

Gezien en goedgekeurd door
het college van Burgemeester en Schepenen
in zitting van

De Secretaris,
Waarremend,

De Burgemeester,



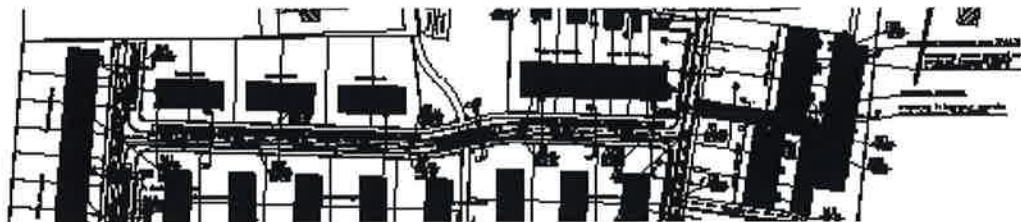
Sonia Nuytens

Claude VAN MARCKE

07-01-2014

2

Gemeente Anzegem
Verkaveling Ter Schabbe te Anzegem



juni 2013, verkavelingsvoorschriften

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerper:

Steven Hoornaert

Opgemaakt te Kortrijk,



Filip Vanhaverbeke
Algemeen directeur

1.1. Inhoudsopgave

1.	Zone A: koppelwoningen - sociale kavels (loten 1 tot en met 6)	4
1.1.	Bestemming	4
1.2.	Voorschriften woonvolumes	4
1.3.	Voorschriften uitbouw	5
1.4.	Voorschriften carport	5
1.5.	Voorschriften private tuinzone	6
2.	Zone B: koppelwoningen - sociale koop (loten 7 tot en met 22)	7
2.1.	Bestemming	7
2.2.	Voorschriften woonvolumes	7
2.3.	Voorschriften uitbouw	8
2.4.	Voorschriften carport	8
2.5.	Voorschriften private tuinzone	8
3.	Zone C: projectzone voor rijwoningen - sociale huur (lot 23)	10
3.1.	Bestemming	10
3.2.	Voorschriften woonvolumes	10
3.3.	Voorschriften carport of garage	11
3.4.	Voorschriften private tuinzone	11
4.	Zone D: projectzone voor stapelwoningen - sociale huur (lot 24)	12
4.1.	Bestemming	12
4.2.	Voorschriften woonvolumes	12
4.3.	Voorschriften bijgebouwen	13
4.4.	Voorschriften onbebouwde ruimte	13
5.	Zone E: projectzone voor meergezinswoonproject - sociale huur (lot 25)	14
5.1.	Bestemming	14
5.2.	Voorschriften woonvolumes	14
5.3.	Voorschriften bijgebouwen	15
5.4.	Voorschriften onbebouwde ruimte	15

1. Zone A: koppelwoningen - sociale kavels (loten 1 tot en met 6)

1.1. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...	De loten zijn bestemd voor koppelwoningen, waarvan de kavels sociaal zullen verkocht worden.
	Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.
Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit). Op het verkavelingsplan wordt een zone voor carport aangeduid, maar men kan ook binnen de bouwzone van het woonvolume of met een oprit een tweede parkeergelegenheid creëren.	Parkeren Per woongelegenheden dienen minimum twee parkeerplaatsen op privaat terrein te worden voorzien.
Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...	Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van windturbines is niet toegelaten.

1.2. Voorschriften woonvolumes

1.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Koppelwoningen zijn twee morfologisch aan elkaar geschakelde woningen. De hoofdvolumes grenzen aan elkaar.	Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in koppelbouw (of halfopen bebouwing).

1.2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De woningen moeten ingeplant worden binnen de aanduidingen op het verkavelingsplan. Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.
De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.	De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de voorbouwlijn, die op 4 meter van de rooilijn ligt. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn.

1.2.3. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Ondergrondse bouwlaag: kelder, parkeergarage...	Het woonvolume telt maximum 2 bouwlagen. Een ondergrondse bouwlaag is toegelaten. Een plat dak is verplicht.

1.2.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Voor de zes koppelwoningen moet een harmonische verschijningsvorm worden nagestreefd. De architecturale detaillering kan verschillen. Indien nog geen stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, moeten de kopers in overleg een keuze maken van de kroonlijsthoogte, het type, 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.	Voor de zes koppelwoningen moet een harmonische verschijningsvorm worden nagestreefd. De kroonlijsthoogte, het type, formaat en de kleur van de gevelmaterialen moeten identiek zijn.
Indien de achterbouwlijn van de koppelwoningen niet op elkaar aansluit, dan moet een afgewerkte situatie ontstaan. Hierom wordt de laatst bouwende eigenaar verplicht een de afwerking van de wachtmuur te realiseren.	<p>Twee koppelwoningen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.</p> <p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.</p>

1.3. Voorschriften uitbouw

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Uitbouw Achteraan de woning is een uitbouw toegelaten met een maximale hoogte van 4m. De zone aangegeven op het verkavelingsplan is een maximale bouwzone.
	De gevel van de uitbouw op de achterkavelgrens moet opgebouwd worden in hetzelfde materiaal van het hoofdgebouw. Indien bij het aanpalende perceel geen uitbouw wordt voorzien, dan moet deze gevel op een kwaliteitsvolle manier worden afgewerkt met hetzelfde materiaal van het hoofdgebouw.

1.4. Voorschriften carport

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Carport In de zijtuinstrook is een carport toegelaten, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Een carport is maximum 3m hoog, moet een plat dak hebben en moet minimum 2m inspringen t.o.v. de voorbouwlijn van het woonvolume.

1.5. Voorschriften private tuinzone

1.5.1. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.	De verharding in de voortuin is beperkt tot één toegang van maximum 6 meter breed. De verharding in de andere tuindelen wordt beperkt tot maximum 50m ² .

1.5.2. Inrichting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Bijgebouwen in de tuin (tuinberging, serre) Bijgebouwen in de tuinzone hebben een plat dak, zijn maximum 3m hoog en moeten tegen de achterkavelgrens worden opgetrokken.
	Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden. In de tuinzone is het plaatsen van wrakken en/of containers verboden.

1.5.3. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Er zijn hagen toegelaten op de voorbouwlijn en op de achter- en zijperceelsgrenzen met een maximale hoogte van 2m. In de voortuinstrook kunnen enkel hagen worden aangeplant op 50 cm van de rooilijn en van maximaal 1m hoog. De plantensoort is verplicht haagbeuk (<i>Carpinus Betulus</i>). De hagen mogen eventueel gecombineerd worden met zwarte metaaldradafsluitingen met eenzelfde maximale hoogte. Andersoortige perceelsafsluitingen (houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten, ...) zijn strikt verboden. Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens van twee koppelwoningen is een tuinmuur in metselwerk met een maximale hoogte van 2 meter toegelaten en dit over een afstand van maximum 4 meter achter het woonvolume.

2. Zone B: koppelwoningen - sociale koop (loten 7 tot en met 22)

2.1. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De loten zijn bestemd voor koppelwoningen, die zullen sociaal verkocht worden.
	De woningen moeten ontwikkeld worden als een samenhangend concept en er moet een harmonische verschijningsvorm worden nagestreefd.
	Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.
Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit). Op het verkavelingsplan wordt een zone voor carport aangeduid, maar men kan ook met een oprit een tweede parkeergelegenheid creëren.	Parkeren Per woongelegenheden dienen minimum twee parkeerplaatsen op privaat terrein te worden voorzien.
Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...	Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van windturbines is niet toegelaten.

2.2. Voorschriften woonvolumes

2.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Koppelwoningen zijn twee morfologisch aan elkaar geschakelde woningen. De hoofdvolumes grenzen aan elkaar.	Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in koppelbouw (of halfopen bebouwing).

2.2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De woningen moeten per twee op de achterperceelsgrens aan elkaar geschakeld worden.
	De woningen moeten ingeplant worden binnen de aanduidingen op het verkavelingsplan. Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan. De woningen moeten - samen met de carport - worden ingeplant aan de noordelijke zijperceelsgrens, zodat aan de zuidelijke zijde een maximale zongerichte tuin ontstaat.

2.2.3. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Ondergrondse bouwlaag: kelder, parkeergarage...	Het woonvolume telt maximum 2 bouwlagen. Een ondergrondse bouwlaag is toegelaten. Een plat dak is verplicht.

2.3. Voorschriften uitbouw

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Uitbouw Achteraan de woning is een uitbouw toegelaten met een maximale hoogte van 4m en een verplicht plat dak. De zone aangegeven op het verkavelingsplan is een maximale bouwzone.
	De gevel van de uitbouw op de achterkavelgrens moet opgebouwd worden in hetzelfde materiaal van het hoofdgebouw. Indien bij het aanpalende perceel geen uitbouw wordt voorzien, dan moet deze gevel op een kwaliteitsvolle manier worden afgewerkt met hetzelfde materiaal van het hoofdgebouw.

2.4. Voorschriften carport

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Carport In de noordelijke zijtuinstrook is een carport toegelaten, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Een carport is maximum 3m hoog en moet een plat dak hebben.

2.5. Voorschriften private tuinzone

2.5.1. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of paadjes in functie van de bebouwing.	De verharding in de voortuin is beperkt tot één toegang van maximum 6 meter breed. De verharding in de andere tuindelen wordt beperkt tot maximum 50m ² .

2.5.2. Inrichting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Bijgebouwen in de tuin (tuinberging, serre) Bijgebouwen in de tuinzone hebben een plat dak, zijn maximum 3m hoog en moeten tegen de zuidelijke perceelsgrens worden opgetrokken.
	Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden. In de tuinzone is het plaatsen van wrakken en/of containers verboden.

2.5.3. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Er zijn hagen toegelaten langs alle perceelsgrenzen met een maximale hoogte van 2m. Langs de zijden van het openbaar domein moeten de hagen worden aangeplant op 50 cm van de rooilijn.</p> <p>De plantensoort is verplicht haagbeuk (Carpinus Betulus). De hagen mogen eventueel gecombineerd worden met zwarte metaaldraadafsluitingen met eenzelfde maximale hoogte. Andersoortige perceelsafsluitingen (houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten, ...) zijn strikt verboden.</p>

3. Zone C: projectzone voor rijwoningen - sociale huur (lot 23)

3.1. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De projectzone is bestemd voor rijwoningen, die zullen sociaal verhuurd worden. Het betreft 8 wooneenheden.
	De woningen moeten ontwikkeld worden als een samenhangend concept en er moet een harmonische verschijningsvorm worden nagestreefd. Ze moeten voorwerp uitmaken van één globale aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit).	Parkeren Per wooneenheid dient minimum één parkeerplaats te worden voorzien achteraan het perceel (bereikbaar via de garageweg).
Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...	Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van windturbines is niet toegelaten.

3.2. Voorschriften woonvolumes

3.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing.

3.2.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.	Alle rijwoningen worden ingeplant op één zelfde voorbouwlijn, die op minimum 3 meter en maximum 6 meter van de rooilijn ligt. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn.
	De rijwoningen moeten harmonieus op elkaar aansluiten.

3.2.3. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De bruikbare oppervlakte van een dakverdieping wordt gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80m.	Het woonvolume telt maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare dakverdieping. De bruikbare oppervlakte van de dakverdieping bedraagt maximum 2/3 van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.
Ondergrondse bouwlaag: kelder, parkeergarage...	Een ondergrondse bouwlaag is toegelaten. De dakvorm is vrij.

3.3. Voorschriften carport of garage

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Carport of garage Tegen de achterperceelsgrens moet een garage of carport worden opgetrokken, met een maximale hoogte van 3m en een verplicht plat dak.

3.4. Voorschriften private tuinzone

3.4.1. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De tuinstroken zijn enkel bestemd voor tuinaanleg en de noodzakelijke verhardingen, opritten of padjes in functie van de bebouwing.	De verharding in de voortuin en in de andere tuindelen wordt zoveel mogelijk beperkt.

3.4.2. Inrichting

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Bijgebouwen in de tuin (tuinberging, serre) Bijgebouwen in de tuinzone hebben een plat dak, zijn maximum 3m hoog en moeten tegen de achterperceelsgrens langs de garageweg worden opgetrokken.
	Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden. In de tuinzone is het plaatsen van wrakken en/of containers verboden.

3.4.3. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Er zijn hagen toegelaten op de achter- en zijperceelsgrenzen met een maximale hoogte van 2m. In de voortuinstrook kunnen enkel hagen worden aangeplant op 50 cm van de rooilijn en van maximaal 1m hoog. De plantensoort is verplicht haagbeuk (Carpinus Betulus). De hagen mogen eventueel gecombineerd worden met zwarte metaaldraadafsluitingen met eenzelfde maximale hoogte. Andersoortige perceelsafsluitingen (houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten, ...) zijn strikt verboden. Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens van twee koppelwoningen is een tuinmuur in metselwerk met een maximale hoogte van 2 meter toegelaten en dit over een afstand van maximum 4 meter achter het woonvolume.

4. Zone D: projectzone voor stapelwoningen - sociale huur (lot 24)

4.1. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De projectzone is bestemd voor stapelwoningen, die zullen sociaal verhuurd worden. Het betreft 14 wooneenheden.
	De woningen moeten ontwikkeld worden als een samenhangend concept en er moet een harmonische verschijningsvorm worden nagestreefd. Ze moeten voorwerp uitmaken van één globale aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bvb. oprit).	Parkeren Per woongelegenhed dient minimum één parkeergelegenheid te worden voorzien.
Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...	Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van windturbines is niet toegelaten.

4.2. Voorschriften woonvolumes

4.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang, die vrij bereikbaar is vanaf het openbaar domein.	Volgende woningtypes zijn toegelaten: gestapelde eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing.

4.2.2. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Ondergrondse bouwlaag: kelder, parkeergarage...	Het woonvolume telt maximum 2 bouwlagen. Een ondergrondse bouwlaag is toegelaten. Een plat dak is verplicht.

4.3. Voorschriften bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Bijgebouwen: carports, tuinbergingen, serres...	Alle bijgebouwen hebben een maximale hoogte van 3m en verplicht een plat dak.

4.4. Voorschriften onbebouwde ruimte

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Bij de bouwaanvraag dient een globaal inrichtingsplan van de totale projectzone gevoegd te worden waarbij de onbebouwde ruimte, de parkeeroplossing, de ontsluiting, de verhardingen, de afsluitingen en gebouvvolumes worden toegelicht.

5. Zone E: projectzone voor meergezinswoonproject - sociale huur (lot 25)

5.1. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De projectzone is bestemd voor de realisatie van een meergezinswoonproject, waarvan de wooneenheden sociaal zullen verhuurd worden. Het betreft 12 wooneenheden.
	Het meergezinswoonproject moet ontwikkeld worden als een samenhangend concept en er moet een harmonische verschijningsvorm worden nagestreefd. Het meergezinswoonproject moet voorwerp uitmaken van één globale aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
	Parkeren Bij het meergezinswoonproject dient het parkeren collectief te worden voorzien.
Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...	Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van windturbines is niet toegelaten.

5.2. Voorschriften woonvolumes

5.2.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.	Volgende woningtypes zijn toegelaten: meergezinswoongebouwen.

5.2.2. Gabariet

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Ondergrondse bouwlaag: kelder, parkeergarage...	Het woonvolume telt maximum 2 bouwlagen. Een ondergrondse bouwlaag is toegelaten. Een plat dak is verplicht.

5.3. Voorschriften bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Bijgebouwen: carports, tuinbergingen, serres...	Alle bijgebouwen hebben een maximale hoogte van 3m en verplicht een plat dak.

5.4. Voorschriften onbebouwde ruimte

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Bij de bouwaanvraag dient een globaal inrichtingsplan van de totale projectzone gevoegd te worden waarbij de onbebouwde ruimte, de parkeeroplossing, de ontsluiting, de verhardingen, de afsluitingen en gebouwvolumes worden toegelicht.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen	intergemeentelijke samenwerking
stedenbouw	projectontwikkeling
milieu	streekontwikkeling
informatie- en communicatietechnologie	
mobiliteit	
herbestemmingsprojecten	