

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.</p> | <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten.</p> <p>Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ze moet complementair zijn aan de woonfunctie. - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte en in totaal niet meer dan 100m². - Slechts 1 nevenfunctie per lot. - Enkel te voorzien op het gelijkvloers. - Ook de leefruimtes van de woning dienen op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden. - Niet gelegen in een vrijstaande bijgebouw. - Geen belasting/hinder met zich meebrengt naar de omgeving toe. - De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming volledig op eigen terrein voorzien worden. |
| <p>Op de loten 2, 3, 4, 8 en 9 wordt Achteraan, aansluitend op de strook voor hoofdgebouwen, een uitbreidingszone voorzien.</p> <p>De gelijkvloerse uitbreiding is complementair aan de hoofd bestemming.</p> | <p>Op de loten 2, 3 en 4 dient de maximale bouwdiepte beperkt te blijven tot 17 meter.</p> <p>Veranda, overdekte terrassen, uitbreiding leefvertrekken, etc. zijn in deze zone toegelaten.</p> |
| <p>Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing. (Om de garantie te bieden dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen beperkt</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Private tuinen - Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande |



| | |
|---|---|
| <p>blijft dient in het hoofdgebouw minstens 1 interne garage/carport voorzien te zijn).</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</p> <p>Hierop bestaan echter 2 uitzonderingen :</p> <ul style="list-style-type: none">- Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.- In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaard. | <p>bijgebouwen) aanvaard worden.</p> <p>Uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none">- Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. <p>Enkel toegelaten op de loten 5 t.e.m. 9:</p> <ul style="list-style-type: none">- Een carport in de zijtuinstrook voor zover:- Slechts aan een zijde van het hoofdvolume.- Het volume ondergeschikt blijft.- Aansluitend tegen het hoofdgebouw of er gedeeltelijk mee verweven.- De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie).- Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd.- Het volume terugliggend wordt voorzien t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw.- Minstens op 0,50m terugliggend - maximaal 1,50m terugliggend.- Het volume maximaal 7m diep is.- Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar.- Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken. |
| <p>Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> | <p>Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hagen, struiken en bomen. Allen inheems.- Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens.- Maximum 2 meter hoog. |

| | |
|--|---|
| | <p>Niet-vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter. - Muur in metselwerk, houten panelen, betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. |
| <p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is) .</p> <p>De toegang tot het perceel kan enkel genomen worden via de voortuinstrook van het eigen lot uit deze verkaveling .</p> | <p>Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.</p> |
| <p>In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen.</p> <p>Op de loten 2, 3, 4, 8 en 9 wordt achteraan, aansluitend op de strook voor hoofdgebouwen, een uitbreidingszone voorzien.</p> | <p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers: - Lot 1: maximaal 15 meter vanaf de bouwlijn tot de achtergevellijn; - Loten 2, 3 en 4, 8 en 9: maximaal 17 meter vanaf de bouwlijn tot de achtergevellijn,; - Loten 5 t.e.m. 7: maximaal 12 meter vanaf de bouwlijn tot achtergevellijn; - Bouwdiepte verdieping voor alle loten: maximaal 10m diep vanaf de bouwlijn <p><u>Bouwbreedte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Plat dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m t.o.v. het maaiveld |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Hellend dak : <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00m t.o.v. het maaiveld • Nokhoogte maximum 10,50m t.o.v. het maaiveld |
| <p>Een minimale verharding i.f.v. tuinpaden en terrassen wordt nagestreefd en versterkt met maximale groenvoorzieningen .</p> <p>Het oprichten van bijgebouwen binnen de achtertuintzone wordt toegestaan rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> | <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt waarbij de eerste 4m t.o.v. de achtergevellijn mag worden aangelegd in niet waterdoorlatende verharding tot een max. oppervlakte van 30m². Overige verharding dient te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Het oprichten van constructies in de tuinzone is toegelaten. Hiervoor gelden de volgende voorschriften;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperkt tot 1 bijgebouw per lot; - Maximaal 1 bouwlaag; - Oppervlakte : maximum 40m² ; - Maximale dakrandhoogte van 3 meter; - Schakeling met belend bijgebouw mogelijk mits akkoord belendende eigenaar; - In andere gevallen op minimaal 1m van de perceelsgrens. <p>Het oprichten van vijver of zwembad is toegestaan.</p> |
| <p>Om de privacy op de individuele kavels te verzekeren en toch een zekere samenhang in de tuinafscherming te verzekeren, worden op plaatsen waar directe inkijk in de zone voor tuinen mogelijk is vanuit aangrenzende bureu binnen de verkaveling of vanuit het openbaar domein, een aanplanting van een uniforme streekeigen haag voorzien .</p> <p>Door de sterke aanplant van een</p> | <p>De op het verkavelingsplan aangeduide hagen zijn verplicht aan te planten.</p> <p>Ze hebben in de zone voor tuinen een maximale hoogte van 2 meter en bestaan uit streekeigen beplanting al dan niet in combinatie met palen en draad- of hekwerk.</p> <p>Indien geen onderling akkoord tussen de aanpalenden, dient de stam van de haag</p> |



| | |
|--|--|
| uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen de private tuinen onderling . | ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. |
|--|--|

1. Met betrekking tot zoneringsdelen van het hoekperceel (lot 5) dient men rekening te houden met volgende voorwaarden/voorschriften:
 - De effectieve voorgevel op het lot 5 dient gericht te worden naar de Nieuwstraat.
 - Toegang tot het perceel en de woning mogen genomen worden via de Kolverenheidestraat of de Nieuwstraat.
 - De voorschriften omtrent de bouwdiepte, enz. zijn opgesteld i.f.v. de Nieuwstraat.
 - Zowel t.o.v. de Kolverenheidestraat als de Nieuwstraat is er een voortuinstrook gelegen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
 - In de gehele voortuinstrook geldt een bouwverbod.
 - De achtertuintzone omvat het perceelsgedeelte achter de woning met uitzondering van de reeds benoemde voortuinstrook.
2. Het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd op de loten 6 en 7:
 - In de verkavelingsvoorschriften wordt opgenomen aan welke voorwaarden deze loten dienen te voldoen.
 - De bescheiden last dient binnen de 8 jaar, na aflevering van de verkavelingsvergunning, effectief te worden gerealiseerd (Grond en Pandenbeleid 4.2.5 en verdere).
3. De voorwaarden gesteld in het advies van Infrac d d . 17/01/2018 dienen strikt te worden nageleefd.
De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Mjlieu en Duurzaamheid dd. 17/01/2018 dienen strikt te worden nageleefd.
De voorwaarden gesteld in het advies van de Provinciale dienst Water en Domeinen d d . 26/01/2018 dienen strikt te worden nageleefd.
De voorwaarden gesteld in het advies van De Watergroep dd. 10/01/2018 dienen strikt te worden nageleefd.
4. Alle bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten, noch een stedenbouwkundige vergunning voor het bebouwen van een lot kan verkregen worden.
Onder afbraak wordt tevens het verwijderen van de vloerplaten en van al het materiaal/afval van het terrein bedoeld. Alle materialen/afval dienen afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.



5. De volledige verkaveling dient vrij en onbelast te zijn van gebouwen, materialen en afval.
6. De afbraak van de constructies dient te gebeuren tot in de grond en de plaats moet hersteld worden in de vorige toestand. Aan de afbraak is geen milieuvergunningsplicht verbonden, wel dient rekening gehouden te worden met de wettelijke verplichtingen opgenomen in het milieuvergunningsdecreet, het bodemsaneringsdecreet en het materialendecreet. Vooral eer te starten met de afbraakwerken dienen de constructies volledig ontruimd te worden. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraakwerken dienen selectief ingezameld te worden. Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlare II, hoofdstuk 6.12 "Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken", indien deze uitgevoerd worden door een aannemer.
Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlare II "Beheersing van asbest", hoofdstuk 6.4.
7. Gelet op artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken.
Dat rekening houdend met dit artikel een machtiging wordt verleend tot het afbreken van alle constructies op het perceel, op voorwaarde dat alle constructies in hun geheel afgebroken worden.
8. De verkavelingsvergunning verleent geen machtiging tot het kappen van bomen. De kapping dient beoordeeld te worden binnen een aparte omgevingsvergunningsaanvraag.
9. De aanwezige houtwal is maximaal te bewaren. Enkel in functie tot het nemen van een toegang tot het perceel kan de houtwal doorbroken worden.
10. De houtwal dient uitdrukkelijk gesitueerd worden op het inplantingsplan van alle toekomstige stedenbouwkundige aanvragen. Bij aanvraag tot kapping dient dit uitdrukkelijk gemotiveerd te worden in het dossier.
11. Op het terrein moet minstens 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit voorzien te worden. In geval van het voorzien van een vrij beroep dient bijkomende parkeergelegenheid voorzien te worden van 1 parkeerplaats per 20m² aan vrij beroep .
De parkeerplaatsen voor de bezoekers kunnen enkel in de voortuin gerealiseerd te worden. Enkel op te nemen indien dit niet opgenomen werd in de verkavelingsvoorschriften.



12. De terreinprofielwijziging die ontstaat door de ontbossing dient hersteld te worden tot het bestaande niveau, tenzij er hiervoor een stedenbouwkundige vergunning ter vergunning/ regularisatie bekomen wordt.
13. Na herstel van het terreinprofiel n.a.v. de ontbossing dient een bewijs aan de gemeente voorgelegd te worden van dit herstel door de opmeting van een erkende landmeter-expert waarin de hoogtematen worden weergegeven.
14. De verkavelaar dient de hoogste grondwaterstand schriftelijk over te maken aan de gemeente Zonhoven. De bepaling van deze grondwaterstand dient te gebeuren door een erkend deskundige in het onderdeel bodem. Deze grondwaterstand dient zich te richten t.o.v. de voorliggende weg, informatief mag de grondwaterstand t.o.v. het maaiveld weergegeven worden. De locatie van de peilbuis op het terrein dient tevens uit het verslag te blijken.
15. De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.
16. Kosten voor het voorzien/verleggen of uitbreiden van de nutsleidingen moeten gedragen worden door de verkavelaar.
17. Aanpassingen aan inrichtingen, constructies of beplantingen op het openbaar domein naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag of de toekomstige stedenbouwkundige aanvraag zijn steeds ten laste van de aanvrager. Alle kosten naar aanleiding van een heraanplanting op het openbaar domein, uitgevoerd naar aanleiding van een verkavelingsaanvraag of een stedenbouwkundige aanvraag van een particulier, blijft ten laste van de aanvrager.
18. De paalstenen aan de rooilijn dienen geplaatst worden.
19. De kosten van verplaatsing van nutsleidingen in gevolge de werken zijn ten laste van de verkavelaar.
20. Voor de uitvoering van werken op bermen, stoepen en wegen dient er voor de aanvang der werken een staat van bevinding opgemaakt te worden door de aannemer en dit in samenspraak met een afgevaardigde van het gemeentebestuur.
21. Vervreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de verkaveling werd voldaan.
22. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de verkaveling werd voldaan.

23. Na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.1652 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling.