

VOORWAARDEN & INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN  
**WOONPROJECT TER SCHABBE, ANZEGEM**



oktober 2015, **bijlage 2**



# **1. DEEL I: VOORWAARDEN sociale kavels (kavels 1 tem 6)**

## **1. Algemene bepalingen**

Indien het Goed een sociale kavel betreft kan de verkoop ervan slechts gebeuren voor zover de kopers voldoen aan de voorwaarden gesteld in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, hierna genoemd het "Overdrachtenbesluit".

### **1.1.**

Het Goed wordt verkocht :

1. vrij, onbelast en zuiver van alle bevoorrechte of hypothecaire lasten, inschrijvingen en overschrijvingen ;
2. in de staat en op de plaats waar het zich bevindt bij ingenottreding door de kopers die verklaren het Goed grondig te kennen ;
3. met alle erfdienstbaarheden die het Goed zouden kunnen bezwaren of bevoordelen waarbij de kopers de voordelen kunnen verwerven en zich tegen de nadelen kunnen beschermen ;

Leiedal geeft geen enkele waarborg wat betreft de staat van de grond, noch wat betreft de juiste oppervlakte of configuratie van het Goed. Elk verschil in oppervlakte zelfs als het meer dan een twintigste bedraagt, maakt verlies of winst uit voor de kopers zonder dat er uit dien hoofde enige rechtsvordering kan ingesteld worden noch door de kopers noch door Leiedal.

Leiedal is geen enkele vrijwaring noch waarborg verschuldigd wat betreft het ongestoord bezit van het Goed of de zichtbare gebreken, die de koper zelf heeft waargenomen of had kunnen waarnemen.

### **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**

### **2.1.**

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.

### **2.2.**

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 instanties zal bekomen worden, en dat deze goedkeuring eveneens geen garantie inhoudt van de conformiteit van de bouwplannen met het Overdrachtenbesluit. (zie ook 3.2 hierna).

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 kopers hebben, overeenkomstig artikel 5 van bijlage VI bij het Overdrachtenbesluit, volgende verplichtingen:

#### **3.1.**

De kopers verbinden er zich toe op het Goed, een woning op te richten, die winddicht moet zijn binnen een termijn van vier jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte. Het naleven van deze termijn moet blijken uit een attest dat door de gemeente wordt afgeleverd en dat door de kopers uiterlijk binnen de drie maanden na het verstrijken van die termijn aan Leiedal moet worden voorgelegd.

Als aan de voormelde bouwverplichting niet voldaan is en er is binnen de termijn van vier jaar geen enkele bouwactiviteit gestart, dan wordt de koop van het Goed van rechtswege ontbonden.

Als er al werkzaamheden zijn gestart, maar de woning nog niet winddicht is, moeten de kopers, vanaf het vijfde jaar na het verlijden van de authentieke akte, aan Leiedal een schadevergoeding betalen zoals bepaald in punt 4.1.

De termijn van vier jaar wordt geschorst als de vertraging van de bouw van de woning te wijten is aan omstandigheden die buiten de wil van de kopers plaatsvinden, en dit voor de duur van die omstandigheden.

#### **3.2.**

Het volume van de op te richten woning, berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning, mag niet meer bedragen dan 550 m<sup>3</sup>, te verhogen met 25 m<sup>3</sup> per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100% meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50%.

De kopers zijn ertoe gehouden om aan te tonen dat het volume van de op te richten woning niet groter is dan toegelaten. Daarvoor bezorgen de kopers binnen twee maanden na de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning een afschrift ervan en van het bijbehorende bouwdoossier aan Leiedal.

Als de kopers deze verplichting niet nakomen, zijn zij aan Leiedal een schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in punt 4.2, hierna.

#### **3.3.**

De kopers verbinden er zich toe de door hen op het Goed te bouwen woning gedurende 10 jaar persoonlijk te bewonen en het Goed alsook de woning die erop gebouwd is, niet te vervreemden en er geen zakelijk recht op af te staan gedurende die termijn.

Het persoonlijk bewonen gebeurt door minstens één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in de authentieke akte "de koper" of "de kopers" wordt genoemd, of door één van de wettelijke erfgenamen, en omvat het effectieve en gewoonlijke verblijf als volle eigenaar in de woning. Als de kopers niet voldoen aan deze verplichtingen, moeten zij aan Leiedal een schadevergoeding betalen zoals bepaald in punt 4.3, hierna.

## **4. Schadevergoeding**

### **4.1.**

De schadevergoeding waarvan sprake in hoofdstuk B, punt 3.1, bedraagt jaarlijks 10 % van 80% van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van het Goed zolang de woning niet winddicht is, uiterlijk tot veertien jaar na het verlijden van de authentieke akte.

### **4.2.**

De schadevergoeding, waarvan sprake in hoofdstuk B, punt 3.2, is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van het Goed.

### **4.3.**

De schadevergoeding waarvan sprake in hoofdstuk B, punt 3.3, is de vergoeding die overeenkomt met het resterende gedeelte van het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde van het Goed en is beperkt tot 80 % daarvan, als die gedurende tien jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag.

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

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

De openbare infrastructuur omvat:

- de riolering voor afvalwater (dwa) en regenwater (rwa)
- de rijweg
- de parkeerplaatsen
- de beplantingen (groenzones).

De openbare nutsvoorzieningen omvatten:

- het waterdistributienet
- het elektriciteitsnet (laagspanning)
- het aardgasnet (lage druk)
- de openbare verlichting
- het netwerk voor telefonie en/of digitale communicatie.

Het gemeentebestuur van Anzegem 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 voorlopige aanleg van de opritten in het openbaar domein, zijnde de strook tussen de rooilijn en de greppel of de rand van de weg, in afwachting van de definitieve aanleg ervan door Leiedal, worden gedragen door de kopers. De kopers zullen gedogen dat de voorlopige opritten in het openbaar domein opnieuw verwijderd worden bij de definitieve aanleg ervan door Leiedal of door de aangestelde aannemer. De kopers erkennen dat zij geen enkele aanspraak kunnen maken op enige vergoeding hiervoor.

De kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het 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.

De bij de verkoop van het Goed betrokken partijen verklaren en erkennen uitdrukkelijk dat de verkoop geenszins de rechten vermindert die Leiedal in voorkomend geval zou kunnen doen gelden of inroepen ten opzichte van de aannemers en de architecten met wie hij een of meer verbintenissen heeft gesloten voor de aanleg en de uitrusting van de verkaveling waarvan het Goed deel uitmaakt. De kopers kunnen zich niet verzetten tegen de voltooiing van infrastructuur- en omgevingswerken. Zij kunnen uit dien hoofde nooit aanspraak maken op enige vergoeding.

Tot en met de eindoplevering van de infrastructuur- en omgevingswerken die een bestanddeel uitmaken van het Goed is het aan de kopers verboden - tenzij zij er uitdrukkelijk en vooraf toe gemachtigd werden door Leiedal - op enigerlei wijze rechtstreeks tussen te komen bij de in vorig lid bedoelde aannemers, leveranciers en/of architecten in verband met de werken die deze laatste voor rekening van Leiedal of in voorkomend geval van een ander bevoegd organisme uitvoeren.

Indien ingevolge de uitvoering van openbare infrastructuur en omgevingswerken de configuratie van het Goed, zoals opgemeten en afgepaald door een beëdigd landmeter, niet volledig zou overeenstemmen met vroegere plannen en bescheiden, door de kopers geviseerd, is alleen het proces-verbaal van opmeting en afpaling, gehecht als bijlage aan de authentieke akte, rechtsgeldig en kan

door de kopers uit dien hoofde geen enkele rechtsoverdracht ingesteld worden.

## **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 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 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. Algemene Bepalingen" van Deel I, Hoofdstuk B, 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 gehele 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 Leiedal, Leiedal (cfr. art. 1648 BW) zijn ten laste van de kopers, die dit aanvaardden.

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 "Ter Schabbe" in Anzegem goedgekeurd 7 januari 2014, hierna genoemd verkaveling "Ter Schabbe", dienen volgende inplantingsvoorschriften te worden nageleefd.

## 1. Architecturaal voorkomen

In de verkaveling "Ter Schabbe" in Anzegem 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 terugspringen 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 "koppelbouw" als dusdanig te garanderen dienen de woningen steeds met beide zijgevels, elk voor minstens 12 [twaalf] m<sup>2</sup> gerekend over beide verdiepingen aangebouwd te worden aan de aanpalende woning.

Twee koppelwoningen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. De kroonlijsthoogte, het type, formaat en de kleur van de gevelmaterialen moeten identiek zijn.

Indien nog geen stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd moeten de kopers in overleg een keuze maken van de kroonlijsthoogte, het type, het formaat en de kleur van de gevelmaterialen.

Op het ogenblik dat één van de kopers een vergunning heeft aangevraagd, zijn de andere kopers verplicht te volgen.

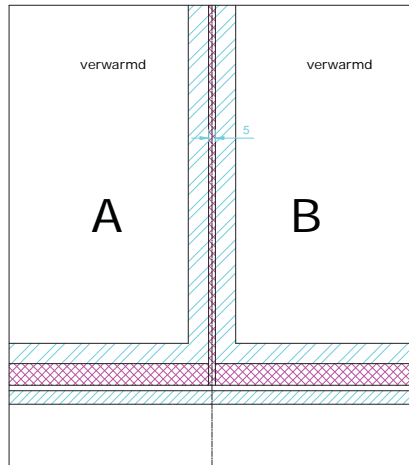
## 2. Gevels

### 2.0 Begrippen - Figuren

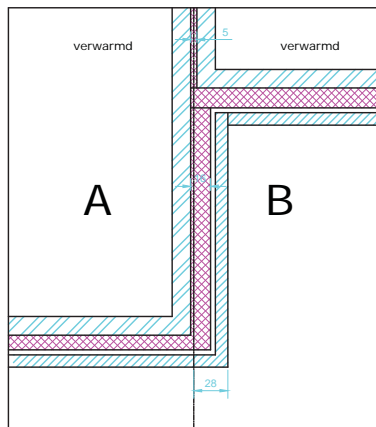
#### 2.0.1 Begrippen

- **"Woning A"**: van twee aanpalende woningen wordt deze woning waarvoor eerst een stedenbouwkundige vergunning wordt uitgereikt hierna genoemd "Woning A".
- **"Woning B"**: van twee aanpalende woningen 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

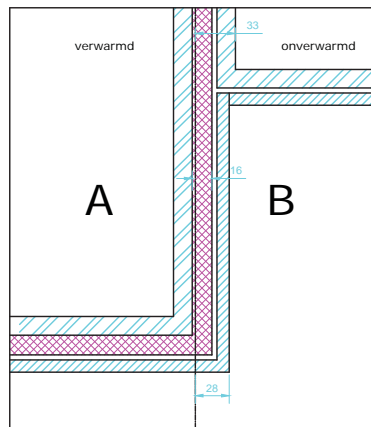
## 2.0.2 Figuren



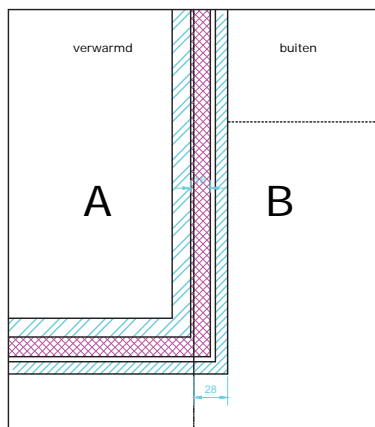
Situatie 1: ideaal scenario



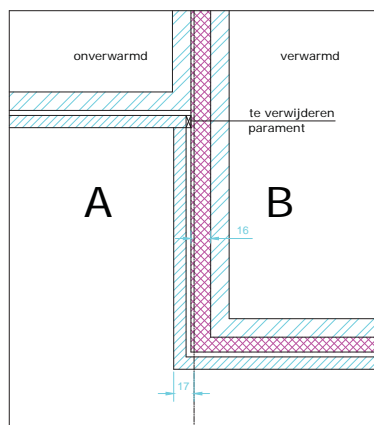
Situatie 2:  
voorgevel B springt achteruit  
A en B verwarmd



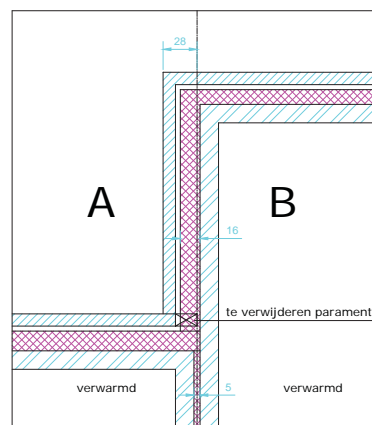
Situatie 3:  
voorgevel B springt achteruit  
A verwarmd - B onverwarmd (garage)



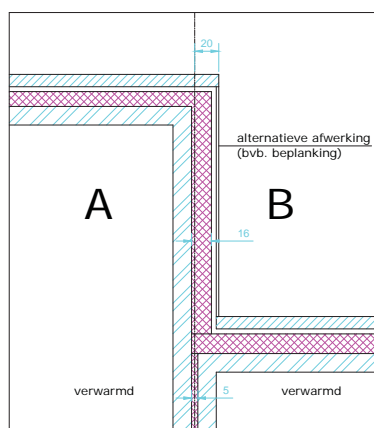
Situatie 4:  
voorgevel B springt achteruit  
A verwarmd - B buiten (carport)



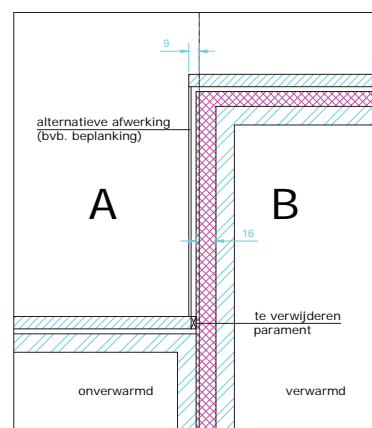
Situatie 5:  
voorgevel A springt achteruit  
A onverwarmd (garage) en B verwarmd



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. 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.

## 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 (voorgeschoten) 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 (voorgeschoten) 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**

Conform art. 1. architecturaal voorkomen hiervoor en art. 1.2.4. Verschijningsvorm van de stedenbouwkundige voorschriften dienen beide koppelwoningen harmonisch op elkaar aan te sluiten. De kroonlijsthoogte, het type, formaat en de kleur van de gevelmaterialen moeten identiek zijn.

Bijgevolg moet de afwerking van de Zichtbare Delen gebeuren met identieke gevelmaterialen qua type, formaat en kleur.

### **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. Vloerpeilen

Gezien het grote niveauverschil van de verkaveling (circa 5m over de zes kavels), gecombineerd met de voorwaarde om harmonische aansluitingen tussen de koppelwoningen, werden de bouw kavels genivelleerd zodat ter hoogte van de perceelgrens telkens op eenzelfde vloerpeil kan gerealiseerd worden.

De niveaus van de kavels wordt aangeduid op het opmetingsplan, opgemaakt door de landmeter Bart Degezelle op DD/MM/JJJJ.

Als algemene regel geldt dat de vloerpeilen van twee aanpalende gebouwen aan weerszijden van de perceelsgrens dezelfde zijn, dit zowel voor het hoofdgebouw (woning) als het bijgebouw (aanbouw en/of carport). Het niveauverschil van het 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 beide woningen gelijktijdig het voorwerp uitmaken van een procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning kan in onderling akkoord tussen beide kopers afgeweken worden van deze algemene regel en op een verschillend vloerpeil gebouwd worden. De afwerking en aansluiting van de woning en de tuin ter hoogte van de perceelgrens moet dan tussen beide kopers onderling geregeld worden.

Indien op het aanpalend perceel nog niet gebouwd is of er is nog geen stedenbouwkundige vergunning voor uitgereikt dan dient de koper die als eerste bouwt zich te richten naar de bestaande niveaus zoals ook aangeduid op het opmetingsplan.

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



## 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) 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.

