

---

 VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN
 

---

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**


---

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**


---

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel is ruim genoeg voor een kwalitatieve eengezinswoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p>De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (in het bijzonder artikel 4.1.1 – 18° en artikel 4.2.4 §1) of zijn latere wijzigingen.</p>	<p><b>Enkel een eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoning, wordt toegelaten.</b></p>

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<p>Aangezien het eigendom gelegen is in een residentiële woonomgeving, kan er slechts een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'.</p>	<p><b>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten.</b></p> <p><b>Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ze moet complementair zijn aan de woonfunctie.</li> <li>- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</li> <li>- 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 100m<sup>2</sup>.</li> <li>- Slechts 1 nevenfunctie per lot.</li> <li>- De nevenfunctie mag niet ingericht worden op de verdieping.</li> <li>- De leefruimtes van de woning dienen ook op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden.</li> <li>- De nevenfunctie mag niet ingericht worden in een vrijstaand bijgebouw.</li> <li>- Geen belasting / hinder met zich meebrengt naar de omgeving toe.</li> <li>- De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming moet volledig op eigen terrein voorzien worden. Indien de nevenfunctie teveel parkeerplaatsen vereist en daardoor een te hoge verhardingsgraad veroorzaakt op het perceel is deze niet toelaatbaar.</li> </ul>
---	---

**1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)**


---

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen los van het hoofdvolume worden toegestaan voor ondersteunende functies aan de hoofdbouw.</p>	<p><b>Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna).</b></p>

<p>Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats die zich oriënteert op de eigen tuin. Dit met uitzondering van een tijdelijke zorgunit zoals beschreven in de betreffende goedgekeurde Beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) van de gemeente Zonhoven én indien deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid.</p> <p>Er dient voorkomen te worden dat er een overdreven terreinverharding ontstaat. De garagefunctie kan niet voorzien worden in een vrijstaande achterbouw. Voertuigen kunnen onoverdekt gestald worden in de voor- en/of zijtuin. Overdekt kunnen de voertuigen gestald worden in een inpandige garage en/of carport binnen het hoofdvolume of in de zijtuinstrook.</p>	<p><b>(eventuele uitzondering: een tijdelijke zorgunit zoals beschreven in de betreffende goedgekeurde BGO van de gemeente Zonhoven)</b></p> <p><b>Garagefunctie is uitgesloten in een vrijstaand achtergebouw.</b></p>
--	---

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing.</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"> <li>- Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.</li> <li>- In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaart.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Private tuinen</b></li> <li>- <b>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</b></li> </ul> <p><b>Uitgezonderd:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.</b></li> <li>• <b>Een carport in de zijtuinstrook voor zover:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Slechts aan één zijde van het hoofdvolume.</b></li> <li>➤ <b>Het volume ondergeschikt blijft.</b></li> <li>➤ <b>Aansluitend tegen het hoofdgebouw of er gedeeltelijk mee verweven</b></li> <li>➤ <b>De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie)</b></li> <li>➤ <b>Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd.</b></li> <li>➤ <b>Het volume terugliggend wordt voorzien t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. Minstens op 0,50m terugliggend – maximaal 1,50m terugliggend. Of dat het volume geïntegreerd wordt in de architectuur.</b></li> <li>➤ <b>Het volume maximaal 7m diep is.</b></li> <li>➤ <b>Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar.</b></li> </ul> </li> <li>- <b>Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.</b></li> </ul>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'.	Open bebouwing.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De voortuinstrook (zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) dient zoveel mogelijk met groen ingericht te worden. Enkel de minimale verhardingen van inrit en tuinpaden vormen hierop een uitzondering. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen zijn alle constructies binnen de voortuinstrook verboden.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Inplanting op 6 meter uit de rooilijn, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</b></li><li>- <b>Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</b></li></ul>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen.	<p><b>Bouwdiepte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15 meter vanaf de bouwlijn tot achtergevellijn. Een eventuele afwijking voor de overdekking van het terras palend aan de achtergevel, na 15m bouwdiepte, kan worden toegestaan op voorwaarde dat het gaat om een open constructie en deze niet leidt tot overdreven terrasverhardingen.</b></li><li>- <b>Bouwdiepte verdieping: maximaal 12 meter diep vanaf de bouwlijn</b></li></ul> <p><b>Bouwbreedte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</b></li></ul> <p><b>Bouwhoogte:</b></p> <p><b>Plat dak:</b> Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m t.o.v. het maaiveld.</p> <p><b>Hellend dak:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers</b></li><li>• <b>Nokhoogte maximum 10,50m t.o.v. vloerpeil</b></li></ul>

	<b>Gelijkvloers.</b>  <b>Vloerpeil gelijkvloers:</b> <b>Het peil van het gelijkvloers ligt maximaal 0,30m</b> <b>boven het peil van de voorliggende weg.</b>
--	--

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaam, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle gevels moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Afwijkende materialen (beton, gevelbekleding in plaatmateriaal,...) dienen gemotiveerd toegelicht en aangevraagd te worden.</p>	<p><b><u>Gevelmaterialen:</u></b>  <b>Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</b></p> <p><b><u>Dakvorm:</u></b>  <b>Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</b></p> <p><b><u>Algemeen:</u></b>  <b>De materialen moeten in overeenstemming blijven met de omgeving.</b></p> <p><b>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</b></p> <p><b>Afwijkende materialen (beton, gevelbekleding in plaatmateriaal,...) dienen gemotiveerd toegelicht en aangevraagd te worden.</b></p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen dienen losstaand opgericht te worden in de zone voor tuinen.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten, zonder akkoord van de betreffende buur, op minstens 1m van de perceelsgrens ingeplant worden. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden.</p> <p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten. Dit met uitzondering van een tijdelijke zorgunit zoals beschreven in de betreffende Beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de gemeente Zonhoven én indien deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Bijgebouwen in de voortuin zijn niet toegestaan.</p> <p>Het voorzien van een tuinberging binnen het hoofdvolume is tevens mogelijk. In dat</p>	<p><b>Bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> op 1m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten. De vrijstaande bijgebouwen moeten opgericht worden binnen een straal van 30m tot de woning.</b></p> <p><b>Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden, zolang de afwatering op eigen terrein gebeurt.</b></p> <p><b>Iedere bebouwing in de voortuinstrook is verboden, alsook in de zone naast het hoofdgebouw (m.u.v. een eventuele carport in de zijtuinstrook).</b></p>

geval wordt er geen uitdrukkelijke beperking opgelegd wat de maximale oppervlakte van deze ruimte mag bedragen. De maximale contouren van het hoofdvolume dienen wel gerespecteerd te worden.	
---	--

## 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<p><b>In geval van platte daken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nok/kroonlijsthoogte max. 3,50m t.o.v. het maaiveld.</li> </ul> <p><b>In geval van hellende daken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte max. 3,00m t.o.v. het maaiveld.</li> <li>- Nokhoogte max. 4,50m t.o.v. het maaiveld.</li> </ul>

## 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.	<p><b>Materiaalkeuze idem als hoofdgebouw.</b> <b>Betonpanelen of industriegerelateerde materialen zijn in principe niet toegestaan.</b></p> <p><b>Kleinere constructies (tot 21m<sup>2</sup>), zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</b></p>

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen zoveel mogelijk beperkt moeten worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient te allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden.</p> <p>De toekomstige omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen dient voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p>	<p><b>Reliëfwijzigingen worden toegestaan onder volgende voorwaarden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tot maximum 30cm boven het niveau van de voorliggende weg.</li> <li>- Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</li> </ul> <p><b>Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de zone dichter dan 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</li> <li>- Op de gelijkgrondse berm.</li> </ul> <p><b>In deze zone dient het niveau van de aangrenzende gerespecteerd te worden.</b></p> <p><b>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</b></p> <p><b>De toekomstige omgevingsaanvragen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</b></p>

Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.	Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.
---	---

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<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>Maximaal waterpasserende verharding.</p> <p>Kunstgras wordt niet toegestaan wegens het niet-duurzaam karakter eigen aan dit materiaal.</p>	<p><b>Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn, max. 1 inrit per lot. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</b></p> <p><b>De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.</b></p> <p><b>Max. 50% van de voortuinstrook mag verhard worden. Het overige gedeelte moet groen aangeplant worden. Eventuele afwijkingen hierop kunnen enkel, gemotiveerd, worden toegestaan bij nevenactiviteiten. Deze mogen echter niet leiden tot een volledige verharding van de voortuinstrook.</b></p> <p><b>Verhardingen maximaal waterpasserend uit te voeren. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</b></p> <p><b>Kunstgras wordt niet toegestaan.</b></p>

### 3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<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. Bij draadafsluiting dient onderaan een vrije ruimte van 15cm voorzien te worden zodat beschermde dieren zoals egels er onder door kunnen migreren.</p>	<p><b><u>Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Hagen, struiken en bomen. Allen inheems.</b></li> <li>- <b>Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens.</b></li> <li>- <b>Maximum 2 meter hoog</b></li> </ul> <p><b><u>Niet-vegetatieve afsluitingen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Open draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter, onderaan tot min. 15cm boven het maaiveld</b></li> <li>- <b>Muur in metselwerk, houten panelen, betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. Kunststof matten of dergelijke tegen de draadafsluiting worden niet toegestaan.</b></li> </ul> <p><b>Ondoorzichtige (gesloten) afsluitingen: maximum 1 meter hoog in de voortuinstrook.</b></p> <p><b><u>Uitzondering:</u></b>  <b>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</b></p>

### 3.4. HOOGSTAMMIGE BOMEN

<p>Om het groene karakter van de gemeente Zonhoven te behouden en te versterken, wordt de aanplant van minimum 1 boom in de voortuin van ieder lot opgelegd. Op elk lot wordt de aanplant van min. 1 hoogstam boom per 400m<sup>2</sup> opgelegd (berekend op</p>	<p><b>Er moeten 3 hoogstam bomen worden aangeplant, waarvan 1 boom in de voortuinstrook. Het moet gaan om inheemse, streekeigen en/of klimaatrobuuste bomen, min. van 2e grootte, aangeplant op de wettelijke afstanden, in een maat niet kleiner dan 16/18. De aanplant impliceert ook het behoud van de</b></p>
---	---

<p>basis van de oppervlakte van de volledige huiskavel). Hieronder wordt de eventuele boom in de voortuinstrook, zoals hierboven beschreven, meegerekend.</p>	<p><b>bomen. Eventuele afsterfte moet heraan geplant worden. Indien er al bomen aanwezig zijn op het perceel, mogen deze van het aantal vereiste bomen worden afgetrokken, de boom in de voortuin blijft echter altijd een vereiste.</b>  <b>Bij het ontwerp van de woning en de inrichting van de voortuin (verhardingen/ondergrondse constructies) moet rekening worden gehouden met de aanplant in de voortuinstrook. Dit moet blijken uit de omgevingsaanvraag voor het bouwen van een woning.</b></p>
---	--

### 3.5. PARKEERGELEGENHEID

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Het groene karakter van het perceel dient optimaal gevrijwaard te worden. Privacyhinder door verstoringen in de achtertuin dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.</p>	<p><b>Te voorziene minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (naar boven afgerond):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>In functie van de woonbestemming: 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit.</b></li> <li>- <b>In functie van de nevenbestemming: te motiveren bij de omgevingsaanvraag in functie van de gewenste nevenactiviteit. Enkel nevenfuncties met een lage parkeerbehoefte worden toegelaten.</b></li> </ul> <p><b>Deze mogen enkel in de voortuin, zijtuin of in het hoofdvolume (toegankelijk via de voorgevel).</b></p> <p><b>Bezoekersparking kan enkel in de voortuin gerealiseerd worden.</b></p> <p><b>Op alle toekomstige plannen dient de organisatie van de voertuigen op eigen terrein weergegeven te worden.</b></p>