

VOORWAARDEN & INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN
WOONPROJECT SNEPPE, DEERLIJK



oktober 2014, **bijlage 2**

DEEL I: VOORWAARDEN

1. Algemene bepalingen

1.1.

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard is, zonder verhaal tegen Leiedal, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de in onderhavige akte vermelde maat of uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste, en zonder verhaal voor de kopers tegen Leiedal wegens de gesteldheid van de bodem.

1.2.

De kopers zullen de bepalingen en voorschriften, waaraan de verkaveling is onderworpen, moeten eerbiedigen, zoals deze werden bepaald of zullen bepaald worden door de bevoegde overheid in het kader van de goedkeuring en de vergunning van de verkaveling.

De kopers verlenen voor zichzelf en rechtsopvolgers onherroepelijk volmacht aan Leiedal om namens hen, na het bekomen van een verkavelingswijziging goedgekeurd door de bevoegde overheid, alle nodige wijzigende of aanvullende verkavelingsakten te tekenen.

Leiedal behoudt zich het recht voor (aldus voor haar overblijvende gronden) te allen tijde betreffend verkavelingsplan en de daaraan verbonden voorschriften te wijzigen wanneer zij het noodzakelijk of nuttig acht. Zulks wordt uitdrukkelijk aanvaard door de kopers.

1.3.

De kopers krijgen, met in acht name van de in onderhavige voorwaarden opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het gekochte goed, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dezelfde datum ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

1.4.

De kopers zullen rechtstreeks met hun burens en zonder tussenkomst van Leiedal, de gemeenzaamheden moeten regelen van de muren en/of tuinmuren en/of afsluitingen die op de scheidingslijnen kunnen opgericht worden, gelijkvormig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken.

2. Bouwaanvraag - Kwaliteitsbewaking - architectenpool

2.1. algemeen

Vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bij de gemeente in te dienen, dienen de kopers de ontwerpbouwplannen aan Leiedal ter goedkeuring voor te leggen in functie van kwaliteitsbewaking. Dit voorleggen dient te gebeuren vanuit de bekommernis van Leiedal om een kwalitatieve, harmonische en duurzame, ruimtelijke en architecturale invulling van de betreffende woonzone te verkrijgen. De kopers zullen rekening houden met de opmerkingen, suggesties en eisen die ter zake door Leiedal worden geformuleerd.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat de hogervermelde kwaliteitsbewaking alsook de goedkeuring van de ontwerpbouwplannen vanwege Leiedal, geen garantie inhouden dat een vergunning vanwege de bevoegde vergunningverlenende instanties zal bekomen worden. In ieder geval kan Leiedal niet aansprakelijk worden gesteld en tot geen enkele vergoeding gehouden worden ten aanzien van de kopers, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de kopers zouden opleggen.

2.2. rijbebouwing: architectenpool

De kopers van de loten voor rijbebouwing dienen een architect te kiezen uit de architectenpool APW 03.01 die in oktober 2013 door Winvorm geselecteerd werd. De intercommunale Leiedal begeleidt de kopers bij deze keuze.

In deze architectenpool zijn volgende ontwerp bureaus opgenomen:

- URA
- Geertsen Proot Voorspoels architecten
- buro aRCHITEC
- DOUTRELUINGNE & MAELBRANCKE ARCHITECTEN
- Poot/Roegiers Architecten
- denc!-studio
- Maes & Vandelannoote architecten
- Atelier Tom Vanhee
- tom van mieghem architecten
- guerrilla office architects (goa)

Bij wijze van kennisgeving geeft Leiedal aan de kopers mee dat bij de selectie van deze architectenpool bepalingen omtrent het ereloon van de architect opgenomen werden:

- het ereloonpercentage vastgelegd werd op 7,33% op de totale bouwkosten exclusief btw.
- dit ereloon omvat de 'volledige architectenopdracht' voor de bouw van een rijwoning: de voorafgaande studiefase, het aanpassen van het voorontwerp, de opmaak en begeleiding van het stedenbouwkundig dossier en aanbestedingsdossier, de opmaak van het bestek, de leiding der werken, de eindafrekening, de voorlopige en definitieve oplevering en de opvolging tijdens de waarborgtermijn. Dit ereloon omvat niet de veiligheidcoördinatie, eventuele stabiliteitsstudie, eventuele studies voor technieken, epb-berekeningen, ...
- Indien de werken niet met globale aanneming zullen uitgevoerd worden, worden de erelonen met 1,5% van de prijs van de aannemingen verhoogd.

De kopers verbinden er zich toe de architecten correct te vergoeden volgens de hierboven beschreven bepalingen.

Afwijkingen van deze architectenpool kunnen enkel toegelaten worden als de kopers zelf of broer, zus, vader, moeder, dochter of zoon optreden als architect en enkel na schriftelijk akkoord hierover van Leiedal.

3. Bouw- en bewoningsverplichting

De oprichting van de woning en alle daarmee samengaande werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen en goedkeuringen.

De kopers zijn verplicht op het gekochte goed een woning op te richten. Deze bouwwerken (minstens de aanleg van de funderingen) dienen aangevangen te worden uiterlijk binnen de 3 jaar vanaf de datum van de authentieke akte. Zodra de uitvoering van de bouwwerken worden aangevat, dient zij op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De bouwwerken dienen conform de toepasselijke regelgeving en de bekomen stedenbouwkundige vergunningen en toelatingen, te worden uitgevoerd. De bouwwerken dienen winddicht te zijn uiterlijk binnen de 4 jaar vanaf de authentieke akte.

De kopers verbinden er zich toe om de op te richten woning zelf te betrekken binnen de termijn van 4,5 jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte. De kopers verbinden er zich toe de woning niet geheel in huur te geven gedurende een termijn van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte. Gedeeltelijke verhuur mag tot maximum 50 (vijftig) procent van de netto bebouwde gelijkvloerse oppervlakte van de woning zelf bedragen (d.i. exclusief afhankelijkheden, carports, e.d.).

Ingeval van niet-naleving van één of meerdere van de bovenstaande bepalingen zullen de kopers bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, waarbij zij één maand krijgen om de onregelmatigheden te regulariseren.

Indien dit niet gebeurd is, zal een schadevergoeding verschuldigd zijn aan Leiedal zoals hierna bepaald tot voldaan is aan de voorwaarden; dit onverminderd de mogelijkheid tot uitoefening door Leiedal van het "Recht van Wederinkoop" zoals hierna beschreven met dien verstande dat de schadevergoeding per dag blijft doorlopen tot op de dag van het verlijden van de akte wederinkoop.

Het bedrag van de schadevergoeding dat in een bepaald jaar van toepassing is, wordt bekomen door het (basis)bedrag van 50,00 (vijftig) euro/dag (vastgesteld in referentiemaand september 2012) op één januari van dat jaar te indexeren op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen en dit overeenkomstig de volgende formule:

$$50,00 \text{ euro/dag} \times \frac{\text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijk indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand september 2012 en onder het "aangepast indexcijfer" het indexcijfer van de maand december van het vorig jaar.

Het bedrag van de schadevergoeding zal in ieder geval minimaal 5 (vijf) procent van de koopsom van de grond bedragen.

Leiedal kan evenwel, na verzoek van de kopers, om gegronde redenen, een afwijking toestaan.

4. Recht van wederinkoop

4.1.

Gedurende een periode van vijf jaar, die een aanvang neemt de dag na het verlijden van de authentieke akte, behoudt Leiedal zich het recht voor om, overeenkomstig de artikels 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, het goed terug te nemen tegen de hierna bepaalde prijs in geval:

(I) er geen aanvang werd genomen met de bouwverplichting of de bouwwerken niet werden beëindigd overeenkomstig de voorwaarden en binnen de termijn bepaald in "3. Bouw- en bewoningsverplichting"; of

(II) de bouwwerken niet betrokken werden overeenkomstig de voorwaarden en termijn bepaald in "3. Bouw- en bewoningsverplichting"; of

(III) het aangekochte goed (met de eventuele reeds opgerichte constructies) zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Leiedal vervreemd wordt binnen de termijn bepaald in "5. Beperkingen van het vervreemdingsrecht" of onbebouwd wordt vervreemd.

4.2.

Leiedal zal het recht van wederinkoop, bedoeld in 4.1., slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaarderexploot. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) op het goed retroactief tenietgedaan en wordt Leiedal geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.

Onverminderd hetgeen bepaald wordt in 4.5. hierna, verbinden partijen er zich toe om binnen de vier maanden na de uitoefening van het recht van wederinkoop, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze wederinkoop is geschied.

De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zullen ten laste van Leiedal zijn.

4.3.

Indien Leiedal het recht van wederinkoop als bedoeld in 4.1. uitoefent, zal zij aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) een vergoeding betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in de aankoopverbintenis, respectievelijk authentieke koopakte tussen Leiedal en de kopers, vermeerderd met de wettig gemaakte kosten van de verkoop.

4.4.

Voor het geval Leiedal gebruik zou maken van haar hierbij bedongen recht van wederinkoop, verbindt Leiedal zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik door de kopers uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van de koopsom door Leiedal te betalen bij de uitoefening van het recht van wederinkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvoorwaarden regelen.

4.5.

Indien de overdracht aanzien dient te worden als een niet-risico overdracht in de zin van de toepasselijke regelgeving [op heden het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, waarbij, voor zoveel als nodig conventioneel ook de uitoefening van het recht van wederinkoop als een overdracht in de zin van het bodemdecreet wordt beschouwd], zal de overeenkomstig 4.3. door Leiedal verschuldigde vergoeding slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat Leiedal een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed, of dat dit goed niet is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Indien de overdracht daarentegen wel aanzien dient te worden als een risico overdracht in de zin van de toepasselijke regelgeving, zal Leiedal een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige.

Hiertoe zal Leiedal onverwijld na de uitoefening van haar recht van wederinkoop opdracht geven. De resultaten van dit oriënterend onderzoek zullen meegedeeld worden aan de kopers. De staalname dient tegenwoordig te verlopen en zal hoe dan ook dienen te gebeuren uiterlijk binnen de maand na uitoefening van het recht van wederinkoop. Wanneer de kopers ondanks het verzoek om aanwezig te zijn bij de staalname, niet komen opdagen, kunnen zij achteraf de bevindingen op basis van deze staalname en/of de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek niet aanvechten omwille van het zogezegd eenzijdig karakter.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek, van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door Leiedal verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die Leiedal heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers en/of kredietinstelling zal worden betaald.

Indien OVAM daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend (en desgevallend beschrijvend) bodemonderzoek van oordeel is dat Leiedal dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door Leiedal verschuldigde vergoeding in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. Leiedal zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van alle bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de sanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) en/of kredietinstellingen worden betaald.

In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en/of van de bodemsanering dekt, zullen de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) het verschil tussen beide bedragen aan Leiedal verschuldigd zijn.

De kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) zullen het verschil op eerste verzoek aan Leiedal betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

5. Beperkingen van het vervreemdingsrecht

5.1.

Binnen de termijn van tien jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte, is het de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, ...

Ongeacht elke andere maatregel is de niet-gemachtigde verkoop of vervreemding niet tegenwerpelijk tegenover Leiedal.

5.2. Kettingbeding

De kopers verbinden zich ertoe om in alle akten van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of gebronsrecht, zoals ondermeer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuring, enz., met betrekking tot het goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de voorwaarden vervat in Deel I en van de inplantingsvoorschriften vervat in Deel II, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorwaarden en voorschriften in Delen I en II, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt de voorwaarden en voorschriften in Delen I en II zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers, rechtverkrijgers en medecontractanten ten welke titel ook.

5. Wegen en rioleringen – openbare nutsvoorzieningen

De openbare voorzieningen (bij de eerste aanleg) betreffen de infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen.

Het gemeentebestuur van Deerlijk behoudt zich het recht voor geen stedenbouwkundige vergunningen te verlenen zolang de infrastructuur niet is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen gesteld door het Gemeentebestuur.

Voor zover deze openbare voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, zal Leiedal, naar best vermogen, bij de betrokken nutsmaatschappijen er op aandringen om deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren.

Ingeval bepaalde van deze openbare voorzieningen en leidingen slechts aan één zijde van de wegenis worden voorzien, dan zal voor die percelen waar (bepaalde) openbare nutsvoorzieningen gelegen zijn aan de overzijde van de weg, de aansluiting erop gebeuren via een onderboring van het wegdek.

Deze openbare voorzieningen zullen door de diensten van de betrokken nutsmaatschappijen aangelegd worden zonder kosten voor de kopers (met andere woorden ze zijn in de verkoopprijs inbegrepen), met uitzondering van de hieronder vermelde elementen die niet in de verkoopprijs inbegrepen zijn.

Worden niet ten laste genomen door Leiedal, en zijn dus niet in de verkoopprijs begrepen:

- aansluiting van het goed op de openbare nutsvoorzieningen. Voor de percelen waarvan (bepaalde) nutsvoorzieningen gelegen zijn langs de andere zijde van de wegenis, geldt als principe dat de kosten voor de eventuele onderboring van het wegdek ten laste zijn van de kopers, tenzij de nutsmaatschappij deze ten laste neemt;
- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de eerste aanleg voorzien, hiervoor opgesomd;
- aanlegkosten voor voorzieningen op privaat terrein;
- de kosten voor de aanleg van de opritten, zijnde de strook tussen de rooilijn en de greppel of de rand van de weg, worden gedragen door de kopers.

De kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het gekochte goed rekening te houden met de bestaande nutsvoorzieningen (o.a. verlichtingspalen, distributiekasten,...) en met de aanwezige hoogstammen. Voor verplaatsing van openbare nutsvoorzieningen zullen de kopers zich dienen te richten tot de desbetreffende nutsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van openbare nutsvoorzieningen zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

6. Herstelling van het openbaar domein

Ingeval het openbaar domein, onder andere de boordstenen, het wegdek, het voetpad, de parkeer- of groenstrook en de openbare zijbermen, door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd (vb. naar aanleiding van het uitvoeren van de bouwwerken of het aanleggen van de toegang tot het goed), zal Leiedal aan een aannemer opdracht geven om de herstellingswerken uit te voeren. De kosten hiervan vallen volledig en uitsluitend ten laste van de kopers en zullen hen worden gefactureerd. De facturen dienen betaald te worden binnen de dertig dagen. Bij niet-betaling binnen de gestelde termijn zal op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders voorzien.

7. Uitvoering van onderzoeken, proeven, grondsonderingen en -boringen,....

Ter aanvulling van "1.1 Algemene Bepalingen", verklaren de kopers voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze authentieke akte voldoende door Leiedal geïnformeerd te zijn omtrent de toestand van het goed.

De kopers verklaren bovendien, voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze authentieke akte, vrije toegang te hebben gekregen tot het goed en ruimschoots in de mogelijkheid te zijn gesteld om de door hen noodzakelijk geachte onderzoeken, proeven, grondboringen, grondsonderingen, enz. ... ter plaatse uit te voeren, teneinde zich te vergewissen van de staat van het goed, in het bijzonder de staat van de ondergrond, o.a. met het oog op:

- mogelijks grondverzet,
- vaststelling van de samenstelling van de bodem in functie van uit te voeren werken,
- vaststelling van de grondstabiliteit ivf. benodigde funderingen e.d.

Gelet op het voorgaande, aanvaarden de kopers derhalve de volledige verantwoordelijkheid voor de eventueel uit te voeren werken (o.a. grondverzet) op het goed, dit ter algehele ontlasting van Leiedal. De kopers ontslaan Leiedal bovendien van elke verantwoordelijkheid voor meer werken en/of meeruitgaven tijdens de uitvoering van (bouw)werken op het goed, welke het rechtstreekse of onrechtstreekse gevolg zijn van de toestand waarin het goed zich bevindt op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke akte.

8. Onderhoud

De kopers zijn aansprakelijk voor het rein houden van het gekochte goed. Zij zullen ten gepaste tijde de distels moeten rooien volgens de wettelijke beschikkingen terzake. Bij het uitvoeren van bouwwerken op het gekochte goed, zullen alle werken en het plaatsen van alle bouwmaterialen zo veel mogelijk binnen het gekochte goed gebeuren. Indien deze bouwwerken schade of hinder berokkenen buiten de eigendom, zal deze ten laste gelegd worden van de kopers.

9. Kosten

Alle kosten, lasten, belastingen, opmetingskosten, rechten en erelonen van de verkavelings- en de verkoopsakte, inbegrepen deze ivm de leveringsplicht van de verkoper (cfr. art. 1648 BW) zijn ten laste van de kopers, die dit aanvaarden.

Alle bestaande en toekomstige verplichtingen, taksen, belastingen en andere lasten in verband met het verkochte goed zijn vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte ten laste van de kopers, dit zonder enig verhaal tegenover Leiedal.

10. Rechten

Het niet uitoefenen door Leiedal in het verleden of in de toekomst van één van de rechten of een gedeelte ervan, zoals vermeld in deze voorwaarden, kan nooit beschouwd worden als een afstand om dergelijk recht of een gedeelte ervan uit te oefenen.

11. Rechtbank van Kortrijk

Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch Recht. Voor alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst is uitsluitend de Rechtbank van Kortrijk bevoegd.

12. Inplantingsvoorschriften

Behoudens strengere bindende voorwaarden, uitgaande van de vergunnende overheden, dienen de inplantingsvoorschriften, zoals uiteengezet in Deel II hierna, onderhouden te worden.

DEEL II : INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN

Ter aanvulling van de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling "Sneppe" in Deerlijk goedgekeurd 28 mei 2014, hierna genoemd verkaveling "Sneppe", dienen volgende inplantingsvoorschriften te worden nageleefd.

1. Architecturaal voorkomen

In de verkaveling "Sneppe" in Deerlijk moet gestreefd worden naar een harmonie tussen de aanpalende woningen, voor wat betreft de vormgeving, het materiaalgebruik en het architecturaal voorkomen.

De vrijheidsgraden die in de verkavelingsvoorschriften voorzien zijn (bvb. Het terug springen van voor- of achtergevel tov. de aanpalende woning), mogen geen aanleiding geven tot het wijzigen van het voorziene bouwtype voor de respectieve kavels, zoals dat is opgelegd in het verkavelingsplan.

Teneinde het bouwtype "rijwoning" aldus te behouden voor de kavels 2 tem. 6; 9 tem. 12 en 15 tem. 20, dienen de rijwoningen op die kavels steeds met beide zijgevels, elk voor minstens 12,00 [twaalf] m² gerekend over de beide verdiepingen aangebouwd te worden aan de aanpalende woning.

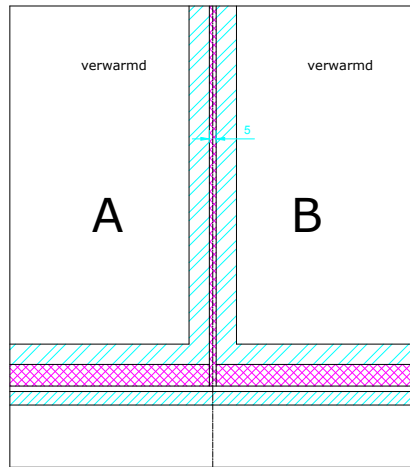
2. Gevels

2.0 Begrippen - Figuren

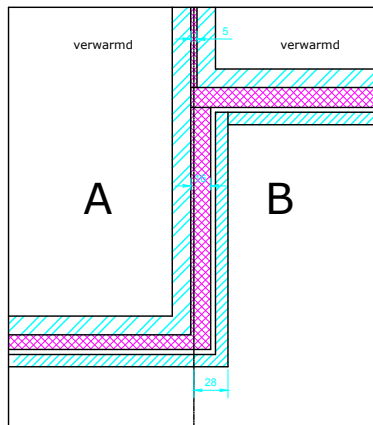
2.0.1 Begrippen

- **"Woning A"**: van twee aanpalende rijwoningen wordt deze woning waarvoor eerst een stedenbouwkundige vergunning wordt uitgereikt hierna genoemd "Woning A".
- **"Woning B"**: van twee aanpalende rijwoningen wordt deze woning waarvoor pas in tweede instantie een stedenbouwkundige vergunning 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

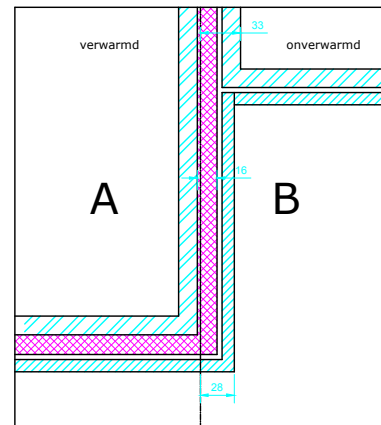
2.0.2 Figuren



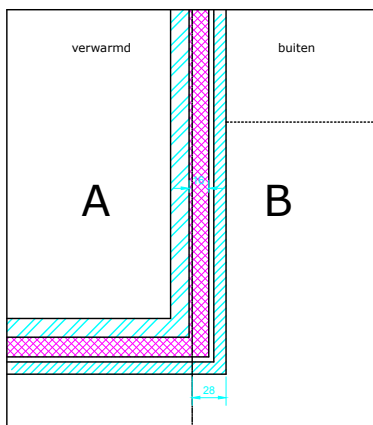
Situatie 1: ideaal scenario



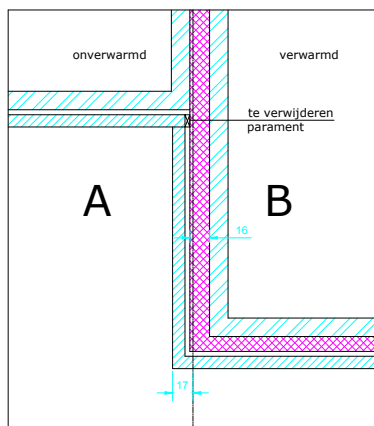
Situatie 2:
voorgevel B springt achteruit
A en B verwarmd



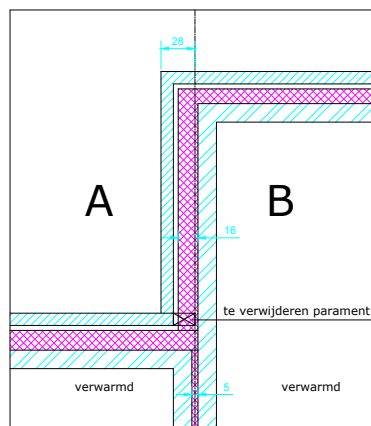
Situatie 3:
voorgevel B springt achteruit
A verwarmd - B onverwarmd (garage)



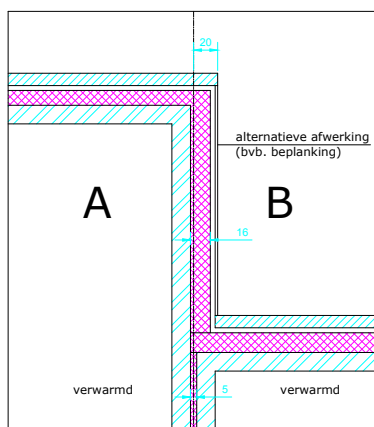
Situatie 4:
voorgevel B springt achteruit
A verwarmd - B buiten (carport)



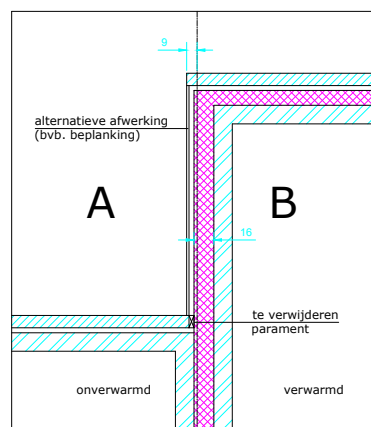
Situatie 5:
voorgevel A springt achteruit
A onverwarmd (garage) en B verwarmd



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

2.1 Algemeen principe

De gevels ter plaatse van de zijkavelgrens moeten worden opgebouwd als twee los van elkaar staande (draag)muren van volle metselstenen. 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.

2.2 Bijzondere gevallen

2.2.1 Afwerking van de zijgevels -“Zichtbare Delen”

2.2.1.1 Woning B laat delen van de zijgevel van Woning A zichtbaar

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 2.2.1.3 ["Materiaalkeuze afwerking Zichtbare Delen"].

"wanneer":

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.

Voordien 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, en, eventueel te voorzien in een [tijdelijke] afwerking van de zijgevel (dit laatste zal bij wijze van voorbeeld het geval zijn indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B).

"kosten":

Bij gebrek aan andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen Bouwheer A en Bouwheer B, geldt als regel dat de kosten voor de afwerking van de zijgevel en deze voor het leveren en plaatsen van de gemeenschappelijke isolatie, als volgt worden verdeeld:

- de kosten van de gemeenschappelijke isolatie: vallen ten laste van Bouwheer A,
- de kosten van de afwerking van de zijgevel: vallen ten laste van Bouwheer B.

2.2.1.2 Woning A laat delen van de zijgevel van Woning B zichtbaar

Indien Woning A geen gebruik maakt van de maximale bouwzone zoals voorzien in het verkavelingsplan, 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 pas in een later stadium zal gebouwd worden.

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.

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/of
- achtergevel van Woning A springt vooruit tov de maximale bouwdiepte.

"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 zijkavelgrens.

Bovendien geldt er een absoluut verbod op openingen in de voor-of achtergevel binnen deze strook van 28,00 [achtentwintig] cm tov de zijkavelgrens.

Bovendien heeft Bouwheer B het recht om een gedeelte van het parament van de voor-of achtergevel van Woning A 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 2.2.1.3 ["Materiaalkeuze afwerking Zichtbare Delen"].

"Wanneer":

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.

Voordien 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, en, eventueel te voorzien in een [tijdelijke] afwerking van de zijgevel (dit laatste zal bij wijze van voorbeeld het geval zijn indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B).

"kosten":

Bij gebrek aan andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen Bouwheer A en Bouwheer B, geldt als regel dat de kosten voor de afwerking van de zijgevel en deze voor het leveren en plaatsen van de gemeenschappelijke isolatie, als volgt worden verdeeld:

- de kosten van de gemeenschappelijke isolatie: vallen ten laste van Bouwheer B,
- de kosten van de afwerking van de zijgevel: vallen ten laste van Bouwheer A.

2.2.1.3 Materiaalkeuze afwerking Zichtbare Delen

Het verkavelingsplan onderscheid volgende bouwzones:

- Bouwzone rijwoningen 2 bouwlagen
- Bouwzone rijwoningen 1 bouwlaag
- Bouwzone HOB 1 bouwlaag

Binnen de "Bouwzone rijwoningen 2 bouwlagen", dient de afwerking van de zijgevel te gebeuren met hetzelfde gevelmateriaal als de woning waarvan hij deel uitmaakt.

Binnen de "Bouwzone rijwoningen 1 bouwlaag", is de afwerking van de zijgevel vrij te bepalen door de bouwheer ten wiens laste de kosten vallen.

Binnen de "Bouwzone HOB 1 bouwlaag", geldt volgend onderscheid:

- binnen een zone van 10,00 [tien] meter, gemeten vanaf de voorbouwlijn dient de afwerking van de zijgevel te gebeuren in hetzelfde gevelmateriaal als de woning waarvan hij deel uitmaakt.
- buiten de zone van 10,00 [tien] meter, gemeten vanaf de voorbouwlijn, is de keuze van het gevelmateriaal vrij te bepalen door de bouwheer ten wiens laste die kosten vallen.

2.2.2 Plaatsing isolatie - Onverwarmde binnenruimte

Indien in Woning B, een niet-verwarmd lokaal voorzien wordt welke grenst aan de zijkavelgrens 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 welke grenst aan de onverwarmde ruimte, op eigendom van Bouwheer B gebeurt; evenwel beperkt tot een breedte van maximum 14,00 [veertien] cm tov de zijkavelgrens.

“Wanneer”:

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.

Voordien 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, en, eventueel te voorzien in een [tijdelijke] afwerking van de zijgevel (dit laatste zal bij wijze van voorbeeld het geval zijn indien er veel tijd zou liggen tussen de bouwwerken van Woning A en deze van Woning B).

“Kosten”:

Bij gebrek aan andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen Bouwheer A en Bouwheer B, geldt als regel dat de kosten voor het aanbrengen van de isolatie ten laste vallen van Bouwheer A.

N.B. Indien in Woning A, een niet-verwarmd lokaal voorzien wordt welke grenst aan de zijkavelgrens met Woning B, gebeurt het optrekken van de zijgevel van Woning A conform de bepalingen hiervoor van 2.1. [“Algemeen principe”]
(op dit ogenblik is immers nog niet gekend hoe de indeling van Woning B zal zijn).

3. Dakranden bij aanbouw

Dakranden van hoofdgebouw en bijgebouwen sluiten perfect aan bij aanpalende gebouwen met evenveel bouwlagen.

Indien op het aanpalend perceel reeds (op de zijkavelgrens) gebouwd is, of indien reeds een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, is de dakrandhoogte van deze woning bepalend. De tweede woning dient zich daaraan te conformeren en dient aangebouwd te worden met dezelfde dakrandhoogte als de eerste.

Indien echter beide woningen gelijktijdig het voorwerp uitmaken van een procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, dient omtrent dakrandhoogte voorafgaandelijk aan het indienen van de aanvraag bij de gemeente tussen de beide kopers een akkoord hieromtrent bereikt te worden. Bij onenigheid of onwetendheid speelt hier opnieuw de chronologie.

Er kan voorzien worden in een valse dakopstand om de gelijke hoogte naar de openbare weg toe te realiseren.

4. 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) m² oppervlakte, bevestigd aan de woning of aan de afsluiting van de voortuin. Enkel het gebruik van niet-bewegende verlichting voor de naamplaat is toegelaten.

5. Tuinbergingen

De bouwgronden worden verkocht met inbegrip van een houten constructie in de tuin. Deze constructie zal gebouwd worden door Leiedal conform het plan in bijlage.

De constructie is niet voorzien van isolatie, nutsleidingen, verlichtingsarmaturen en dergelijke meer.

De kopers kunnen ten allen tijde deze constructie uitbreiden, aanpassen of vervangen binnen de verkavelingsvoorschriften. Deze constructie mag dichtgemaakt worden en van openingen voorzien worden, zolang ze zich op minstens 0.60m van de perceelsgrens bevinden.

6. Voortuinen

Hagen in de voortuin moeten beantwoorden aan volgende voorwaarden:

- De haag wordt aangeplant op exact 40 cm van de rooilijn.
- De plantensoort is gewone beuk (fagus Sylvatica).
- De minimale plantafstand is 4 stuks per strekkende meter.
- De haag mag aangevuld worden met een haagversterking of een draadafsluiting. Deze dient maximaal ingepast te worden in het totaalbeeld van de haag.
- De maximale hoogte is 2,20 m.
- Per perceel mag er maximaal één poortje in deze haag (met draad) voorzien worden vooraan

De opritten en aansluitend hierbij de garage/carport/staanplaats voor de wagen worden voorzien aansluitend bij één van beide zijperceelsgrenzen. De ligging van de oprit en garage/carport/staanplaats wordt op onderstaande figuur per kavel weergegeven.



De verharding van de oprit moet uitgevoerd worden in grijze betonstraatstenen van formaat 220/110/100 in een vrij te kiezen legverband.

