

VOORWAARDEN & INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN  
**VERKAVELING ELLEBOOGSTRAAT, HELKIJN**



oktober 2013, **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**

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.

## **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 door de kopers zelf 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 schuldverdringen 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 genotsrecht, 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.

## **6. Wegen en rioleringen – openbare nutsvoorzieningen**

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

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.

## **7. Herstelling van het openbaar domein**

Ingeval het openbaar domein, onder andere de bordstenen, 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 herstellingwerken 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 nietbetaling binnen de gestelde termijn zal op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders voorzien.



## **8. 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 ifv. 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.

## **9. 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.

## **10. 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.

## **11. 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.

## **12. Rechtbank van Kortrijk**

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

## **13. 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 goedgekeurde verkaveling "Helkijn Elleboogstraat" goedgekeurd 4 februari 2014, gelden volgende inplantingsvoorschriften.

### **1. Architecturaal voorkomen**

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

Binnen de verkaveling wordt gewerkt met een hedendaagse architectuur. Alle onderdelen van de woning ( hoofd-, nevengebouw(en), garage, carport, ...) worden gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, en dit zowel qua globaal uitwendig voorkomen als qua detaillering (o.a. kleur(combinaties), gebruikte materialen, raamindeling, ...)

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.

De hoofdgebouwen dienen te worden opgetrokken in baksteenmetselwerk met een kleur variërend tussen rode tot roodbruine tint.

De hellende daken dienen te worden afgewerkt met dakpannen in grijze, rode of roodbruine kleur.

Daken die op elkaar aansluiten worden afgewerkt met dezelfde dakpannen.

### **2. Gevels**

Alle gevels gericht naar het openbaar domein of een zone met openbaar karakter, moeten uitgevoerd worden in zichtmetselwerk. Openingen zijn verplicht.

Alle gevels op de zijkavelgrens (met uitzondering van degene gericht naar het openbaar domein of een zone met openbaar karakter) worden uitgevoerd als wachtgevel zonder openingen, in afwachting van aanbouw.

Deze wachtgevels, inclusief deze van garages en carports, dienen opgebouwd te worden als twee los van elkaar staande muren in dragend metselwerk van volle metselstenen.

Deze wachtgevels dienen zodanig geplaatst ten opzichte van de zijkavelgrens dat tussen beide gevels een ruimte voor isolatie van minstens 5cm wordt gerespecteerd.

De bouwheer van de woning die eerst wordt gebouwd, dient de isolatie aan te brengen.

### **3. Afwerking**

Na het aanbouwen tegen een bestaand gebouw dient het eventueel nog resterend zichtbaar deel van een wachtgevel afgewerkt te worden met dezelfde gevelstenen als deze van het gebouw waar hij deel van uitmaakt.

## 4. Publiciteit

Onverminderd de verordeningen geldend op het grondgebied van de betrokken gemeente, 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.

## 5. Garages

De garages worden opgetrokken of in rood-bezand metselwerk & grijs gevoegd of in hout.

De poorten worden afgewerkt in grijze kleur.

## 6. Tuinafsluitingen

### Kavels 1 t.e.m. 12

Tuinafsluitingen grenzend aan het openbaar domein zijn steeds uitgevoerd met levende hagen onder volgende strikte voorwaarden:

- De haag dient aangeplant op minimum 0,20m van de rooilijn en over de volledig lengte, met uitzondering van de perceelstoegangen.
- De plantensoort wordt beperkt tot gewone beuk (*Fagus Sylvatica*). De minimum plantafstand is 4 stuks per strekkende meter.
- De haag mag aangevuld worden met een haagversterking (palen en steendraad) of een draadafsluiting. Deze dient maximaal ingepast te worden in het totaalbeeld van de haag.
- De haag dient aangeplant te worden binnen het jaar na de ingebruikname van de woning. Het onderhoud en de instandhouding dienen te gebeuren door de eigenaar.

### Kavel 13

De tuinafsluiting naar het openbaar domein is uitgevoerd in baksteen metselwerk.

### Alle kavels

De tuinafsluitingen grenzend aan het openbaar domein kunnen voorzien worden van een toegang door middel van een tuinpoort. Het materiaal van deze tuinpoort is hout, eventueel verduurzaamd met transparante lazuur. Ze moeten een verzorgd en harmonisch geheel met de afsluiting vormen.

### Voorwaarden specifiek voor kavel 1 t.e.m. 9:

In zone F (opritten) wordt er verplicht een levende haag voorzien tussen de aanpalende kavels conform de beschrijving hierboven.

De verharding van de oprit mag hiertoe niet verder aangelegd worden dan 0,50m van de perceelsgrens







