

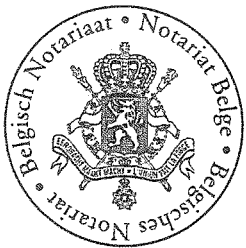
2. de VERKAVELINGSVERGUNNING afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente De Haan de dato 4.5.2012 welke vergunning door de comparante en de notaris “ne varietur” wordt ondertekend en aan deze akte gehecht om er één ondeelbaar geheel mee te vormen en samen te worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Alle aan deze akte gehechte bijlagen vormen voor de registratie 1 ondeelbaar geheel;

Het beschikkend gedeelte van deze vergunning luidt als volgt:

“1. Voorschriften en bestemming.

1.1.A hoofdbestemming hoofdgebouw(en) : lot 1A en 1B : eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.



Agence Claeys
Stationsstraat 22
8420 De Haan
info@agenceclaeys.be

Toelichting : er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Gelet op het landelijk karakter van de omgeving wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1.1.B. nevenbestemming hoofdgebouw(en) : Lot 1a en lot 1B : enkel functies complementair aan het wonen, zoals vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is :

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie

2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie namelijk maximum 30% van de totale op de kavel gerealiseerde vloeroppervlakte.

Toelichting : slechts een beperkt gedeelte van de woontiteit kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent ligt immers op "wonen".

1.2. Bestemming bijgebouw(en) : Berging van goederen en gebruiksmiddelen die inherent verbonden zijn met de toegelaten bestemmingen binnen de zone

Toelichting : In de resterende tuinzone moet om de hoofdbestemming zo maximaal mogelijk in te vullen de mogelijkheid voorzien worden om een bijgebouw te plaatsen.

1.3. Bestemming niet bebouwd gedeelte : privatieve tuinen.

Toelichting : Tussen de voorbouwlijn en de rooilijn bevindt zich 5 meter. Dit laat toe om een voertuig voor de woning te parkeren op eigen oprit en het openbaar domein te ontlasten van het parkeren. De tuin achter de woningen is in te richten als privatieve tuin met mogelijkheid tot het bouwen van een bijgebouw.

2. Voorschriften gebouwen.

2.1. Voorschriften hoofdgebouwen.

2.1.A. Typologie : loten 1A en 1B : halfopen bebouwing

Toelichting : De kavelbreedte van de loten 1A en 1B is dermate dat geopteerd wordt voor het oprichten van een koppelwoning.

2.1.B. Inplanting :

Voorbouwlijn : loten 1A en 1B – de voorbouwlijn op 5meter van de rooilijn

Bouwdiepte : Loten 1A en 1B : de maximale bouwdiepte bedraagt 15 meter op het gelijkvloers. Op het verdiep is een bouwdiepte van maximaal 12 meter toegestaan.

Zijkavelgrens : Loten 1A en 1B : de afstand tot de vrije zijkavelgrens bedraagt minimaal 3 meter (zie plan)

Toelichting : De plaats van de voorbouwlijn is dermate dat er een mogelijkheid om een voertuig voor de woning te parkeren. Anderzijds wordt een geleidelijke overgang beoogd tussen de voorbouwlijn van de woning huisnummer 109 en de iets dieper gebouwde woning met huisnummer 113.

2.1.C. Bouwvolume. Loten 1A en 1B - bouwhoogte 2 bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 6,5 meter. Maximum hoogte nok 12 meter. Het gabariet van de eerste vergunde woning is bepalend voor het gabariet van de tweede vergunde woning.

Vloerpeil : Loten 1A en 1B : maximum 0,3 meter boven het gemiddeld peil van het openbaar domein gemeten in de rooilijn.

Toelichting : aan een bouwlaag wordt een maximum hoogte van 3 meter toegekend. Er wordt evenwel in een mogelijkheid voorzien om de kroonlijsthoogte op maximaal 6,5 meter uit te bouwen om rekening te houden met de te voorziene extra isolatiediktes in daken en vloeren.

2.1.D. Verschijningsvorm.

Gevelmaterialen : In principe vrij te kiezen maar dienen eigentijds te zijn en te harmoniëren met de omgeving en elkaar.

Dakvorm : Vrij te kiezen. De dakvorm van de eerste vergunde woning is bepalend voor de dakvorm van de tweede vergunde woning. Bij toepassing van een zadeldak dient de noklijn evenwijdig te lopen met de voorbouwlijn.

2.2. Voorschriften bijgebouw(en).

2.2.A. Inplanting :

In te planten op minimum 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Op minder dan 1 meter mag mits akkoord van de buur. De bijgebouwen dienen opgericht binnen de grenzen van het landelijk woongebied zoals aangeduid op het van toepassing zijnde gewestplan.

Toelichting : om de beschikbare ruimte binnen de woningen optimaal in te vullen voor het “wonen” wordt de mogelijkheid van een losstaand bijgebouw voorzien.

2.2.B. Bouwvolume : Maximale oppervlakte 40 m² – maximale kroonlijsthoogte 3 meter. Nokhoogte maximaal 3,5 meter.

Toelichting : De nokhoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,5 meter. Om het volume zo discreet mogelijk te houden.

2.2.C. Verschijningsvorm : In principe vrij maar in harmonie met de omgeving.

Toelichting : dit hoeft geen toelichting

2.3. Voorschriften Carport

2.3.A Inplanting

De carport dient op minimum 4 meter achter de voorgevel van de woning ingeplant en op minimum 0,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens.



Toelichting : Om de beschikbare ruimte binnen de woningen optimaal in te vullen voor het “wonen” wordt de mogelijkheid van een carport voorzien in de bouwvrije zijdelingse strook.

2.3.B. Bouwvolume : maximale oppervlakte van 30 m²-maximale kroonlijsthoogte of dakrandhoogte 2,5 meter.

Toelichting : de hoogte wordt beperkt tot 2,5 meter om het volume zo discreet mogelijk te houden.

2.3.C. Verschijningsvorm.

Op te trekken in niet duurzame materialen en langs 3 zijden open. Wordt binnen de totale toegestane oppervlakte van de carport aan de achterzijde een gesloten fietsenbergruimte voorzien dan mag de kant van de tuinzijde worden afgesloten.

2.4. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De verharding in de tuinzone gelegen achter de achtergevel dient beperkt tot 10 % van de perceelsoppervlakte.

In de voortuinstrook dient de verharde oppervlakte beperkt tot 60%. De rest van de voortuin dient aangelegd als tuin met maximale groenvoorziening.

Toelichting : De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

3. Niet- bebouwd gedeelte.

3.1. Reliefwijzigingen : Reliefwijzigingen worden niet toegestaan.

Toelichting : het gaat om een relatief vlak terrein waar reliëfwijzigingen absoluut niet wenselijk zijn.

3.2. Inrichtingselementen. Voortuinstrook : binnen de zone van de voortuin mag maximaal 60 % verhard worden, de rest dient een maximale groenvulling te krijgen

Toelichting : Zowel in de voortuinstrook als in de tuinzone dient het groene karakter optimaal nagestreefd te worden.

3.3. Afsluitingen

Binnen het landelijk woongebied zoals aangeduid op het van toepassing zijnde gewestplan : In de zone gelegen achter de achtergevel wordt de hoogte beperkt tot 2 meter en mag de afsluiting gematerialiseerd worden onder de vorm van haagvormige groenaanplanting eventueel versterkt met paaltjes en draad, houten panelen of baksteenmetselwerk. In de voortuinstrook wordt de hoogte zowel de zijkavelgrenzen als op de rooilijn beperkt tot 0,5 meter en bestaat in principe uit een haagvormige aanplanting of een muurtje van maximaal 0,5 meter hoogte.

Buiten het landelijk woongebied zoals aangeduid op het van toepassing zijnde gewestplan : open afsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter.

Toelichting : om de voldoende privacy te garanderen wordt de mogelijkheid geboden tot het plaatsen van afsluitingen.

Bijzondere bepalingen en voorwaarden opgelegd aan de toekomstige eigenaars van de bouwgrond van de verkaveling

A) Voorwaarden bij de verkoop van de loten:

1. De kadastrale gegevens zullen enkel worden aangehaald ten titel van inlichting.

2. De hiervoor beschreven onroerende goederen zijn vrij van pacht en gebruik.

3. De loten zullen verkocht worden zonder waarborg aangaande maat of oppervlakte, al is het verschil één/twintigste of meer.

4. De kopers zullen de goederen moeten aanvaarden in hun staat en ligging op datum van de verkoop, met alle zichtbare en verborgen gebreken; met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn ze niet bekend; met alle gemeenschappen en mandeligheden; zonder verhaal voor de koper wegens de gesteldheid van de bodem, stoornissen, en hinder.

B) Bijzondere voorwaarden aangaande de verkaveling:

Voor zover niet strijdig of dubbel gebruik makend met hetgeen voorafgaat, legt de comparante nog volgende voorwaarden op aan de toekomstige eigenaars van bouwgronden begrepen in deze verkaveling :

1. Alle wetten, reglementen en voorschriften der bevoegde overheden, evenals degene van het Bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, met betrekking tot deze bouwgronden, naleven en in het bijzonder de stedenbouwkundige voorschriften ervan eerbiedigen, ter volledige ontlasting van de comparante en zonder verhaal tegen hem. Deze stedenbouwkundige voorschriften moeten als erfdiensbaarheden aanzien worden, die al de loten van de verkaveling bezwaren.

2. Zich onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden taksreglementen en dergelijke, die zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden.

3. De percelen bouwgrond in deze verkaveling uitsluitend te bestemmen als bouwgrond en de opgerichte gebouwen moeten ten allen tijde het karakter van bewoning behouden. De bouwgronden en de opgerichte gebouwen zullen onder geen enkel voorwendsel mogen aangewend worden tot het aanleggen van uitgangen of publieke wegen, stapelplaatsen voor materialen, autokerkhof, camping, sportterrein en