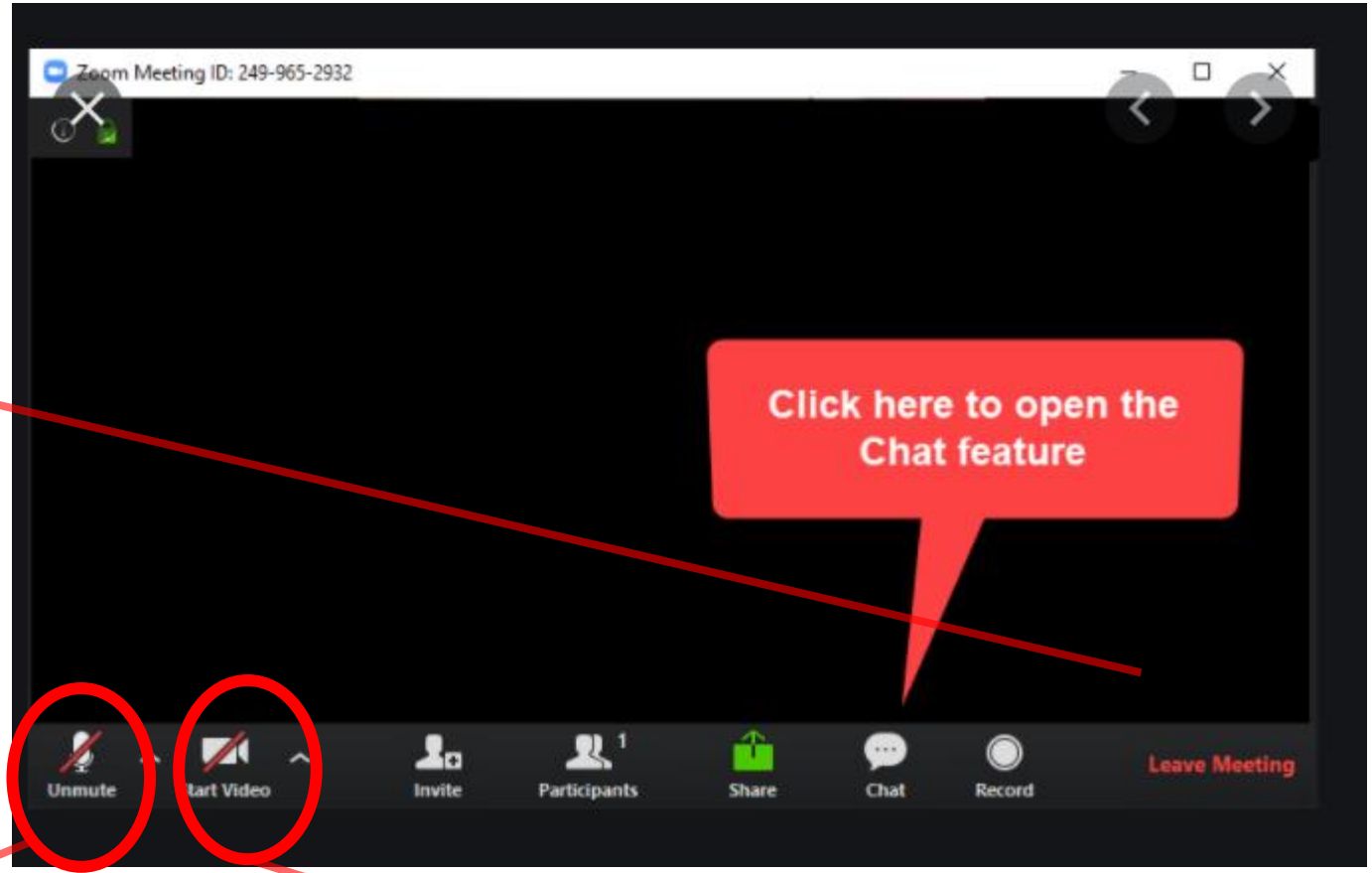
afrit 12

dorpsraad Hansbeke

VERKAVELING ZANDESTRAAT
DO 27/5/2021 – 18u

Wouter Langeraert – Nele Union

- Bij discussie:
  - niet door elkaar praten. Laat elkaar eerst uitpraten aub
  - Voor wie aan het woord is: hou het kort en bondig,
- CHAT: wie liever geen mondelinge vraag stelt: je kan je vraag op de chat intikken. Deze is dan zichtbaar voor iedereen. Bart zal – ten gepaste tijde- de vraag uit de chat in de groep gooien.
- We zouden deze sessie graag opnemen. Iemand bezwaar?



RICHTLIJNEN

MICROFOON: Als je niet aan het praten bent, laat dan je microfoon uit staan om storend geluid te vermijden.

CAMERA: Het is leuk als we elkaar zien en je dus je camera aanzet. Heb je geen camera of wil je liever niet in beeld, geen probleem. Laat dan je camera uit staan.

SOS: BEL WOUTER: 0478 362 165

NELE: 0476 480 510

Verkaveling Zandestraat

Infomoment 27/05/2021

dorpsraad Hansbeke
afrit 12

Verloop van dit infomoment?

- Welkom
- Waarom dit infomoment?
- Wie speelt welke rol?
- Waarom een bekendmaking?
- Hoe raadpleeg je het omgevingsloket?
- Wat is de motivering van deze verkaveling?
- Hoe zit het met de timing?
- Wie heeft nog vragen, voorstellen, suggesties?
- Voor de verder geïnteresseerden: Wat zeggen de stedenbouwkundige voorschriften?

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

Waarom dit infomoment?

- Om informatie te krijgen van de Hansbekenaren:

Wat is de impact van verkavelingen op Hansbeke als dorp (de open ruimte, de buurt, het milieu en verkeer, de school, de lokale handel) en van deze verkaveling in het bijzonder

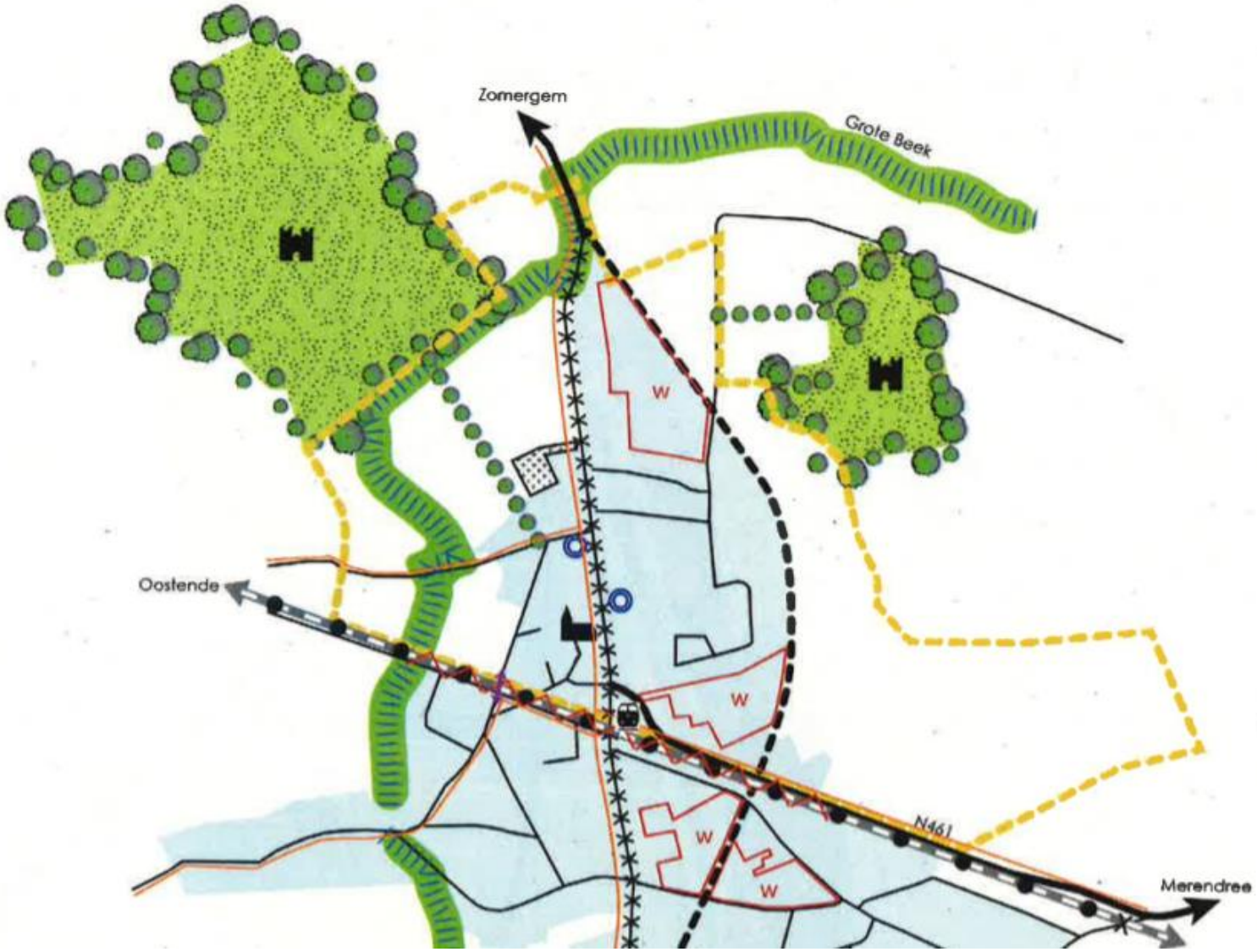
- Om informatie te geven aan Stad Deinze:

Afrit 12 wil suggesties, voorstellen, bezwaren en opmerkingen overbrengen of helpen overbrengen aan de Stad (en niet alleen voor deze verkaveling)

afrit 12 dorpsraad Hansbeke

KAART RD10: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR WOONKERN HANSBEKE

Toekomstige verkavelingen in Hansbeke (= W)



Wie speelt welke rol?

NOVUS

Projectontwikkelaar:
Bouwt en verkoopt de woningen

Dossierbeheerder: Michaël Gurinckx

GOEGEBEUR

Ontwerper:
Werkt in opdracht van Novus

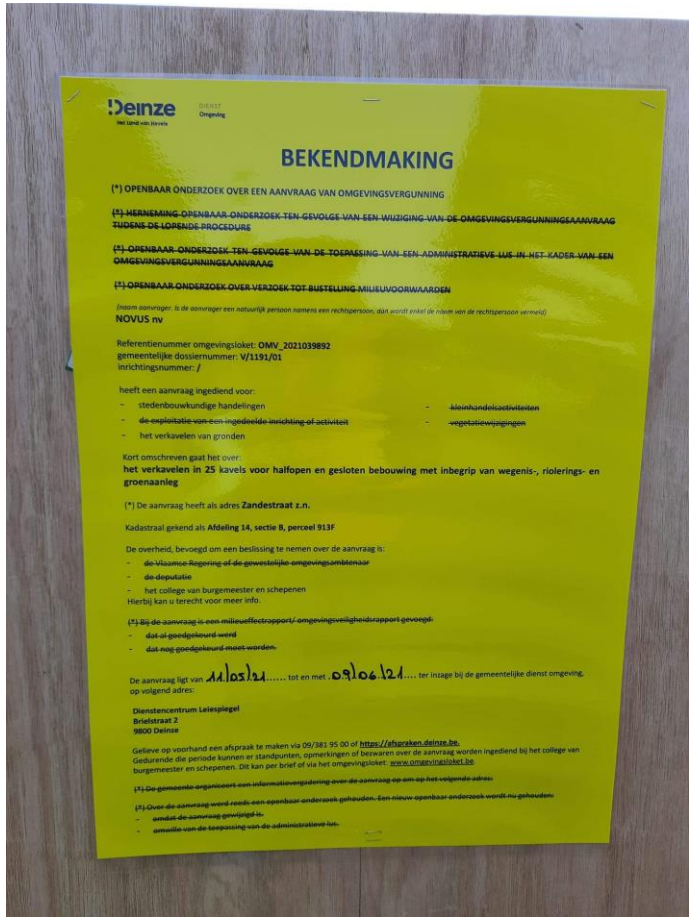
Dossierbeheerder:
Dominique Goegebeur

STAD DEINZE

Vergunningverlenende overheid:

- Ontvangt & beoordeelt bezwaarschriften
- Kan bijkomende eisen opleggen

Waarom een bekendmaking?



Deinze
Het land van Rinsele
DIENST Omgeving

BEKENDMAKING

(*) OPENBAAR ONDERZOEK OVER EEN AANVRAAG VAN OMGEVINGSVERGUNNING

~~(*) HERNEMING OPENBAAR ONDERZOEK TEN GEVOLGE VAN EEN WIJZIGING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG TIJDENS DE LOPENDE PROCEDURE~~

~~(*) OPENBAAR ONDERZOEK TEN GEVOLGE VAN DE TOEPASSING VAN EEN ADMINISTRATIEVE LUS IN HET KADER VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG~~

~~(*) OPENBAAR ONDERZOEK OVER VERZOEK TOT BUSTELLING MILIEUVOORWAARDEN~~

(naam aanvrager: is de aanvrager een natuurlijk persoon namens een rechtspersoon, dan wordt enkel de naam van de rechtspersoon vermeld)
NOVUS nv

Referentienummer omgevingsloket: **OMV_2021039892**
gemeentelijke dossiernummer: **V/1191/01**
inrichtingsnummer: **/**

heeft een aanvraag ingediend voor:
- stedenbouwkundige handelingen
- ~~de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit~~
- het verkavelen van gronden
- ~~kleinhandelsactiviteiten~~
- ~~vegetatiewijzigingen~~

Kort omschreven gaat het over:
het verkavelen in 25 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing met inbegrip van wegenis-, riolerings- en groenaanleg

(*) De aanvraag heeft als adres **Zandestraat z.n.**

Kadastraal gekend als **Afdeling 14, sectie B, perceel 913F**

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:
- ~~de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar~~
- ~~de deputatie~~
- het college van burgemeester en schepenen

Hierbij kan u terecht voor meer info.

~~(*) Bij de aanvraag is een milieueffectrapport/ omgevingsveiligheidsrapport gevoegd.~~
- ~~dat al goedgekeurd werd~~
- ~~dat nog goedgekeurd moet worden.~~

De aanvraag ligt van 11/05/21..... tot en met .09/06/21.... ter inzage bij de gemeentelijke dienst omgeving, op volgend adres:

Dienstencentrum Leiespiegel
Brielstraat 2
9800 Deinze

Gelieve op voorhand een afspraak te maken via 09/381 95 00 of **https://afspraken.deinze.be.**
Gedurende die periode kunnen er standpunten, opmerkingen of bezwaren over de aanvraag worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Dit kan per brief of via het omgevingsloket: www.omgevingsloket.be.

~~(*) De gemeente organiseert een informatievergadering over de aanvraag op om op het volgende adres:~~

~~(*) Over de aanvraag werd reeds een openbaar onderzoek gehouden. Een nieuw openbaar onderzoek wordt nu gehouden:~~
- ~~omdat de aanvraag gewijzigd is.~~
- ~~omwille van de toepassing van de administratieve lus.~~

- De aanvraag ligt van 11/05/2021 tot en met 09/06/2021 ter inzage bij de gemeentelijke dienst omgeving, op volgend adres: Dienstencentrum Leiespiegel Brielstraat 2 9800 Deinze

- De dienst omgeving blijft open voor het inkijken van het volledig dossier aan de balie, maar u dient vooraf een afspraak te maken via 09/381 95 00 of online via afspraken.deinze.be

- Gedurende die periode kunnen er standpunten, opmerkingen of bezwaren over de aanvraag worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Dit kan per brief of via het omgevingsloket: www.omgevingsloket.be.

- ~~(*) De gemeente organiseert een informatievergadering over de aanvraag op om op het volgende adres:~~

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

OMGEVINGSLOKET

Wat zoekt u?

ZOEKEN

Mijn project | Openbare onderzoeken | Besliste dossiers | Regelgeving | Documentatie voor professionals

Dit is een officiële website van de Vlaamse overheid met informatie over de omgevingsvergunning. Die vergunning is vereist voor:

- stedenbouwkundige handelingen (ondermeer bouwen, verbouwen, functiewijzigingen, wijzigingen van het aantal woongelegenheden, vellen van bomen, ontbossen, ...)
- verkavelen
- de exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten van klasse 1 of 2
- kleinhandelsactiviteiten (winkel uitbaten of uitbreiden of assortiment wijzigen)
- vegetatiewijzigingen

Mijn project

Overweeg je een project met impact op de omgeving? Ga hier na of een omgevingsvergunning of een melding van de werken nodig is en hoe je dit kan

Openbare onderzoeken

Bekijk het overzicht van lopende openbare onderzoeken en dien eventueel een bezwaarschrift in.

Direct naar het Omgevingsloket

Loket met aanmelden:

- Vergunning aanvragen
- Melding doen
- Dossier opvolgen
- Snelinvoer voor eenvoudige werken (vergunning of melding)

Loket zonder aanmelden:

- Openbare onderzoeken
- Beslissingen raadplegen
- Omgevingscheck

OMGEVINGSLOKET.be

Inloggen

OMGEVINGSVERGUNNINGEN: LOPENDE OPENBARE ONDERZOEKEN EN TERINZAGE GELEGDE BESLISSINGEN.

Overzichtspagina van het Omgevingsloket

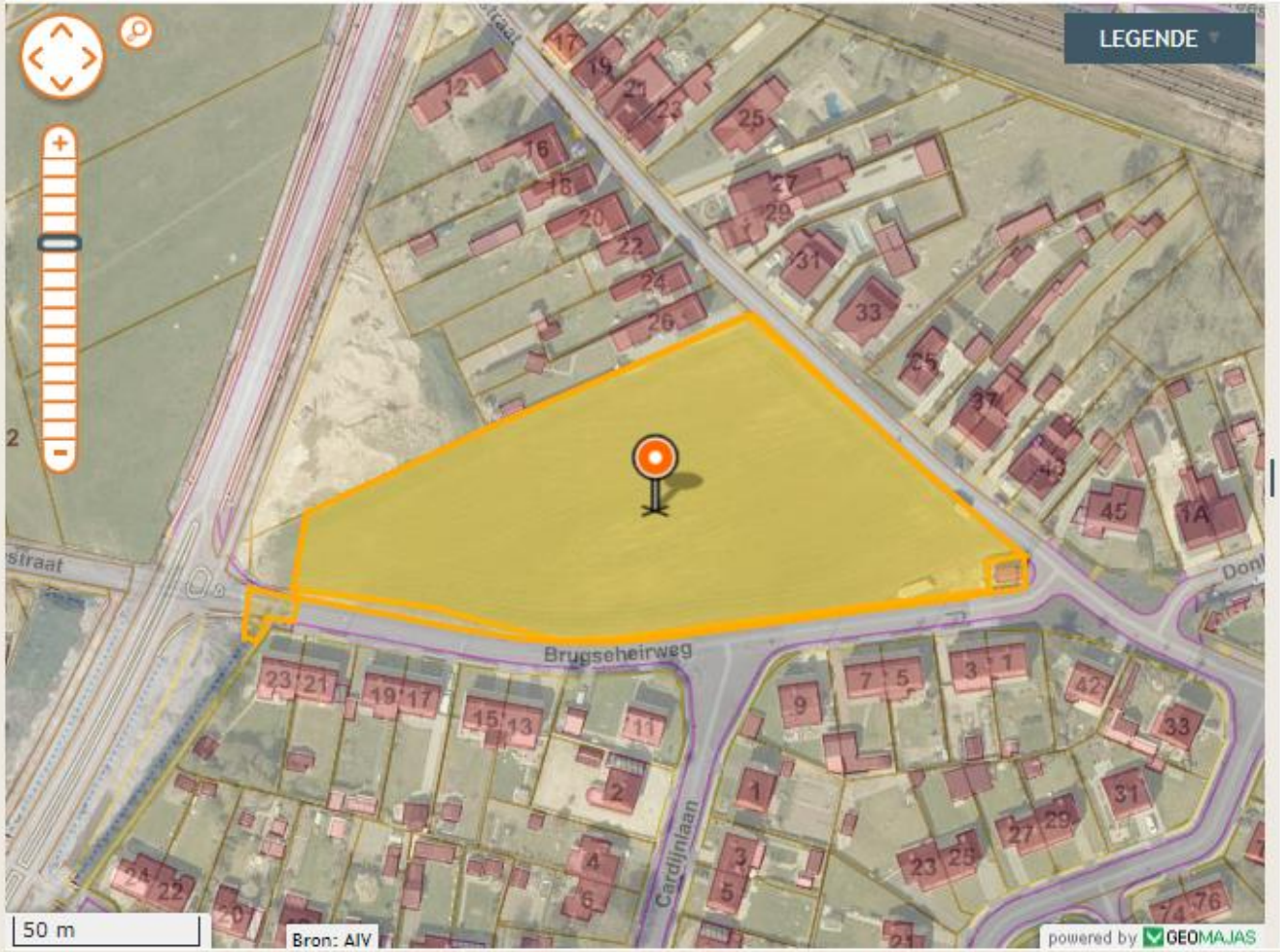
Deinze (Hansbeke), verkaveling Zandestraat (2021039892) X

Type publicatie

- openbare onderzoeken
- terinzage gelegde beslissingen

Bevoegde overheid

- gemeente
- provincie
- Vlaamse overheid



Bevoegde overheid	Projectnaam	Projectnumr	Einde termijn	Detail
Deinze	Deinze (Hansbeke), verkaveling Zandestraat	2021039892	09.06.2021	

Pagina 1 van 1

Aantal dossiers: 1

Verkavelingsplan

Schaal : 1/500

Motivatie voor de aanvraag van de verkavelingsvergunning

Overgenomen uit Omgevingsloket – OMV 2021039892

(Document Motivatie nota)

afrit 12

dorpsraad Hansbeke

MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze aanvraag omvat een verkaveling van 25 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing, welke aansluit op het openbaar domein in woongebied met inbegrip van wegenis-, riolerings- en groenaanleg.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied - BPA: geen - Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

- **25 kavels tussen 133m² en 363m²**
- **16 halfopen en 9 gesloten bebouwing**
- **In gebied ingekleurd als woongebied**

afrit 12

dorpsraad Hansbeke

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

Het project is een verdere invulling van een bestaand braakliggend terrein (akkerland) grenzend aan bestaande wegen. Het project is gelegen in de deelgemeente Hansbeke. De hoofdgemeente Deinze, met een hoog voorzieningsniveau (winkels, bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, …), onderwijs (kinderopvang, kleuters, lagere school en humaniora) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, …) ligt op ongeveer 13km. Er is een bushalte in het centrum van Hansbeke. De gemeente Hansbeke beschikt over een treinstation.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein is momenteel in gebruik als akkerland - grasland. Er staan geen bomen of afsluitingen op het terrein. Het gebied is omgeven door open en halfopen bebouwingen. Het terrein is nagenoeg vlak.

HUIDIGE TOESTAND

- **Momenteel akkerland**
- **Geen bomen**
- **Vlak terrein**

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT
De verkaveling is opgevat als een woongebied bestaande uit 25 loten, zijnde 16 kavels voor halfopen bebouwing en 9 kavels voor gesloten bebouwing.

Elke woning beschikt over een eigen parkeermogelijkheid, deels op eigen terrein en deels geclusterd voorzien, alsook een eigen tuinberging.

Het geheel wordt ingericht in relatie tot de omgeving.

Er wordt een straat voorzien die enkel toegankelijk is voor niet-gemotoriseerd verkeer (voetgangers en fietsers) alsook voor de nooddiensten (brandweer). Hierdoor wordt aangetoond dat het verkavelingsconcept ontworpen werd vanuit het standpunt van de zwakke weggebruikers.

- **Elke woning eigen parkeermogelijkheid**
- **Elke woning eigen tuinberging**
- **Nieuwe straat, enkel bereikbaar voor niet-gemotoriseerd verkeer**

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

Loten 1, 3, 4, 6, 7 zijn voorzien van een inpandige garage, in de zijdelingse tuinzone kan een carport worden opgericht.

Loten 2, 5 en 8 zijn voorzien van een inpandige garage.

Loten 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23 en 25 hebben een specifieke zone voor het oprichten van een carport met gecombineerde tuinberging.

Loten 10 tem 14 hebben een parkeerplaats onder de vorm van carports 26 tem 30. Deze zijn als volgt gecombineerd : lot 10 met lot 30, lot 11 met lot 29, lot 12 met lot 28, lot 13 met lot 27, lot 14 met lot 26.

Loten 16, 19 en 24 hebben een parkeerplaats onder de vorm van carports 31 tem 33. Deze zijn als volgt gecombineerd : lot 16 met lot 31, lot 19 met lot 32, lot 24 met lot 33.

Er worden ook nog twee private gemeenschappelijke fietsbergingen voorzien (lot 34 en 35).

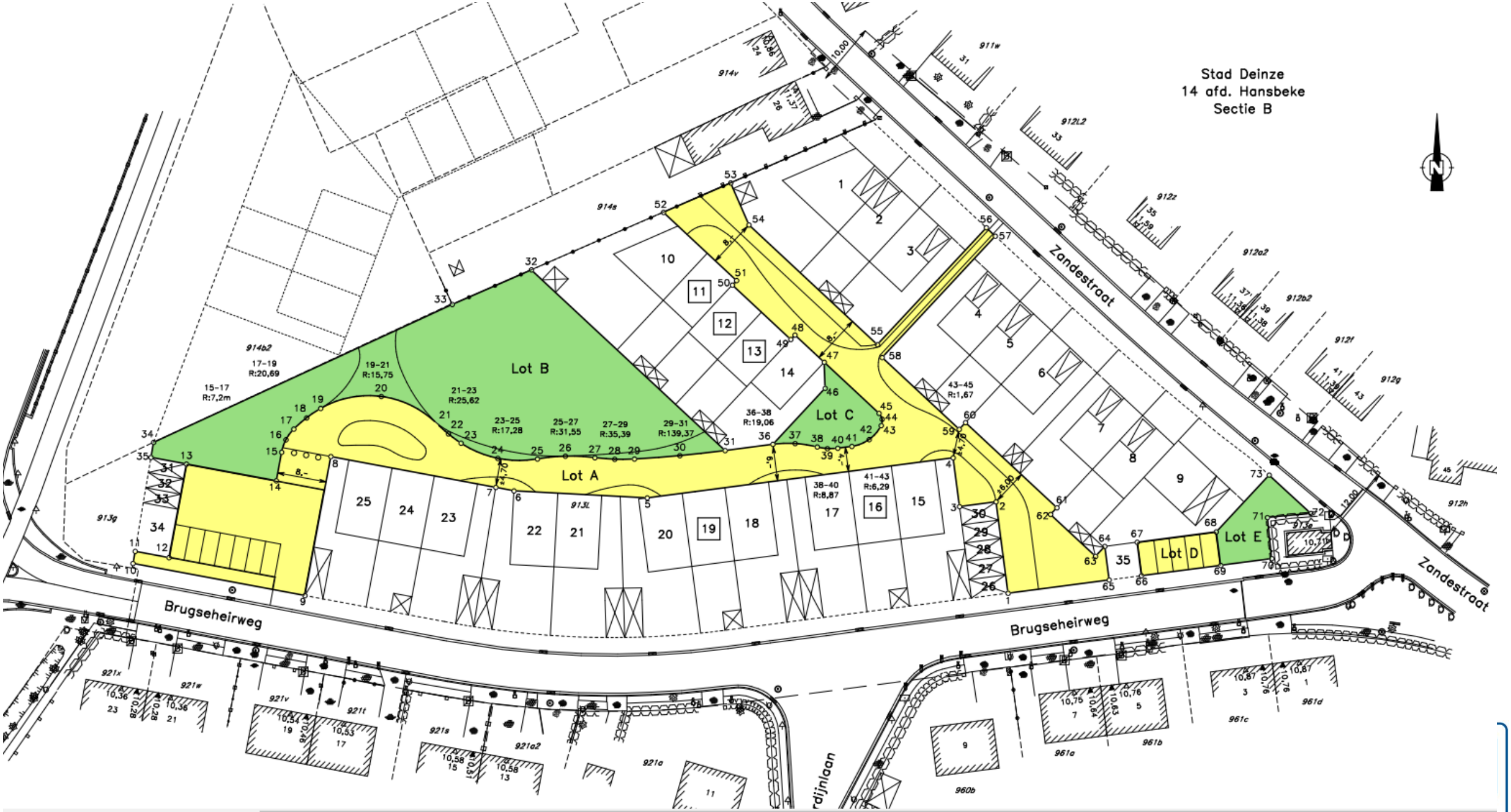
AUTOBERGING:

- **inpandige garage + carport mogelijk (5 loten)**
- **inpandige garage (3 loten)**
- **carport + tuinberging (8? 9? loten)**
- **garagebox (8 loten)**

+ 2 GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSENBERGINGEN

afrit 12

dorpsraad Hansbeke


Stad Deinze
14 afd. Hansbeke
Sectie B
Lot A
Lot B
Lot C
Lot D
Lot E
Zandestraat
Brugseheirweg
914b2
17-19
R:20,69
15-17
R:7,2m
19-21
R:15,75
21-23
R:25,62
23-25
R:17,28
25-27
R:31,55
27-29
R:35,39
29-31
R:139,37
36-38
R:19,06
43-45
R:1,67
38-40
R:8,87
41-43
R:6,29

De stedenbouwkundige voorschriften zijn zo opgesteld dat met een minimum aan regels een maximum aan architectuur kan worden gerealiseerd, met als doel van de verkaveling een kwalitatieve woonomgeving te maken.

Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden. Invloed geplande verkaveling op de omgeving : verdere invulling van het woongebied.

- **Minimum aan regels**
- **Maximum aan architectuur**

afrit 12

dorpsraad Hansbeke

ORIËNTATIE Binnen de verkaveling is gekozen om de woningen in te planten in functie van de beschikbare ruimte.

FUNCTIES Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht (loten 1 tem 25). Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Voorzieningen voor een inwonende ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

Op loten 26 tem 33 wordt er een carport opgericht. Loten 34 en 35 zijn voorzien voor het oprichten van een private gemeenschappelijke fietsenberging.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE
Binnen de verkaveling worden bewust gekozen voor duidelijke zones van bebouwing en een beperking in de hoeveelheid bijgebouwen. De kavelbreedte is aangeduid op plan en is wisselend.

- **FUNCTIE: WONEN**
  - **Beperkte nevenbestemming mogelijk (max 30% v/d woning)**
  - **Vrije beroepen, diensten, kantoor: toegestaan**
  - **Geen horeca**
- **Beperking van bijgebouwen**

GRAAD VAN PRIVACY
Binnen de verkaveling wordt bewust gekozen voor duidelijke zones van bebouwing en een beperking van de hoeveelheid bijgebouwen. De diepte van de tuinen worden voldoende diep gemaakt, waardoor de privacy niet in het gedrang komt.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook. Het blijft een openbare, centrale ruimte.

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN Verdere uitwerking van de inrichting van het openbaar domein zit vervat in bijhorend technisch dossier welke wegenis-, riolerings- en groenaanleg bevat.

PARKEERVOORZIENINGEN Er kan geparkeerd worden in de voorziene parkeerplaatsen. Een garage wordt gerealiseerd binnen het hoofdvolume of in de voorziene garage / carport.

- **Privacy**

WATER
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 2 principes :

RWA :
- voor de verhardingen van de openbare ruimte zal het regenwater afgevoerd worden naar een nieuw aan te leggen riolering en naar een wadi in de groenzone.
- alle daken op privaat domein dienen te worden aangesloten op de verplichte regenwaterput. Hergebruik wordt aangewezen. Overtollig regenwater kan afgevoerd worden naar de nieuwe RWA-riolering.
- De nieuwe riolering wordt aangesloten op de bestaande gracht ten zuiden van de Brugseheirweg.

DWA :
- er wordt een nieuw DWA-rioleringssysteem aangelegd welke aansluit op het bestaand rioleringsstelsel in de Brugseheirweg. De loten 15 tem 25 kunnen rechtstreeks aansluiten op de bestaande riolering in de Brugseheirweg.

- **Wadi in de groenzone**
- **Regenwaterput verplicht**
- **Riolering naar Brugseheirweg**

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

NIVEAUVERSCHILLEN
Het terrein is nagenoeg vlak.

GROENVOORZIENINGEN
Binnen de verkaveling wordt er een groenzone voorzien.

VERKEERSAFWIKKELING
Het geheel wordt ingericht in het teken van de zwakke weggebruiker, dus enkel voetgangers, fietsers, en nooddiensten hebben toegang tot de volledige verkaveling.

DICHTHEID
Totale oppervlakte = ±9.403m² 25 woongelegenheden in de verkaveling → min. 27 woningen / ha

- **Groenzone**
- **Alleen voetgangers/fietsers op de nieuwe wegenis**
- **Private/Publieke ruimte = 65/35**

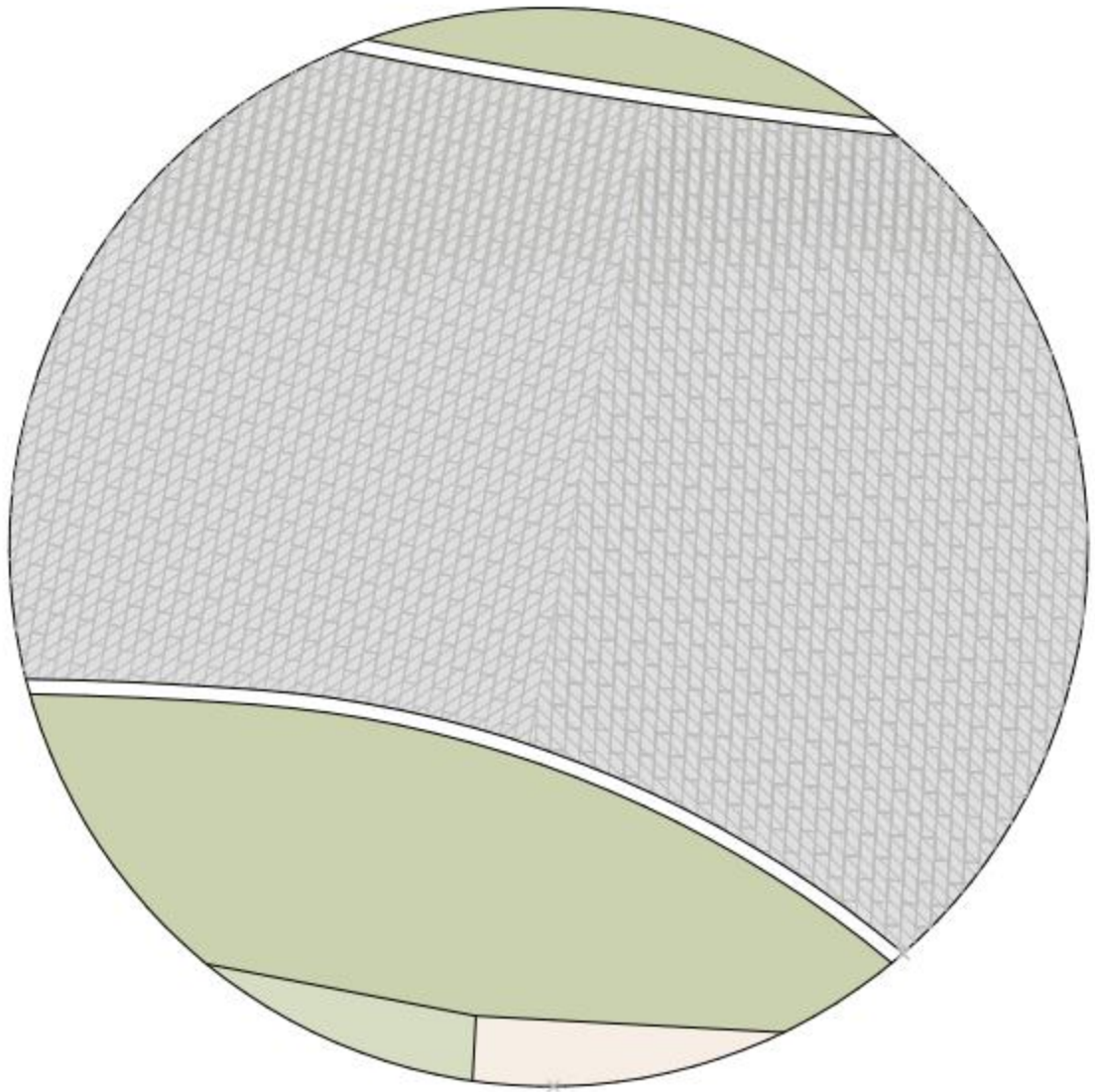
G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling is een verdere invulling van een bestaand woongebied. Ten noorden van dit project is een (beperkte) verdere ontwikkeling mogelijk.

- **Uitbreiding verkaveling?**

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

Detail legverband klinkers 300x100x100



dorpsraad Hansbeke
afrit 12

dient dus verder vooronderzoek plaats te vinden, in uitgesteld traject, na het verkrijgen van de omgevingsvergunning

Het verder vooronderzoek bestaat uit enerzijds een landschappelijk booronderzoek (eventueel gevolgd door een archeologisch booronderzoek en/of een proefputtenonderzoek gericht op steentijd), anderzijds een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek dient niet/beperkter uitgevoerd te worden indien er bij de landschappelijke boringen een verstoring van het archeologisch niveau worden vastgesteld op (delen van) het terrein. De modaliteiten van het verder vooronderzoek worden hieronder behandeld.

Voorziene timing

- 9/06/2021: uiterste datum voor opmerkingen, voorstellen, bezwaren
- 10/10/2021: uiterste datum voor afleveren verkavelingsvergunning
- Voorjaar 2022: aanbesteding grondwerken (riolering, wegenis, nutsleidingen) en aanvragen bouwvergunningen
- Najaar 2022: grondwerken en start ruwbouw woningen
- Voorjaar 2023: afwerking wegenis en afwerking woningen
- Zomer 2023: klaar voor bewoning

Vragen?

info@afrit12hansbeke.be

info@novus-projects.be
info@sbgoegebeur.be

www.omgevingsloket.be
(vul projectnummer in: 2021039892)
omgeving@deinze.be

Opgelet: De dienst omgeving (Dienstencentrum Leiespiegel Brielstraat 2 9800 Deinze) blijft open voor het inkijken van dossiers (omgevingsvergunningen) aan de balie, maar je dient vooraf een afspraak te maken via 09 381 95 00 of per mail via omgeving@deinze.be.

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

(voor de verder geïnteresseerden)

Algemene en specifieke voorschriften

Overgenomen uit Omgevingsloket – OMV 2021039892

(document KAVEL_VK 04 maart 2021 165837)

afrit 12

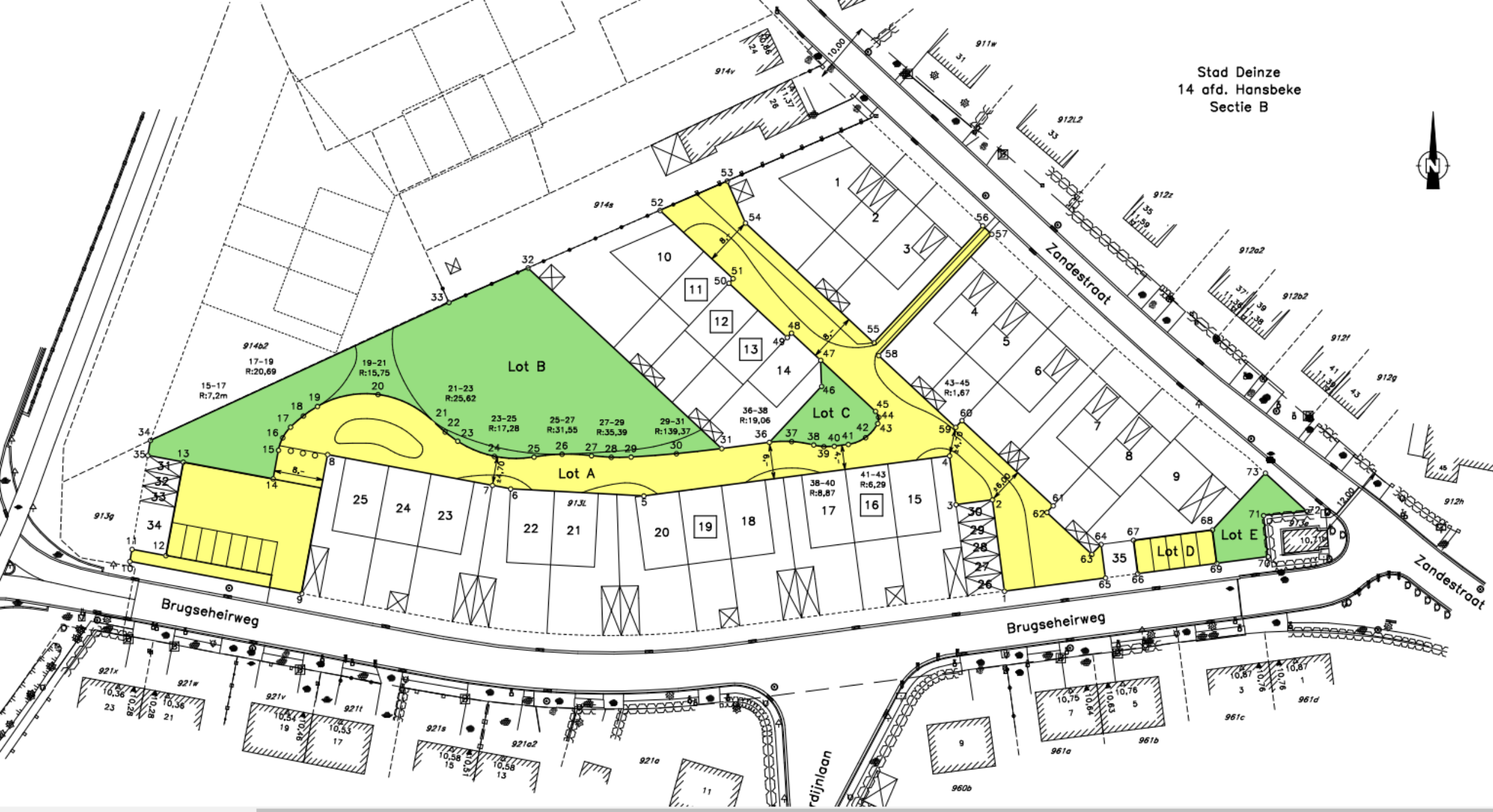
dorpsraad Hansbeke

Verkaveling: 44027B0913/00L000

Overzicht Loten	Oppervlakte	Overzicht Loten	Oppervlakte
Lot 1	363,89 m²	Lot 26	27,69 m²
Lot 10	313,48 m²	Lot 27	18,00 m²
Lot 11	139,75 m²	Lot 28	18,00 m²
Lot 12	133,25 m²	Lot 29	18,00 m²
Lot 13	133,25 m²	Lot 3	282,21 m²
Lot 14	184,66 m²	Lot 30	18,00 m²
Lot 15	249,69 m²	Lot 31	14,59 m²
Lot 16	172,08 m²	Lot 32	14,49 m²
Lot 17	249,35 m²	Lot 33	14,65 m²
Lot 18	249,16 m²	Lot 34	45,15 m²
Lot 19	171,72 m²	Lot 35	37,90 m²
Lot 2	192,77 m²	Lot 4	296,18 m²
Lot 20	278,53 m²	Lot 5	206,12 m²
Lot 21	281,25 m²	Lot 6	286,35 m²
Lot 22	271,94 m²	Lot 7	289,59 m²
Lot 23	236,05 m²	Lot 8	212,04 m²
Lot 24	153,20 m²	Lot 9	340,74 m²
Lot 25	219,96 m²		

- **Oppervlakte woningkavels tussen 133m² en 363m²**

afrit 12
dorpsraad Hansbeke


Stad Deinze
14 afd. Hansbeke
Sectie B
Lot A
Lot B
Lot C
Lot D
Lot E
Zandestraat
Brugseheirweg
Brugseheirweg
Zandestraat
15-17
R:7,2m
17-19
R:20,69
19-21
R:15,75
21-23
R:25,62
23-25
R:17,28
25-27
R:31,55
27-29
R:35,39
29-31
R:139,37
36-38
R:19,06
38-40
R:8,87
41-43
R:6,29
43-45
R:1,67

PUBLIEKE GROENZONE:

- **Groen, speeltuigen, straatmeubilair, …**
- **Niet-waterdoorlatende verharding: beperkt**

- Algemene voorschriften

OPENBAAR DOMEIN

Toelichting:
De inrichting van het openbaar domein wordt voorgesteld op het verkavelings-plan.
Hierbij wordt verder verwezen naar het wegenisdossier gevoegd bij de huidige verkavelingsaanvraag.
Voorschrift:
Naast wegenis, nutsvoorzieningen (inclusief mogelijke zone voor cabine), waterbufferingsconstructies, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen kunnen in deze zone ook speluitrusting, straatmeubilair en alle andere elementen worden toegelaten die kunnen bijdragen tot de leefkwaliteit van de verkaveling.
Binnen de zone openbaar groen is de aanleg van niet waterdoorlatende verhardingen beperkt toegelaten.

Voorschrift:
Binnen de zone openbaar groen is de aanleg van niet waterdoorlatende verharding beperkt toegelaten, deze zone is bestemd voor groenaanleg, zachte recreatie en inrichtingen in het kader van hemelwatermanagement.
Speeltoestellen of constructies voor recreatieve doelen worden toegelaten

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

- **Maximaal hergebruik regenwater**
- **Groendaken toegestaan**
- **Zonnepanelen toegestaan** (niet zichtbaar vanaf openbaar domein)
- **Zonneboilers toegestaan** (niet zichtbaar vanaf openbaar domein)
- **Telecom-antenne toegestaan** (niet zichtbaar vanaf openbaar domein)

Het hergebruik van regenwater is verplicht voor elke ééngezinswoning. Bij de ééngezinswoningen dient zodoende ingezet op maximaal hergebruik van hemelwater door een goede dimensionering van de hemelwaterput en het aansluiten van alle toiletten op het gelijkvloers en buitenkranen voor hergebruik.
Alle maatregelen (groendaken, zonnepanelen, enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woning (emissiereductie, zuiniger energieverbruik, enz.) kunnen worden toegelaten indien zij het omschreven maximale gabarit + 1 m niet overschrijden.
Het plaatsen van zonnepanelen, zonneboilers en/of apparatuur in functie van telecommunicatie wordt waar mogelijk zodanig voorzien dat deze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

- **Max. 2 bouwlagen onder kroonlijst**
- **1 verdiep onder dak**
- **Nokhoogte: max. 12,5m (hellend) of 7m (plat dak)**
- **Kroonlijsthoogte: max. 7m – min. 3m**

Voorschrift:
De gebouwen bestaan maximaal uit twee bouwlagen onder de kroonlijst, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximale bouwhoogte inclusief dak is 12,5m bij hellende daken of 7m bij platte daken.

Vloerpeil: de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn +10cm en niet hoger dan 40cm boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn.

NOKHOOGTE

Toelichting: Bij koppeling dient een architecturaal aanvaardbare eenheid gevormd te worden.
Voorschrift: Loten 1 tem 25 : maximale nokhoogte van 12,5m.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: Bij koppeling dient een architecturaal aanvaardbare eenheid gevormd te worden.
Voorschrift: Loten 1 tem 25 : maximale kroonlijsthoogte van 7 meter, minimaal 3m.

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

DAK:

- **plat of hellend**
- **esthetisch en op elkaar afgestemd**
- **dakkapellen: max ½ breedte dakvlak**

DAKUITVOERING

Toelichting: Bij koppeling dient een architecturaal aanvaardbare eenheid gevormd te worden.
Voorschrift:
Dakvorm loten : plat of hellend dak. Andere vormen zijn niet toegestaan.
Ten aanzien van hellende daken zijn enkel esthetisch verantwoorde materialen toegelaten.
Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/2 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.
De dakvorm van de eerst afgeleverde omgevingsvergunning zal bepalend zijn voor de dakvorm van het aanpalende hoofdgebouw in gesloten of halfopen bouwvorm. De dakvorm van aan elkaar palende hoofdgebouwen zal zodoende éénvormig dienen te zijn.

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

TYPE GEBOUW:

- **ééngezinswoning**
- **5 kavels als bescheiden woning**

TYPE GEBOUW

Toelichting:
Bouwen van ééngezinswoningen.

In het kader van het grond- en pandendecreet worden er 5 kavels als bescheiden last ingevuld :
loten 11-12-13-16-19.

Voorschrift:
Bouwen van ééngezinswoningen.

Loten 1-3-4-6-7-9-10-14-15-17-18-20-21-22-23-25 : halfopen bebouwing.
Loten 2-5-8-11-12-13-16-19-24 : gesloten bebouwing.

PARKEERGELEGENHEID:

Minimum 1 verplicht per woning

- **Op eigen perceel of**
- **Op een beperkte afstand van eigen perceel**

Per woongelegenheid is min. 1 parkeergelegenheid verplicht.
De parkeervoorziening voor de loten 10-11-12-13-14-16-19-24 wordt voorzien onder loten 26-27-28-29-30-31-32-33.
Deze parkeervoorzieningen zijn aangeduid op het verkavelingsplan.

De parkeervoorzieningen voor de loten 1-2-3-4-5-6-7-8-9-15-17-18-20-21-22-23-25 worden telkens op eigen terrein voorzien.

VOORBOUWLIJN:

- **Percelen langs Zandestraat: op minimum 5 m van de rooilijn**
- **Overige percelen: gelijk met grens openbaar domein**
- **Verplicht in elkaars verlengde**
- **Insprongen / uitsprongen mogelijk (architecturaal verantwoord)**

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting:
De verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet te komen aan de goede ruimtelijke ordening.
De bouwdiepten, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.
Voorschrift:
<u>De afstand tot de rooilijn:</u>
* loten 1 tem 9 : de voorbouwlijn start op minimum 5m van het toekomstig openbaar domein.
* loten 10 tem 25 : de voorbouwlijn valt samen met de grens van het toekomstig openbaar domein.

De voorbouwlijn van de woningen dienen in elkaars verlengde te liggen. Dit neemt niet weg dat

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

VOORBOUWLIJN:

- **Verplicht in elkaars verlengde**
- **Insprongen / uitsprongen mogelijk (architecturaal verantwoord)**

(plaatselijke) insprongen in de voorgevel mogelijk zijn. Verspringingen in de voor- en tevens in de zijgevels zijn toegelaten in functie van het architecturaal ontwerp (bijvoorbeeld voor het 'overbouwd' parkeren binnen de zone voor hoofdgebouwen, voor inspringende terrassen op gelijkvloers of op verdieping,...) en/of van het bekomen van een gevarieerd gevelbeeld van de hoofdgebouwen.
Voor geveluitbouwen kan niet worden uitgesprongen t.o.v. de uiterste grenzen van de zone voor hoofdgebouwen

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

ONDERGRONDS GEDEELTE

- **Max 1**
- **Ondergrondse parkeergarages niet toegestaan**

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: Dit hoeft geen verdere toelichting.
Voorschrift: Maximaal 2 bouwlagen en eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Minimum 1 bouwlaag.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting: Dit hoeft geen verdere toelichting.
Voorschrift: Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSBERGING:

- **Max 3,5 m hoog**
- **Plat dak**
- **Hout, alu of metselwerk**

ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting:
Deze zones omvatten gemeenschappelijke fietsenbergingen.

Voorschrift:
In deze zones worden fietsenbergingen opgericht ten behoeve van de bewoners.

Deze zones mogen volledig worden verhard.
Maximale grootte lot 34 – 35 : zie verkavelingsplan.
De maximale hoogte van het gebouw bedraagt 3,5m met een plat dak.
Het gebouw kan opgericht worden in hout, alu of in metselwerk.

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

CARPORTS (GARAGEBOXEN)

- **Loten 26 tot 30**
- **Loten 31 tot 33**
- **Max. 3,5 m hoog met plat dak**

ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

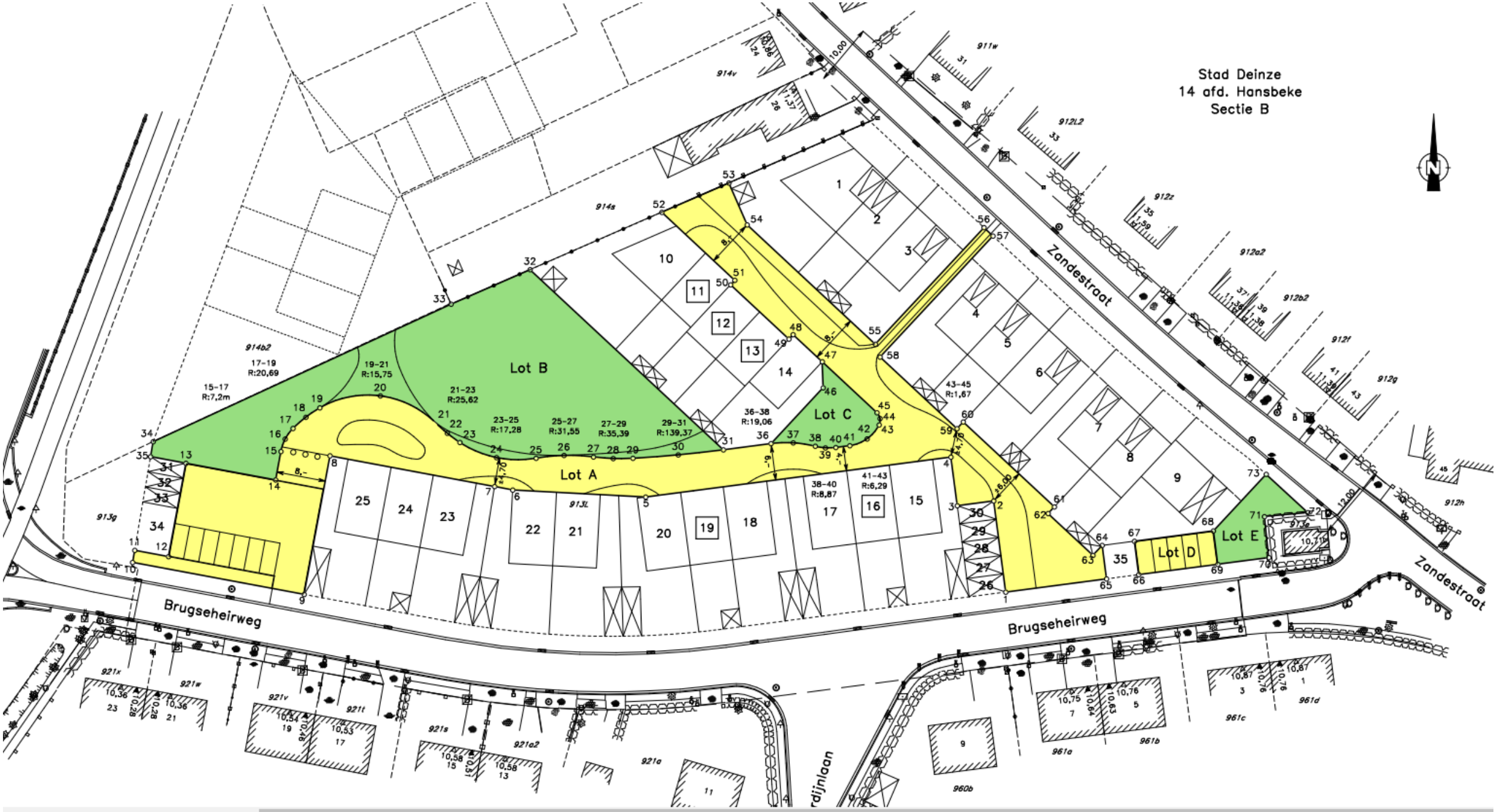
Toelichting:
Deze zones omvatten parkeervoorzieningen ten dienste van de loten 10 tem 14 en loten 16, 19 en 24.

Voorschrift:
In deze zones kunnen carports en/of parkeerplaatsen worden opgericht ten behoeve van de bewoners van loten 10 tem 14, 16, 19 en 24 (elk 1 plaats).

Welke carport bij welk lot hoort, wordt niet vastgelegd. De keuze is vrij en zal bij de verkoop worden bepaald.

Deze zones mogen volledig worden verhard.
Maximale grootte : voor de loten 26 tem 30 is dit beperkt tot 18m² (3m x 6m), voor de loten 31 tem 33 is de zone aangeduid op het verkavelingsplan.
De maximale hoogte van het gebouw bedraagt 3,5m met een plat dak.
Het gebouw kan opgericht worden in hout, alu of in hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw.

afrit 12
dorpsraad Hansbeke


Stad Deinze
14 afd. Hansbeke
Sectie B
Lot A
Lot B
Lot C
Lot D
Lot E
Zandestraat
Brugseheirweg
Brugseheirweg
Zandestraat
15-17
R:7,2m
17-19
R:20,69
19-21
R:15,75
21-23
R:25,62
23-25
R:17,28
25-27
R:31,55
27-29
R:35,39
29-31
R:139,37
36-38
R:19,06
38-40
R:8,87
41-43
R:6,29
43-45
R:1,67

Specifieke voorschriften:

GEBOUW

ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting:
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.

Hierbij wordt expliciet verwezen naar het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14.04.2000 art. 2
§ 3
Voorschrift:
Uitsluitend vrije beroepen, diensten en kantoren. Geen horeca.
De nevenbestemming wordt beperkt tot 30% van de bouwoppervlakte.

Specifieke voorschriften:

VOORTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting:
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.
De voortuin is de zone, gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.
Voorschrift:
Max. 1/2 van de voortuinstrook mag verhard worden in waterdoorlatende materialen.
Volgende waterdoorlatende verhardingen zijn voor alle loten altijd toegelaten in de voortuinstrook :
paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden.

GROENAANLEG

Toelichting: Dit hoeft geen verdere toelichting.
Voorschrift: Hagen en/of afsluitingen hebben een maximum hoogte van 1m in de voortuinstrook

CONSTRUCTIES

Toelichting: Dit hoeft geen verdere toelichting.
Voorschrift: In de voortuinstrook zijn enkel afsluitingen, hagen, oprit, toegangspad en brievenbus toegelaten.

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

ZIJTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.
Voorschrift:
De verharding wordt beperkt tot een eventueel tuinpad. Deze verharding in waterdoorlatende materialen mag maximaal 50% van de totale oppervlakte van deze zone bevatten.
Bij het plaatsen van een carport mag deze zone volledig worden verhard.

GROENAANLEG

Toelichting: Dit hoeft geen verdere toelichting.
Voorschrift: De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Afsluiting in de vorm van hagen op de perceelsgrens hebben een maximum hoogte van 2m.

CONSTRUCTIES

Toelichting: Voor alle loten is er een ruimte voorzien voor bijgebouwen.
Voorschrift:
Lot 9 : de inplanting van het bijgebouw is weergegeven op het verkavelingsplan. Het bijgebouw omvat een carport.
Voor lot 1, 3, 4, 6 en 7 kan in deze strook een bijgebouw (carport) worden opgericht.
Maximale grootte is beperkt tot 18m² (3m x 6m).
De maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,5m met een plat dak.
Het bijgebouw kan opgericht worden in hout, alu of in hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw. De gebruikte kleuren dienen verwant te zijn aan deze van het hoofdgebouw.

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.
Voorschrift: De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 40% van de totale oppervlakte van deze zone bevatten. De verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of de verharding moet afgewaterd worden naar de tuinzone.

GROENAANLEG

Toelichting: Dit hoeft geen verdere toelichting.
Voorschrift: De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Afsluiting in de vorm van hagen op de perceelsgrens hebben een maximum hoogte van 2m.

CONSTRUCTIES

Toelichting: Er is een ruimte voorzien voor bijgebouwen op de loten.
Voorschrift:
Lot 1 tem 25 : de inplanting van het bijgebouw is weergegeven op het verkavelingsplan. Het bijgebouw omvat een tuinberging voor de loten 1 tem 14, 16, 19 en 24, een carport met tuinberging voor de loten 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25.
Een extra bijgebouw op deze loten is niet toegestaan.
Maximale grootte is overeenkomstig de aanduiding op het verkavelingsplan.
De maximale hoogte van het bijgebouw bedraagt 3,5m met een plat dak.
Het bijgebouw kan opgericht worden in hout, alu of in hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw. De gebruikte kleuren dienen verwant te zijn aan deze van het hoofdgebouw.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting:
Ieder eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.

Onder open-afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas, met een beperkte betonplint.
Onder gesloten-afsluiting wordt oa. verstaan : haag ,... Plaatmateriaal in hout of beton, heidematten, ed. zijn niet toegelaten.

Het is de bedoeling bij het voorzien van eventuele hagen het groene karakter te bewaren. Het voorzien van uniforme hagen voor de gehele verkaveling zorgt voor eenvormigheid en harmonie. Ligustrum vulgare atrovirens is bijvoorbeeld een streekeigen en wintergroene haag zodat gedurende het hele jaar privacy wordt gecreëerd in de tuinen.

Hagen dienen in voorkomend geval aangeplant als een streekeigen wintergroene haag.
Materialen of aanplanten van afsluitingen dienen uniform te worden toegepast voor alle aaneengesloten bouwpercelen, in gesloten of halfopen bouwvorm, binnen hetzelfde bouwblok.
Voorschrift:
Zowel open als gesloten afsluitingen worden toegelaten indien deze esthetisch verantwoord zijn ten opzichte van de omgeving en de architectuur.
Het plaatsen van een toegangspoortje naar het (toekomstig) openbaar domein is toegelaten.

UITVOERING

Toelichting:

Ieder eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.

Onder open-afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas.
Onder gesloten-afsluiting wordt oa. verstaan : haag, ... Plaatmateriaal in hout of beton, heidematten, ed. zijn niet toegelaten.

Het is de bedoeling bij het voorzien van eventuele hagen het groene karakter te bewaren. Het voorzien van uniforme hagen voor de gehele verkaveling zorgt voor eenvormigheid en harmonie. Ligustrum vulgare atrovirens is bijvoorbeeld een streekeigen en wintergroene haag zodat gedurende het hele jaar privacy wordt gecreëerd in de tuinen.

Voorschrift:

Langs de straatzijde :

- mag een afsluiting met een max. hoogte van 1 m voorzien worden. (uitzondering wordt gemaakt voor brievenbuselementen).

Op de zijkavelgrens, tussen de rooilijn en voorbouwlijn :

Op de zijkavelgrenzen met een gekoppelde oprit worden geen afsluitingen toegelaten.

Op de overige kavelgrenzen :

- is plaatsing van erfscheidingen verplicht.
- afsluiting max 2m hoog.
- uitgevoerd in esthetisch verantwoorde materialen.

Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.

Het plaatsen van een toegangspoortje naar het (toekomstig) openbaar domein is toegelaten.

Aansluitend op de achtergevel van gekoppelde woning-en kunnen gesloten tuinmuren in metselwerk worden opgericht tot 3m achter de achtergevel met een maximale hoogte van 2m.

Hagen dienen in voorkomend geval aangeplant als een streekeigen wintergroene haag.

Materialen of aanplanten van afsluitingen dienen uniform te worden toegepast voor alle aaneengesloten bouwpercelen – in gesloten of halfopen bouwvorm – binnen hetzelfde bouwblok.

afrit 12

dorpsraad Hansbeke

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting: Dit hoeft geen verdere toelichting.
Voorschrift:
Op elk lot is een regenwaterput verplicht te voorzien.

Het hergebruik van regenwater is verplicht voor elke eengezinswoning. Bij de ééngezinswoningen dient zodoende ingezet op maximaal hergebruik van hemelwater door een goede dimensionering van de hemelwaterput en het aansluiten van alle toiletten op het gelijkvloers en buitenkranen voor hergebruik.
Alle maatregelen (groendaken, zonnepanelen, enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woning (emissiereductie, zuiniger energieverbruik, enz.) kunnen worden toegelaten indien zij het omschreven maximale gabarit + 1 m niet overschrijden.
Het plaatsen van zonnepanelen, zonneboilers en/of apparatuur in functie van telecommunicatie wordt waar mogelijk zodanig voorzien dat deze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

afrit 12
dorpsraad Hansbeke

Vragen?

info@afrit12hansbeke.be

info@novus-projects.be

michael@novus-projects.be

info@sbgoegebeur.be

www.omgevingsloket.be

(vul projectnummer in: 2021039892)

omgeving@deinze.be

Opgelet: De dienst omgeving (Dienstencentrum Leiespiegel Brielstraat 2 9800 Deinze) blijft open voor het inkijken van dossiers (omgevingsvergunningen) aan de balie, maar je dient vooraf een afspraak te maken via 09 381 95 00 of per mail via omgeving@deinze.be.

afrit 12 dorpsraad Hansbeke