekozen voor de traditionele opbouw van een halfopen bebouwing gezien de aard van de bestaande bebouwing in de Jodenstraat.	GEVELMATERIALEN Alle gevels in gevelsteen of sierbepleistering in een lichte kleur. Kaleien van de gevels is toegestaan. Eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze materialen een max. oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijden.. DAKVORM

	De helling van het dak wordt voor een diepte van 9m vastgelegd op 45°-55°. Plat dak is toegestaan. Op eventuele overige bouwdiepte zal dit een plat dak zijn. De bekleding van de schuinen daken worden pannen, leien ,zink en koper toegestaan als materialen.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen is enkel bestemd voor bergplaatsen en hokken en in sommige gevallen voor garages.	De zone voor de bijgebouwen situeert zich op min. 10m achter de strook voor de hoofgebouwen. Autogarages mogen binnen deze 10m worden gebouwd in de zijtuinstrook indien de voorgevel op min. 5m van de voorgevelbouwlijn staat,de achtergevel max. op de achtergevelbouwlijn en de zijgevel op de perceelsgrens staat. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen mag een garage worden geplaatst indien de voorgevel staat in de eerste 10m, de bouwdiepte max 6m is, de breedte max 3m en een zijgevel op de perceelsgrens staat.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, indien met een zadeldak wordt gewerkt zal dit 6 meter bedragen.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximum 3m tot de bovenkant van de deksteen. Tot de bovenkant van een zadeldak zal dit maximum 6m zijn zodat de hoogte van het gebouw daarenboven moet begrepen zijn binnen een hoek van 45° en dit gemeten vanaf 3m boven het grondpeil op 3m afstand van elke perceelsgrens. Een plat dak is verplicht wanneer het bijgebouw op de perceelsgrens wordt geplaatst. In andere gevallen mag dit een plat dak zijn of een schuin dak met een maximumhelling van 45°.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

Het gaat om een relatief vlak terrein.	Reliëfwijzigingen worden toegestaan zoals aangeduid op het hoogteplan. Het advies van de DIW moet worden gevolgd.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle verhardingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunningen nodig zijn mogen worden aangelegd.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terrassen en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Terrassen mogen worden aangelegd voor zover ze niet in de voortuinstrook zijn gelegen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Binnen de zone van de achtertuin mogen zaken worden opgericht die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning en dit volgens de normale tuininrichting zoals daar zijn: beperkte tuinberging (10 m²) met een beperkte nokhoogte van 3m, een voliere, een serre, siervijvers… Indien een garage gewenst is, mag deze geplaatst worden volgens de voorschriften vermeld in de rubriek bijgebouwen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	Het is toegestaan om een afsluiting te plaatsen met een maximumhoogte van 2m in de zijtuinstrook en op de achterste perceelsgrens. In de overige zones zijn enkel afsluitingen toegelaten met een hoogte van 0.40m. AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.