

gemeente Anzegem  
**Wijziging verkaveling Ter Schabbe (kavels 1 t.e.m. 6)**



februari 2023, **stedenbouwkundige voorschriften**



# **BIJLAGE 3A: VERKAVELINGS VOORSCHRIFTEN**

## Colofon

Dit document is een publicatie van  
Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
tel +32 56 24 16 16 - [www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)  
[stedenbouw@leiedal.be](mailto:stedenbouw@leiedal.be)

Ontwerpers:  
Jelle Van Laeken  
Nele Vandaele

In samenwerking met:  
Denis Billiet  
Petra Decant

## Leeswijzer

Het plangebied maakt deel uit van het gemeentelijk BPA nr. 1  
Borreberg (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 4  
april 2005).

# Inhoudsopgave

1.	Loten 1 tot 6: koppelwoningen.....	5
1.1.	Bestemming	5
1.2.	Voorschriften woonvolume	5
1.3.	Voorschriften carport	9
1.4.	Voorschriften tuinzone	9



# 1. Loten 1 tot 6: koppelwoningen

## 1.1. BESTEMMING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Zorgwoning: een woongelegenheid binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.</p> <p>Nevenfuncties die omwille van het zwaar verkeer dat ze aantrekken, het aantal verkeersbewegingen dat ze genereren, het aantal parkeerplaatsen dat ze innemen, ... de rust verstoren in de woonomgeving, zijn niet toegelaten.</p> <p>In afwijking van het BPA kunnen deze kavels ook individueel op de vrije markt verkocht worden.</p>	<p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, diensten en zorgwonen.</p> <p>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofdvolume en niet in de bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Het verkeersgenererend vermogen van de nevenfunctie mag de schaal van het woongebied en de aanwezige (verkeers)infrastructuur niet overschrijden. Het parkeren naar aanleiding van de nevenactiviteit mag geen onaanvaardbare impact veroorzaken op het openbaar domein.</p>

## 1.2. VOORSCHRIFTEN WOONVOLUME

### 1.2.1. Typologie

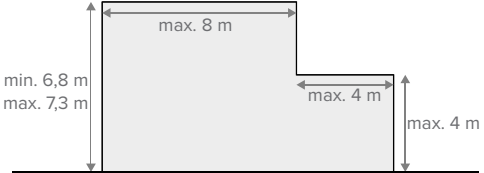
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>In deze zone worden halfopen bebouwingen voorzien, namelijk woningen die op één van de zijperceelsgrenzen gerealiseerd worden en aldus per twee gekoppeld worden.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen in halfopen bebouwing zijn toegelaten.</p> <p>Per kavel is maximaal één zorgwoning toegelaten.</p> <p>Iedere woongelegenheid heeft steeds een minimale brutovloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, ook nadat een zorgwoning werd gecreëerd.</p>

### 1.2.2. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De woningen moeten ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone, zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.</p>	<p><u>Voorbouwlijn</u></p> <p>De voorgevel wordt ingeplant op de verplichte voorbouwlijn voor het woonvolume, die op 4 m van de rooilijn ligt.</p> <p>Er kan worden ingesprongen ten aanzien van deze verplichte voorbouwlijn: minstens 50% van (de oppervlakte van) de voorgevel is gesitueerd op de verplichte voorbouwlijn.</p> <p>Uitbreidingen t.a.v. de verplichte voorbouwlijn voor het woonvolume zijn enkel toegestaan voor plaatselijke bouwdetails waaronder luifels, erkers of ramen met een maximum van 0,6 m. Uitbreidingen voor terrassen zijn niet toegelaten.</p>
	<p><u>Inplanting</u></p> <p>Eén van de zijgevels wordt verplicht ingeplant op de zijperceelsgrens.</p>
<p>Er dienen evenveel fietsstalplaatsen voorzien te worden als er potentiële bewoners zijn in de wooneenheid. Deze fietsstalplaatsen moeten kwalitatief zijn.</p>	<p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <p>Per wooneenheid dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaats kan in de vorm van een garage, carport of (openlucht) staanplaats.</p> <p>De ruimte tussen een inpandige garage de rooilijn bedraagt minimaal 6 m.</p> <p>Een staanplaats in openlucht is enkel mogelijk in of vóór de zone voor carport en op de oprit van een inpandige garage.</p> <p>Er is maximaal één oprit per kavel toegelaten. De oprit mag maximaal een breedte hebben van 6 m ter hoogte van de rooilijn.</p> <p>Per wooneenheid dienen fietsstalplaatsen voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 1 fietsstalplaats + 1 bijkomende fietsstalplaats per voorziene slaapkamer</li> <li>- De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Deze fietsstalplaatsen zijn overdekt.</li> </ul> <p>Er dient, waar mogelijk, ingezet te worden op waterdoorlatende materialen en waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de private parkeervoorzieningen.</p>

### 1.2.3. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dakconstructie.</p> 	<p><u>Bouwlagen</u></p> <p>Een (half-)ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,75 m boven het maaiveld.</p> <p>De vrije hoogte van de leefruimtes bedraagt minstens 2,5 m.</p>
<p>De kroonlijsthoogte wordt gemeten t.o.v. het midden van de weg, in het verlengde van de gedeelde zijkavelgrens van de gekoppelde woningen.</p> <p>De kroonlijsthoogtes zijn vastgelegd om te garanderen dat aanpalende koppelwoningen perfect aansluiten, zodoende dat de aansluiting tussen de twee aanpalende woningen op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt kan worden.</p>	<p><u>Kroonlijst</u></p> <p>De kroonlijst heeft een minimale hoogte van 6,8 m en een maximale hoogte van 7,3 m op de voorbouwlijn voor het woonvolume, gemeten ten opzichte van de as van de weg ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens van twee aangrenzende woningen.</p> <p>De kroonlijsten van twee aangrenzende woningen sluiten perfect aan op elkaar (in hoogte en in vorm).</p>
	<p><u>Dakvorm</u></p> <p>Een plat dak is verplicht.</p>
	<p><u>Bouwdiepte</u></p> <p>De maximum bouwdiepte moet beperkt blijven tot de bouwzone voor het woonvolume, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Achteraan de woning is een uitbouw toegelaten met een maximale hoogte van 4 m. De zone aangegeven op het verkavelingsplan is een maximale bouwzone.</p> <p>Indien bij het aanpalende perceel geen uitbouw wordt voorzien, dan moet de gevel van de uitbouw op de zijperceelsgrens op een kwaliteitsvolle manier worden afgewerkt.</p>



TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Dakterrassen zijn niet toegelaten binnen de zone voor uitbouw.</p>	<p><u>Terrassen en uitbouwen</u></p> <p>Inpandige terrassen zijn toegelaten.</p> <p>Uitpandige terrassen zijn enkel toegelaten binnen de grenzen van de zone voor woonvolume.</p> <p>Dakterrassen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkel toegelaten binnen de grenzen van de zone voor woonvolume.</li> <li>- Toegelaten binnen de volledige zone voor woonvolume.</li> <li>- Enkel toegelaten op platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen op een hoogte van maximaal 4 m boven het vloerpas van het gelijkvloers.</li> </ul>

#### 1.2.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Er wordt gestreefd naar hedendaagse architectuur. Pastiche-architectuur en neo-stijlen (bvb. fermette, pastorij, haciënda, cottage, ...) zijn niet toegelaten.</p>	<p>Alle bebouwing heeft een hedendaagse verschijningsvorm.</p> <p>Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>
<p>Zichtbaar blijvende delen van de gemene muur moeten op een kwalitatieve, constructief en esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.</p>	<p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de eventueel resterende zichtbare delen van wachtgevels van het bestaande gebouw afgewerkt te worden met hetzelfde gevelmateriaal als dit bestaande gebouw.</p>
<p>Koepels en glazen dakconstructies zijn toegelaten, ook in de platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen.</p>	<p>Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien.</p> <p>Dit is niet van toepassing op tuinbergingen en carports.</p>
<p>Op deze ligging, vlakbij het centrum, voorzieningen, ... lijkt het aangewezen levensloopbestendige woningen te bouwen.</p> <p>De richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen die voor sociale huisvesting gelden.</p>	<p>In het kader van levenslang wonen worden volgende elementen opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoogteverschillen worden beperkt tot 2 cm op het gelijkvloers en bij de toegangen tot de woning.</li> <li>- Er is een toilet op het gelijkvloers van minstens 90 x 130 cm groot waarbij de deur naar buiten open draait</li> <li>- De deuropeningen en (door)gangen hebben een vrije breedte van minstens 85 cm</li> <li>- In de leefruimte is een zitmogelijkheid voor een rolstoelgebruiker van minstens 90 x 120 cm</li> </ul>

## 1.3. VOORSCHRIFTEN CARPORT

### 1.3.1. Inplanting

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>In de zone voor carports zijn geen garages toegelaten.</p> <p>Een carport is een constructie met minstens een open wand aan de voorzijde, bestaande uit dragende palen en een dak.</p>	<p>Een carport kan enkel worden voorzien binnen de grenzen van de zone voor carport of binnen de zone voor woonvolume, aansluitend op de zone voor carport.</p> <p>De voorgevel van de carport wordt ingeplant op de verplichte voorbouwlijn voor de carport, die op 6 m van de rooilijn ligt.</p> <p>Voor individuele carports worden de palen ingeplant op 0,3 m van de kavelgrens. Voor aansluitende carports op twee aangrenzende kavels kan op de perceelsgrens een gemeenschappelijke dragende wand worden geplaatst, mits de carports gelijktijdig worden aangevraagd én met het akkoord van de respectievelijke buur.</p>

### 1.3.2. Gabariet

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De kroonlijsthoogte is vastgelegd, om zodoende de aansluiting tussen twee aanpalende carports op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te kunnen afwerken.</p>	<p>Een carport heeft een kroonlijsthoogte van maximaal 3,5 m hoog, gemeten ten opzichte van de as van de weg ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens van twee aangrenzende carports.</p>
	<p>De carport heeft een plat dak.</p>

### 1.3.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Materialen zoals golfplaten, niet-verduurzaamd hout, ... zijn niet toegelaten.</p>	<p>De carport worden opgetrokken in hout.</p> <p>Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>

## 1.4. VOORSCHRIFTEN TUINZONE

### 1.4.1. Inrichting

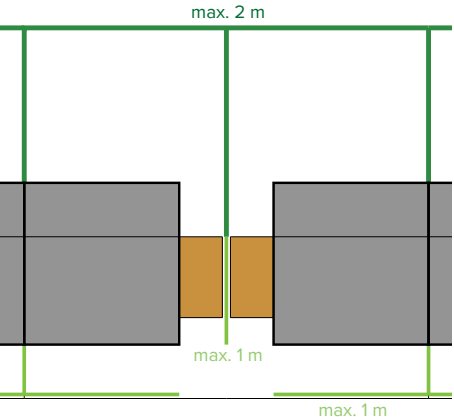
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het woonvolume, opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn bvb. tuinhuizen, serres, ... .</p>	<p>Binnen de tuinzone zijn bijgebouwen mogelijk.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bijgebouwen hebben in totaal een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>, bijkomend bij de afgebakende zone voor carport.</li><li>– Bijgebouwen zijn maximaal 3 m hoog.</li><li>– Behalve serres hebben alle bijgebouwen een plat dak</li><li>– Bijgebouwen worden uitgevoerd in hout of baksteen.</li></ul> <p>De afwatering gebeurt op eigen terrein.</p>

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>In de achtertuin: dit betekent achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.</p>	<p>Bijgebouwen worden ingeplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de achtertuin of zijtuinstrook</li> <li>- Op minimaal 1 m van de perceelsgrens</li> <li>- Ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen</li> </ul>
	<p>Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.</p> <p>In de tuinzone is het plaatsen van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.</p>
	<p>Per kavel dient minstens 1 hoogstammige boom voorzien te worden.</p>

## 1.4.2. Verhardingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De vigerende wetgeving inzake verharding en waterinfiltratie en -buffering dient toegepast te worden.</p> <p>De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.</p> <p>Losse verharding (bvb. kiezel, ...) geldt ook als verharding.</p> <p>Het beperken van verharding is van belang in het kader van waterproblematiek.</p> <p>De afwatering van hemelwater van de verhardingen dient op eigen terrein te gebeuren. Dit conform de vigerende wetgeving.</p>	<p>De tuinzone wordt minimaal verhard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhardingen zijn beperkt tot de nodige toegangen</li> <li>- In de tuinzone is een terras toegelaten met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>In de voortuinstrook (de strook tussen de rooilijn en de voorgevellijn) primeert de groenaanleg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkel strikt noodzakelijke toegangen kunnen verhard worden.</li> </ul> <p>Waar mogelijk wordt ingezet op waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen.</p>

### 1.4.3. Afsluitingen

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>De hoogte van de hagen t.h.v. de overige perceelsgrenzen is verplicht vastgelegd, om zodoende de aansluiting tussen twee aanpalende percelen op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te kunnen afwerken.</p>  <p>The diagram illustrates the height and placement requirements for hedges. It shows two grey rectangular plots with a central orange gap. A green line above the plots indicates a maximum height of 2 m. A green line below the gap indicates a maximum width of 1 m. The distance from the gap to the outer edges of the plots is also marked as a maximum of 1 m.</p>	<p>Afsluitingen ter hoogte van de voortuin en ter hoogte van de zijperceelsgrens, gelegen tussen aangrenzende zones voor carport en de rooilijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zijn maximaal 1 m hoog.</li><li>- Worden ingeplant op minstens 0.50 m achter de rooilijn.</li></ul> <p>Alle andere afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen zijn maximaal 2 m hoog.</p>
<p>Bij afsluitingen bestaan uit een gemengde levende haag, ondersteund door een draad, kan deze draad verschillende vormen aannemen: draadgaas, draadgaas met bovenbuis, ... . De draadafsluiting op zich is steeds doorkijkbaar.</p> <p>Bekleding met plantaardig materiaal is bvb. heidematten, kokosmatten, ... .</p> <p>Mogelijkheden bij een gemengde haag zijn: haagbeuk, meidoorn, olm, sleedoorn en ligustrum, ... .</p>	<p>Alle afsluitingen bestaan uit een gemengde levende haag, al dan niet ondersteund door een draad.</p> <p>Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Louter draadafsluiting, al dan niet bekleed met plantaardig materiaal of kunststof, niet toegelaten is.</li><li>- Betonplaten, stenen muren of houtpanelen niet toegelaten zijn.</li></ul>



**BIJLAGE 3B:  
CONTRACTUELE  
INPLANTINGS  
VOORSCHRIFTEN**

# Colofon

Dit document is een publicatie van:  
Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
T +32 56 24 16 16 - [www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

ontwerpers:

Nele vandaele  
Jelle Van laeken

met medewerking van  
Denis Billiet  
Petra Decant

opdrachtgever:  
Gemeente Anzegem

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Architecturaal voorkomen.</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Materiaalkeuze.</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Gevels.</b>	<b>5</b>
3.1.	Begrippen & Figuren	5
3.2.	Algemeen principe (situatie 1)	8
3.3.	Bijzondere gevallen - afwerking "Zichtbare Delen"	8
<b>4.</b>	<b>Vloerpeilen.</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Hagen en afsluitingen.</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Omgevingsaanleg.</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Publiciteit.</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Werfinrichting.</b>	<b>12</b>

De oorspronkelijke verkaveling "Ter Schabbe", goedgekeurd op 7 januari 2014, werd gedeeltelijk gewijzigd voor wat betreft de kavels 1 t.m. 6 en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen Anzegem op 5 juli 2023 met nummer OMV\_2023021213, hierna genoemd Wijziging Verkaveling "Ter Schabbe".

Ter aanvulling van de verkavelingsvoorschriften van de Wijziging Verkaveling "Ter Schabbe" dienen volgende inplantingsvoorschriften te worden nageleefd, dit behoudens eventueel strengere bindende voorwaarden uitgaande van de vergunningverlenende overheid.



# 1. Architecturaal voorkomen

In de Wijziging Verkaveling “Ter Schabbe” in Anzegem moet gestreefd worden naar harmonie tussen de aanpalende koppelwoningen, voor wat betreft de vormgeving, het materiaalgebruik en het architecturaal voorkomen, zonder afbreuk te doen aan de persoonlijke en architecturale kwaliteiten.

De vrijheidsgraden voorzien in de verkavelingsvoorschriften (zoals bvb. het terugspringen van voor- en of achtergevel ten opzichte van de aanpalende woning), mogen geen aanleiding geven om van een halfopen bebouwing een gesloten of open bebouwing te maken.

Om toekomstige bouwheren hierin te ondersteunen, werd een architectenpool geselecteerd waarop zij beroep moeten doen voor het ontwerpen en de bouw van hun woning. (zie verkoopvoorwaarden)

# 2. Materiaalkeuze

De hoofdvolumes moeten grotendeels uitgevoerd worden in gevelmetselwerk of steenstrips. Integratie van accenten of uitwerking van bepaalde delen in andere materialen zijn toegelaten, voor zover het kwalitatieve materialen betreft en het algemeen beeld van metselwerk dominant is in het totaal van de bebouwing.

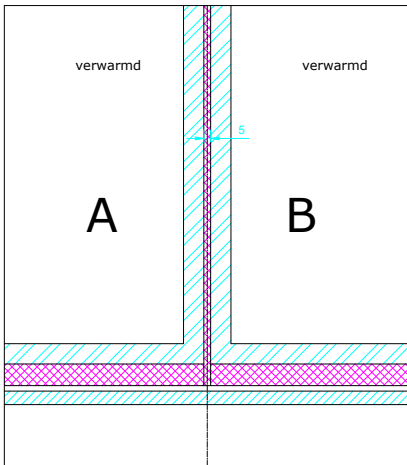
Crepi is niet toegelaten.

# 3. Gevels

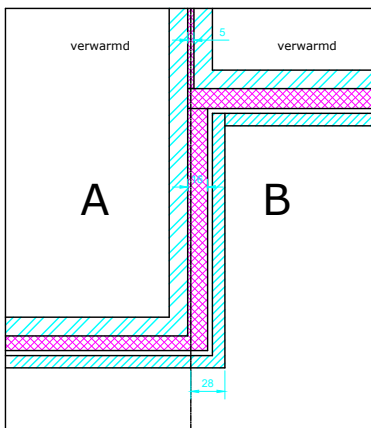
## 3.1. Begrippen & Figuren

- **“Woning A”**: van twee koppelwoningen de woning waarvoor eerst een omgevingsvergunning wordt uitgereikt, hierna genoemd “Woning A”.
- **“Woning B”**: van twee koppelwoningen de woning waarvoor pas in tweede instantie een omgevingsvergunning wordt uitgereikt hierna genoemd “Woning B”.
- **“Bouwheer A”**: de bouwheer van Woning A wordt hierna genoemd “Bouwheer A”
- **“Bouwheer B”**: de bouwheer van Woning B wordt hierna genoemd “Bouwheer B”
- **“Zichtbare Delen”**: de delen van een zijgevel die zichtbaar blijven: ofwel als er niet tegenaan gebouwd wordt, ofwel als er middels een carport op aangesloten wordt

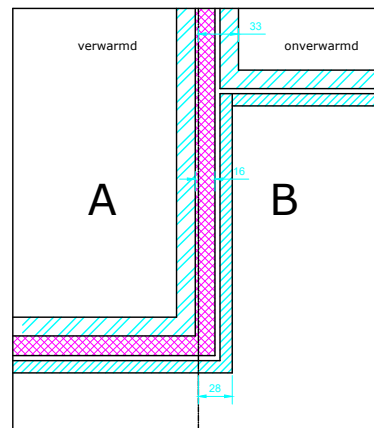
### 3.1.1. FIGUREN



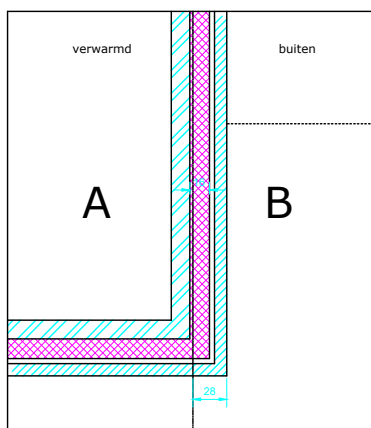
Situatie 1: ideaal scenario



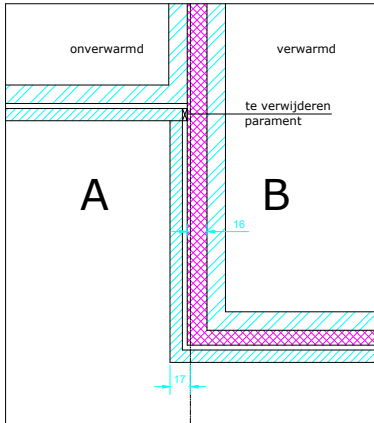
Situatie 2:  
voorgevel B springt achteruit  
A en B verwarmd



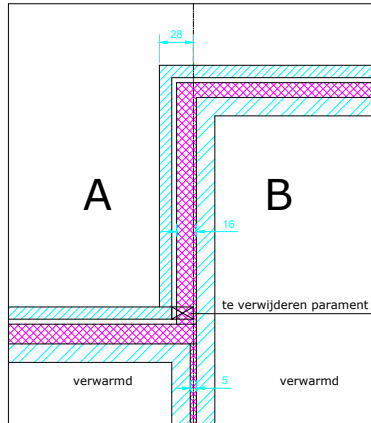
Situatie 3:  
voorgevel B springt achteruit  
A verwarmd - B onverwarmd (garage)



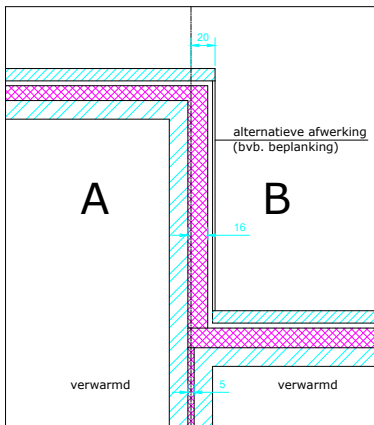
Situatie 4:  
voorgevel B springt achteruit  
A verwarmd - B buiten (carport)



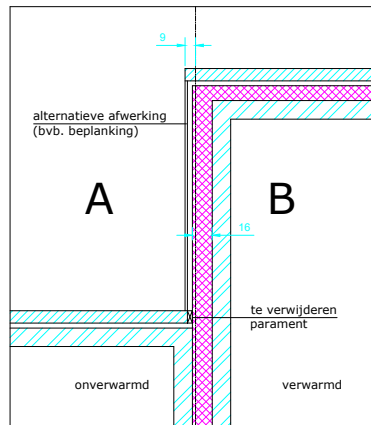
Situatie 5:  
voorgevel A springt achteruit  
A onverwarmd (garage) en B verwarmd



Situatie 6:  
achtergevel B springt achteruit  
A en B verwarmd



Situatie 7:  
achtergevel A springt achteruit  
A en B verwarmd



Situatie 8:  
achtergevel B springt achteruit  
A onverwarmd (garage) en B verwarmd

## 3.2. Algemeen principe (situatie 1)

De gevels ter plaatse van de zijkavelgrens moeten worden opgebouwd als twee los van elkaar staande (draag)muren. De bruto volumieke massa van de gebruikte metselstenen dient minstens  $1.050\text{kg/m}^3$  te zijn (categorie D2). Tussen deze zijmuren moet een ruimte worden voorzien voor isolatie van minimaal 5,00 [vijf] cm, te voorzien elk voor de helft op beide naburige percelen (de perceelsgrens valt dus samen met het midden van de isolatie).

### “hoe”

De zijgevel van Woning A, ter plaatse van de zijkavelgrens met Woning B, moet worden gebouwd ervan uitgaande dat later Woning B hier over de volledige lengte en hoogte tegenaan zal worden gebouwd.

Dit betekent voor Woning A dat een draagmuur moet worden opgetrokken op [minimum] 2,50 [twee en een halve] cm van de perceelsgrens.

Zodoende is er 5,00 [vijf] cm ruimte beschikbaar om, symmetrisch ten opzichte van deze zijkavelgrens, isolatie aan te brengen.

### “wanneer”

Onverminderd het bepaalde hierna in “kosten”, is het Bouwheer A toegelaten om op zijn initiatief reeds samen met de bouwwerken van Woning A ook de gemeenschappelijke isolatie aan te brengen.

Indien dit echter niet het geval is, dan dient de gemeenschappelijke isolatie ten laatste aangebracht te worden bij het oprichten van Woning B door Bouwheer B.

### “kosten”

Bij gebrek aan andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen Bouwheer A en Bouwheer B, geldt als regel dat de kosten voor het leveren en plaatsen van de gemeenschappelijke isolatie worden verdeeld over de Bouwheer A en Bouwheer B, elk voor de helft.

Daarentegen draagt elke bouwheer de kosten voor het optrekken van de [eigen] draagmuur op het eigen terrein.

## 3.3. Bijzondere gevallen - afwerking “Zichtbare Delen”

In het algemeen principe (3.2) wordt er vanuit gegaan dat beide woningen (Woning A en B) hetzelfde gabariet volgen. Indien bouwheer B beslist om het gabariet van bouwheer A niet te volgen of indien door latere verbouwingen het gabariet niet langer overeenkomt, blijven bepaalde delen van de zijgevel (van Woning A of Woning B) zichtbaar op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. In wat volgt wordt bepaald volgens welke regels deze ‘Zichtbare delen’ afgewerkt moeten worden en op welke wijze de kosten hiertoe verdeeld worden. De algemene principes worden hiertoe geschetst en er worden een aantal voorbeelden opgesomd (niet limitatief).

### 3.3.1. WONING B LAAT DELEN VAN DE ZIJGEVEL VAN WONING A ZICHTBAAR (SITUATIE 2,3,4 EN 8)

Indien Woning B bepaalde delen van de zijgevel van Woning A zichtbaar laat, dienen de nodige voorzorgen genomen/ingrepen te gebeuren in functie van een kwaliteitsvolle afwerking van de Zichtbare Delen van Woning A, zowel op het

gelijkvloers als op de verdieping.

Deze situatie kan zich aldus voordoen in volgende gevallen (zowel bij initiële bouwwerken als bij latere verbouwing):

- voorgevel Woning B springt achteruit tegenover Woning A, en/of
- achtergevel Woning B springt vooruit tegenover Woning A.

#### **“hoe”**

In dit geval is Bouwheer B vooreerst verplicht toe te laten dat de afwerking van het zichtbaar blijvend gedeelte van de zijgevel van Woning A op eigendom van Bouwheer B gebeurt; evenwel beperkt tot een breedte van maximum 28,00 [achtentwintig] cm tov de zijkavelgrens.

Het materiaal voor de afwerking van de zijgevel zal moeten voldoen aan de bepalingen hierna van 3.3.1.3 [“Materiaalkeuze afwerking Zichtbare Delen”].

#### **“wanneer en door wie”**

Uiterlijk gelijktijdig met de bouwwerken van Woning B is Bouwheer B verplicht in te staan voor de afwerking van de Zichtbare Delen van Woning A, en voor het aanbrengen van de gemeenschappelijke isolatie.

Indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B, heeft Bouwheer A evenwel echter ten allen tijde het recht om op eigen initiatief en (voorgesloten) kosten gemeenschappelijke isolatie tegen de zijgevel aan te brengen. De (tijdelijke) afwerking van de zijgevel valt ten laste van de Bouwheer A.

### **3.3.2. WONING A LAAT DELEN VAN DE ZIJGEVEL VAN WONING B ZICHTBAAR (SITUATIE 5,6,7)**

Indien Woning A bepaalde delen van de zijgevel van de toekomstige Woning B (die pas later zal gebouwd worden) zichtbaar laat, dienen de nodige voorzorgen genomen/ingrepen te gebeuren in functie van een kwaliteitsvolle afwerking van de Zichtbare Delen van Woning B, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Die voorzorgsmaatregelen dringen zich op omdat het bij de bouwwerken van Woning A nog onduidelijk is hoe de latere inplanting van Woning B zich tov Woning A zal positioneren.

Woning A kan bepaalde delen van de zijgevel van de toekomstige Woning B zichtbaar laten, indien:

- Bouwheer A geen gebruik maakt van de maximale bouwdiepte en het maximale gabariet zoals voorzien in het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften,
- en Bouwheer B beslist om een bouwdiepte of gabariet te realiseren, groter dan de bouwdiepte/het gabariet van Woning A.

Deze situatie kan zich aldus voordoen in volgende gevallen (zowel bij initiële bouwwerken als bij latere verbouwing):

- voorgevel van Woning A springt achteruit tov de voorbouwlijn, en/ tegenover Woning B en/of (situatie 5)
- achtergevel van Woning A springt in tov de maximale bouwdiepte of tov Woning B. (situatie 6)

#### **“hoe”**

In dit geval is de Bouwheer A vooreerst verplicht toe te laten dat de afwerking van het zichtbaar blijvend gedeelte van de zijgevel van Woning B op eigendom van Bouwheer A gebeurt; evenwel beperkt tot een breedte van maximum 28,00 [achtentwintig] cm tov de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Teneinde die afwerking mogelijk te maken geldt er een absoluut verbod op openingen in de voor- of achtergevel binnen deze strook van 28,00 [achtentwintig] cm tov de

zijperceelsgrens.

Bovendien heeft Bouwheer B het recht om een gedeelte van het parament van de voor- of achtergevel van Woning A deskundig te verwijderen om de isolatie continu te laten doorlopen. Het verwijderen van het paramentswerk dient evenwel tot een minimum te worden beperkt.

Het materiaal voor de afwerking van de zijgevel zal moeten voldoen aan de bepalingen hierna van 3.3.3 [“Materiaalkeuze afwerking Zichtbare Delen”].

#### **“Wanneer en door wie”**

Uiterlijk gelijktijdig met de bouwwerken van Woning B is Bouwheer B verplicht in te staan voor de afwerking van de Zichtbare Delen van Woning B, en voor het aanbrengen van de gemeenschappelijke isolatie.

Indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B, heeft Bouwheer A evenwel echter ten allen tijde het recht om op eigen initiatief en (voorgeschoten) kosten gemeenschappelijke isolatie tegen de zijgevel aan te brengen. De (tijdelijke) afwerking van de zijgevel valt ten laste van de Bouwheer A.

#### **3.3.3. MATERIAALKEUZE AFWERKING ZICHTBARE DELEN**

Conform art. 1. architecturaal voorkomen hiervoor en art. 1.2.4. Verschijningsvorm van de stedenbouwkundige voorschriften dienen de koppelwoningen harmonisch op elkaar aan te sluiten.

De afwerking van de ‘Zichtbare Delen’ bij het inspringen tov de voorbouwlijn dient te gebeuren in hetzelfde gevelmateriaal als de woning waarvan hij deel uitmaakt.

In alle andere gevallen is de gevelmateriaalkeuze voor de afwerking van de Zichtbare Delen, vrij te bepalen door de bouwheer die de kosten ervan draagt.

#### **3.3.4. PLAATSING ISOLATIE - ONVERWARMDE BINNENRUIMTE**

Indien in Woning B, een niet-verwarmd lokaal voorzien wordt dat grenst aan de zijperceelsgrens met Woning A, dienen de nodige voorzorgen genomen/ingrepen te gebeuren in functie van de thermische isolatie van de zijgevel van Woning A, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen in het geval van het aanbouwen van een [onverwarmde] garage.

#### **“Hoe”**

In dit geval is Bouwheer B vooreerst verplicht toe te laten dat de isolatie van het deel van de zijgevel van woning A die grenst aan de onverwarmde ruimte, op eigendom van Bouwheer B gebeurt; evenwel beperkt tot een breedte van maximum 14,00 [veertien] cm t.o.v. de zijperceelsgrens.

#### **“Wanneer en door wie”**

Uiterlijk gelijktijdig met de bouwwerken van Woning B is Bouwheer B verplicht in te staan voor het aanbrengen van de nodige [thermische] isolatie van de zijgevel van Woning A.

Indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B, heeft Bouwheer A evenwel echter ten allen tijde het recht om op eigen initiatief en (voorgeschoten) kosten gemeenschappelijke isolatie tegen de zijgevel aan te brengen. De (tijdelijke) afwerking van de zijgevel valt ten laste van de Bouwheer A.

N.B. Indien in Woning A, een niet-verwarmd lokaal voorzien wordt welke grenst aan de zijperceelsgrens met Woning B, gebeurt het optrekken van de zijgevel van Woning A conform de bepalingen hiervoor van 3.2. ["Algemeen principe"] (op dit ogenblik is immers nog niet gekend hoe de indeling van Woning B zal zijn).

## 4. Vloerpeilen

Gezien het grote niveauverschil van de verkaveling (circa 5m over de zes kavels), gecombineerd met de voorwaarde om twee koppelwoningen harmonisch op elkaar te aansluiten, werden de bouwkavels per twee genivelleerd zodat ter hoogte van de perceelsgrens telkens op hetzelfde vloerpeil van het aanpalende perceel kan gebouwd worden.

Het terreinniveau van de kavels staat aangeduid op het opmetingsplan, opgemaakt door de landmeter Bart Degezelle op 10 maart 2017.

Als algemene regel geldt dat de vloerpeilen van twee aanpalende gebouwen aan weerszijden van de perceelsgrens dezelfde zijn, dit zowel voor het woonvolume als carportzone. Het niveauverschil van het eigen terrein wordt dus opgevangen op het perceel zelf, ofwel in de zijtuinstrook ofwel wordt de carport in de zijtuinstrook op een ander niveau gebouwd dan de woning.

Indien op het aanpalend perceel reeds gebouwd is of er werd een omgevingsvergunning voor afgeleverd dan is het vloerpeil van deze woning bepalend. De tweede woning dient zich daaraan te confirmeren.

## 5. Hagen en afsluitingen

Afsluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen moeten levende hagen zijn, zoveel mogelijk bestaand uit streekeigen, duurzame, biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatbestendige beplanting. (bvb..... ) De hoogte van de hagen is vastgelegd binnen de verkavelingsvoorschriften.

Ter afsluiting van het privaat terrein kan, naast de haag, op de achter- en zijperceelsgrenzen een draadconstructie voorzien worden. Deze draadconstructie dient te worden uitgevoerd in zwart of antracietkleurig materiaal en heeft een maximale hoogte van 2 m.

Voor de loten 1 en 6 is het toegestaan in de afsluiting grenzend aan het openbaar domein, een tuinpoortje te voorzien.

## 6. Omgevingsaanleg

Bij het ontwerp van de woning moet rekening gehouden worden met de reeds bestaande groenaanleg op openbaar domein. Aanwezige bomen en plantvakken mogen niet gedempt of verplaatst worden.

## **7. Publiciteit**

Onverminderd de verordeningen geldend op het grondgebied van de betrokken gemeente, welke steeds voorrang hebben op deze bepaling, bestaat de enige toegelaten publiciteit uit een naamplaat, al dan niet verlicht, van maximum 0,20 (nul komma twintig) m<sup>2</sup> oppervlakte, bevestigd aan de woning of aan de afsluiting van de voortuin. Enkel het gebruik van niet-bewegende verlichting voor de naamplaat is toegelaten.

## **8. Werfinrichting**

Tijdens de werffase moeten alle redelijke maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat er schade wordt toegebracht aan de inrichting van het openbaar domein. Deze inrichting van het openbaar domein omvat zowel de aangelegde wegenis als de omliggende groenzone, eventuele aanplantingen, fiets- en voetgangerswegen, ondergrondse infrastructuur, ...

De werf moet op eigen terrein ingericht worden. Plaatsing van eventuele kranen, cabines, tijdelijke opslag van bouwmaterialen, ... moet dus op het eigen perceel gebeuren. Inname van het openbaar domein in functie van deze werfinrichting is niet toegestaan.

Leveringen van materiaal d.m.v. mobiele kranen, ... zijn toegestaan, indien deze beperkt zijn in de tijd, de hinder voor de aanpalenden zoveel als mogelijk geminimaliseerd wordt en er geen schade wordt toegebracht aan de inrichting van het openbaar domein (zie hoger).

Deze voorzorgsmaatregelen en regels m.b.t. de inrichting van het openbaar domein en de werfinrichting moeten steeds nageleefd worden, ongeacht wie eigenaar is van deze publieke delen (zijnde in eerste fase Leiedal, of in een latere fase de gemeente - na overdracht van het openbaar domein aan de gemeente).





