2017-089

Archeologienota Vichte Hoekstraat

Verslag van Resultaten

Bert ACKE, Maarten BRACKE en Kris VAN QUAETHEM

20-6-2017

Titel: Archeologienota Vichte Hoekstraat

Erkend archeoloog: Maarten Bracke, OE/ERK/Archeoloog/2015/00036

Auteurs: Bert Acke, Maarten Bracke en Kris Van Quaethem

Projectcode bureauonderzoek: 2017E245

Intern projectnummer: 2017.089

Locatiegegevens: Vichte Hoekstraat

Lambertcoördinaten onderzoeksgebied: X: 82299 en Y: 169837; X: 82448 en Y: 170029

Kadastergegevens: Anzegem, afdeling 6 (Vichte), sectie B, percelen 120m, 123e, 123c, 111e2, 111n2 (zie figuur 4)

Topografische kaart: zie figuur 2 en 3

Betrokken actoren: Bert Acke (assistent-archeoloog), Maarten Bracke (erkend archeoloog), Kris Van Quaethem (assistent-archeoloog), Nico Wallays (contactpersoon initiatiefnemer)

Wetenschappelijke advisering: /

Plaats en datum: Zelzate, 20/06/2017

© Acke & Bracke bvba, Leegstraat 170, 9060 Zelzate. De auteurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de auteurs.

1. INLEIDING 4

1.1. WETTELIJK KADER 4
1.2. ONDERZOEKSOPDRACHT 4
1.2.1. VRAAGSTELLING 4
1.2.2. RANDVOORWAARDEN 4
1.3. WERKWIJZE EN STRATEGIE 5
1.3.1. MOTIVERING ONDERZOEKSSTRATEGIE 5
1.3.2. ORGANISATIE VAN HET VOORONDERZOEK 6
1.3.3. ADVIES SPECIALISTEN 6
1.3.4. WETENSCHAPPELIJKE ADVISERING 6
1.3.5. SELECTIE BRONNEN 6

2. BUREAUONDERZOEK 7

2.1. HUIDIGE TOESTAND 7
2.2. GEPLANDE WERKEN 8
2.3. LANDSCHAPPELIJKE LIGGING 9
2.3.1. TOPOGRAFISCHE SITUERING 9
2.3.2. LANDSCHAPPELIJKE SITUERING 11
2.3.3. BODEMKUNDIGE SITUERING 14
2.3.4. GEOLOGISCHE SITUERING 15
2.4. HISTORISCHE SITUERING 17
2.5. ARCHEOLOGISCHE SITUERING 24

3. SYNTHESE 26

3.1. ARCHEOLOGISCH VERWACHTINGSPATROON 26
3.2. AFWEGING VERDER VOORONDERZOEK 27
3.3. BEANTWOORDING ONDERZOEKSVRAGEN 27

4. SAMENVATTING 29

5. BIBLIOGRAFIE 31

6. BIJLAGES 32

1. Inleiding

1.1. Wettelijk kader

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een verkavelingsvergunning te Vichte Hoekstraat, waarbij de totale oppervlakte van de betrokken percelen 3000m² of meer bedraagt, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog.

1.2. Onderzoeksopdracht

1.2.1. Vraagstelling

- Zijn er archeologische of historische gegevens gekend over de site?
- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?
- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen hebben op de gaafheid van eventuele archeologische sporen?
- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?
- Is er een archeologische site aanwezig? Zo ja, wat zijn de karakteristieken en de bewaringstoestand ervan? Wat is de relatie met het landschap? Welke waarde heeft de site?
- Wat is de te volgen strategie tijdens een eventueel verder onderzoek en welke bijkomende onderzoeksvragen moeten daarbij beantwoord worden?

1.2.2. Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

1.3. Werkwijze en strategie

1.3.1. Motivering onderzoeksstrategie

In het bureauonderzoek wordt een zo duidelijk mogelijk beeld gevormd van de huidige archeologische, historische en landschappelijke informatie van het projectgebied en diens omgeving. Deze gegevens worden vergeleken met de geplande werken en de hiermee gepaard gaande verstoringen en vergravingen in de bodem. Het uiteindelijke doel is het bepalen of verder archeologisch onderzoek al dan niet aangewezen is.

Informatie over de afbakening van het plangebied en de geplande werkzaamheden werd aangeleverd via de initiatiefnemer door middel van ontwerpplannen en via mondelinge of schriftelijke communicatie. Om een zicht te krijgen op de huidige archeologische kennis van het plangebied en van de directe omgeving werd de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geraadpleegd.[1] Deze online databank is uitsluitend toegankelijk voor geregistreerde gebruikers, hoofdzakelijk archeologen. Aanvullend werden verschillende historische kaarten geraadpleegd via Geopunt[2], de centrale toegangspoort tot geografische overheidsinformatie, en via Cartesius[3], een databank die kaarten bundelt van het Nationaal Geografisch Instituut (NGI), de Koninklijke Bibliotheek, het Rijksarchief, lokale archieven en het Koninklijk Museum voor Midden-Afrika. Aansluitend hierbij werden ook verschillende luchtfoto's bekeken die genomen zijn sinds de jaren '70 van vorige eeuw. Op het kaartmateriaal en de luchtfoto's werd het plangebied geprojecteerd, om zodoende een duidelijk beeld te krijgen van het landgebruik gedurende de laatste eeuwen. Geopunt leverde ook verschillende kaarten op die betrekking hebben tot de landschappelijke en bodemkundige ligging van het gebied. Een kadasterplan dat beschikbaar is via de GRB-kaart op Geopunt werd vergeleken met hetgene dat beschikbaar is via de CadGIS Viewer van de Federale Overheid.[4] Een topografische kaart werd verkregen via het NGI.[5]

Op basis van dit onderzoek en het raadplegen van bovenvermelde bronnen kan een antwoord gegeven worden op de vooropgestelde onderzoeksvragen.

[1] https://cai.onroerenderfgoed.be/

[2] http://www.geopunt.be/kaart

[3] http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/

[4] http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/

[5] http://www.ngi.be/topomapviewer/

1.3.2. Organisatie van het vooronderzoek

In eerste instantie wordt gestart met het bureauonderzoek waarbij de diverse beschikbare bronnen geraadpleegd worden. Daarnaast wordt in detail bekeken wat de huidige toestand is van het plangebied en worden de geplande werkzaamheden onder de loep genomen. Op basis van deze gegevens samen wordt afgetoetst of ten eerste verder vooronderzoek noodzakelijk is en ten tweede welke onderzoekstappen er eventueel genomen moeten worden.

1.3.3. Advies specialisten

Niet van toepassing.

1.3.4. Wetenschappelijke advisering

Niet van toepassing.

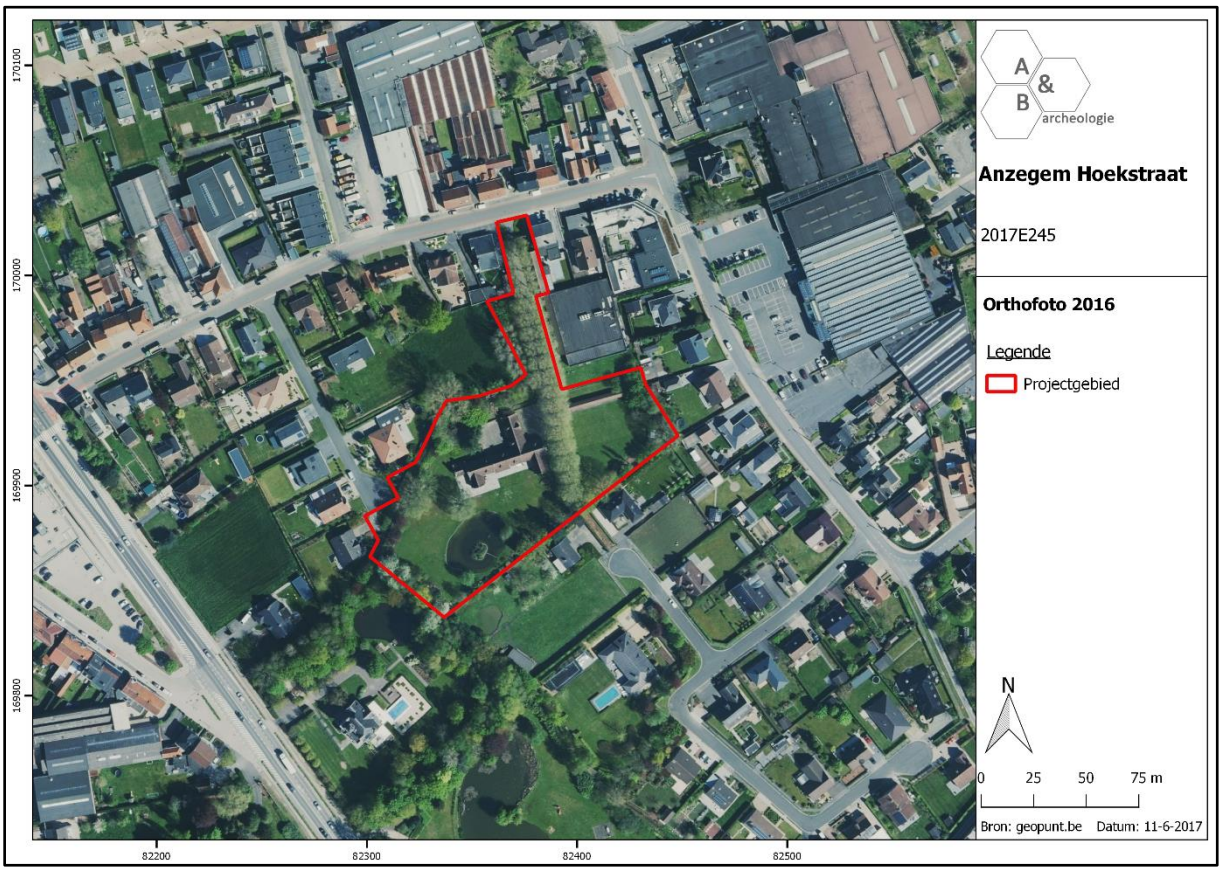
1.3.5. Selectie bronnen

De gebruikte bronnen zijn beschreven onder 1.3.1. De bronnen daaronder vermeld waren afdoende om een gedegen advies te geven voor een verder archeologisch traject. Bijkomend archiefonderzoek werd, gezien de ligging van de site in een landelijke context, niet opportuun geacht.

2. Bureauonderzoek

2.1. Huidige toestand

Het terrein bevindt zich ten zuiden van de Hoekstraat in Vichte (deelgemeente van Anzegem, provincie West-Vlaanderen) en is op heden deels bebouwd. Het totale plangebied is 10 693m² groot. Vertrekkend van aan de Hoekstraat loopt in zuidelijke richting een toegangsweg, afgeboord door bomen, naar de huidige woning. Deze huidige woning is een grote villa, omgeven door een groendomein met graspartijen, bomen en een vijver. In het oosten is nog een langgerekt, smal gebouw aanwezig. Bij het plangebied horen in het westen 2 kleine zones die worden overgedragen van andere eigendommen en momenteel in gebruik zijn als tuin en als verharding.



Figuur 1: Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2016 (bron: geopunt.be).

2.2. Geplande werken

Aan weerszijden van de bestaande villa worden telkens 2 bouwloten ingepland, omschreven als lot 1 en lot 2 in het oosten van het plangebied, en lot 3 en lot 4 in het westen. Het ontwerpplan is te vinden in bijlage achteraan het verslag van resultaten. De loten hebben een respectievelijke oppervlakte van 927m², 986m², 1297m² en 1282m². Ten westen van loten 1 en 2 wordt een wegenis aangelegd met een oppervlakte van 386m². Deze wegenis sluit aan op de bestaande toegangsweg naar de huidige woning. Loten 3 en 4 bevinden zich gedeeltelijk boven de huidige vijver, die voorafgaand de werken zal gedempt worden.

De totale oppervlakte van de verkaveling is aanzienlijk kleiner dan het totale plangebied en bedraagt 4878m², opgesplitst in 2299m² voor het oostelijke deel (loten 1 en 2 en wegenis) en 2579m² voor het westelijke deel. Aan de bestaande villa en de toegangsweg vinden geen werken plaats.

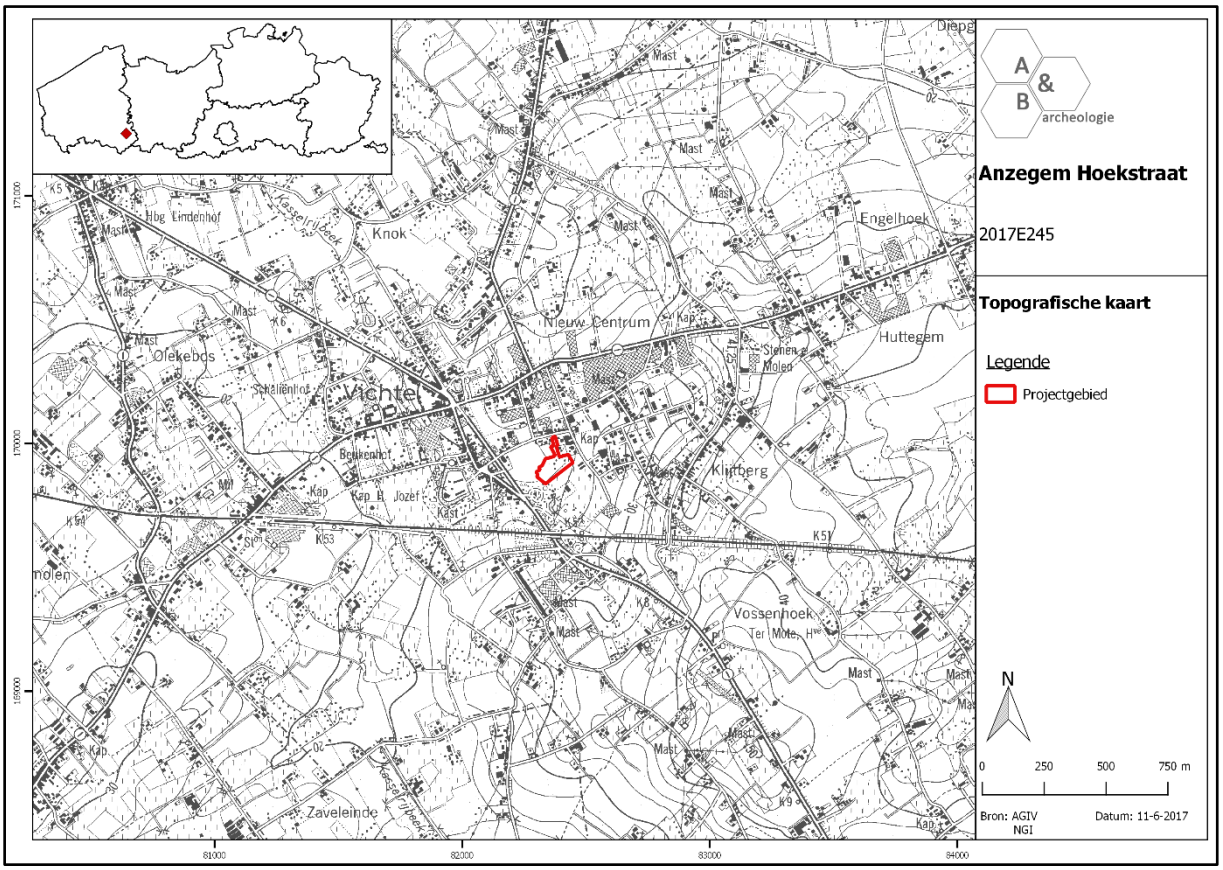
Er kan vanuit gegaan worden dat het archeologisch bodemarchief van beide deelzones bedreigd wordt door de werken: het rooien van bomen, het slopen van het bestaande langgerekt gebouw, het aanleggen van wegenis, de voorafgaande grondwerken voor het bouwrijp maken van de grond, het optrekken van de woningen, het aanleggen van nutsvoorzieningen en -leidingen, het werfverkeer en het inrichten van de tuinzones is nefast voor eventueel aanwezige archeologische sporen en sites. Uitzondering hierop vormt de zone van de bestaande vijver, hier kan verondersteld worden dat eventueel aanwezige archeologische sporen reeds vernield zijn.

2.3. Landschappelijke ligging

2.3.1. Topografische situering

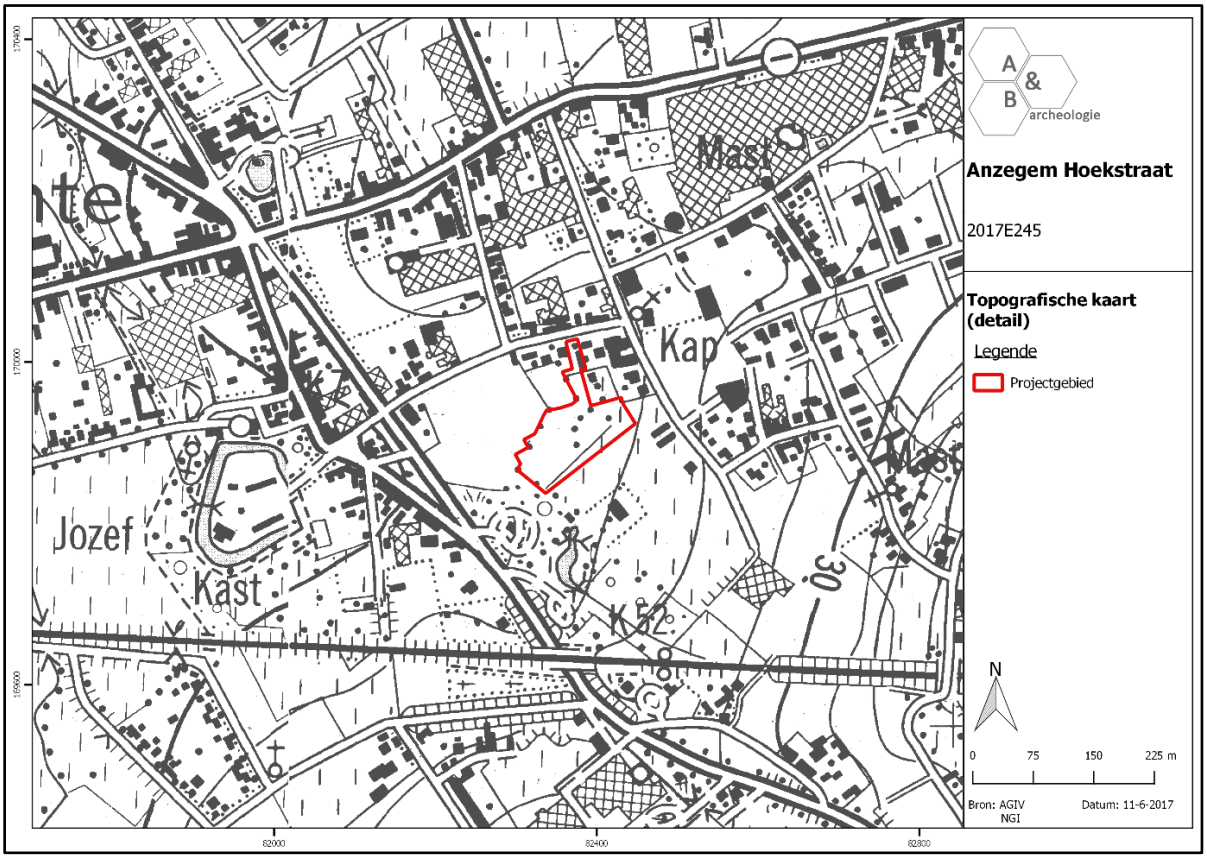
Het projectgebied bevindt zich in Vichte, een deelgemeente van Anzegem, in het zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen. Vichte maakt sinds 1 januari 1977, samen met Anzegem, Gijzelbrechtegem, Ingooigem, Kaster en Tiegem deel uit van de fusiegemeente Anzegem. Vichte is gelegen in zandlemig Vlaanderen en kent een sterk golvend landschap (van 15 tot 41 meter TAW). Het grondgebied van de gemeente wordt in het noorden begrensd door Waregem, in het westen door Deerlijk. Otegem vormt de zuidelijke grensgemeente en Ingooigem grenst in het westen. De Kasselrijbeek is de enige waterloop. De gemeente wordt van west naar oost doorsneden door de spoorlijn Kortrijk-Brussel.[6] Het plangebied bevindt zich ca. 300m ten oosten van de oude kerk van Vichte. De site is gelegen ten zuiden van de Hoekstraat, in een villawijk. Ten zuiden loopt de Peter Benoitstraat, onderdeel van de N36 (Roeselare-Harelbeke-Ronse).

Op de bodemgebruikskaart van 2001 staat het gebied aangeduid als 'Akkerbouw', 'Andere bebouwing', 'Weiland' en 'Loofbos'. Op heden is de site alvast niet meer in gebruik voor akkerbouw.

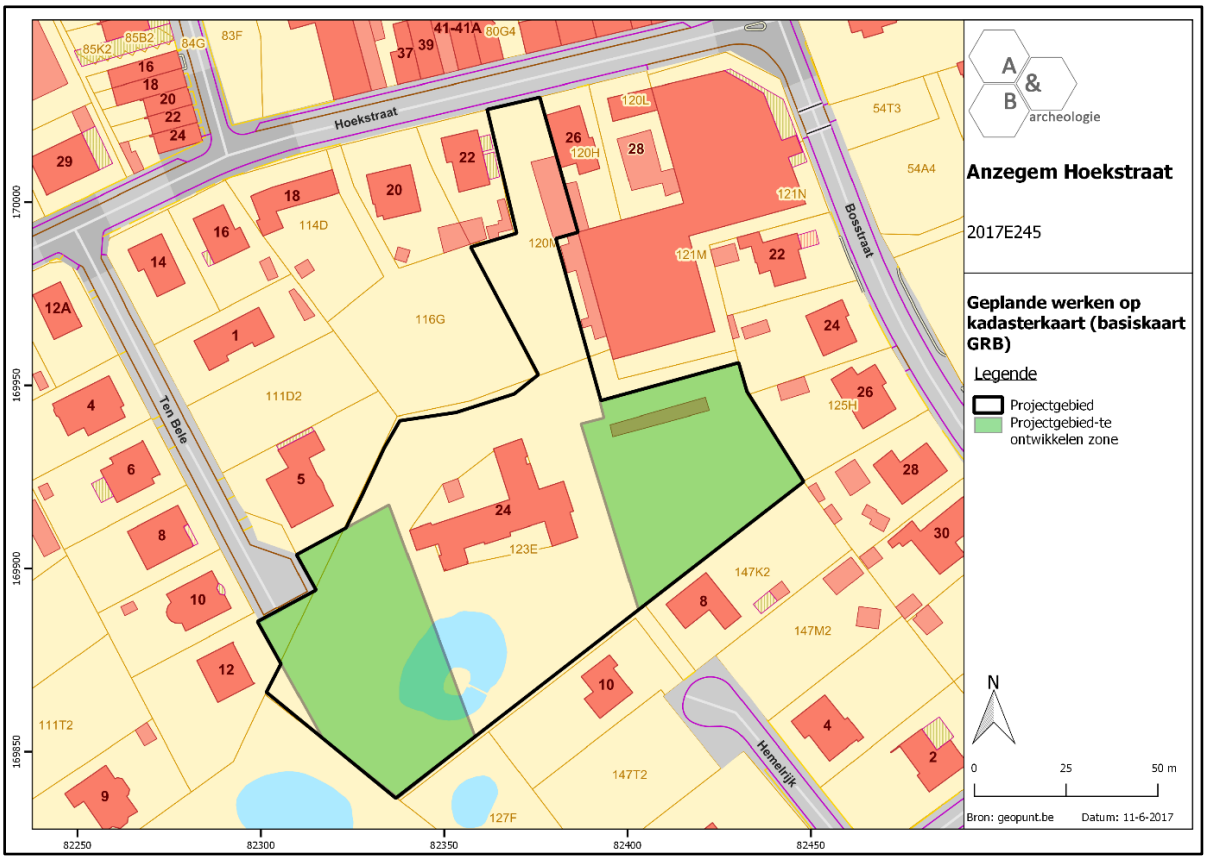


Figuur 2 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).

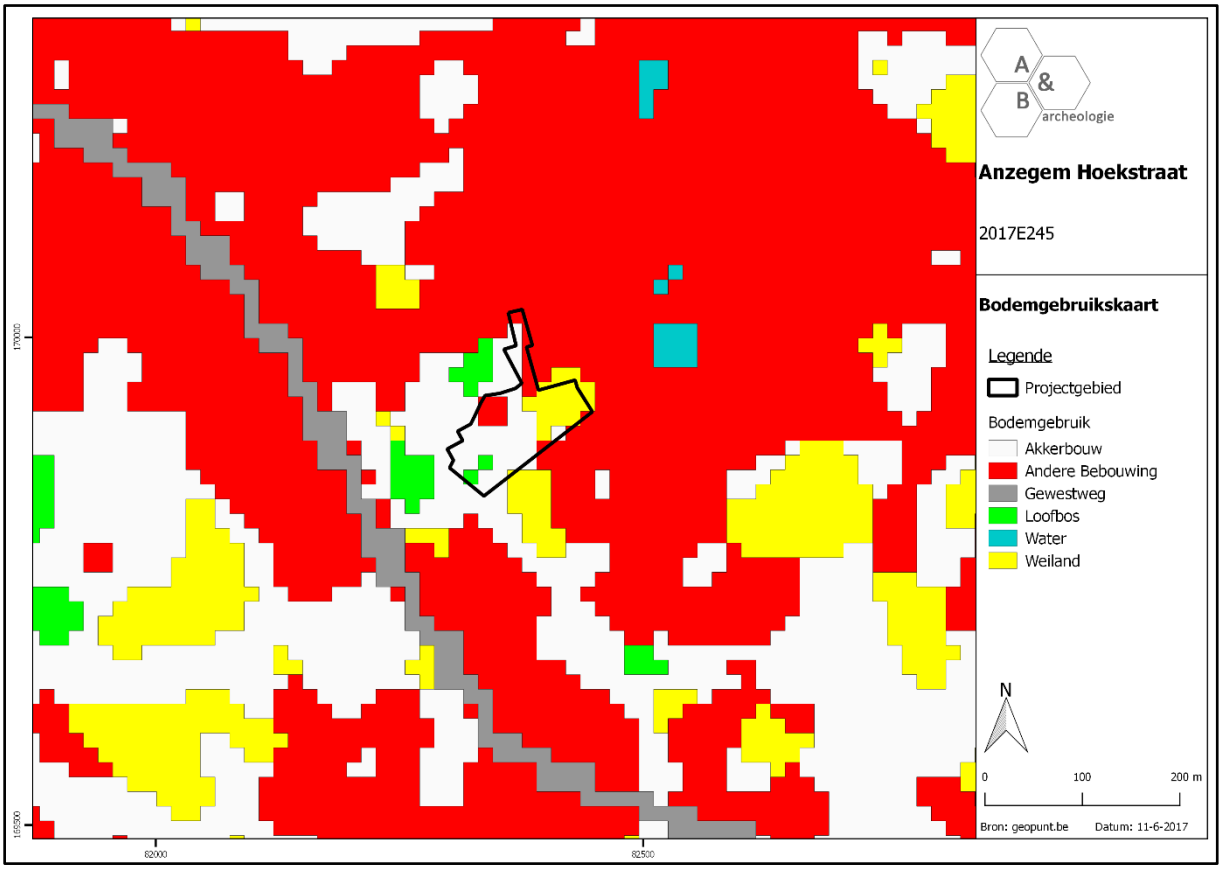
[6] AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017: *Vichte* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/122087 (geraadpleegd op 20 juni 2017).



Figuur 3 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI).



Figuur 4 Zicht op het kadasterplan (bron: geopunt.be).

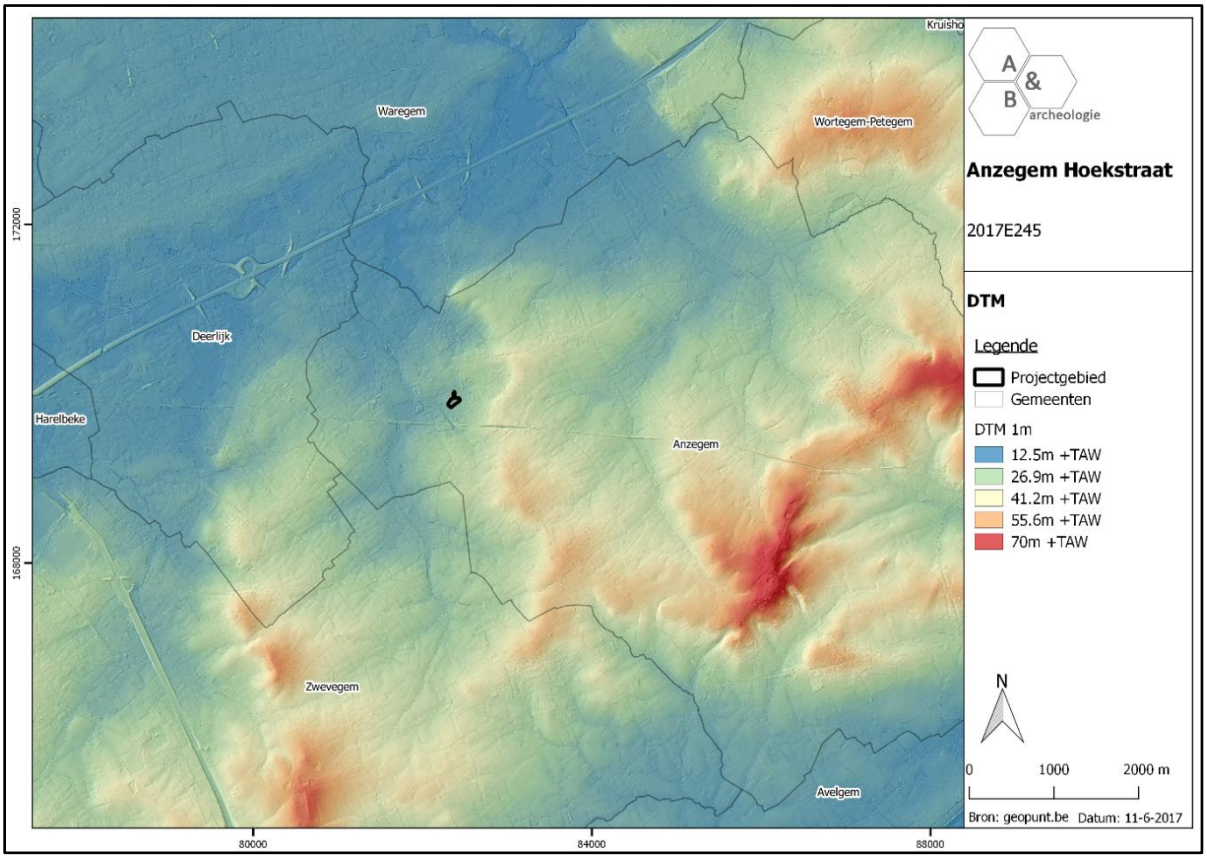


Figuur 5 Zicht op de bodemgebruikskaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be).

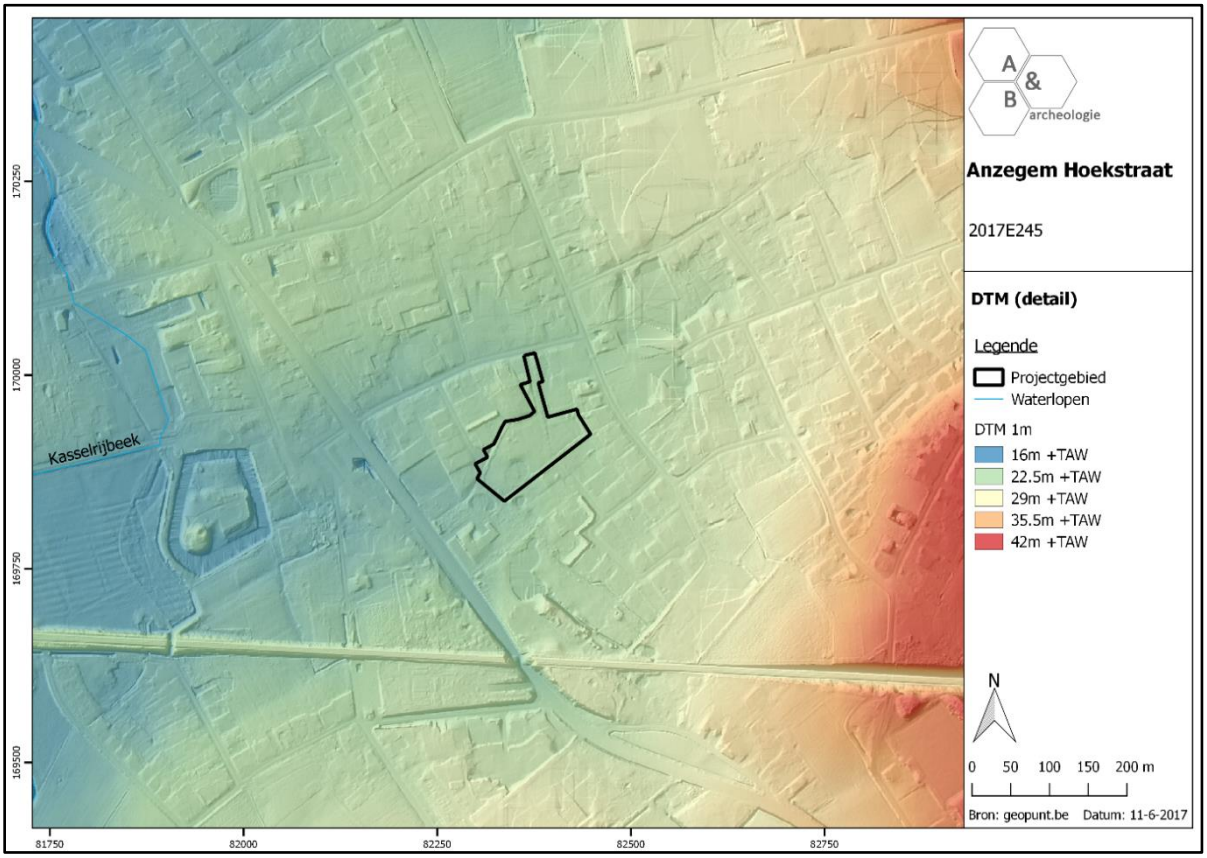
2.3.2. Landschappelijke situering

De oude kern van Vichte ligt ter hoogte van lagergelegen gronden langsheen de Kasselrijbeek. Lagergelegen gronden zijn eveneens ten noorden van de gemeente te vinden, terwijl er ten westen, zuiden en oosten hogere gronden voorkomen. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van de Kasselrijbeek, op iets hogere gronden. Het terrein kent een hellend verloop van west (+21,0m TAW) naar oost (+23,0m TAW). Het noordzuid profiel toont eveneens een lichte helling, naar het zuiden op

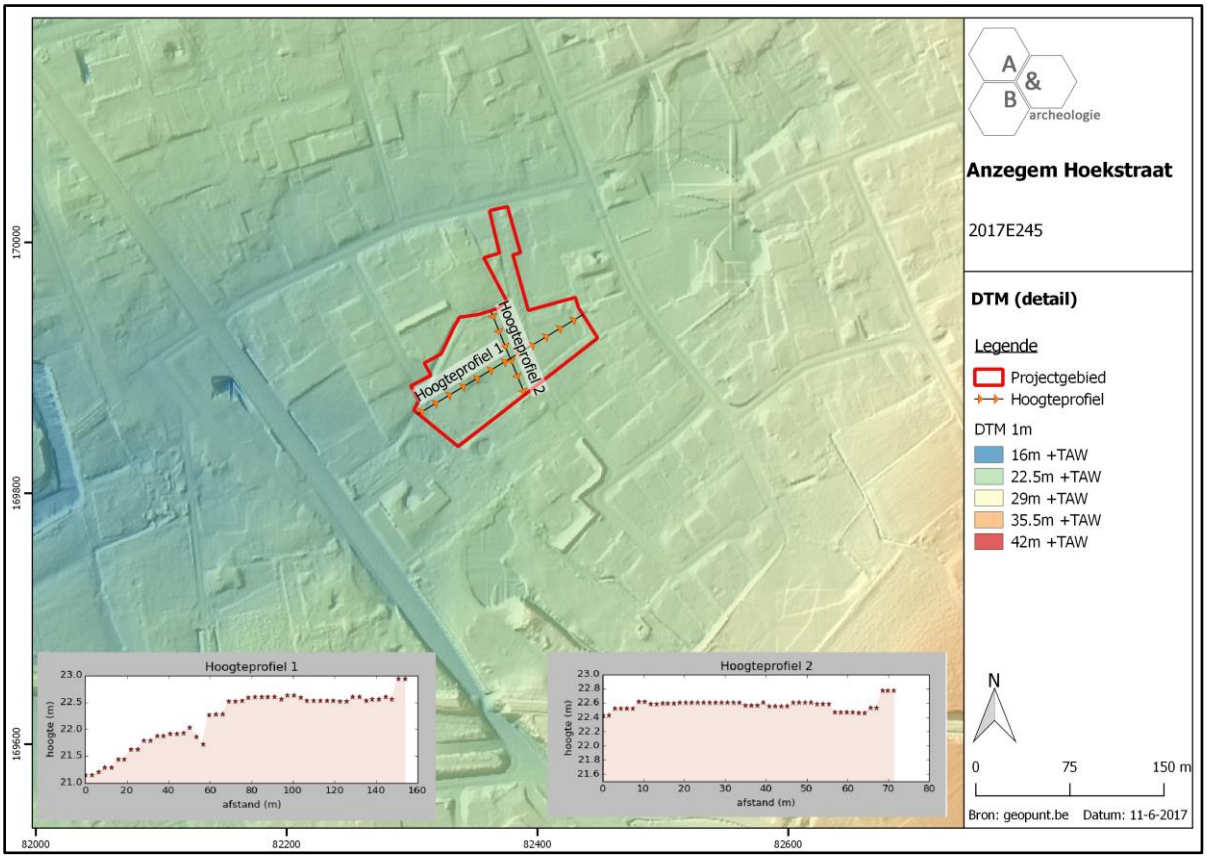
Op de potentiële bodemerosiekaart wordt het plangebied wit ingekleurd, wat aangeeft dat er geen info beschikbaar is. Een aangrenzend perceel is lichtgroen ingekleurd, was wijst op een lage erosiegraad. De potentiële bodemerosiekaart houdt onder andere rekening met de hellingsgraad en lokale topografie van het gebied.



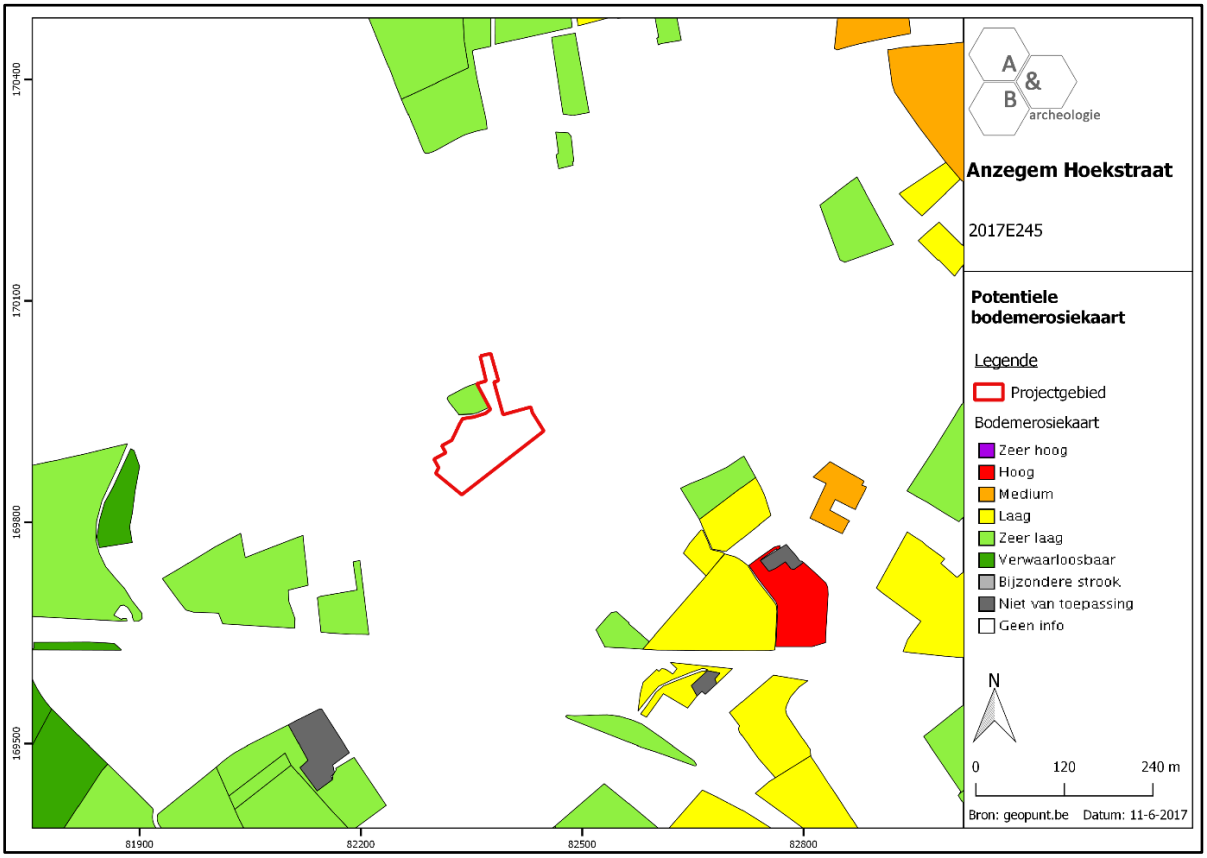
Figuur 6 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel (bron: geopunt.be).



Figuur 7 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, meer in detail (bron: geopunt.be).



Figuur 8 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, meer in detail en met aanduiding van 2 hoogteprofielen (bron: geopunt.be).

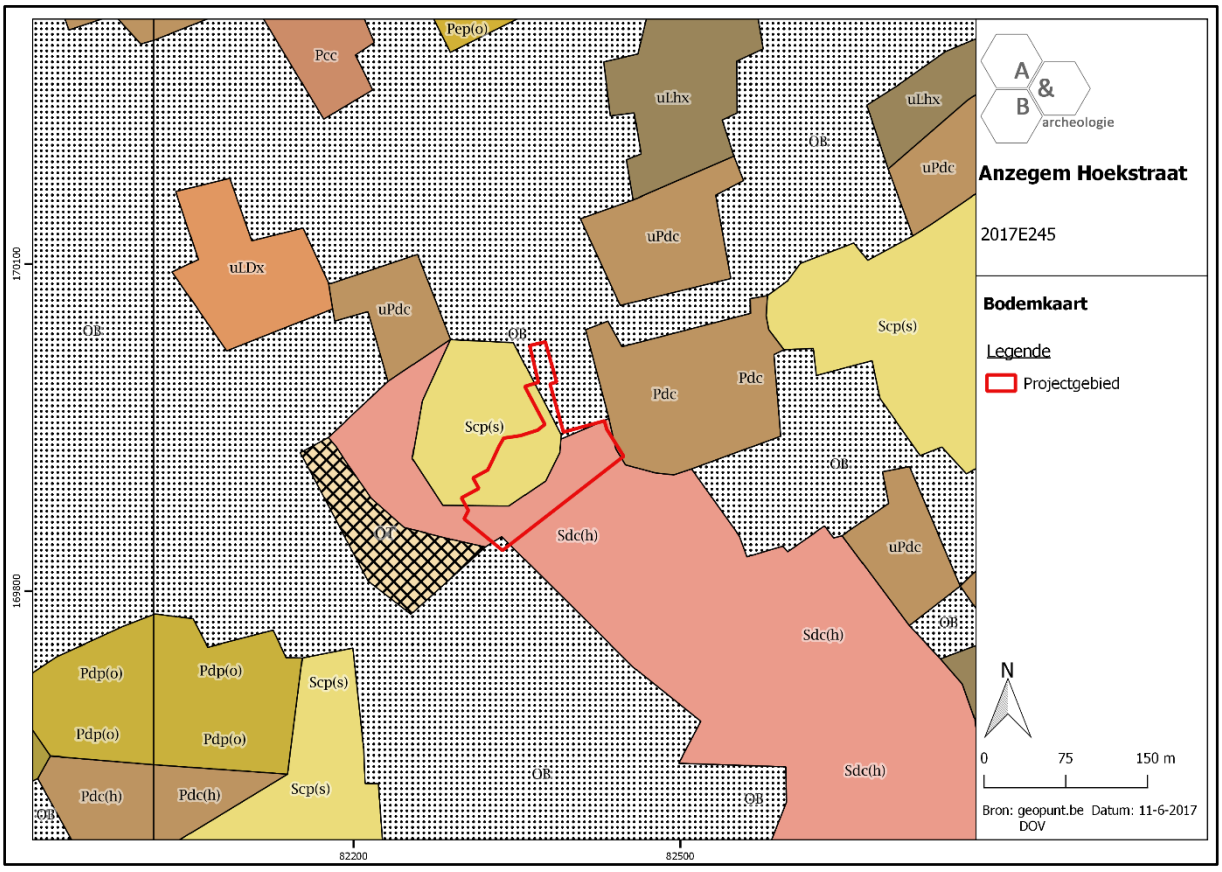


Figuur 9 Zicht op de Potentiële bodemerosiekaart (bron: geopunt.be).

2.3.3. Bodemkundige situering

Er worden 3 bodemtypes weergegeven op de bodemkaart:

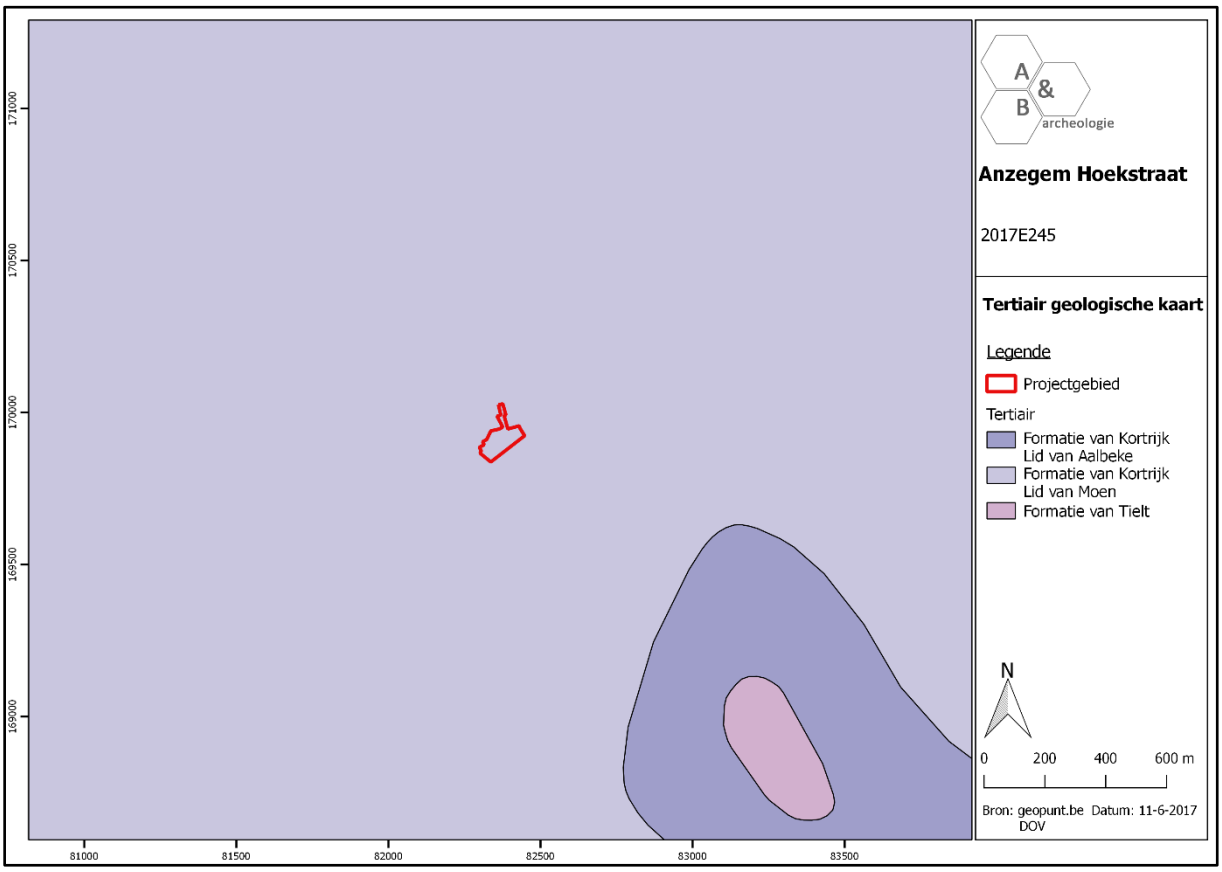
- OB-gronden in het noorden: dit zijn bebouwde zones, waar het bodemprofiel door ingrijpen van de mens is gewijzigd of vernietigd.
- Scp(s)-gronden in het noordwesten: matig droge lemig zandbodem zonder profiel. Roestverschijnselen beginnen tussen 60 en 90 cm. De waterhuishouding is goed in de winter; in droge zomers kan droogtegevoeligheid zich manifesteren.
- Sdc(h)- gronden in het zuiden: matig natte lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont. Deze matig natte bodems hebben een grijsbruine bouwvoor, onder akkerland ongeveer 25 cm dik. De Ap rust meestal op een bruinachtige overgangshorizont. De verbrokkelde textuur B begint meestal op 60-80 cm, hij is sterk aangetast. Roestverschijnselen beginnen tussen 40 en 60 cm. De bodems zijn voldoende vochtig in de zomer, iets te nat in de winter



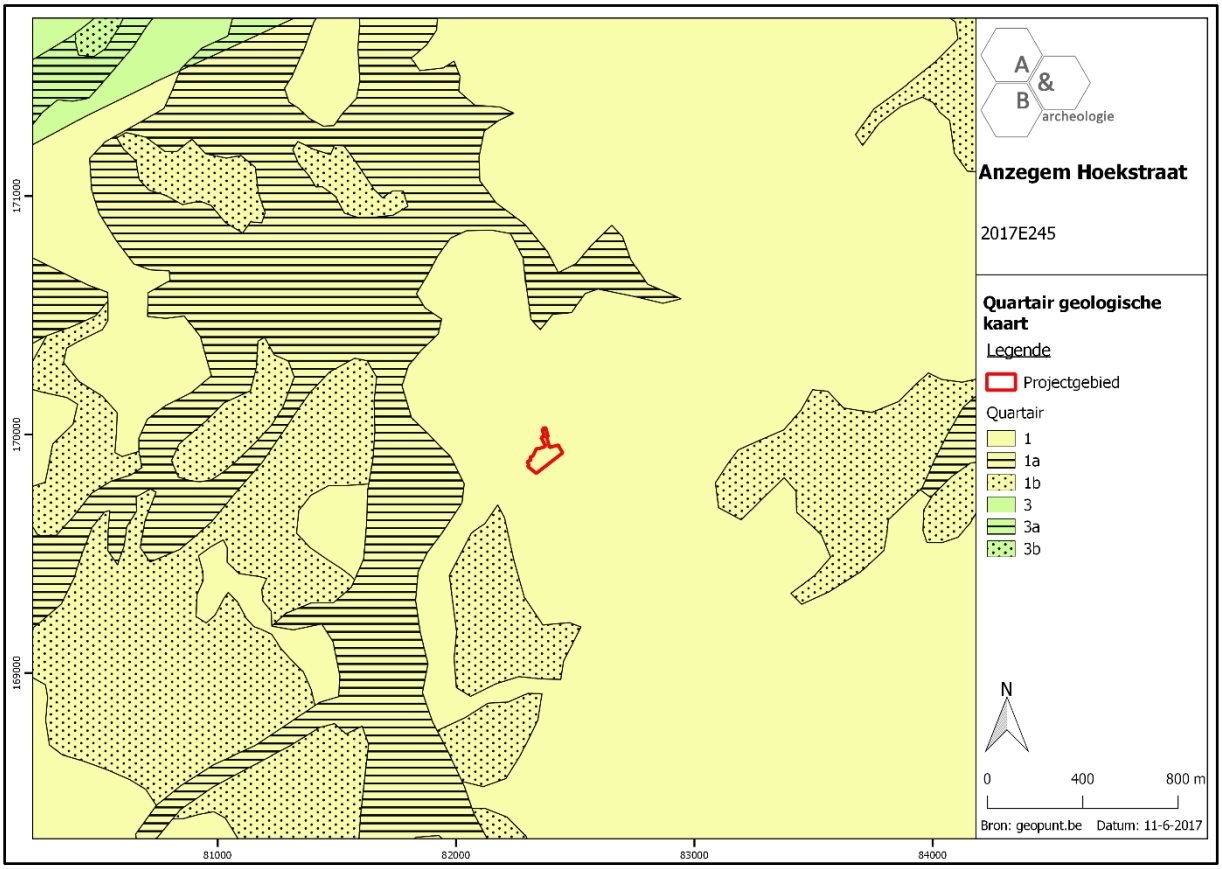
Figuur 10 Zicht op de bodemkaart (bron: DOV).

2.3.4. Geologische situering

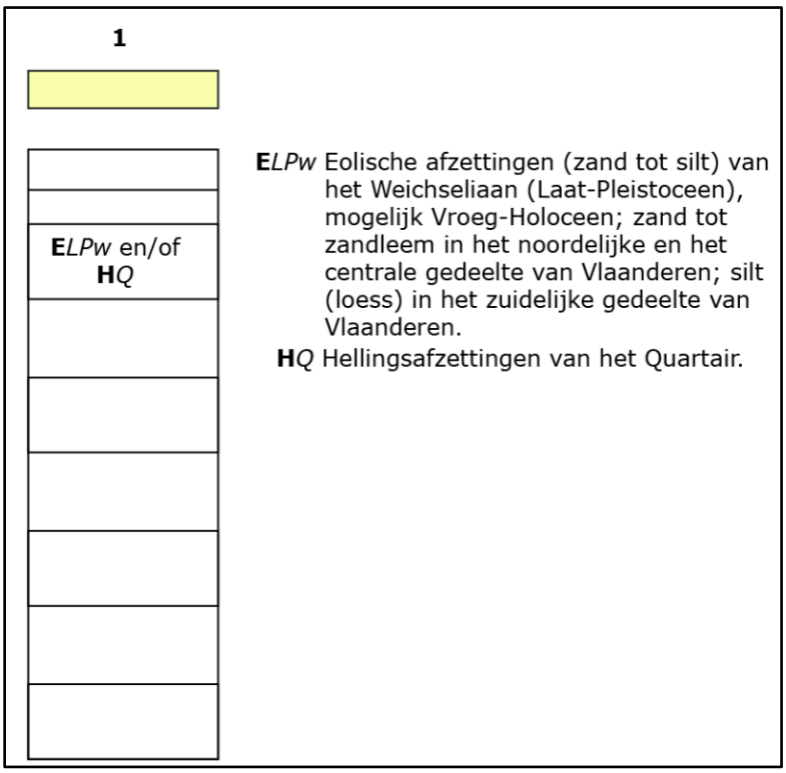
De tertiaire opbouw ter hoogte van het plangebied bestaat uit de Formatie van Kortrijk, meer bepaald het Lid van Moen. Het betreft grijze klei tot silt, kleihoudend en met kleilagen. Er komen Nummulites planulatus voor. De Quartair geologische kaart geeft aan dat het plangebied bestaat uit het type 1, omschreven als volgt: geen Holocene en/of Tardiglaciale afzettingen bovenop de Pleistocene sequentie. Het betreft eolische afzettingen van zand tot silt van het Weichseliaan (laat-Pleistoceen), mogelijk Vroeg-Holoceen (code **E***LPw*), mogelijk kunnen ook hellingsafzettingen van het Quartair (**H***Q*) aanwezig zijn. De geomorfologische kaart voor deze streek is niet voorhanden en kan dus niet worden afgebeeld.



Figuur 11 Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).



Figuur 12 Uitsnede uit de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).



Figuur 13 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be).

2.4. Historische situering[7]

De oudste vemelding als "*Vebta*" dateert van 1119. In dat jaar erkent Lambertus, bisschop van Noyon en Doornik, de kerk die ridder Goswin op de nieuw ontgonnen grond "*Vebta*" gebouwd heeft als parochiekerk. Het patronaat van de kerk behoort toe aan de heren van Vichte, die het bij uitzondering behouden tot aan de Franse Revolutie. Een eerste kapel, een stichting van de monniken van de abdij van Sint-Diederiks-bij-Reims en gelegen aan de overzijde van de Kasselrijbeek, wordt vóór 1119 vernietigd.

Er waren vijf tiendheffers in Vichte, waarvan de heren van Vichte de grootste zijn. De dorpsheerlijkheid Vichte strekt zich zowel uit over de kasselrij Oudenaarde als over de kasselrij Kortrijk. De Kasselrijbeek vormt de grens tussen beide rechtsgebieden. In 1786 beslaat Vichte-Oudenaarde 196 bunders en Vichte-Kortrijk 127 bunders, respectievelijk 281 en 180ha. De heerlijkheid en haar achterlenen beslaan bijna de ganse oppervlakte van de parochie Vichte.

Tot 1594 behoort Vichte toe aan de familie vander Vichte. Door hoog oplopende schulden is Filips vander Vichte genoodzaakt de heerlijkheid dat jaar te verkopen aan de Antwerpse koopman Maarten de la Faille. Na een naastenproces voor de Grote Raad van Mechelen komt de heerlijkheid in 1611 in het bezit van de familie vanden Bossche, die opnieuw de naam van der Vichte aanneemt. In 1682 wordt de dorpsheerlijkheid gekocht door de familie Fourneau, graven van Cruquembourg, die het kasteel en het neerhof in 1817 verkopen aan Jacob Jos. Meyers de Zwijndrecht, eigenaar van Zandhoven. Het kasteel van de heren van Vichte (vlakbij de oude kerk en zo'n 300m ten westen van het plangebied) wordt vermoedelijk gebouwd door Goswin van der Vichte, het klimt op tot in de 12de eeuw. Het huidige kasteel is van recentere datum, het verkreeg zijn huidig uitzicht na verschillende bouwcampagnes o.m. in 1597 en 1639. Het kasteeldomein is omgeven door een gedeeltelijk gedempte gracht en is toegankelijk via een poortgebouw dat mogelijk uit de 15de eeuw dateert. De kasteelhoeve sluit aan bij de poort. De heer van Vichte oefende zijn gezag uit via de baljuw die hem vertegenwoordigde. Hij riep de schepenbank samen, bestuurde met haar de heerlijkheid, oefende rechtspraak uit en waakte over de rechten van de heer. De heer kon de baljuw afzetten en een andere aanstellen wanneer dit nodig was. In Vichte doet zich op het einde van de 17de eeuw een merkwaardige situatie voor. Na de verkoop van het heerlijke kasteel in 1682 wordt het niet meer bewoond door de heer. Een begoede inwoner en zoon van griffier Frans de Cocq geeft zichzelf de titel van hoogbaljuw en trekt alle macht naar zich toe. Hij bouwt de hoeve zogenaamd "*Het Schaliënhof*" (Deerlijkstraat 21) als statussymbool, het administratieve middelpunt van de gemeente verschuift hierdoor van het kasteel naar de hoeve.

Van het eerste kerkgebouw, opgericht door ridder Goswin en opgetrokken in Doornikse steen, zijn het schip en de westgevel bewaard gebleven in de zogenaamd "oude kerk van Vichte", de Sint-Stephanus en Sint-Theodoruskerk. Vóór 1363 wordt de kerk vergroot met twee transeptarmen, waardoor er een kruiskerk ontstaat. Het koor dateert uit de 15de eeuw. Circa 1550 worden twee zijbeuken opgetrokken en in 1779 wordt het classicistisch portaal toegevoegd. De schade opgelopen tijdens de Eerste Wereldoorlog, wordt in 1924-1925 hersteld door architect Richard Acke. Omdat de

[7] AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017: *Vichte* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/122087 (geraadpleegd op 20 juni 2017).

kerk te klein geworden is, wordt er in 1962 een nieuw bedehuis opgericht naar ontwerp van architect Chris Vastesaeger. De oude kerk wordt in 1971-1972 gerestaureerd volgens de plannen van architect P.A. Pauwels en krijgt een culturele bestemming.

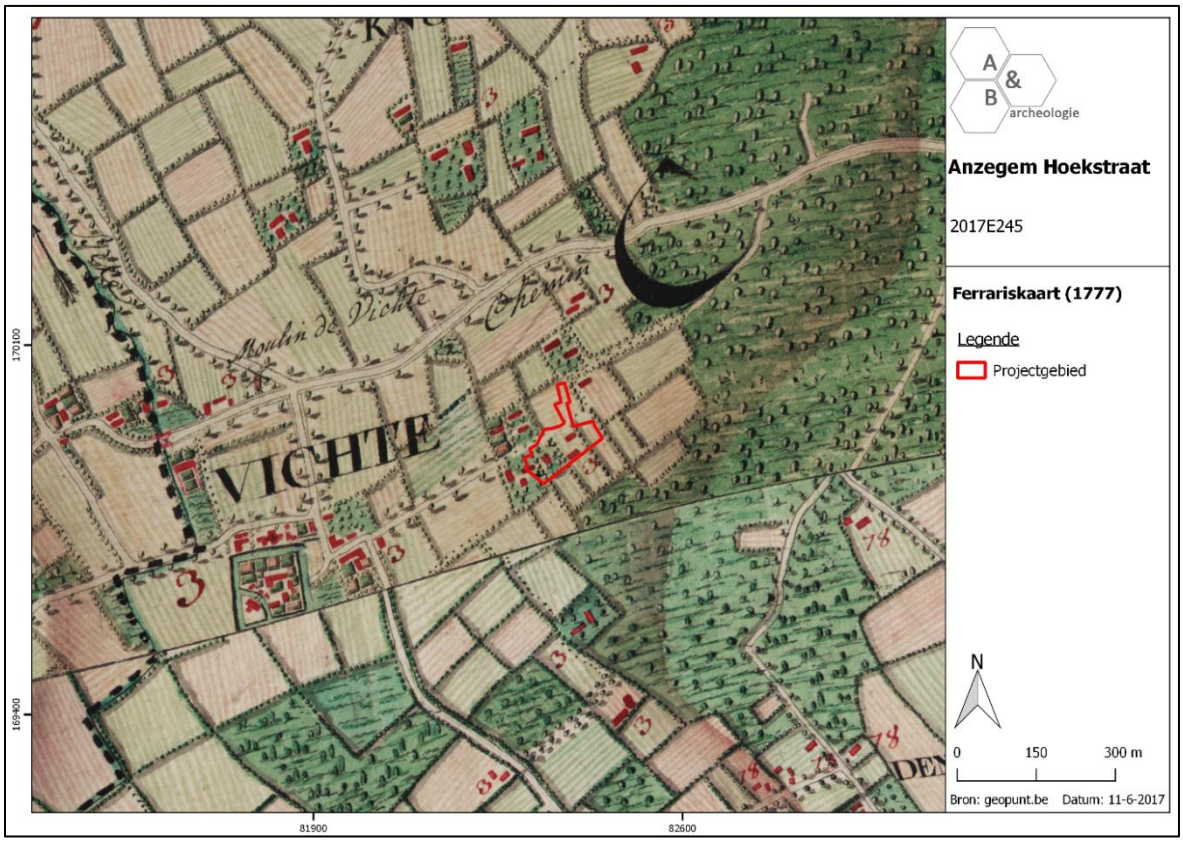
De onlusten in de tweede helft van de 16de eeuw beroeren ook Vichte. In 1581 wordt de parochie bijna dagelijks geplunderd door de garnizoenen van Avelgem en Outrijve. De kasteelhoeve wordt verlaten en twee derden van de landbouwgrond blijft onbewerkt liggen. De Negenjarige Oorlog (1688-1697) heeft veel schade aangericht in het dorp. Op 22 oktober 1918 wordt Vichte bevrijd door de *9th Scottisch Division*, dit betekende niet het einde van de oorlog voor de Vichtenaars, want de daaropvolgende dag wordt het centrum door verscheidene granaten getroffen, waarbij onder meer de kerk ernstige schade oploopt.

De eerste trein te Vichte, een reizigerstrein op de lijn Kortrijk-Denderleeuw, stopte in de gemeente op 12 april 1868. De lijn wordt in 1870 overgenomen door de staat en was tevens belangrijk voor het goederentransport. Het station wordt in 1964 afgeschaft, Vichte blijft wel een stopplaats voor treinen op de lijn Oudenaarde-Kortrijk. De stoomtram Vichte-Kortrijk rijdt van 1912 tot 1942. In 1914 komt er ook een verbinding Vichte-Berchem.

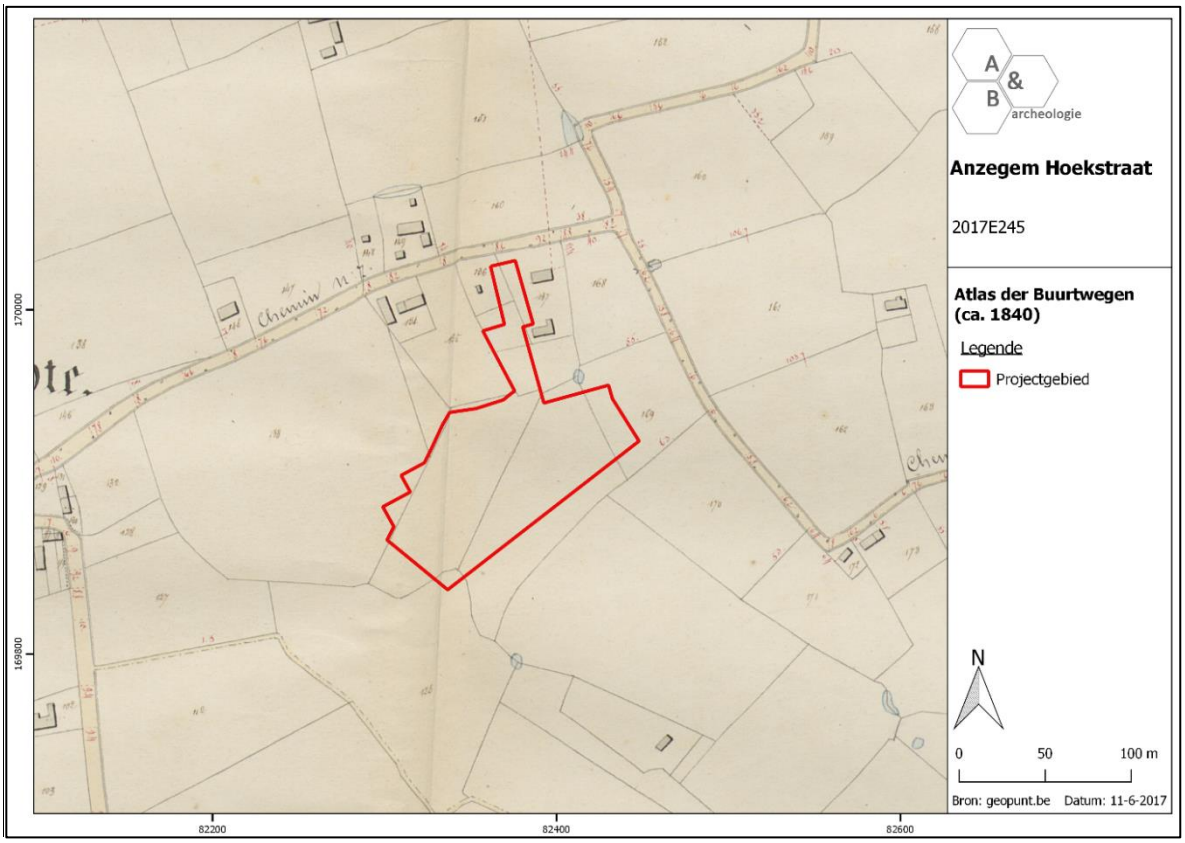
In het begin van de 20ste eeuw gaat Vichte over van een zuiver agrarische gemeenschap met enige weefnijverheid voor thuisarbeiders tot één van de belangrijkste textielcentra van het land. Dit gebeurt mede onder impuls van Joannes Steverlynck die in 1875 een eerste textielbedrijf opricht, gevolgd door een tweede, opgestart door Ivo Bekaert in 1892. Reeds in 1910 zijn er vier katoenweverijen die samen 344 mensen tewerkstellen. Een aantal dat gestaag aangroeit tot 1432 in 1937 en 2411 in 1970. Vichte wordt hierdoor een belangrijke aantrekkingspool voor arbeiders en bedienden uit de wijde omgeving.

Vanaf de jaren 1960 is het dorpscentrum sterk van uitzicht veranderd. In 1962 wordt de nieuwe kerk opgetrokken en in 1975-1976 wordt Rijksweg N36 verbreed en vernieuwd. In het centrum wijzigt het tracé van de Harelbekestraat en Peter Benoitstraat die voortaan de bedding van de oude tramlijn volgt, ten oosten van het vroegere tracé. Tevens wordt de gemeente uitgebreid met verschillende sociale woonwijken. De gemeente wordt gekenmerkt door het groot aantal aan de textielindustrie gelinkte bedrijven, zowel in het dorpscentrum als op de belangrijke uitvalswegen m.n. de Beukenhofstraat, de Oudenaardestraat en de Peter Benoitstraat.

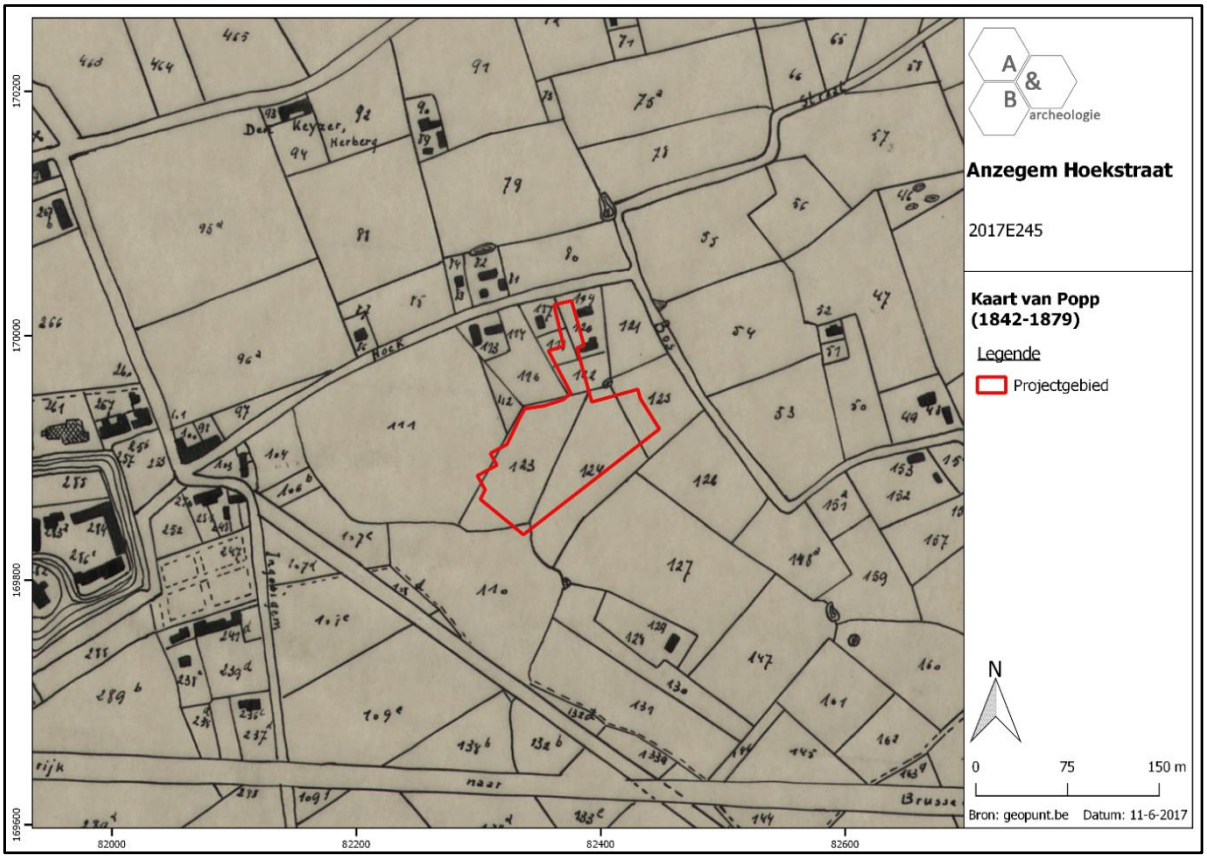
Het plangebied bevindt zich ten oosten van de oude kerk en het kasteel. Op de oudst beschikbare betrouwbare cartografische bron, de Ferrariskaart uit ca. 1777, wordt de Hoekstraat reeds aangegeven. Het lijkt een dreef te zijn die de dorpskern en het kasteel in het westen verbindt met enkele gebouwen in het oosten. De projectie van het plangebied op deze kaart vertoont een afwijking en moet iets verschuiven naar het zuidwesten, ten zuiden van deze dreef (plangebied ligt dus niet ter hoogte van de gebouwen!). Vichte is op dat moment een bescheiden gemeente, omringd door landbouwgronden. Ook het plangebied wordt ingenomen door landbouwgrond. Op de Atlas der Buurtwegen is nog steeds geen bebouwing op het plangebied zichtbaar. Het wegennet nabij de site is uitgebreid met een deel van de huidige Bosstraat, ten oosten van de site. Een gelijkaardige situatie is te zien op de Poppkaart, de Vandermaelenkaart en op topografische kaarten uit 1883 en 1910.



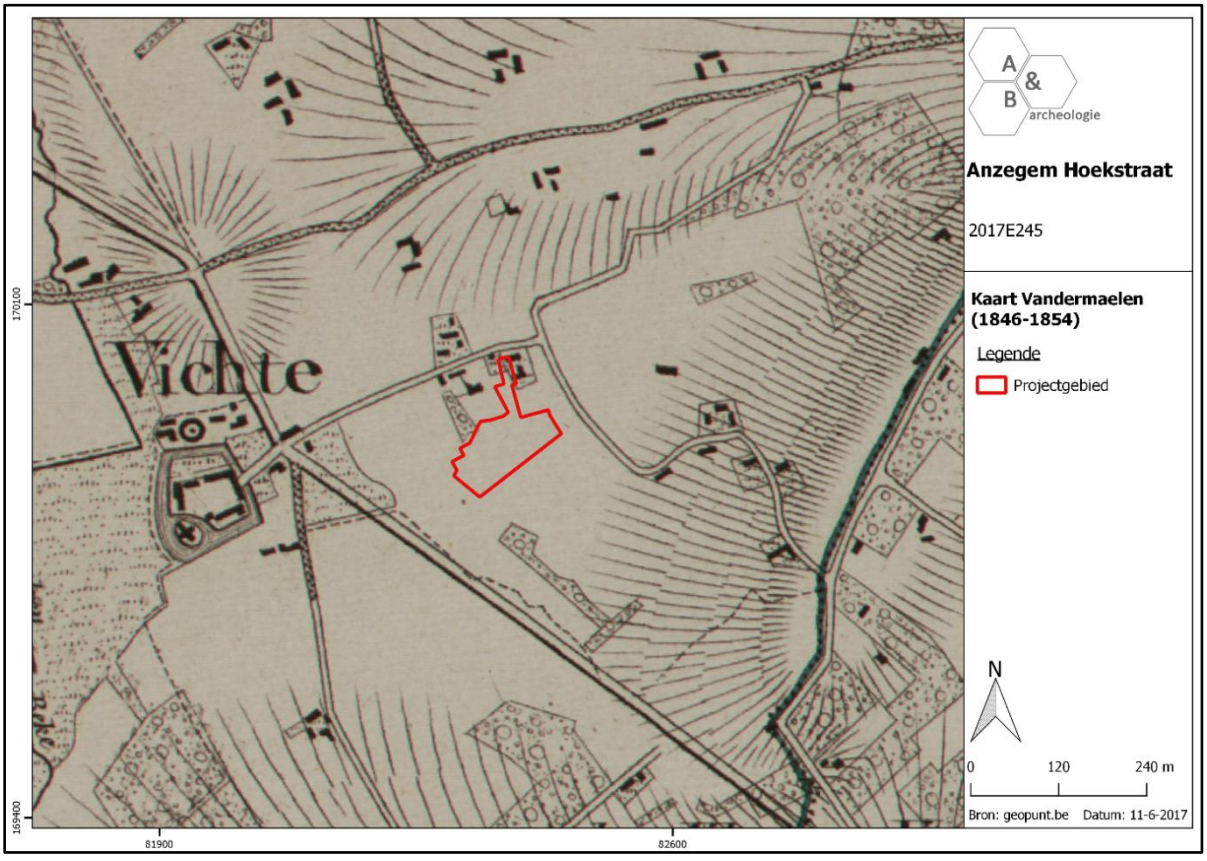
Figuur 14 Uitsnede uit de Ferrariskaart met aanduiding van het plangebied (de projectie moet iets verschuiven naar het zuidwesten) (bron: geopunt.be).



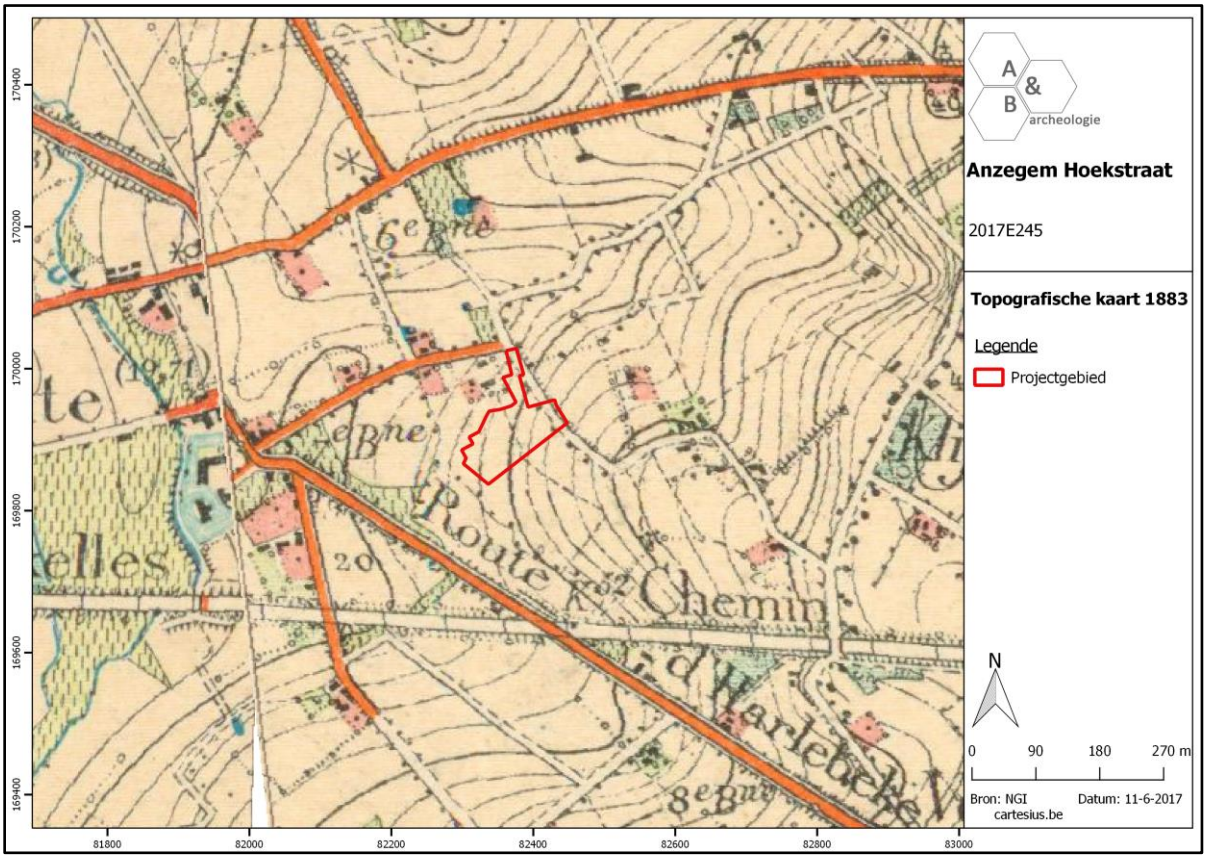
Figuur 15 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt.be).



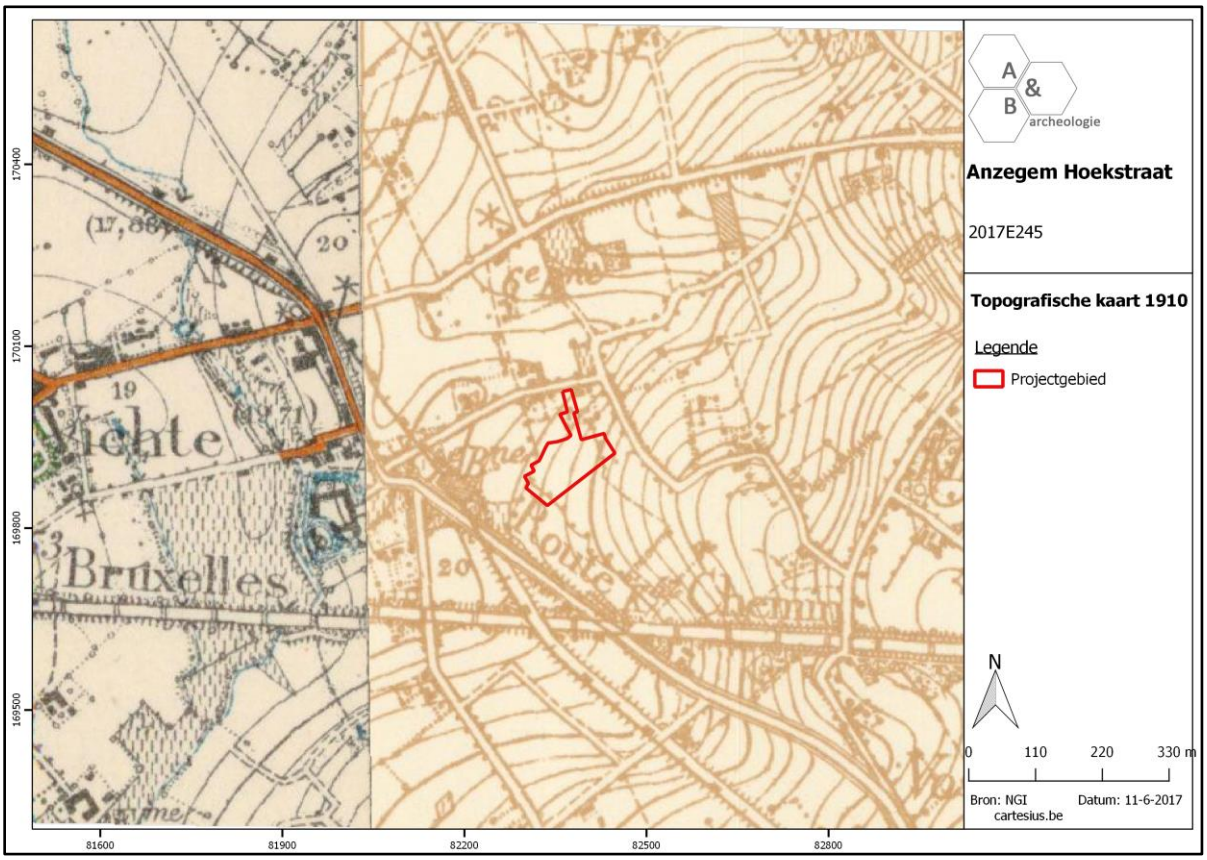
Figuur 16 Uitsnede uit de kaart van Popp (bron: geopunt.be).



Figuur 17 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen (bron: geopunt.be).



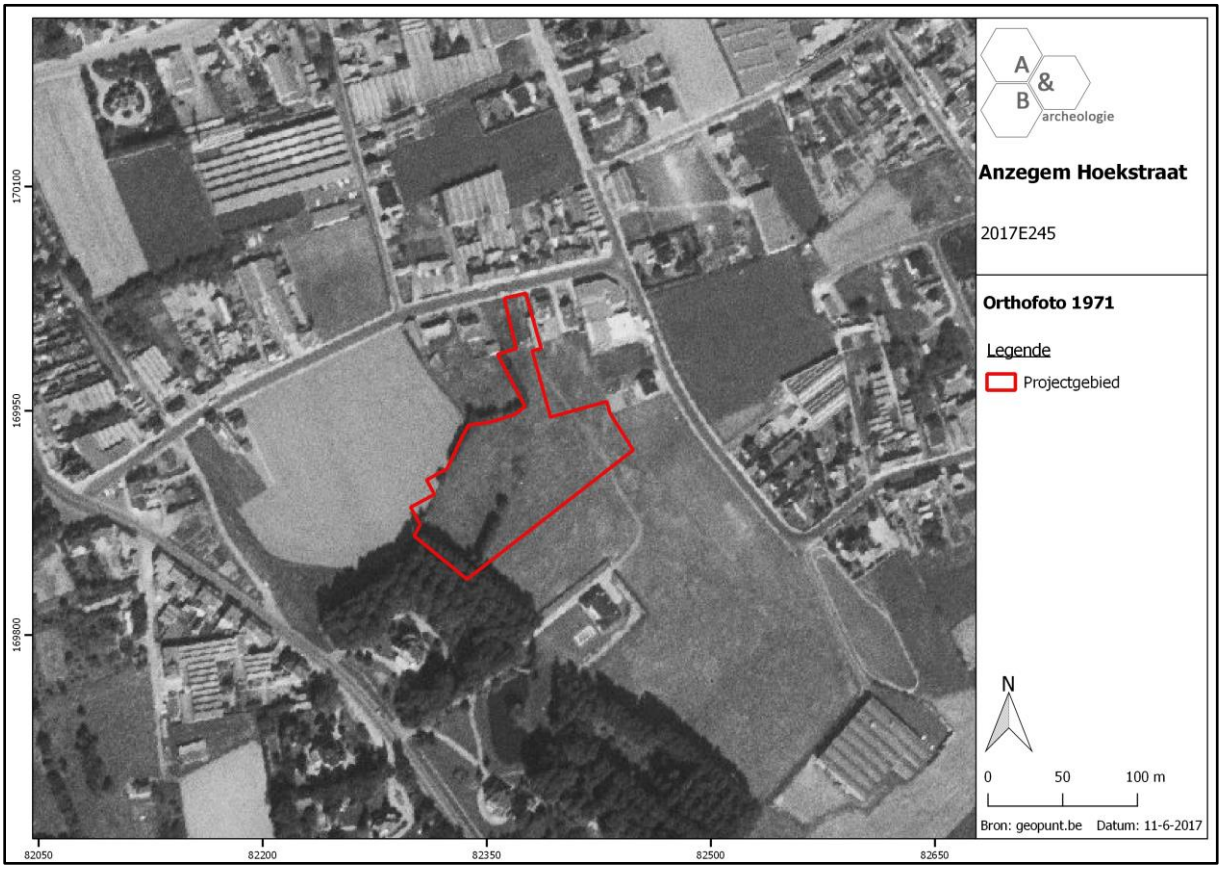
Figuur 18 Uitsnede uit de topografische kaart van 1883 (bron: cartesius.be en NGI).



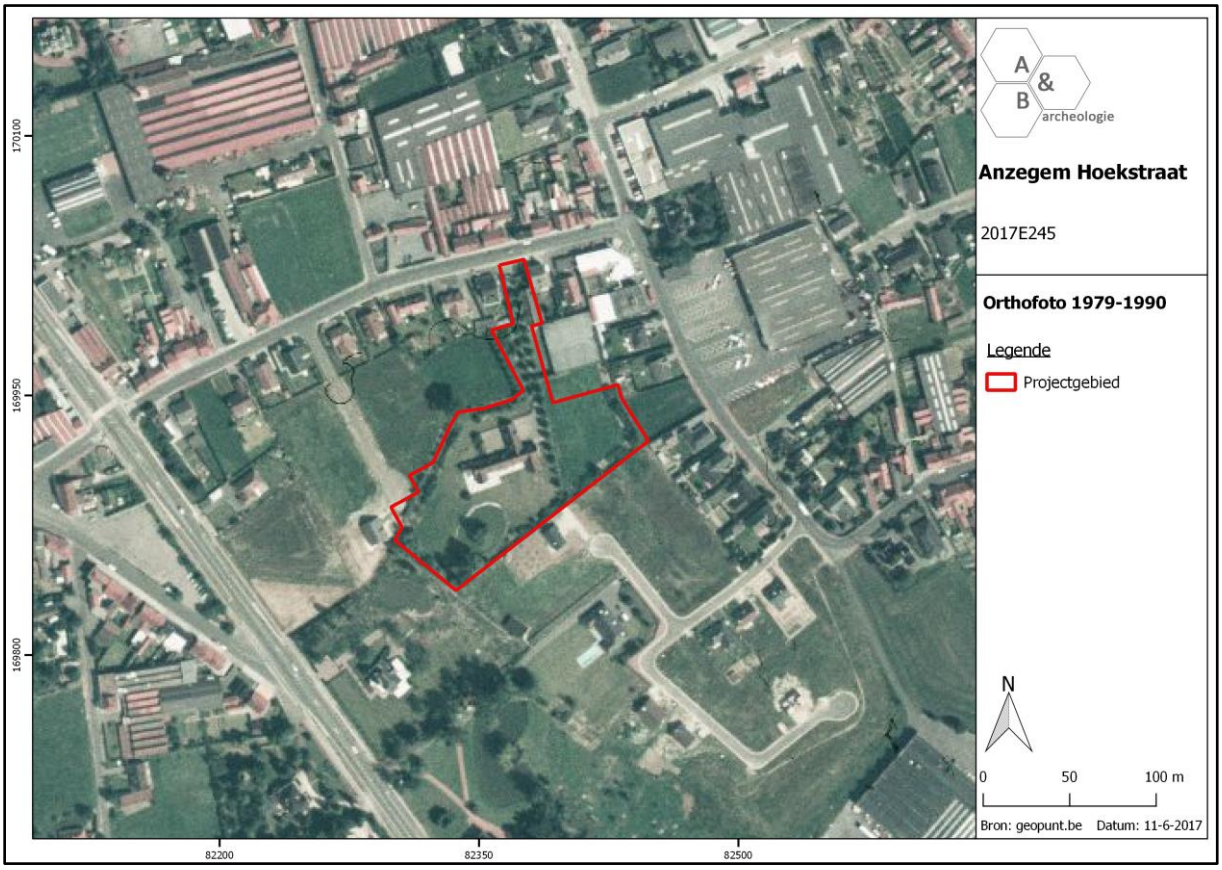
Figuur 19 Uitsnede uit de topografische kaart van 1910 (bron: cartesius.be en NGI).

Op de luchtfoto van 1971 lijkt het plangebied grotendeels in gebruik te zijn als weiland. Op de foto van 1990 is de huidige situatie reeds herkenbaar. De villa met vijver en toegangsdreef zijn aanwezig, omgeven door een groenzone.

Besluitend kan gesteld worden dat het plangebied zich sinds ca. 1777 in landbouwgebied bevond. Tussen 1971 en 1990 wordt de huidige bebouwing opgetrokken. Op beide deelzones die verkaveld zullen worden, lijkt de enige verstoring die de laatste 250 jaar heeft plaatsgevonden het aanleggen van de vijver ter hoogte van het oostelijk deel van loten 3 en 4 te zijn.



Figuur 20 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be).



Figuur 21 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1990 (bron: geopunt.be).

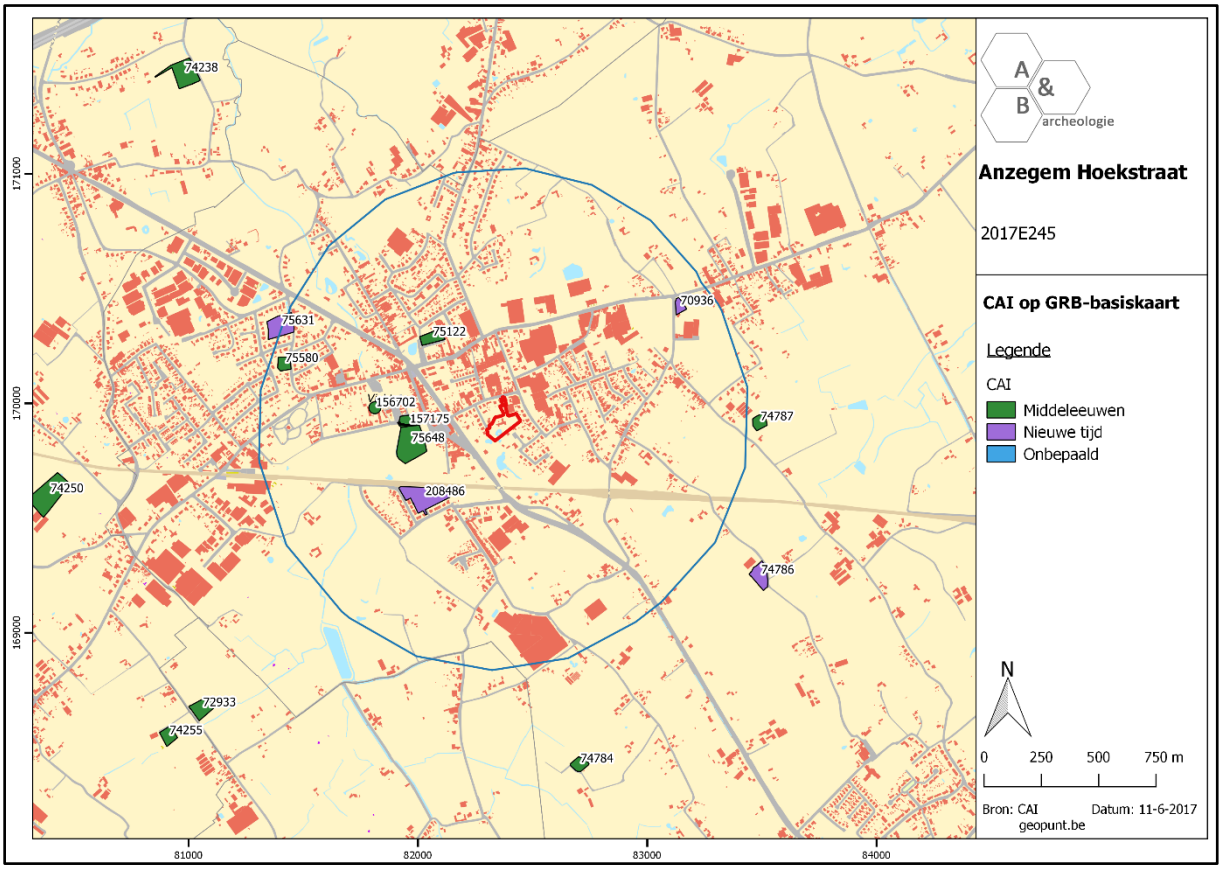
2.5. Archeologische situering

Op de Centrale Archeologische Inventaris worden in de omgeving van het projectgebied een aantal sites aangegeven, waarvan een selectie hieronder besproken wordt. Het betreffen uitsluitend sites uit de middeleeuwen en nieuwe tijden.

Ten westen van het plangebied bevinden zich CAI Locaties 75648 (kasteel van Vichte) en 70370 (Sint-Stephanus en Sint-Theodoricuskerk), die reeds onder 2.4. werden besproken. Recentelijk zijn een proefsleuvenonderzoek (in 2011, CAI Locatie 157175) en een opgraving (in 2012, CAI Locatie 211430) uitgevoerd in een smalle sleuf net ten zuiden en ten westen van de kerk, in het kader van rioleringswerken Hierbij kwamen ondermeer 66 19de-eeuwse begravingen aan het licht, alsook funderings- en muurresten uit de 17de eeuw. CAI Locatie 75122, ten noordwesten van de het plangebied, is verkeerd gesitueerd op de CAI-kaart. Dit betreft een onderzoek uit juli 1969 uitgevoerd in de oude kerk van Vichte, en hoort dus bij Locatie 70370.

Ten noordwesten van de kerk zou een 11de-eeuwse watermolen aanwezig zijn geweest (CAI Locatie 156702), en nog meer naar het noordwesten (CAI Locatie 75580) bevond zich een site met walgracht die opklimt tot de 15de eeuw. De omwalling is niet bewaard gebleven, de hoeve heeft een 19de-eeuws uitzicht. Locatie 70936, ten noordoosten van het plangebied, duidt op een 18de-eeuwse molen (nu niet meer in gebruik) op een 41m hoge heuvel, waar bij veldprospectie een neolithische vuurstenen driehoekige pijlpunt werd aangetroffen als losse vondst. Op CAI Locatie 208486 werd in 2014 een mechanische prospectie uitgevoerd, waarbij geen noemenswaardige archeologische sporen werden aangesneden, behoudens enkele historisch gekende perceelsgrachten.

Besluitend kan gesteld worden dat de regio rond het plangebied archeologisch nog niet goed gekend is. In de omgeving van de site is een schaarse steentijdvondst, een losse vondst, gedaan op een heuvel. Sporen uit de metaaltijden of de Romeinse periode werden nog niet aangetroffen. Het gravend archeologisch onderzoek beperkt zich tot op heden tot de oude kerk (zowel binnen als buiten) en tot 1 mechanische prospectie die geen relevante sporen opleverde. Nochtans kent Vichte een interessante geschiedenis die redelijk ver teruggaat in de tijd, met de oprichting van een kasteel, een kerk en een watermolen die opklimt tot de volle middeleeuwen. Het gebrek aan archeologisch onderzoek in de regio zorgt er echter voor dat er maar heel weinig info gekend is hoe het landgebruik en bewoning rondom de dorpskern is geëvolueerd in het verleden.



Figuur 22 Uitsnede uit de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) (bron: geopunt.be en CAI).

3. Synthese

3.1. Archeologisch verwachtingspatroon

Op basis van het bureauonderzoek kan volgend verwachtingspatroon vooropgesteld worden:

- Sinds ca. 1777 bevond het plangebied zich in landbouwgebied. Tussen 1971 en 1990 wordt de huidige bebouwing opgetrokken. Op beide deelzones die verkaveld zullen worden, lijkt de enige verstoring die de laatste 250 jaar heeft plaatsgevonden het aanleggen van de vijver ter hoogte van het oostelijk deel van loten 3 en 4 te zijn. Behalve de zone van de vijver, lijkt het plangebied de laatste 250 jaar geen diepgaande verstoring te hebben gekend. Er zijn dus geen redenen om aan te nemen dat eventuele archeologische niveaus niet bewaard zullen zijn. Hoe de site er uitzag voor 1777 kon niet achterhaald worden.

- De bodemgesteldheid (matig droge tot matig natte lemig zandgronden) en de topografische ligging (op een hellend terrein, op de overgang van de valleigronden naar hogergelegen gronden) kunnen in het verleden aantrekkingspolen geweest zijn voor menselijke aanwezigheid (bewoning, ambachten, begraving).

- De regio rond het plangebied is archeologisch nog niet goed gekend. In de omgeving van de site is een schaarse steentijdvondst, een losse vondst, gedaan op een heuvel. Sporen uit de metaaltijden of de Romeinse periode werden nog niet aangetroffen. Het gravend archeologisch onderzoek beperkt zich tot op heden tot de oude kerk (zowel binnen als buiten) en tot 1 mechanische prospectie die geen relevante sporen opleverde. Nochtans kent Vichte een interessante geschiedenis die redelijk ver teruggaat in de tijd, met de oprichting van een kasteel, een kerk en een watermolen die opklimt tot de volle middeleeuwen. Het gebrek aan archeologisch onderzoek in de regio zorgt er echter voor dat er maar heel weinig info gekend is hoe het landgebruik en bewoning rondom de dorpskern is geëvolueerd in het verleden.

- Deze gegevens tonen aan dat het projectgebied een zekere archeologische verwachting heeft; geen hoge verwachting, maar de aanwezigheid van een archeologische site is niet onwaarschijnlijk. Het ontbreken van gekende archeologische sites heeft te maken met het ontbreken van systematisch archeologisch onderzoek in de regio, en betekent niet dat er geen sites (behalve de gekende (post)middeleeuwse indicatoren) aanwezig kunnen zijn. Site(s) uit de metaaltijden, Romeinse periode en/of middeleeuwen zijn, gezien de landschappelijke ligging en bodemgesteldheid, zeker niet uit te sluiten. Behalve het aanleggen van de vijver hebben er geen gekende diepgaande verstoringen plaatsgevonden op de site. Er zijn geen aanwijzingen voor begraven horizonten op het plangebied, waardoor er geen specifieke verwachting is voor een goedbewaarde steentijdsite.

3.2. Afweging verder vooronderzoek

Er kan vanuit gegaan worden dat het archeologisch bodemarchief van beide deelzones bedreigd wordt door de werken: het rooien van bomen, het slopen van het bestaande langgerekt gebouw, het aanleggen van wegenis, de voorafgaande grondwerken voor het bouwrijp maken van de grond, het optrekken van de woningen, het aanleggen van nutsvoorzieningen en -leidingen, het werfverkeer en het inrichten van de tuinzones is nefast voor eventueel aanwezige archeologische sporen en sites. Uitzondering hierop vormt de zone van de bestaande vijver, hier kan verondersteld worden dat eventueel aanwezige archeologische sporen reeds vernield zijn. Het plangebied heeft een zekere archeologische verwachting.

Wanneer de oppervlakte van de geplande werken echter in acht wordt genomen, dan valt op dat dit een kleine verkaveling betreft, die uiteenvalt in 2 delen waarvan al een deel verstoord is door een vijver. Wat resteert is een westelijk deel van ca. 2000m² en een oostelijk deel van 2299m². De archeologische verwachting betreft voornamelijk landelijke bewoning uit het verleden, die het best kan geëvalueerd worden binnen een breed ruimtelijk kader aangezien dergelijke sites doorgaans gepaard gaan met een kernzone waarrond zich perifere activiteitenzones bevonden. De eerder kleine oppervlakte van beide deelzones en hun niet aaneengrenzende ligging in acht genomen, lijkt een verder archeologisch vooronderzoek op deze site niet aan te raden. Als er een site aanwezig zou zijn, dan zou deze maar deels worden aangesneden en zou het onderzoek ervan meer vragen oproepen dan beantwoorden en dus niet leiden tot kennisvermeerdering. De kosten-baten analyse zou in dit geval negatief uitdraaien. Om die reden wordt er, ondanks het eventuele archeologische potentieel, geen verder onderzoek geadviseerd.

3.3. Beantwoording onderzoeksvragen

- Zijn er archeologische of historische gegevens gekend over de site?

Neen. De laatste 250 jaar was het plangebied steeds in gebruik als landbouwgrond.

- Zijn er gegevens gekend dat de bodem (deels) verstoord is?

Behalve een klein deel waar in het laatste kwart van de 20ste eeuw een vijver werd aangelegd, zijn er geen gekende verstoringen.

- Zijn er landschappelijke factoren die invloed kunnen hebben op de gaafheid van eventuele archeologische sporen?

Neen.

- Wat is de impact van de geplande werken op het bodemarchief?

Er kan vanuit gegaan worden dat het archeologisch bodemarchief van beide deelzones bedreigd wordt door de werken: het rooien van bomen, het slopen van het bestaande langgerekt gebouw, het aanleggen van wegenis, de voorafgaande grondwerken voor het bouwrijp maken van de grond, het optrekken van de woningen, het aanleggen van nutsvoorzieningen en -leidingen, het werfverkeer en het inrichten van de tuinzones is nefast voor eventueel aanwezige archeologische sporen en sites.

- Is er een archeologische site aanwezig? Zo ja, wat zijn de karakteristieken en de bewaringstoestand ervan? Wat is de relatie met het landschap? Welke waarde heeft de site?

De aan- of afwezigheid van een archeologische site kan niet vastgesteld worden op basis van het bureauonderzoek. Echter gezien de topografische ligging en de bodemgesteldheid is de kans op het aantreffen van archeologische sporen niet onwaarschijnlijk.

- Wat is de te volgen strategie tijdens een eventueel verder onderzoek en welke bijkomende onderzoeksvragen moeten daarbij beantwoord worden?

Niet van toepassing.

4. Samenvatting

De archeologienota kadert in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Naar aanleiding van een geplande aanvraag voor een verkavelingsvergunning te Vichte Hoekstraat, waarbij de totale oppervlakte van de betrokken percelen 3000m² of meer bedraagt, dient de initiatiefnemer een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. De archeologienota dient opgemaakt te worden onder supervisie van een erkend archeoloog.

Het terrein bevindt zich ten zuiden van de Hoekstraat en is op heden deels bebouwd. Het totale plangebied is 10 693m² groot. Vertrekkend van aan de Hoekstraat loopt in zuidelijke richting een toegangsweg, afgeboord door bomen, naar de huidige woning. Deze huidige woning is een grote villa, omgeven door een groendomein met graspartijen, bomen en een vijver. Aan weerszijden van de bestaande villa worden telkens 2 bouwloten ingepland, omschreven als lot 1 en lot 2 in het oosten van het plangebied, en lot 3 en lot 4 in het westen. Ten westen van loten 1 en 2 wordt een wegenis aangelegd met een oppervlakte van 386m². Loten 3 en 4 bevinden zich gedeeltelijk boven de huidige vijver, die voorafgaand de werken zal gedempt worden. De totale oppervlakte van de verkaveling is aanzienlijk kleiner dan het totale plangebied en bedraagt 4878m², opgesplitst in 2299m² voor het oostelijke deel (loten 1 en 2 en wegenis) en 2579m² voor het westelijke deel. Aan de bestaande villa en de toegangsweg vinden geen werken plaats.

Sinds ca. 1777 bevond het plangebied zich in landbouwgebied. Tussen 1971 en 1990 wordt de huidige bebouwing opgetrokken. Op beide deelzones die verkaveld zullen worden, lijkt de enige verstoring die de laatste 250 jaar heeft plaatsgevonden het aanleggen van de vijver ter hoogte van het oostelijk deel van loten 3 en 4 te zijn. Behalve de zone van de vijver, lijkt het plangebied de laatste 250 jaar geen diepgaande verstoring te hebben gekend. Er zijn dus geen redenen om aan te nemen dat eventuele archeologische niveaus niet bewaard zullen zijn. Hoe de site er uitzag voor 1777 kon niet achterhaald worden. De bodemgesteldheid en de topografische ligging kunnen in het verleden aantrekkingspolen geweest zijn voor menselijke aanwezigheid. De regio rond het plangebied is archeologisch nog niet goed gekend. In de omgeving van de site is een schaarse steentijdvondst, een losse vondst, gedaan op een heuvel. Sporen uit de metaaltijden of de Romeinse periode werden nog niet aangetroffen. Het gravend archeologisch onderzoek beperkt zich tot op heden tot de oude kerk (zowel binnen als buiten) en tot 1 mechanische prospectie die geen relevante sporen opleverde. Nochtans kent Vichte een interessante geschiedenis die redelijk ver teruggaat in de tijd, met de oprichting van een kasteel, een kerk en een watermolen die opklimt tot de volle middeleeuwen. Het gebrek aan archeologisch onderzoek in de regio zorgt er echter voor dat er maar heel weinig info gekend is hoe het landgebruik en bewoning rondom de dorpskern is geëvolueerd in het verleden.

Deze gegevens tonen aan dat het projectgebied een zekere archeologische verwachting heeft; geen hoge verwachting, maar de aanwezigheid van een archeologische site is niet onwaarschijnlijk. Het ontbreken van gekende archeologische sites heeft te maken met het ontbreken van systematisch archeologisch onderzoek in de regio, en betekent niet dat er geen sites (behalve de gekende (post)middeleeuwse indicatoren) aanwezig kunnen zijn. Site(s) uit de metaaltijden, Romeinse periode en/of middeleeuwen zijn, gezien de landschappelijke ligging en bodemgesteldheid, zeker niet uit te sluiten. Behalve het aanleggen van de vijver hebben er geen gekende diepgaande verstoringen

plaatsgevonden op de site. Er zijn geen aanwijzingen voor begraven horizonten op het plangebied, waardoor er geen specifieke verwachting is voor een goedbewaarde steentijdsite.

Er kan vanuit gegaan worden dat het archeologisch bodemarchief van beide deelzones bedreigd wordt door de werken: het rooien van bomen, het slopen van het bestaande langgerekt gebouw, het aanleggen van wegenis, de voorafgaande grondwerken voor het bouwrijp maken van de grond, het optrekken van de woningen, het aanleggen van nutsvoorzieningen en -leidingen, het werfverkeer en het inrichten van de tuinzones is nefast voor eventueel aanwezige archeologische sporen en sites. Uitzondering hierop vormt de zone van de bestaande vijver, hier kan verondersteld worden dat eventueel aanwezige archeologische sporen reeds vernield zijn.

Wanneer de oppervlakte van de geplande werken echter in acht wordt genomen, dan valt op dat dit een kleine verkaveling betreft, die uiteenvalt in 2 delen waarvan al een deel verstoord is door een vijver. Wat resteert is een westelijk deel van ca. 2000m² en een oostelijk deel van 2299m². De archeologische verwachting betreft voornamelijk landelijke bewoning uit het verleden, die het best kan geëvalueerd worden binnen een breed ruimtelijk kader aangezien dergelijke sites doorgaans gepaard gaan met een kernzone waarrond zich perifere activiteitenzones bevonden. De eerder kleine oppervlakte van beide deelzones en hun niet aaneengrenzende ligging in acht genomen, lijkt een verder archeologisch vooronderzoek op deze site niet aan te raden. Als er een site aanwezig zou zijn, dan zou deze maar deels worden aangesneden en zou het onderzoek ervan meer vragen oproepen dan beantwoorden en dus niet leiden tot kennisvermeerdering. De kosten-baten analyse zou in dit geval negatief uitdraaien. Om die reden wordt er, ondanks het eventuele archeologische potentieel, geen verder onderzoek geadviseerd.

5. Bibliografie

- https://inventaris.onroerenderfgoed.be
- https://cai.onroerenderfgoed.be/
- http://www.geopunt.be/kaart
- http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/
- http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/
- http://www.ngi.be/topomapviewer/

6. Bijlages

- Figurenlijst

Figuur 1: Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 2016 (bron: geopunt.be). 7
Figuur 2 Zicht op de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI). 9
Figuur 3 Detailopname van de topografische kaart met aanduiding van het plangebied (bron: NGI). 10
Figuur 4 Zicht op het kadasterplan (bron: geopunt.be). 10
Figuur 5 Zicht op de bodemgebruikskaart met aanduiding van het plangebied (bron: geopunt.be)... 11
Figuur 6 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel (bron: geopunt.be). 12
Figuur 7 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, meer in detail (bron: geopunt.be). 12
Figuur 8 Zicht op het Digitaal Hoogtemodel, meer in detail en met aanduiding van 2 hoogteprofielen (bron: geopunt.be). 13
Figuur 9 Zicht op de Potentiële bodemerosiekaart (bron: geopunt.be). 13
Figuur 10 Zicht op de bodemkaart (bron: DOV). 14
Figuur 11 Uitsnede uit de Tertiair Geologische Kaart (bron: geopunt.be). 15
Figuur 12 Uitsnede uit de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be). 16
Figuur 13 Uitleg bij de Quartair Geologische Kaart (bron: geopunt.be). 16
Figuur 14 Uitsnede uit de Ferrariskaart met aanduiding van het plangebied (de projectie moet iets verschuiven naar het zuidwesten) (bron: geopunt.be). 19
Figuur 15 Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen (bron: geopunt.be). 19
Figuur 16 Uitsnede uit de kaart van Popp (bron: geopunt.be). 20
Figuur 17 Uitsnede uit de kaart van Vandermaelen (bron: geopunt.be). 20
Figuur 18 Uitsnede uit de topografische kaart van 1883 (bron: cartesius.be en NGI). 21
Figuur 19 Uitsnede uit de topografische kaart van 1910 (bron: cartesius.be en NGI). 21
Figuur 20 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1971 (bron: geopunt.be). 22
Figuur 21 Zicht op het plangebied op de luchtfoto van 1990 (bron: geopunt.be). 23
Figuur 22 Uitsnede uit de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) (bron: geopunt.be en CAI). 25
Bijlage: Verkavelingsplan (bron: initiatiefnemer)

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

Gemeente ANZEGEM

6de Afdeling (Vichte), Sectie B

nummers: 120h, 123f & 123g

VERKAVELINGSAANVRAAG

De verkavelaar:

– XXXX

Callens en Vandermeersch bvba
Min. Liebaertlaan 7 – 8570 Anzegem
Tel. 056 64 10 20 – Fax 056 64 20 40
BTW BE 0402 ... – RPR Kortrijk

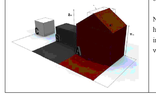
WERKPLAN

Opgemaakt te Kortrijk,	april 2017
Dossiernummer:	VK.065.17
Plannummer:	17014_ANH02203
Schalen :	1/500 1/1.000 1/15.000

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Zone voor woningbouw (W)

1.1 Bestemming

Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, … Het hoofdgebeuw is het hoofdvolume (A) + het nevenvolume (B) (zie schets toelichting) 	De Zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kantoren en diensten, vrije beroepen. Nevenfuncties worden beperkt tot het gelijkvloers van het hoofdgebouw, met een maximum tot 100m² enkel nevenfuncties inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.

1.2 Inplanting

Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
	Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in halfopen en/of open bebouwing.
De inplantingszone voor de woning is aangeduid op het verkavelingsplan (zone W). Uitbreidingen zijn niet toegelaten.	Maximum terreinbezetting per perceel: 50%. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw). Minimaal 25% van elk perceel moet bestaan uit tuin- en groenaanleg.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.3 Profiel van de woningen

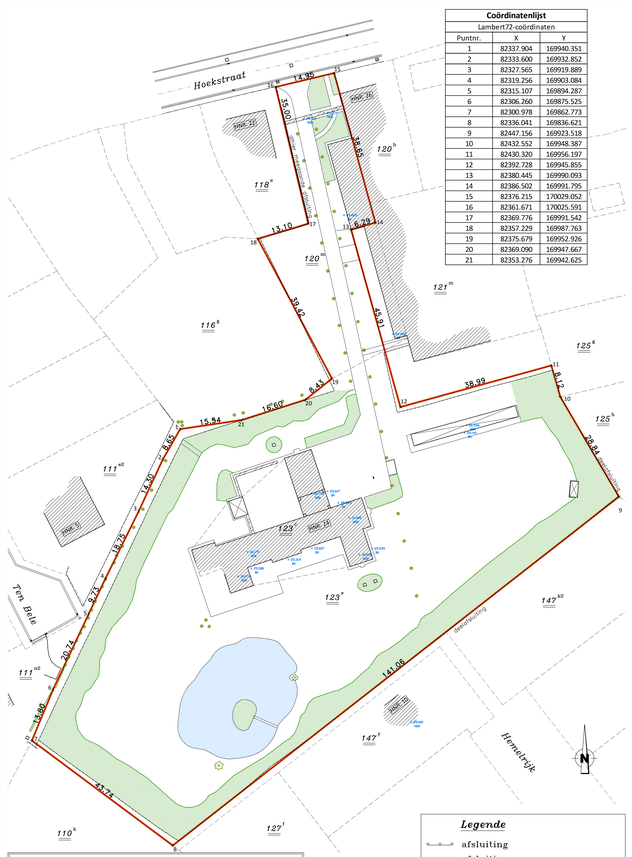
Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
Onder dakvolume wordt verstaan een helling dak of een volume met teruggetrokken bouwlijn dat zich binnen de contouren van een hellend dak kan inschrijven	Aantal bouwlagen: • Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume. Bij hellende daken wordt in het dakvolume één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgeschreven gabariet. • Nevenvolumes (B) zijn maximum één bouwlaag hoog. • Bijgebouwen (C) zijn max. 3,5 m hoog. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De maximale bruto-hoogte voor een bouwlaag bedraagt van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. Gabariet: Gelijkvloers (A+B): maximum bouwdiepte = 20 m Verdieping (A): maximum bouwdiepte = 12 m Elke dakvorm is toegelaten. Bij hellende daken geldt een maximum helling van 45°. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m.

1.4 Materialen

Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
Het plaatsen van dakvlakramen of zonnepanelen wordt niet aanzien als een afwijking t.o.v. de voorschriften inzake materiaalgebruik.	Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld.

BESTAANDE TOESTAND

1/500



Coördinatenlijst Lambert72-coördinaten		
Puntnr.	X	Y
1	82337.904	169940.351
2	82333.600	169932.852
3	82327.565	169919.889
4	82319.256	169903.084
5	82315.107	169894.287
6	82306.260	169875.525
7	82300.978	169862.773
8	82336.041	169836.621
9	82447.156	169923.518
10	82432.552	169948.387
11	82430.320	169956.197
12	82392.728	169945.855
13	82380.445	169990.093
14	82386.502	169991.795
15	82376.215	170029.052
16	82361.671	170025.591
17	82369.776	169991.542
18	82357.229	169987.763
19	82375.679	169952.926
20	82369.090	169947.667
21	82353.276	169942.625

Opmerking: Grens bepaald aan de hand van volgende opmetingsplannen:
- Opmetingsplan Callens L. dd 06-06-2002, ref: VK.K.065.02
- Opmetingsplan Deneve J. dd 25-02-2015, plan id: 34038-00000
- Opmetingsplan Topplant nv dd 08/05/1979, plan id: 34038-540
- Opmetingsplan Deneve J. dd 02-04-1979, plan id: 34038-541 A-B

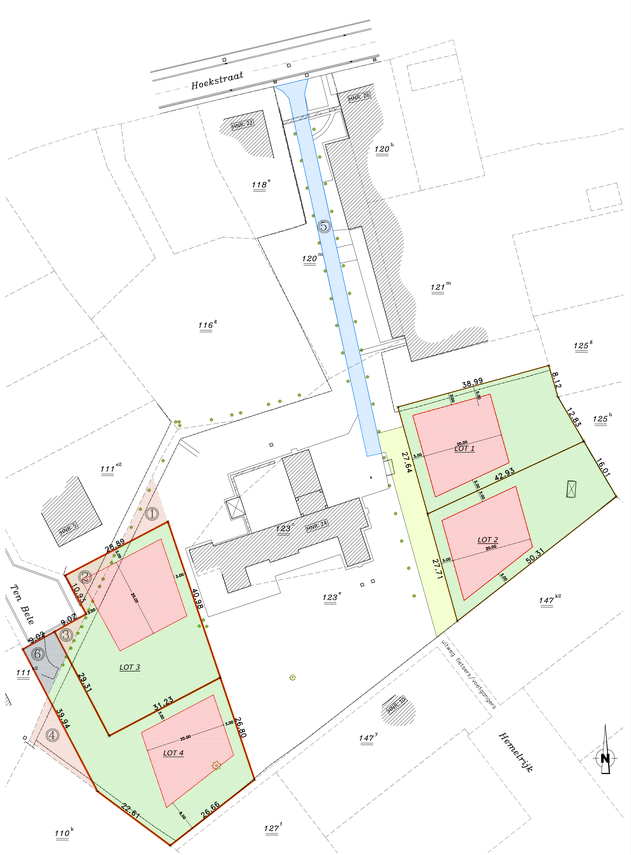
N.B. De grenspunten worden niet gematerialiseerd doordat ze in de verharding liggen of zich tegen/in een gebouw of afsluiting bevinden.

N.B. Alle hoekpunten zijn weergegeven in Lambert72-coördinaten en hebben een hoogte volgens de tweede algemene waterpassing. Ze worden bijgehouden op harde schijf, en kunnen steeds ten kantore van de landmeter geraadpleegd worden.

Legende
- afsluiting
- afsluiting
- kadastrale grens
- hydrant
- gas
- verlichtingspaal
- slikker
- deksel
- distributiekast
- gebouw
- muur
- bijgebouw/afdak
- boom
- groen
- vijver
- bovenkant kroonlijst (m. TAW)
- bovenkant nok (m. TAW)
- foto x

VERKAVELINGSVOORSTEL

1/500



over te dragen gronden

1	81ca	deel nummer: 123f
2	81ca	deel nummer: 111f2
3	30ca	deel nummer: 111f2
4	1a 22ca	deel nummer: 123f
5	89ca	deel nummer: 111f2

Erfdienstbaarheid

5	03a 59ca	deel nummers: 123f & 123g
6	89ca	deel nummer: 111f2

Totaal te verkavelen oppervlakte:

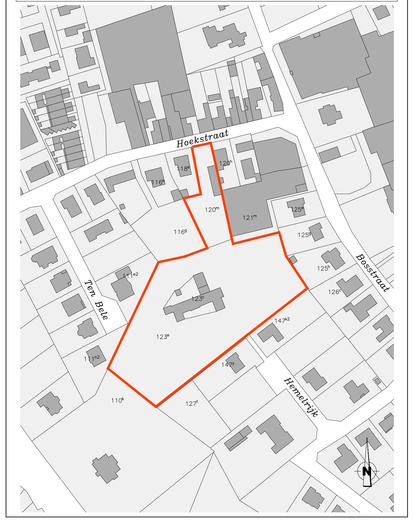
kad. nrs: deel nummers 111f2, 111f2 & 123g : **44a 82ca**

Deeloppervlaktes:
- *Lot 1 :* 09a 27ca (deel nummer 123g)
- *Lot 2 :* 09a 86ca (deel nummer 123g)
- *Lot 3 :* 12a 97ca (deel nummers 123g, 111f2& 111f2)
- *Lot 4 :* 12a 82ca (deel nummers 123, 111f2)

Legende
- bouwzone (W)
- tuinzone
- nieuw aan te leggen wegenis
- erfdienstbaarheid
- over te dragen gronden

SITUATIESCHETS

1/1.000



LIGGINGSPLAN

1/15.000



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2. Onbebouwde ruimte - tuin

Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
hoofdgebouw: hoofdvolume (A) + nevenvolume (B)	Zijtuinstroken: Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Open bebouwing: Aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Afstand achterperceelsgrens t.o.v. hoofdgebouw: minimum 8 m. In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal. De carport wordt minstens 3 m achter de bouwlijn van de voorgevel gebouwd.
	Bijgebouwen kunnen gerealiseerd worden ofwel op de perceelsgrens, ofwel op een afstand van minimum 1 m van de perceelsgrens. Indien ze op de perceelsgrens worden uitgevoerd, dan moet de wand op de perceelsgrens worden uitgevoerd in metselwerk.

3. Parkeren

Toelichting	*Stedenbouwkundig voorschrift*
Met 2 parkeerplaatsen wordt bedoeld: • 1 overdekte autostelplaats (garage of carport) met oprit ervoor • 1 openlucht parkeerplaats aangelegd in waterdoorlaatbare verharding, bij voorkeur met een groen karakter zoals grasdallen	Er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid. Ook voor de nevenfuncties is het verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.